

观望气氛难消 存量压力较大

# 鹰城楼市盛行以价换量

平顶山市房产管理中心公布的前三季度房地产市场监测分析报告显示,今年前三季度,我市房地产开发投资、商品房上市、销售量继续保持增长态势,但国家统计局公布的数据显示,我市9月新建商品住房销售价格同比略有下降。目前,面对压力,众多开发商都在借推出优惠措施来刺激销售。楼市以价换量盛行起来。

## 以价换量



### 商品房上市量持续增长

2014年前三季度,全市房地产开发投资继续保持增长。全市(不包含汝州市,下同)房地产开发投资完成9470亿元,同比增长246%。房地产开发投资仍以住宅开发为主,商业地产和写字楼开发投资所占比例较小。

平顶山市前三季度房地产市场监测分析报告显示,全市商品房上市量延续着近几年的增长势头,全市商品房上市19451套、221.36万平方米,同比分别增长21.9%和36.1%。

全市商品房销售量继续保持增长。前三季度,全市商品房共销售14362套、159.53万平方米,同比分别增长31.0%和32.1%。其中,市区销售10270套、107.57万平方米,同比分别增长42.6%和48.0%;县区销售4092套、51.96万平方米,同比分别增长8.9%和8.0%。

但是,新建商品住房销售价格指数同比略有下降。根据国家统计局公布的9月份全国70个大中城市新建商品住宅价格指数显示,9月我市新建商品住宅价格指数为112.2点,同比下降0.9%,而环比下降0.6%。

总体上来看,平顶山房地产市场处于相对稳定的阶段。前三季度,商品房销量稳步上升,成交均价平稳。商品房销售价格下降除了房企以价换量外,房地产市场持续低迷,刚需产品受到市场青睐,因此中低价位商品占了大部分,导致均价环比下降。

### 二手房成交量下降明显

前三季度,全市二手房成交量较去年同期下降明显,全市二手房成交3452套、33.10万平方米,同比分别减少38.3%和34.8%。其中,市区成交2627套、23.95万平方米,同比分别减少41.2%和38.2%;县区成交825套、9.15万平方米,同比分别减少27.2%和23.8%。

和2013年前三季度相比,今年同期的市区二手房市场可谓光鲜褪去。为什么会出现在这种情况?“新房存量太大,二手房同样供过于

求,房东的报价肯定要往下降。”某房地产经纪人说道,“另外,买房者心理也很微妙,买涨不买跌,房价上涨的时候着急买,等房子降价了,却不买了。”虽然房价并未下降多少,不少买房者却认准了房价接下来还会跌,现在买岂不是亏了?

笔者从一家二手房中介处了解到,一些“被催婚”的年轻人以及部分租房人比较主动上门登记寻找房源,但房主们都不太配合看房,而且二手房市场往往是看得多、买得少。笔者采访当天,某房产经纪人员接待了6位顾客,其中大多数是咨询购买小户型婚房的年轻人。

在登记簿上,笔者看到,很多人希望购买房龄在10年以内的房子,有的还打听是否有房主急于出手的“特价房”。该店的营业数据统计显示,咨询房屋买卖和租赁的业务笔数各占一半。买房人以刚性需求为主,而租房人大多是想要“换租”的老主顾。“换租”的顾客一般希望找到“性价比”更优的房源。

### 市场现回暖迹象

9月30日,央行联合银监会下发通知,要求首套房首付比例最低为30%,贷款利率最低为七折并放松首套房认定标准。继9月30日新政后,10月23日,国家三部委联合印发了《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,放宽了公积金贷款的申请条件。

这一系列动作给房地产市场打了强心针。10月初以来,受“央行房贷新政”和楼盘降价促销的影响,鹰城楼市连续三周成交量上涨。而进入下半月以来,到售楼部看房的人明显增多。楼市传统旺季“金九银十”即将收尾,各楼盘纷纷开展营销活动卖房,以抓住这个利好时机。据中原地产研究中心统计数据显示,上周54个城市楼市合计签约53790套,环比上涨8%。中国指数研究院数据显示,在10月12日至10月18日期间,20个主要一、二线城市住宅累计成交面积环比回升45%,绝大多数城市

成交上涨,仅一个城市下降。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖在接受每日经济新闻采访时表示,未来一段时间一线城市房价的表现将以企稳为主,市场供需均衡的二、三线城市,楼市价格也将逐步止跌企稳,但库存量较大的城市,房价稳中有降依然是大趋势。随着各方预期逐渐向好,购房者入市积极性上升,但由于各地政策细则尚未完全落地,银行七折利率尚无动静,购房者观望情绪并未显著消除。全国房地产商会联盟执行主席、住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌在接受媒体采访时预测:“目前看来,房地产市场还在下行,只不过下行速度放缓。今年底到明年年初,市场会见底,但市场真正好转可能要等到明年下半年。”

### 以价换量将成主流

根据国家统计局公布的9月份全国70个大中城市新建商品住宅价格指数显示,9月我市新建商品住宅价格指数为112.2点,同比下降0.9%,而环比下降0.6%。从前三季度房地产市场监测分析报告可以发现,房地产开发投资增长、商品房上市量大,开工面积下降,房价下跌是目前鹰城楼市的现状。业内专家认为,在目前楼市存量压力较大及年终销售任务等多重压力下,多个项目降价促销,把当月的成交价格整体拉低。由于市场预期依然不明,不少购房者选择观望,房价环比继续下降,以价换量将成鹰城楼市的主旋律。

楼市“金九银十”接近尾声,随着信贷“开闸”、公积金贷款门槛降低等一系列“救市”信号的释放,楼市也出现了微妙变化。数据显示,10月份以来,楼市成交量都有一定程度的回升,但整体未现大幅波动。对此,有业内人士分析认为,房贷新政为楼市注入一剂“强心针”,起到短期的促进作用,但由于目前楼市仍然处在去库存的阶段,预计未来市场还是会以“跑量”为主,短期内房价反弹的可能性极小。

由此可见,在严峻的市场形势下,今年四季度的舍价放量,将成为房企的当务之急。有房企负责人表示,2015年的市场应该还是会以“跑量”为主,价格不会出现太大变化。(段晓芳)



资料图片