

楼市调控政策见效 开发商争相促销

中央政府持续严厉的楼市调控政策开始见效:各地高企的房价受到明显遏制,并且一系列迹象释放出可能降价的信号。

成交量下跌价格止涨

开发商加大促销力度、一二手房价格“倒挂”、成交量萎缩,被认为是房价下跌的 3 个征兆。最近,这 3 个征兆在很多城市出现。

在北京,位于通州的部分项目最近降价幅度在 1 万元/平方米左右,比去年下跌超过 20%。而五环、六环以外的很多项目都明码降价。据统计,今年 8 月 1 日至 30 日,北京新房及二手房住宅签约总量 1.3 万套,环比降 26.4%。此成交量创造了 2009 年以来的最低值。价格方面,新房签约均价较 7 月份跌 2.5%,二手房均价环比跌 0.9%。上海和深圳的商品房交易量同样下滑。

国家统计局公布的数据显示,70 个大中城市 8 月份环比下降的城市有 16 个,持平的有 30 个。与 7 月份相比,环比价格下降和持平的城市明显增多。这也是 2009 年以来首

次出现了过半城市房价环比止涨。

一二手房价格“倒挂”现象也很普遍。根据伟业我爱我家最新统计,北京 2011 年 1~8 月二手住宅成交均价为 23709 元,而一手住宅则为 22038 元。同样的现象还出现在上海、广州、深圳等其他一线城市中。据中原地产抽样统计,当前上海部分区域二手房比新房单价可高出每平方米 2300 至 3300 元。业内人士认为,根据往年经验,一二手房倒挂现象出现意味着市场将继续回调价格。

对于当前的楼市,华纺房地产开发公司有关负责人指出,目前市场情况是成交量萎缩,价格止涨,价格下跌空间打开,一部分消费者认为是买房好机会,一部分还在观望,大多数房地产公司资金链普遍紧张。因央行紧缩银根,开发商融资难度加大,融资成本增高。除少数几家企业外,现在大部分开发商拿地都很慎重。

调控政策迭加效果显现

房价松动是中央政策持续调控的结果。2010 年以来,中央政府出台了一系列房地产调控措施,其中包括收紧流动性、限购、提高借贷成本、征收房产税、增加保障房等多种手段。然而,直到近期,房价才开始停止上涨态势并出现松动。

专家分析说,限购和减少货币供应是减少投机挤出泡沫的直接原因。而随着中国加大保障房供应削弱供求矛盾,支撑高房价泡沫的基础应可以慢慢消除。

虽然调控房价出现好兆头,但不能掉以轻心。住建部政策研究中心副主任王珏林认为,未来调控政策应当继续加强,如果政策稍微放松房价就可能反弹,那么前几年调控带来的效果就泡汤了。业内人士指出,政府一方面要继续加大宏观调控政策实施力度,遏制投资投机的炒房需求;另一方面要防止未限购的部分二三线城市房价过快上涨。据了解,最近,一些非限购地区和一些二三线城市就出现了房价疯

涨的情况。同时,一线城市中心区房价依然坚挺。比如北京,五环以内房价与去年最高峰时相比有所回落,但幅度很小。

房价下跌空间已打开

房价是否到了“拐点”?对此,农业银行最近发布报告称,中国房价增速的持续下滑不能作为拐点将至的判断标准,认为目前房价拐点已经显现或过于乐观。报告称,在当前错综复杂的国际国内经济形势下,二次探底的风险加剧,未来紧缩性政策转向的可能随时发生。

有专家认为,应慎谈“拐点”。首先,境外热钱横流、投资渠道缺乏;保障房建设尚需关注;房地产在地方财税收入方面的“替代产业”还未培育。

中国房地产学会副会长陈国强表示,不同区域和不同楼盘情况不一样,有的城市郊区房价下降,但市中心品质好的房子价格还在上涨,不能随便说拐点。从均价看,北京以及有些城市房价停涨,并不意味着所有楼盘会降价。短期看,开发商以价换量、价格上让利的项目会增多,否则他们难以回笼资金,难以改变市场低迷的状况。

未来房价会继续下跌吗?下跌空间有多大?华纺房地产开发公司有关负责人认为,现在房价下跌的空间已打开。先是成交量下跌,开发商在价格上硬扛着,有一天扛不动了,价格就会降下来。若中央调控政策不放松,房价肯定下跌。在中共十八大召开之前,大致是稳中有降。有的开发商最悲观的预测是房价下跌 30%,大多数开发商认为下跌 10%~15%左右。

有业内人士指出,房价下跌空间不会太大,主要因为土地价格没有降下来。山东一开发商说,土地基础价格不降,房价不会降。现在很多开发商在观望,有的拿了土地推迟开发,有的捂盘,都在期盼明年有宽松的政策出台。

(人民)

2011 秋季房车联展 参展楼盘精彩镜头回放



冠名单位——柏林公馆展厅。(李国阁 摄)



这里是我理想的家。会展期间,柏林公馆展厅内人流如织。地段优越、规划科学的欧式建筑风格,引起了市民的广泛兴趣。(杨运栋 摄)

万家拼购

用户推荐 名优品牌 百姓选择 敬请放心

凭本报团购惠民卡到以下商家购物,不论怎么搞价,最终结账时亮卡,商家会酌情优惠!请市民免费领取惠民卡。

咨询电话:8599368

OPPLE 欧普照明
专注光的价值
电话:0394-8382282 6198958
周口大庆路中段建材城内欧普照明专卖店

HIVISION 好风景家居
中国驰名商标
电话:8367555

TIMBEL 諾貝爾磁砖
品质生活 值得拥有
地址:周口市大庆路南段建材城院内一排
电话:0394-8363669

vatti 華帝
厨卫电器:8267822 8267833
集成橱柜:8906838

HOLIKE 好莱客衣柜
整体衣柜领跑者
电话:38939588
地址:大庆路南段中段建材城东门内

科翔壁纸 KEXIANG
创造纸上美
电话:13137668966
地址:周口市铁路建材城北街

ARROW 箭牌卫浴·瓷砖
中国驰名商标
电话:8380266

GELAISI 格莱斯瓷砖
中国驰名商标
电话:15518005318
地址:中原国际商贸城 A 区

恒成木门
中国驰名商标
电话:8693456 18903948668

华丽灯饰
地址:周口市东建材城大门口南侧二楼
电话:8926888 8926999

友邦 MSO 集成吊顶
室内吊顶整体解决方案
The Integrated Solution of Ceiling System
电话:0394-8362599
地址:周口市大庆路南段建材城大门口北30米

Hegill 恒洁卫浴
中国卫浴 恒洁品质
电话:0906146 13140852015