



京沪穗三地调查：

房价还会下降吗？

延长产业链条、扩大就业、改善居住条件，房地产业功不可没。

一个健康的稳定的持续发展的房地产市场，对于我国经济社会发展来说至关重要；同时，稳定房价，实现房屋结构和供应结构的多样化，适应不同层次消费者需要，又是当前房地产业急需解决的迫切问题。在当前内部困难不少，外部环境不确定性加大的情况下，楼市将何去何从，消费者的购房心理及未来价格趋势怎样是大家十分关注的。

近日，记者对京、沪、穗三地房价作了深入的调查。

北京：

交易量到了“冰点”

刚刚过去的9月份，北京商品住宅成交量比举办奥运会时期的8月份翻了一番多，并在最后一周出现明显反弹。尽管如此，整月成交量仍比去年同期下滑近20%。

国庆黄金周和其后的第一周，商品房成交量并没有延续9月底的涨势，反而是每况愈下。

记者通过北京房地产交易管理网公开的数据计算，今年9月29日至10月12日的两周内，北京市商品房期房成交共为4912套，平均每天成交约351套。而在2007年的同一时间段，即10月1日至10月14日，共成交6259套，平均每天447套。今年比去年同比下降21.5%。

“市场比我们最悲观的预期还要糟糕，很可能就错过了今年最后的一次机会。”北京某房地产公司销售经理告诉记者。国庆期间，该公司在位于西四环的楼盘推出了一大批八折起的特价房，虽然有100多人认购，但至今为止，签订的不足20人。“看的多买的少，消费者不买账，交易量几乎到了冰点。”

央行上月末公布的第三季度全国城镇储户问卷调查显示，未来3个月内打算买房的北京居民不足10%，低于全国13.3%的平均水平，创下了此项调查1999年以来的最低水平。

“交易量的恶化恐怕还会继续。”北京师范大学房地产研究中心主任董藩认为，前两年北京房价暴涨，超出了大多数老百姓的购买能力，累积了一定泡沫，市场有调整的需要。去年以来北京市对住房保障工作加大投入，缓解了一部分急于买房人的需求。近期，万科、恒大等龙头房地产企业在长江三角洲和珠江三角洲率先开始的降价活动，推倒了市场的“多米诺骨牌”，人们都在等待这股降价风吹向北京。同时，奥运会的结束，更是加剧了关于“奥运后北京房价将下跌”的预期。



眼下，北京市场上几乎所有项目都在采取打折、特价房等方式“变相降价”。相对于上半年普遍采用的买房送装修、送家电、送汽车、送物业费、送停车位等方式，前者更直接更实惠，也更容易被购房者接受。

但记者调查发现，目前多数楼盘的打折和特价房，都附加着较为苛刻的条件。比如一次付清房款的打八五折，而首付五成的则打九折等，由于大多数购房者并没有能力一次性拿出上百万元的全额房款，因此能得到的折扣很少。有的楼盘则只有指定户型才能享受折扣或特价，但仔细观察，发现特价户型要么面积特别大、总价难以承受，要么户型、楼层、朝向等较差，同样让人难以接受。

10月14日，在北京东四环慈云寺桥某楼盘售楼处，一位近期看了十几个楼盘的齐先生告诉记者：“我都是冲着开发商打的诱人的广告去看盘的，有的楼盘甚至说五折起。结果却发现，我自己看中的，小户型、朝向好的房子，基本上价格比较坚挺，能得到的优惠不多。”

但齐先生仍然认为，比起自己3月份看房时的感觉，现在的优惠方式确实明朗了许多，甚至有了一定议价空间。“前几天在青年路附近看的一处楼盘，开盘价18000元/平方米，今天销售经理打来电话说，16500元/平方米也可以签合同。”

“观望者都在等待楼市出现最后一降。”一位业内人士表示，很多想买房的人之所以迟迟不出手，就是因为现在开发商仍在“死扛”着房子的价格。

对于大多数的开发商而言，目前的成交量根本不足以让他们度过这个冬天。随着年底回笼资金的压力进一步加大，除了普遍的、直接的降价外，他们好像已别无选择。

上海：

价格波动不大

张小林手上有一套小户型房子，想卖掉；赵栋想买一套小户型房子，给自己住。可是，两三个月了，张小林挂牌的房子乏人问津，而赵栋看了不少一手房、二手房，却仍下不了决心出手。

类似的情形，在目前的上海楼市中并非少数。“我们今年的成交量只有去年的1/3。”中原地产碧云店的业务员张捷告诉记者，由于他们做的高端物业较多，所以受到影响更大。

统计显示，上海1—6月份新建商品住宅的成交量同比回落了20%，而1—9月则回落高达40%。与此同时，1—9月的二手房交易量回落了25%。

中原地产有关人士说，今年上海楼市成交量几次下跌，皆事出有因。“4月15日股市大跌，楼市一下子冷了。5月12日汶川大地震、6月份美国的次贷危机以及9月份雷曼兄弟破产，都对市场信心有一定的打击。”本来被普遍看好的“金九”销售旺季，也因此受到了重挫。“看来，今年开发商度过了一个最冷的金九月。”

同时，二手房市场也进一步走向低迷。上海二手房指数办公室发布的最新报告称，9月上海二手房价格指数为2360点，环比下降25点。市区11个区域共有7个出现下跌，平均跌幅为0.56%，跌幅最大的闵行区下跌了1.91%。另有统计显示，上海二手房市场连续两个月下跌板块过半，平均跌幅超过1%。

所谓的“银十”销售旺季也出师不利。十一国庆长假期间举行的上海市秋季房展会上，虽然参展商和观展人数均出现难得的火爆场景，不少开发商还抛出各种打折、促销的“诱饵”，但是，消费者似乎并不买账，销售率仅达到30%，让开发商很受伤。

“这一切，都是因为市场观望情绪浓厚。”上海社科院房地产业研究中心副理事长兼秘书长张泓铭教授告诉记者，央行的调查显示，未来3个月内上海有买房意愿者不足10%，“为10年来最低”。

他认为，造成目前状况的原因，是由于去年9月底的二次房贷政策收紧了住房抵押贷款，增加了购房成本；同时，上海以及全国经济增长速度趋缓，人们对收入增长的预期降低，从而收紧消费支出。“另外，去年上海住房价格有所增长，今年深圳、广州等地的住房价格明显回落，也引发了上海居民对房价下降的期盼。”

赵栋准备再等等，“看看房价是否还会下跌。”而张捷则有自己的看法：“虽然门店生意冷清了不少，但普通商品房的价格并无太大变化。”在他看来，年底前上海房价不会明显下跌。

有业内人士对此表示首肯。据了解，上海秋季房展会虽然成交量不大，但是观展人数达到了13万人，是今年5月房展的1.6倍，比去年同期增加了1万人。“这表示上海依然存在不小的潜在消费群体。目前，他们只是在观望。”

“其实，今年以来，上海房地产市场总体上仍是比较平稳的，价格并未出现大的波动。”据上海市统计局统计，今年以来，上海商品住房价格指数环比平稳，同比还出现“翘尾”现象。

广州：

迈下第一级台阶

“十一”期间，在外资保险公司任职的孙萌收到楼市短信，广州市南郊某大型楼盘推出“果岭”组团特惠价8500元/平方米起，而今年上半年的价格是12000元/平方米。孙萌兴冲冲驱车到该楼盘却发现，看中的户型价位与上半年相差无几，8500元/平方米的“特惠单元”已售空。

据广州市国土房管局公布的数据显示，广州房价由今年4月的10997元/平方米一路下行到8月份的9078元/平方米，广州楼价迈下第一级台阶，开始进入下行通道。

但广州市民普遍感觉，适合自己需要的住房价格其实并没有明显下调。珠江新城高档住宅由去年的最高价25000—30000元/平方米降至6000—18000元/平方米，万科金色家园由开盘价25000元/平方米下调到18000元/平方米，但对于普通工薪阶层来说，这个价格还是买不起。

而距离市中心50公里的花都、从化一些远郊楼盘开盘价从过万元降至4000—5000元/平方米，但这对广州上班族来说，降价其实没有任何实际意义。市区和近郊“适合老百姓”的房子价格依然坚挺。

广州房地产网一项调查显示，近3000名受访者中的93%认为，广州房价有所下降，但并没有降到位，广州合理的住房均价在5500—7000元/平方米之间；另外，90%的受访者倾向于认为，广州目前楼价下调主要的原因是“泡沫一直太大，降价只是开始理性回归”。

对此，广州市房管局副局长黄文波说，政府现阶段主要职能是要加大保障性住房的建设，解决低收入家庭的住房问题；维护房地产市场的稳定，抑制房价过快增长和暴跌。今年8月份，广州一手商品住宅均价为9078元/平方米，环比微降0.5%，成交量达到66万平方米，比7月份增长1%。虽然广州楼市出现了一些变化，但并没有出现房价的暴跌和成交量的急剧萎缩。

近期，广州土地交易市场多幅地块以底价成交或流拍，房地产业也有“收缩土地供应救市”的呼声，对此广州市国土房管局表示，无论如何也会确保今年2.5平方公里住宅地的供应，因为开发商拿到土地之后会有2—3年的开发周期，骤多骤少供地违反市场规律，这方面政府应未雨绸缪。

广州房地产协会专家组成员韩世同认为，广州楼市步入下行通道态势明显，在下降通道中政府要防止房价暴涨暴跌。对广州来说，最理想的态势是楼价呈现梯级缓降，即房价调整一次后能够保持一段时间的相对稳定，并为下另一个台阶做准备。

(摘自《京报网》)