

全国楼市调整月余：

小幅降价为主 长期走势难预料

从9月底开始,星星点点的楼市降价消息逐渐汇成一场疾风骤雨,交易趋冷的市场状态席卷了全国许多城市,仅仅一个多月的时间,就改变了大多数市场参与者对房地产市场的态度。

事实上,记者发现,除少量前期涨幅过大的城市出现较大幅度价格回调外,绝大多数城市并未出现明显的降价,而降价的多出现在城市郊区。房企在价格调整上也表现得“扭扭捏捏”,多以限时限量特价房、精装房改为毛坯房交付、送车位等方式变相降价,直接调整价格的并不多见。

市场转冷虽已成事实,但会有多大幅度地回调,仍然难以预料。中原地产首席分析师张大伟认为,虽然短期内房地产市场仍将继续调整,但由于楼市受政策影响较大,长期走势难以作出明确判断。

观望情绪渐浓 热点城市 成交量下跌

27岁的刘晖(化名)这两天正在河南郑州看房,虽然房子是为结婚准备的,婚礼也已经在筹备中了,但他并不着急入手,他说:“郊区楼盘已经开始降价,市区也出现了几个特价楼盘,我还是想再等等。”

郑州一家大型房产交易平台的工作人员表示,限购限贷后,投资客基本被挤了出去,现在的客户以刚需族和换房族为主,而这类购房者对价格比较敏感,观望的人比较多。她说:“市区的房价目前比较平稳,客户也不着急,都在慢慢选。”

克而瑞地产研究中心的数据显示,10月,郑州市商品住宅成交面积同比上升36%,环比下跌21%,较2018年月平均成交面积低10%。

成交面积萎缩的情况在许多城市都已出现。上述机构称,10月,在机构监测的29个重点城市中,商品住宅成交面积为2302万平方米,同比增长9%,环比下降6%,当月整体成交面积不及2018年1月以来的月均水平。

其中,一线城市成交低位回升态势在10月戛然而止,同比、环比齐跌,环比锐减45%,同比微跌3%。二三线城市成交量环比持平,同比增长10%。各城市市场热度持续分化,成都、合肥、无锡、佛山、徐州等城市继续保持较高热度,同比、环比齐增;长沙、杭州、苏州、青岛、南京等城市市场降温明显,预计后市成交仍将保持小幅微降。

中原地产研究中心也称,今年“金九银十”成色不足,大部分热点城市商品房成交量均出现环比下行,10月,其监测的20个热点城市合计成交1448万平方米,环比下调11%。

“‘金九银十’实际上是传统概念,现在已经不存在了。以前冬季施工困难,零摄氏度以下基本就不能施工,开发商必须在9至10月把房子预售出去,所以这两个月成交占比非常高,但随着技术的提高,这一问题已经不存在。从最近几年的市场看,受长假影响,9至10月整体成交量都低于11至12月。”张大伟说。

成交不振也导致库存有所上升。克而瑞地产研究中心称,10月份半数以上热点城市库存面积环比小幅回升,但涨幅均在10%以内,同比则涨多跌少。



整体降幅不大 分化较为严重

相比成交量,房价只是部分地方出现小幅下降,仅用涨或者跌来描述市场,则有失偏颇。分化不仅出现在城市与城市之间,城市内部也存在不同的表现。

从8月中旬开始,天津津南区某大型楼盘就一次次推出优惠促销活动,从未间断。8月中旬推出“8周年庆,感恩大促”的优惠活动;9月中下旬,以“中秋巨献”名义推出特价房,并且限制交易时间与交易数量;国庆期间推出两栋特价楼,声称数量不多,优惠活动会尽快结束。

然而,9月底的楼市已经明

显遇冷,地处天津市郊的上述楼盘即便推出特价房,也难以短期售完。记者昨日向一位房产中介询问得知,上述楼盘优惠活动虽然已经结束,但价格与之前相差不多,小户型住宅最低价为1.2万多元/平方米。

9月底以来,以特价房、精装房改为毛坯房交付、赠送车位等促销手段代替直接降价,在许多城市已十分常见。张大伟称,变相降价的方式相对缓和,也在一定程度上说明降价并不明显。但这种价格调整容易陷入“价格黑洞”,导致统计数据难以反映真实

的市场价格。

张大伟认为,现阶段出现降价的城市仅限于一线城市和一些二线城市,且整体降价幅度有限,大多数城市处于持平状态。而在一些三四线城市,还存在价格上涨的情况。

从58安居客房产研究院重点监测的全国67城房价来看,三四线城市的房产交易市场较为活跃,在10月城市新房房价环比涨幅排行榜上,保定、岳阳、徐州、乌鲁木齐、大连位列前五,其中,保定以53%的环比增幅位居第一。找房热度上,三四线城市热

度明显回升。

“从下跌的城市看,更多的还是体现在大城市的部分项目上,整个区域不见得都在下跌。部分城市近期供应增加,也容易带动房价下调。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫对中新经纬表示,从成交量上看,房地产市场确实出现了拐点,定价也有所松动,但整体降幅不大。对购房者而言,由于房贷利率上调,实际买房负担并未减少。

短期仍将回调 长期难以预料

这场楼市调整,或许只是刚刚开始。多位业内人士认为,未来几个月,房价仍有回调可能。

58安居客房产研究院首席分析师张波认为,在政策从紧基调不变的情况下,未来两个月,商品房整体成交量价不会出现明显波动,但2018年积蓄的下拉力可能在2019年上半年显现出来,房地产市场或出现降价潮扩大、热点城市遇冷的情况。一线城市降温会更为明显,有价无市的局面将更多出现在部分一线城市。

张大伟称,之前支撑市场上涨的三线城市,最近都上涨乏力,

热点一二线城市逐渐出现了全面降温的趋势。在融资收紧、偿债压力增加、项目去化率下降的情况下,房地产企业或选择以价换量,以保证现金周转和完成年度销售目标。

不过,严跃进表示,目前这一波降价,除了受资金面影响,也与楼盘密集供应有关,这个时候必须降价。但11月份以后,若是销售回款不错,房企定价策略可能会趋于强硬。

对于房地产市场的长期走势,不少专家比较乐观。“年底利好消息比较多,如房贷利率或见顶、放贷节奏加快等,会对市场交

易产生一定影响。市场情绪虽然悲观,但供应量在增加,如果政策配合到位,市场交易完全可以恢复。”严跃进说,此前的房地产周期都呈现出涨多跌少、涨易跌难的趋势,因此,后续看涨的动力依然很强。

谢逸枫认为,从现在到明年一季度,房地产市场会呈现持续降温的态势。但受库存减少、棚改政策仍有操作空间、财政收入压力加大等因素影响,明年房价上涨的压力较大。

对未来两年的市场走势,同策研究院给出了详细的判断。同策研究院预计,一线、强二线城市

在2018年量稳价跌,2019年量升,2020年价格上涨,但涨价空间有限;弱二线城市2018年量缩价涨,2019年量稳,2020年价格下跌,但幅度有限;三四线城市市场分化,都市圈内三四线城市的未来趋势与强二线城市类似,其他三四线城市目前处于上升期,尽管棚改工作进入后半场,未来仍存在结构性机会。

但张大伟称,由于房地产市场受国家宏观调控影响较大,而政策走向又难以预料,对于房地产市场的长期走势,很难有一个明确的判断。

(薛宇飞)