

半年之内房价“大变脸”

楼市经历冰火两重天



开发商“把低房价革命进行到底”的“誓言”言犹在耳。

国家发展改革委、国家统计局 10 日发布的数据显示,6 月份,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 0.2%,涨幅比上月扩大 0.8 个百分点;环比上涨 0.8%,涨幅比上月扩大 0.2 个百分点。上半年的最后一个月,中国的房屋销售面积连续第四个月出现环比上涨,且出现了年内的第一次同比上涨。

从年初楼市大规模的打折促销,到年中风风火火的涨价热潮,短短的半年之内,国内楼市的价格天平经历了一场跷跷板式的博弈过程。

半年之内房价“大变脸”

日前,搜房网新盘数据监控中心以 1 月到 6 月为时间节点,对北京在售楼盘的价格进行全面监控及统计。统计数据显示:1 至 6 月京城楼市共 130 余个项目涨价,平均涨价金额最高的海淀区,每平方米房价上涨了 3385.71 元。

进入 7 月后,北京新开盘和在售楼目的涨价之声依旧不绝于耳,楼市似乎重新回到了曾经的火热状态。然而就在几个月前,春节前后的国内楼市曝光率最高的关键词是“打折”。春节刚过,北京、上海、深

圳等地市场上的新开盘和在售楼目大都不同程度地出现了打折促销,甚至直接降价的情况。

北京我爱我家市场研究部研究院秦瑞告诉记者,2008 年下半年和 2009 年年初,受国际金融危机影响,宏观经济面出现的问题直接影响到了国内的房地产市场,再加上 2008 年中后期,国内各主要城市的房价已经达到一个峰值,因此大量需求开始持币观望,交易量锐减。交易量下降,大批存量住房无法消化,许多开发商的资金链开始趋紧,打折降价、尽快套现成为现实选择。

根据国家统计局的统计数据,2008 年 1 至 11 月间,全国商品房住宅销售面积成交量同比下滑 19%,为近 10 年来的首次下降。2008 年年底,国内的房地产市场更是进入了一个交易的谷底。房地产市场的疲弱表现一直延续到了 2009 年年初。

情况在 2009 年的 3 月出现了戏剧性的变化。在连续降息、房贷打折、放松二套房信贷、调减营业税等多重宏观调控政策的刺激之下,积累数月的刚性需求开始集中释放。楼市在经历了“寒冬”之后迎来了所

谓的“小阳春”。随着成交量的不断走高,房屋销售价格也开始随之上涨,而且一发不可收拾。国内房屋销售价格在 3 月首次出现环比上涨之后,连续 4 个月环比上涨,并在年中之际实现了年内的首次同比上涨。

数据之外,是北京、上海、深圳、广州等主要城市房价的节节攀升。年初已经跌至 10000 元左右的北京南三环附近楼盘价格,在 7 月份重新回到了 15000 元的水平,半年之内的房屋销售价格可谓“大变脸”。

多重因素助推房价上涨

易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,目前看至少有四个原因支撑了上半年房价的持续上涨:“旺盛的刚性需求,利好的宏观政策面,充裕的流动性和对通胀的预期。”

随着宏观调控力度的不断加强,充裕的流动性使得大量资金进入楼市,增强了人们对房地产市场率先复苏的信心。同时,随着市场流动性的不断加大,对通胀的预期也不断增强,投资性需求开始趋向旺盛。在多重因素共同的作用下,上半年中国的房地产市场成为最先露出复苏征兆的领域。

易居房地产研究院北方区域研究中心总监刘利勇告诉记者,在政府房地产政策、银行信贷、消费者需求等种种因素的共同作用下,开发商们已经度过了最悲观的时期,无论是现金回款,还是银行贷款,原本绷紧的资金链得到了极大的缓解。

中国指数研究院副院长陈晟说,此轮上涨主要发生在一线城市,由于这些城市的刚性需求被过度开发,存量消化很快,再加上基于通胀预期而寻求保值和投机的需求也在涌入楼市,从而推升价格不断上涨。

国务院发展研究中心产业经济研究部研究室主任杨建龙表示,房价暴涨源于供求失衡,目前销售面积明显高于竣工面积导致了楼市供

不应求的局面。同时,由于开发商之前通过降价促销回笼了一部分资金,缓解了紧张的资金链,所在涨价决策上也有了“底气”。

已经“不差钱”的开发商们再次站在了主动的一方,“由于一季度大量开发商的成本已经回收完毕,现在是卖一套赚一套,因此涨价也就更有自信,可以说价格博弈的天平重新又倾向了开发商的一边。”刘利勇说。

是继续攀升还是见高回落

不断上涨的房价引发了人们对后市的种种猜测,在货币政策和财政政策不会发生大的改变的前提下,下半年的中国楼市是否仍将保持现有的温度,已经重回高位的房价是继续保持上行的姿态,还是在“高处不胜寒”后出现阶段性的回调?

“目前房价与 2007 年的疯劲相比,还有些距离。”杨红旭认为,三季度房价增幅还是会惯性上行,同比增幅有可能达到 1% 之上,但很难超过 2007 年月度同比上涨 1.70% 的峰值。四季度,涨幅可能会有所回落,回落的幅度则决定于国家房地产政策的调控幅度。

杨建龙也表示,目前供不应求的紧张局面仍会继续,所以房价在未来一段时间将继续攀升,而且目前开发商投资热情高涨,京城新一轮的“抢地运动”便是证据。

秦瑞则表示,“去年以来的经验让购房者变聪明了”,如果现在开发商或是中小业主盲目利用市场回暖的时机涨价,那么购房者很可能会再次持币观望,刚性需求很可能在高房价面前出现大幅的萎缩,交易量的回落不可避免,房价的持续上涨也不会有市场的依托。

陈晟预计,在短期内由于一些非理性需求的支撑,房价仍然会上涨,但是之后又会进入调整期,并将一直调整到 2010 年。

(经参)

业界资讯

房地产业人才需求反弹

随着全国一些城市房地产市场回暖,行业人才需求也明显回升。据人力资源网站智联招聘的最新报告,今年上半年在该网站发布的房地产行业职位需求已经增长了 100%。

智联招聘的数据显示,2008 年 12 月到 2009 年 1 月,该网站发布的房地产业月度职位需求在 15 万个左右。从 2009 年 2 月开始,需求量缓慢增长,并在 5 月份迅速攀升至 28.6 万个,6 月份达到 31.5 万个。

在职位需求类别上,除了置业顾问等市场销售类职位,建筑设计师、造价工程师、结构工程师、土建工程师、景观设计师等岗位也在智联网站上频繁出现。

(张舵)

上半年地价跌三成

国土资源部前日发布的报告显示,今年上半年国土部重点监测的 35 个城市综合平均地面地价为 3264 元每平方米,其中居住地面地价为 4614 元每平方米,环比和同比都有所下降。

国土资源部公布的“2009 年上半年全国主要城市地价概况报告”显示,上述两项数据环比分别下降 0.28% 和 0.22%,同比也分别下降 1.23% 和 0.75%。

此外,今年上半年全国土地市场招拍挂出让价款总额为 3499.09 亿元,同比减少 16.2%,而平均价格则下跌了 28.4%。与之形成鲜明对比的是,自今年 3 月份以来,全国 70 个大中城市房价已经连续 4 个月环比上涨。

重点监测城市中包括北京,在 5 月 21 日,北京诞生今年首个“地王”广渠门外 10 号地,楼面价超过了每平方米 15000 元;6 月 30 日,广渠路 15 号地以 40.6 亿元成交,成为楼面价、总价双料“地王”。

国土资源部土地利用管理司司长廖永林接受媒体采访时曾表示,数据表明,此前部分一线城市出现的“地王”只是个别现象,目前房地产市场总体仍处于调整阶段,但报告也显示,地价降幅正在缩小。

(吴鹏)

买房支招

谜样楼市如何买房

最近一段时间,房价的快速上涨令很多购房人开始犹豫甚至观望,与此同时,上海在售楼房倒覆事件也引发了购房人对房屋质量的忧虑。

对于选择购买期房的买家,首先,应查看开发商和建设单位的从业资质,了解开发商和建设单位曾经运作过的项目,应购买资质合格的开发商开发的项目;其次,签署合同时认真查看合同条款,避免签订霸王合同,对双方的权责关系应明确;再次,收房时应认真验收,对质量、面积等存有疑虑的可自行聘请有资质的测量单位予以重新测量。

与此同时,可以考察开发商公司已售出的商品房。在这些已经售出的住宅区里考察时,可分两步走:一方面先看周围的环境,如果环境好,则这家公司在物业管理上较负责。如果垃圾遍地,环境差,则物业管理有缺陷;另一方面,到住户中去探问,如果开发公司建房得好,管理好,收费合理,住户会有好评价的。如果质量差,管理乱,收费过高,住户会毫不留情地讲出来。(孟震)

家居小贴士

不该省的就别省! 小心装修埋下隐患

多花。下面介绍几招装修的省钱小诀窍,让你用最少的钱办成大事。

分好轻重缓急

装修,许多人脑子里的概念是“一步到位”,但家居这个空间更适合慢慢雕琢。三星装饰设计经理陈文辉建议,业主不妨先把硬装处理好,把重点费用放在可变性不大的地方,定好整个空间的格调。设计好后,在经济比较宽裕的时候来采购,市场上折扣优惠种类繁多,消费者可放长时间慢慢寻找更适合自己的消费方式。

淡季装修

一直以来,消费者有这样一个误区:装修一定要在下半年才好。陈文辉介绍,装修旺季各大装修公司最忙,这样会引起材料跟工人紧缺。导致材料价格较高且折扣少,而工人工作为了赶时间,很难做到精益

求精。所以在淡季装修也是不错的选择。如梅雨季节最大影响,是对木制家具,尤其是上油漆的时候容易长霉。但如果装修内容不包括木制家具,问题就不大了。

不该省的千万别省

天下没有免费的午餐,在设计价值越来越被认同的当下。好的设计,除了能营造更舒适的生活环境,其实还伴随着节能、环保、自然等因素。华韵装饰总设计师邱工表示,消费者应该尊重设计的价值,设计的魅力有时候能用最简单的材料,最便宜的手法,营造出意想不到的效果。除了对风格的要求外,邱工提醒消费者对地砖、埋入墙内的电线和水管等一定要选择品质好的。为省钱而埋下地雷的做法最要不得。

(刘新)



家居装修一向是一个大投入。如何经济实惠地装出自己的心水之家,成了大部分业主们首先考虑的问题。买东西要物美价廉,但是装修

却是一件很复杂的事情。省钱,是指把钱都用到点子上,千万不要以为少花钱就是正道。该花的地方千万不要省,该省的地方也不要不应

表情丰富超可爱 咖啡杯

几个好友坐在一起优雅品着咖啡,是一件很惬意的事情,不过谁说咖啡只能优雅的喝?俏皮的咖啡杯会为你的“咖啡”生活增添一股不一样的情趣!

(李子)

