

今年上半年楼市呈现“前高后平”市场走势

一线偃旗息鼓 三四线警惕风险

今年上半年,房地产行业在严厉的调控之下,呈现出“前高后平”的市场走势。就商品房销售而言,虽然同比增速逐月下滑,但销售面积和销售金额的绝对值在一季度仍保持在近一年的月均水平之上;进入二季度后,随着调控频频加码,效果逐渐显现,一二线城市销售偃旗息鼓,三四线城市热度虽在,但增长脚步也有放缓迹象。

业内人士预计,在热点城市严控房价的政策之下,下半年其销售价格以环比小降或“维稳”为主。不过,一二线城市供不应求格局不变,房价大幅下降几无可能。至于三四线城市,在土地市场火热以及需求溢出等因素带动下,价格将维持一段上扬行情,但可持续性不高,冲高回落的可能性很大。

(资料图片)



● 一线城市成交量骤减

各地楼市在平静中告别上半年。在上海,刚刚出炉的6月成交数据显示,当月一手商品住宅成交量为6861万平方米,环比减少3.4%,同比减少45%。从历来来看,由于牵涉到开发商冲刺半年度业绩,6月往往是一年中成交的相对高位。然而,今年6月新房市场成交量创下2011年以来同期最低水平。至此,上半年上海新建商品住宅共成交357万平方米,同比减少52.8%。

创近年来成交新低的并非只有上海。据伟业我爱我家集团市场研究院数据统计,上半年,北京新建商品住宅(不含保障房)共网签16332套,同比降38.6%,创2010年以来同期新低;二手房交易量也减少逾三成,已跌近谷底,房价也由区域性回落逐步转为普遍回落。

深圳规土委发布的统计数据也显示,上半年深圳新建商品住宅共成交10502套,同比减少54.7%,成交均价54632元/平方米,环比下跌3.9%。广州则是四大一线城市中表现最为平稳的,上半年一手住宅网签成交50774套,同比降10.92%;网签均价为16566元/平方米,环比升4.34%。

部分去年表现极为抢眼的热点二线城市,今年上半年的市场表现亦不乐观,一些去年高价拿地的开发商以及高位接盘的购房者,已感受到调控风险。如厦门、福州、南京等地,预售证审批趋严,新增供应量持续低位运行,成交量同比跌幅超50%。此外,苏州的高房价显著拖累了楼市成交表

现,“有价无市”的格局愈加明显;合肥则受经济基本面和收入水平相对较低等多方面因素影响,城市吸附力远不及其他热点二线城市,自去年10月重启限购后,房地产市场冰火两重天,成交量持续低位运行。

可以看到,今年上半年,四大一线城市及去年火热的部分二线城市已偃旗息鼓,楼市调控政策不断施压是主因。一方面,各地存货减少叠加严格“限价”导致新增供应锐减,成为制约销售量增长的关键因素;另一方面,一二线热点城市“限购、限贷、限价、限售”政策频频加码,投资性需求受到抑制,商品房成交规模也随之持续降低。

● 房价信息难反映真实情况

从上半年成交情况看,一线城市最主要的特点是“量缩价平”。与此前每次房地产调控一二手房的走势基本一致不同的是,这一轮,二手房市场率先疲软,一手房仍然平稳,甚至平稳得有些“不正常”。

由于“限价”因素,目前一线城市新房成交价格保持平稳。相比之下,二手房市场随行就市,供需双方均按照市场价来成交,不存在人为的干预价格行为。所以,目前二手房市场明显比去年有大幅回落,价格也出现了一定回调。

记者了解到,为控制全市新建商品房均价,目前上海预售项目获批价格都较当前市场价偏低,一二手房价格倒挂的现象在上海已不鲜见。在这种情况下,资金压力不大的开发商多数选择不去领预售证,“捂盘”不开,而选择开盘的开发商则通过“装修款”“车位款”等各种名目让购房者补

差价,与购房者签订一份补充协议,购房者须现金补上一部分被政策“压下去”的差价。如此一来,网签数据上显示的价格既不会大涨,也不会大跌,始终保持“平稳”。

比如近期上海浦东御桥一家龙头开发商旗下楼盘就明确表示,因为政府批下来的价格比较低,装修标准只能下降,如果想要装修升级,必须另外交一笔“装修款”。这并非个案,因为售价批得低于预期而降低装修品质(甚至整个小区配套设施)的楼盘近期在上海层出不穷,购房者因此进行维权的案例也不少见。

除了限价,目前上海新建商品住宅项目还被限制“网签”。比如说,某区每个项目一个月内的网签总金额不得超过5亿元。虽然各个区规定的金额不尽相同,但目的都是为了控制当月预售商品住宅的均价。

值得注意的是,自今年以来,沪上各大地产机构提供的交易数据都刻意淡化甚至回避成交价格。“一方面,房价现在尤为敏感,各大机构都心照不宣,几乎不主动披露价格信息;另一方面,价格信息不真实,新房价格是被控制的,二手房价格为了避税几乎都被做低,房价信息已不具有参考意义。”一位沪上知名房地产研究机构分析师告诉记者。

● 三四线城市也有隐忧

与一二线城市整体偃旗息鼓形成鲜明对比的,是上半年大多数四线城市的火热朝天。

就成交量来看,今年上半年,三四线城市表现为涨跌互现。克而瑞房地产研究中

心数据显示,此前热门的珠海、东莞、中山、无锡、常熟等市,上半年成交量同比跌幅超30%。一方面,受制于“四限”政策持续发力,购房者观望情绪渐浓,市场热度较去年下半年相差甚远;另一方面,前期热点的三四线城市新增供应量长期维持在较低水平,显著拖累成交量上行空间。

而对大多数政策支持去库存的三四线城市,如盐城、宜昌、九江、汕头等,在当前销售窗口期积极推盘,成交量同比均实现较大比例增长,盐城和宜昌两市同比实现翻番,汕头更是同比大增215%。三四线城市房价更是领涨全国楼市,克而瑞研究中心监测的32个三四线城市中,28个城市1月至5月房价环比上涨,超过20%涨幅的城市多达13个,太仓、惠州、南通、常州、昆山等城市环比涨幅均高于40%,珠海、惠州环比涨幅更是分别高达58%和72%。

然而,三四线城市的热火朝天能够持续多久?不少业内人士预计,随着调控政策不断升级、叠加,政策效应同样也会溢出,今年下半年一二线热点城市价格继续保持平稳,三四线城市中,前期房价涨幅较大的则面临调整风险。

事实上,去年大热的部分二线城市上半年已经显现出调控风险,或将在不久后递延至目前热火朝天的三四线城市。“政策调控仍在加强,贷款利率继续收紧的预期将进一步强化市场的观望情绪、增加购房成本,政策调整的空间仍有,尤其是针对三四线城市。”易居中国执行总裁丁祖昱认为,多数三四线城市供求并未真正逆转,且存在需求透支的情况,市场“火热”能持续多久,不容乐观。(上证)

平顶山日报传媒集团
PINGDINGSHAN DAILY MEDIA GROUP

平顶山日报传媒集团广告招商

共赢未来

全媒体整合营销专家

◇ 媒体支持

● 平顶山日报 ● 平顶山晚报 ● 平顶山新闻网 ● 平顶山传媒客户端 ● 平顶山手机报
● 平顶山微报 ● 掌上鹰城 ● 平顶山日报党报阅报栏

◇ 广告投放热线:

房地产、阅报栏 0375-7391333; 广告部 0375-4963338; 新媒体 0375-4973581

