

中国楼市或掀新一轮降价潮

本报综合消息 由龙头地产企业保利集团带头掀起的降价风波,正在楼市蔓延,近日更多房地产企业纷纷以促销的名义加入降价大军。市场人士预计,更大规模的促销将在 3 月份展开,这将是自去年 10 月底以来全国楼市的第二波降价潮。

近来中国各地楼市表现低迷,大型房企的销售业绩也出现大幅下滑。据不完全统计,16 家标杆房企今年 1 月份销售总额不足 300 亿元,不及去年同期 663.6 亿元销售金额的一半。而从 2 月的市场表现来看,情况也并不乐观。在业绩压力之下,部分房企已开始酝酿新一轮降价以刺激成交量。

近日,保利集团在上海的一个楼盘单价从 1.9 万元/㎡降至 1.7 万元/㎡,而交房标准却从毛坯升级为精装修,如果考虑装修成本,相当于 8 折优惠。随后,另一龙头房企招商地产全国 22 个在售项目同时启动优惠活动,部分房源降价幅度达到 15%。此外,金地、万科、绿地、恒大、华润等大型房地产企业也纷纷跟进。

早在去年 10 月底,同样是保利、龙湖、中海、绿地等大型房企,在上海率先发起了第一轮降价潮,进而波及全国。

中原集团研究中心发布的一份报告显示,在购房者降价预期日渐增强的情况下,价格僵持成为成交萎缩的最重要原因之一。

瑞信研究院近日公布的调查结果显示,中国消费者在未来两年购买不动产的意愿为 16%,比 2010 年进一步下降。

根据世联地产此前对全国 28 个城市购房者期望房价下跌幅度的调查,有 35%的购房者期望房价跌幅在 30%以上。而截至去年底,75%的楼盘给出的降价幅度不到 15%。低迷的成交量反映出购房者对开发商目前的降价幅度依然不满意。

国家统计局 2 月 18 日发布的数据显示,1 月 70 个大中城市新建商品住宅价格环比全面上涨,其中,价格下降的城市有 48 个,持平的城市有 22 个。

专家认为,从环比数据来看,1 月房价基本上全面止跌,全国性的房价下降趋势已经形成。一线城市楼市拐点已经明确,预期在 6~12 个月内房价可能还有 10%~20%的下调。

沉重的债务压力,也迫使开发商尽快回笼资金。不少房企选择甩卖项目回笼资金。浙江绿城集团在过去两个月内已经出售了 5 个项目的股权,获得 13.35 亿元资金以支持其流动性。绿城还正在与潜在买家洽谈,拟再出售 4 个项目,计划回笼资金 60 亿元。

“2012 年房企最大危机就是债务危机”。世联地产董事长陈劲松直言,假如房价下降 20%~40%,很多房企都不得不面临亏损或倒闭的风险。 (新华)

网民议一线楼市回暖:

刚需可释放 调控不能松

据媒体报道,北上广深等一线城市楼市成交量在 2 月出现大幅回升。单看 2 月份第三周的数据,北京住宅网签成交量为 4417 套,其中新建住宅签约 2737 套,环比上涨了 219.4%。上海楼市同期成交量环比上涨 70.5%,广州上涨 13.11%,深圳上涨 35%。住建部已经在关注楼市全面反弹的可能性。

对此,不少网民认为,楼市回暖主要是受部分降价盘成交带动所致。也有网民认为,地方政策与银行信贷出现放松,以及房价的松动,自然让等待许久的刚需人群再也坐不住了。不过,更多网民提醒,释放刚需非常必要,但也要谨防房价出现全面反弹,期待调控能够稳扎稳打,继续深化。

降价潮带动刚需出手

不少网民认为,龙头地产企业带头掀起的降价风,让诸多房地产企业纷纷以促销的名义加入降价大军。而降价潮的到来,也势必会刺激刚需的有效释放。如 2 月 25 日,一组 100 多人的看房团到达北京大兴区金地仰山项目,由于该项目推出了特价 14500 元/平方米的房子,现场就成交了几十套。这样的场景在多个楼盘上演,凡是肯降价的楼盘,几乎都在 2 月底迎来了成交旺期。

很多网民表示,压制这么久的刚需购房者不可能一直在等待。网民“陈志”认为,调控的目的就是为了保刚需性置业,而目前房地产政策微调的目的,也是为了保刚需性置业,目前一些低价楼盘出现的签约大增的情况,正说明了刚需性置业需求过了春节以后开始释放。

网民“夏天”认为,随着降价楼盘的增多,多地一手房住房市场呈现了近两年来少有的热闹



场面,久违的排队买房现象也依稀出现在京沪等城市。其实,出现这种情况并不是偶然,这恰恰说明房地产市场正在进入去泡沫化的过程。结合近期长沙、厦门、天津、成都、安徽等地出现的房地产商“跑路”现象,可以看出,不管是降价,还是破产,开发商都已经开始为自己吹起的泡沫买单了,这是一个正常的经济发展规律,也有利于房地产市场健康发展。

政策微调刺激楼市

网民“张大伟”认为,当前市场交易量出现大幅增长,除了开发商降价和刚性需求增加的因素外,很大程度上与目前金融、土地等政策的放松有关,购房者预期房地产调控会有变化,开始出手。

署名“欢乐宴”的微博认为,此前一直萎靡的交易量,让一些地方政府备感压力,各地在房地产政策的放松上,一直在试探着中央的底线。部分购房者担忧房价再次上涨,所以开始看房,避免再次踏空。

署名“夜夜笙箫”的微博认为,在地方政策试探放松之时,影响房地产成交量的另外一个关键因素,银行信贷也呈现放松之势。除了央行宣布 2 月 24 日起,下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点之外,房贷的利息成本也在下浮,住建部曾在 2011 年底表示严格实施差别化住房信贷政策,优先保证首次购房家庭的贷款需求,这无疑将降低刚需者的贷款成本。

调控仍需继续深化

同时,不少网民也在担忧楼市调控前景,署名“钱多多”的微博认为,虽然目前楼市成交量反弹是局部的,更多体现刚需的释放,但是 2009 年楼市全面反弹的情景依然历历在目,希望调控政策能够更进一步,让房地产市场能够彻底走向健康有序的发展轨道。

网民“智多星”认为,中央政府的决心难以浇灭地方政府的“私心”,从目前各地不断涌现的微调势头来看,仅仅依靠行政性的调控是无法持续的,楼市调控需要建立一个长效机制。中央可以督促各地抓紧制定住房发展规划,研究、制定促进房地产市场健康发展的长期政策,建立完善符合国情的住房体制机制和政策体系。

网民“通达”认为,房地产市场的调控已初见成效,也深得民心,然而政策执行却多次遭到某些地方政府的变相抵制,因此,中央政府应仔细研究保证楼市调控政策有效落实的策略,既要做好监督,也要让其主动执行。另外,在继续深化调控的同时,也要积极完善市场化的住房体制,做好中长期规划。同时,在诸如房产税等政策细节上要做好应对,尽快突破技术、理论等各方面存在的限制,让其发挥更大的政策影响力。

(摘自《经济参考报》)

70 个城市“房价停涨” 下一步一定是暴跌吗?

□董少鹏

2012 年房地产市场究竟会向何处去?笔者认为,要从三个维度予以评估,一是宏观调控的追求和成果,二是地方利益博弈和可能的对策,三是市场供需平衡和运行逻辑。

最近,纽约梅隆银行的首席经济学家理查德·霍伊把中国房价列为“2012 世界经济三大不确定性”之一,从一个侧面说明了中国经济在全球经济中的地位。不过,笔者认为,把中国房价拉入世界经济三大不确定性之列,还是有点抬高了我们的地位。当然,对我们自己来说,外界对中国楼市的夸张认识也不无道理,毕竟,房地产出现问题不只影响本行业,而且关系到上下游庞大产业链和金融体系。

最新的调控成果是:1 月份,全国 70 个城市房价由过去的“涨停”变成了“停涨”。那么下一步,这些城市的房价是继续下跌,还是转变为有涨有跌?

这就涉及到“房价合理回归”

的衡量标准问题。显然,这是一个考验调控智慧的重大问题。国际上一般把房价收入比作为常用的标准,通常在 3~6 之间;最近也有专家提出房价涨幅高于 CPI、低于 GDP 属合理。如果机械套用房价收入比,截至 2010 年,中国城镇居民的房价收入比在 8.7 左右,要达到合理,房价还要普降 30%。那么,逐步提高居民收入的因素要不要考虑进去?

不管采用什么样的标准,但有一点绝对不容忽视,就是如果房地产市场出现“乱”的局面,一定会伤害中国经济。而如果中国经济出现大的波动,就会冲击到新兴市场国家尤其是亚太地区的经济;间接地,也会对全球经济雪上加霜。从国家宏观政策来讲,并不希望出现这样的局面。所以说,最近高层强调宏观政策预调微调,除了包含金融和财政政策之外,也暗含着房地产政策的微调。对此,大家可以拭目以待。

前不久,安徽省芜湖市推出一揽子的鼓励购房的政策,与中央的宏观调控政策明显冲突,挑

战了调控“底线”,所以被叫停。但是,如果低于“底线”,把政策调整为对购买首套房进行扶持,则与中央“有扶有控”的政策精神不冲突,就可能实现一些微调。各地情况不同,而“作为 13 亿人口的大国,又处在工业化、城镇化进程中,房地产的需求从长期讲是刚性的”,对于房地产调控一味理解为压,显然是不现实的。

房地产调控政策是一个组合,不能简单地理解为压。对于过度的投机和投资性需求要坚决抑制,所谓“不放松”是针对这一块。对于普通商品住房,中央强调要加大供应,这也是非常明确的。保障房建设不容置疑,要在加大建设力度的同时做好分配和管理工作。为满足刚需,房地产商们应该在调控的大前提下,通过适当的降价促销。如果房地产现有存量长时间没有成交的话,就会出现恶果。应当说,现有存量商品房,大比重的还是普通商品房,属于奢侈品供给的比重有限。打击的是过度投机,是过度超前消费,这一点务必搞清楚。

在我国目前的市场约束条件下,房地产宏观调控不能放松。诚如温家宝总理所说,“将来住房的形式也是多种多样的,不一定人人都拥有自己的房,但人人都要有住处”;“房地产发展要充分发挥市场机制的基础性作用,只有这样才能合理配置资源,提高效率,但是,为了促进公平和稳定,政府调控也不能松”。目前宏观调控的成果之一就是,政策可以对房地产业施加有力的影响,那么,下一步选择的方向应该是什么?

笔者认为,还是应回到保障房和普通商品房供给上来。但需要注意到,已很多专家提出,保障房除了实体房屋的分配,也应该包括货币化分配,应当与收入分配改革结合起来。像芜湖市发放买房补贴,如果是针对第一套房,笔者认为可行的。现在银行已取消了差别贷款利率,可以适当恢复。对于一套房的购房者给予适当的税收、利率补贴,符合刺激内需和“有扶有控”的原则。也还可以在金融创新方面有一些新的动作。

在继续调控的形势下,A 股市场房地产板块会如何表现呢?特别是,如果今年房价与去年持平甚至下降,房地产板块收益情况会如何呢?笔者以为,第一,要看存货能不能卖出去;第二,要看流动资金能不能得到补充。

从年报数据看,地产上市公司存货比较大。既然大家都已经看到这个情况,就都会从各自角度采取措施。从地产商来说,一定会千方百计推出措施促进销售。从宏观政策来说,调控的最终目的是发展房地产业,而不是把这些上市公司往墙角里逼,甚至逼死。所以,政策也必然会微调,以适度降低库存。只要销售动起来,就可以回收资金。因此,过于悲观是不需要的。同时,房地产公司中已经上市的显然比不上市的更有自我保护空间,更有回旋余地。

就目前房地产板块的市场估值来看,市盈率已经偏低。这两年无论整个 A 股市场还是金融地产板块,都被“超调”了。由于大的宏观经济环境并不差,有关危机因素正在通过随机调节逐步消减,不存在发生大范围的、崩塌式的危机的可能,已经连续低迷两年多的中国股市必将呈现恢复性上涨。而随着房地产政策“有保有压”内涵的充分展现,随着房地产促销的展开,房地产板块应该会有上佳的表现。