

楼市“春暖花欲开”警惕“倒春寒”

本报综合消息 就如同这个季节一样,3月的楼市春意盎然,今年首季成交量回升几乎是定局,但业内人士称,“春暖”不一定就会“花开”,楼市复苏言之过早。

首季“小阳春”

“我们这次推出的500套房源很抢手,估计很快就卖光了,而且最近不会有大规模的促销了。”北京市东四环的某楼盘销售员声音有些沙哑地对活动现场的购房人

说。在3月15日的开盘现场,该楼盘从早到晚人头攒动,排队购房的热闹场面再度出现。这种“抢房”场景也在上海、深圳等城市的部分楼盘上演,各地楼市成交量也是一扫颓势,掉头上扬。

北京市房地产交易管理网的数据显示,2月期房住宅和现房住宅共签约8282套,同比增长188%,环比增长15%,日均签约296套;存量房签约9373套,同比增长835%,环比增长27%,日均签约335套。北京中原三级市场部统计显示,3月1-24日,北京二手房住宅网签量达14611套,新建住宅网签量达11234套,均超过2月全月水平。

深圳市房地产研究中心的数据则显示,今年1-2月,全市新建商品房销售面积97.76万平方米,同比增加174.74%。其中,住宅销售面积88.72万平方米,同比增加174.85%。3月1日-20日,上海剔除动迁房及配套商品房外的商品住宅成交面积已达86.9万平方米,超过了2月份81万平方米的成交总量,是1月份全月成交量的1.71倍。

成交回升现象也在二三线城市上演。北京中原三级市场部统计显示,在价格不断走低的带动下,天

津、重庆、成都和杭州2月成交面积攀升至2008年以来的月度峰值。

“成交量上去了,房子买的人多了,价格就不会再怎么跌了。”上述销售员这么看待后期销售情况。实际上,不少楼盘已经悄然提价,涨价幅度大多在10%以上。在北京,远洋沁山水均价从去年底的11000元每平方米涨到目前的13500元每平方米;万科中粮紫苑均价从2月初的14000元每平方米涨到如今的16500元每平方米。在上海,“金地湾流域”从2月的15000元每平方米涨到了16000元每平方米。

市场好转也激活了开发商的推盘热情。据不完全统计,3月份北京集中放量了40多个新盘,目前有36个楼盘确定在4月新推楼盘。

警惕“倒春寒”

“近期房地产销售回暖主要是在政策引导下,刚性需求的集中释放所致,当然也与开发商主动降价及小户型较多导致购买力增强有关。”国信证券研究报告认为。

伴随着去年以来各地方政府救市政策的发酵,在开发商降价促销的推动下,降价盘担当了催生楼市“小阳春”的主力。上述北京东四环的楼盘就是一个典型,从2008年的均价14500元每平方米,跌至今年年初的13500元每平方米,再跌至目前的10500元每平方米,这才出现了“抢房”热潮。北京市统计局显示,2月房价同比下降0.7%,降幅比上月扩大0.5个百分点。房价下调刺激销售增长,1-2月,全市销售面积超过5万平方米的项目有4个。

SOHO中国董事长潘石屹说,市场价格是随时变化的,当企业产品滞销、资金链紧张时,它就

不得不降价,靠降价来赢得市场,促进销售;市场恢复了,提价也是很正常的,但他强调没有成交量支撑的价格是没有意义的。

不少业内人士也对开发商的提价行为表示担忧。他们认为,市场调整并不充分,在历经1年多的降价、观望、再降价的博弈中,开发商与购房人关于理性房价的认知差距在拉近,此时再度将这个差距拉开有可能使本轮反弹夭折,出现“倒春寒”,并将会加大后期市场调整的力度。

国泰君安发布的研究报告对房地产交易和价格数据的真实性提出质疑,认为部分地产商有蓄意炒作之嫌。这种现象已在不少城市出现。比如,开发商“多次开盘、反复提价”的违规行为正屡屡上演;在未取得《商品房预售许可证》前,以放号认定,发放会员卡、贵宾卡等各种方式收取定金、诚意金等。

齐鲁证券认为,这种成交小高峰未必可以长期延续,但未来长时间成交持续下滑的趋势已经不太可能出现,交易量可能更多在一定范围之内波动。市场本身不太可能在短暂的两到三个月就实现复苏,更别说是高涨了,但最坏的时候可能正在远去。

中银国际的报告称,3-4月成交量环比增长可能维持,但5月以后的量持续性将在较大程度上依赖市场预期的稳定以及弹性需求的入市态度。

调整未结束

“小阳春”的“虚火”成分不容忽视,再加上宏观经济走势的不确定性以及行业高存货等因素,不少业内人士称,行业调整尚未结束,后市谨慎乐观。

潘石屹说:“现在判断房地产

市场回暖为时尚早。”他认为,房地产市场能不能回暖最重要的是取决于中国经济能不能回暖,如果有中国经济回暖的前提,房地产市场的回暖就是可以持续的。

在“2009新浪乐居创新峰会”上,华远地产股份有限公司董事长任志强表示,市场回暖尚待观察,开发商的信心整体上并未完全恢复。

北京市房地产管理交易网数据显示,截至3月23日,可售期房16.86万套,2145.97万平方米,其中住宅9.45万套,1195.83万平方米。后者比2008年3月23日的数据分别增加了27.1%、17.4%。上海市统计局公布的数据显示,2009年2月末,上海市商品房空置面积由2008年初的735.46万平方米扩大至1211.75万平方米,其中商品住宅空置554.07万平方米。

从后续供求来看,中原地产预计,未来2-3个月将迎来房地产市场的供应高潮。而随着节后刚性需求的集中释放,后续需求将略显不足,届时,市场的销售压力将再次凸显。因此,中原地产认为,近期市场的回升更多的是春节之后的惯性作用使然,而在供应增加需求增长放缓的情况下,谈论市场回暖为时尚早。

此外,保障房给市场带来的压力长期存在。潘石屹认为,在未来几年,保障性住房应该会占到住宅市场的50%,覆盖面是比较大的。

国泰君安的研究认为,近期房地产市场的成交量回升不能作为市场根本反转的标志,但只要房价调整到位,房市很可能在今年九、十月出现好转,届时,地产投资可能复苏,这将是中国经济复苏的重要砝码。

(杨畅生)

大地产理事单位

商周帝王
一城一世界 一水一天堂
居理想社区 享尊贵人生

项目地址:南洛高速公路与周商路交叉口西北
尊贵热线:0394-8585777
0394-8595777

汇林置业
HUILIN REALTY

兰亭山水
LANTING LANDSCAPE

电话:0304 8889100 8771111

大商名座
名座专线:0394-8202866/8202999
售楼中心:交通路与文明路交汇处100米路北

111街 6万元 黄金旺铺

电话:0394 8662883 8662889



新春第一展收获丰

3月27日至29日,2009周口十佳楼盘县(市)巡展暨项城房展会在项城广场隆重举行。期间,来自周口、项城的20余家参展楼盘个个盆满钵溢,据不完全统计,三日内房展会现场共约市民8万余人次参观展厅,现场成交楼盘26套,达成成交意向270组……

图为房展会开幕式现场。

记者 李寒 摄

周口市旅游局 关于加强对旅游车辆、游船管理的通知

根据我市旅游业发展形势需要和有关规定要求,为切实保护游客和经营者的合法权益,确保旅游安全。市旅游局进一步规范对我市旅游车辆和游船的管理。凡在我市经营旅游业务的车辆和游船,务必于2009年4月30日之前到市旅游局注册、登记,经市旅游局审核后颁发“旅游经营许可证”和“旅游专用车辆”和“旅游专用游船”标志牌。逾期不办者,将按照有关规定不得从事旅游营运业务。

特此通知

地址:市开发区莲花大道综合办公大楼九楼 周口市旅游局
联系电话:0394-8273901

遗失声明

●扶沟县城郊乡万岗村万秀芳的房屋他项权证丢失,证号:扶房发他字第436号,声明作废。
2009年3月29日
●雷亚丽的周口师范学院小学

教育专业大专毕业证丢失,证号:104785200506001132,声明作废。
2009年3月29日
●张素贞不慎将鹿邑县广场北区的门面房产证丢失,证号:1380,声明作废。
2009年3月29日

房地产、家装、建材、太阳能行业监督热线

为了有效规范房地产、建材、太阳能、家装等行业的经营行为,预防欺诈消费者行为的发生,引导市民正确消费并树立正确的维权意识,周口日报·房地产工作部特开设新闻监督热线,欢迎广大读者及时拨打热线提供新闻线索。

新闻热线:13346830008 13353940198 13592221006
13592221001 13592220033 13939492989

PICC 人保财险·助您圆梦

中国人保财险

周口首届大型车展

主流媒体强势推出 名车名模惊艳亮相

活动时间:4月10日-12日

活动地点:五一广场

主办单位:周口日报社

冠名单位:中国人保财险周口市分公司

协办单位:周口市农村信用社

媒体支持:周口日报 周口晚报 中华龙都网 本市其他媒体

购车良机 不容错过

车价低: 优惠超乎想象,购车赠送大礼

试驾爽: 试乘试驾多款名车过足“汽车瘾”

车模靓: 香车美女让您大饱眼福

活动多多 奖品多多

* 小记者现场采风,感受名车魅力

* 车模大赛记录精彩瞬间

* 香车美女巡城游一展风采

* 现场抽奖 机会多多

招商范围:汽车经销、汽车美容、银行保险、房地产等相关行业……

招商电话:13592220030 13938098684

13592220015 13949997653

协办单位继续征集中……