

促销“真金白银”

# “五一”楼市活跃传出哪些信号

新华社北京 5 月 2 日电 房企打折“真刀真枪”，购房者复现“排队购房”……“五一”小长假期间，各地楼市“躁动不已”。

不过，记者采访发现，楼市各方的博弈日益加剧。仅凭短期的活跃，就断言市场回暖为时过早。楼市调控既不可掉以轻心，也应注意“区别用力”。

以价换量蔓延 刚需“活跃”市场

4 月 29 日，小长假第一天，北京南四环外新开盘的鸿坤·曦望山项目认购现场堪称“火爆”。记者上午在现场看到，此次推出 366 套房源，但排号已近 1000，挤满了整个大厅；网上团购报名者也有近千人。

现场给出的“真金白银”的优惠让不少人心动：搜房网会员交 2 万元服务费抵 6 万元房款、开盘当天 8.7 折优惠，包括首付 30% 有 5 个点优惠等。

“早晨 8 点来的，排号就已排到 280 多号。”现场购房的 31 岁的王先生说。临近中午，他终于“抢”到了一套两居室。同一天开盘认购的保利·春天里等楼盘也出现了类似的热销场面。

在上海，和以往假日楼市“遮遮掩掩”的优惠不同，今年“五一”房展会上，房企打折“动了真格”。嘉定新城的“盘古天地”，去年报价最高达到 1.8 万元/平方米，此次折后价在 1.4 万元/平方米至 1.6 万元/平方米；宝山顾村的“保利·叶语”，去年曾卖 2.2 万元/平方米，此次有“成交送 8 万元”的促销活动……

在武汉，市郊一个楼盘推出“五一一定房立减 1 万”的活动，不少“刚需族”在 1 日一早就坐一个多小时公交车赶到售楼处。销售人员介绍，1 日上午就有 10 多人交了定金。而在市区“福星惠誉”楼盘现场，售楼中心里挤满了人。售楼人员告诉看房者：“我们经理已经发话了，这一周要把剩余房源解决掉。”

“经过一段时间的调控，我们看到了降价希望。现在买房也许不



“五一”期间，多地又现购房潮。(资料图片)

是最好的时机，但错过了还是会觉得可惜。”整个“五一”期间忙于看房的北京市民张女士的话，在购房者中颇有代表性。记者感到，这种“抢购”，是长久焦灼等待后需求的释放；是“涨价怕了”的购房者“不得已而为之”的举动。

中原集团研究中心总监刘渊认为，在调控政策的引导之下，刚性需求和部分改善需求正加快入市。此时，“低价入市”仍是提高销售率最为重要的因素，低价优势甚至可以弥补楼盘在品质、品牌知名度上的不足。

楼市博弈有增无减 断言“回暖”为时尚早

楼市的博弈是一场拉锯战，每次价格变动背后都是购房者和房企的相持、进退。调控“重压”之下，

博弈的天平似乎在向购房者倾斜，但反弹力量绝不可忽视。

“买的人多了，开发商就会见好就收。”一些看房者认为，房源价格频频改变，就是开发商与购房者心态博弈的结果。

统计数据显示，4 月份武汉楼市发生价格波动的楼盘有 40 多个，其中涨价的楼盘超过了 1/3。

戴德梁行华东区综合住宅服务主管伍惠敏说，在调控压力下，当前住宅市场确实处于历史低位：除了公开打折的楼盘之外，市场中的大部分项目都存在议价空间，其中甚至包括那些拥有稀缺性资源、此前始终不愿意加入促销行列的高端住宅项目。此外，许多中高端楼盘甚至是在以成本价出售。

她认为，从历史数据分析，成交量迅速拉升往往是市场反弹的最直接信号，但是目前市场呈现明显“政策市”的特征。“因此仅凭短期成交量的拉升，就开始展望楼市的反弹，显然为时尚早。”

即使是收获了活跃行情，楼市成交依然处在低位。国家统计局数据显示，今年一季度，我国商品房销售同比下降 13.6%，而商品房待售面积却增长 35.5%。从各地统计数据看，不少城市 4 月份的成交量又出现环比下滑。有关城市住建委公布的 4 月份相关数据显示，北京新房成交量环比下降 3.6%；上海新房成交量环比下跌 26%；广州新房成交量环比下降 18%，但同比去年增长 9%。

价格方面，中国房地产指数系

统百城价格指数报告显示，4 月份全国 100 个城市住宅平均价格环比 3 月下跌 0.34%。

“‘五一’小长假期间这一波活跃行情，并不意味着市场会迎来‘红五月’。目前的成交离正常水平还有差距，市场能否复苏还需观察。”上海永庆房屋有限公司总经理陈史翎说。

莫为浮云遮望眼 “区别用力”施调控

从长期来讲，以后的楼市调控手段可能从限购、限价等行政手段转变为市场经济手段。但“政策市”的性质和回暖基础脆弱的现实，表明调控还没有到可以松绑的时候。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，如果下半年市场慢慢回暖，政策将趋于稳定；如果房价止跌反弹、市场反弹幅度过大，可能会招来新一轮打压，“因为今年控制房价仍然是很重要的目标”。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹 4 月 29 日表示，未来楼市调控政策的核心仍是控制房价上涨，让被投资性需求推高的房价回归合理水平，让超过居民人均可支配收入增长水平的房价不合理上涨回归理性。另一方面，持续加大保障性住房建设力度，增加普通商品房供给，满足市场刚性需求。

值得关注的是，近期对刚性需求的鼓励措施正陆续落地。比如，从 3 月中旬开始，北京、上海、武汉、南京等一二线城市的部分银行首套房贷款利率从基准利率下调到 9 折左右，部分银行甚至推出 8.5 折优惠；此外，一些二三线城市纷纷上调住房公积金贷款上限，两成首付购房政策重新回归市场。另外，多个城市相继修改了“非普通住宅税”标准，使更多普通住房享受到契税优惠，也在一定程度上减轻了刚需购房的税费负担。

“这样的导向应该坚持。此外，鼓励刚需入市的方式可以是灵活多样，但在执行环节要严格控制‘非刚需群体’钻空子。”同策咨询研究中心总监张宏伟说。

假日楼市折扣“给力”

## 购房“窗口期”真的到了吗？

“五一”假日期间，上海、北京、广州、合肥等多个城市楼市再次掀起降价潮，最高降幅达 30%，开发商“以价换量”心态明显。专家认为，在房价明显下调及首套住房贷款利率八五折等利好政策的刺激下，自住性需求购房“窗口”已经打开，未来房价将逐渐回归合理。

楼市“以价换量”趋势明显

假日期间记者在上海春季房展上看到，一些参展项目优惠力度明显超过 3 月房展给出的优惠，多家开发商打出了七五折至八五折的广告，最大优惠幅度至 6.9 折。

据 21 世纪不动产上海区域市场研究部统计，4 月开盘的 26 个本地新建住宅项目中，有 17 个项目采取降价销售策略。21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔认为，二三月份“小阳春”期间累积的刚需阶段性释放完毕后，目前买家人市节奏正放缓，心态也趋于谨慎，因此 4 月以来新盘普遍选择降价促销，以刺激新一

轮购房需求释放。

广州也有多个楼盘在假日期间开盘，一些楼盘最低可以打到 9 折，售楼处再次出现千人排队购房的场景，有的项目当天即告售罄。不过，与那些打折换成交的楼盘相比，中心城区一些没降价的楼盘则大部分冷冷清清。

而在合肥，假日期间共有 16 个项目开盘，大部分项目均给出几个点或几万元的优惠空间，虽然不像一线城市动辄降价一成两成，但仍吸引了众多购房者，特别是 90 平方米以下房源受到刚需购房者热捧，带动了销量的提升。

合肥学院房地产研究所所长朱德开告诉记者，合肥每年合理成交量应在 5 万套左右，即每月平均 4000 余套。从三四月连续两个月 4000 套以上的销售行情来看，前期被抑制的刚性需求得到释放。从成交价格来看，合肥新建住宅价格呈现连跌局面。“自去年 10 月首次出现环比下降

以来，至今年 3 月已连跌 6 个多月，这说明宏观调控政策已经明显见效了。”

刚性需求已积极入市

自 3 月中旬开始，北京、上海、武汉、南京等一二线城市的部分商业银行首套房贷款利率已从基准利率下调到八五折，武汉、南昌、郑州等二三线城市纷纷上调住房公积金贷款上限，两成首付购房政策重新回归市场，这对刚性购房需求无疑是个利好。

3 月份以来，各地楼市成交量明显上升。4 月份，这一态势仍在持续。中国指数研究院 4 月 23 日发布的数据显示，此前一周在重点城市中，仅上海成交同比下跌，南京、北京、深圳、成都和杭州的成交量涨幅均超过 50%。

合肥建业时光原著楼盘营销经理王学莉告诉记者，从目前销售情况来看，楼市呈现了一定的回暖迹象，主要是刚需入市促进了销售。此外，

由于合肥市住房需求旺盛，刚性需求的存在也确保了房价的稳定。

易城中国副总裁柳费国认为，二三季度是购房的“窗口期”，市场交易双方已经相持了数月，开发商也“以价换量”做出了让步，因此刚性需求购房者应当抓住机会，适时出手。

“由于中央近日再次强调房地产调控不会半途而废，预计 2012 年二季度，房价可能看不到上涨。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭判断，房价的跌幅也难以扩大，虽然后市还有待观察，但至少从近 3 个月的数据可以看出，有筑底盘整的迹象。

高库存压力将迫使房价回归合理

专家认为，目前市场上商品住宅整体上仍然供大于求，未来一段时间内，合理定价、加快销售、缩减投资、谨慎拿地仍是开发商的主要策略。在高库存的压力下，开发商很难像以前那样攫取高额利润，房价也将逐渐回归合理。

截至 4 月底，沪深两市共有 142

家房地产上市公司发布了 2011 年年报，统计显示，142 家房地产上市公司 2011 年末的存货合计高达 1.3 万亿元，同比增长 34.7%。据测算，即使这些开发商不再拿一块新地，消化目前的存货也需要 4 年时间。

公开数据显示，截至 3 月末，广东省商品房待售面积 3105.42 万平方米，同比增长 42.4%，待售面积处于 10 年来最高位。同期河南、山东等地商品房待售面积也都增长五成以上。

渣打银行根据对中国房地产开发商所做的调查预测，到今年底中国房屋库存将增至 35 个月，问题最严重的将是二线城市。渣打银行报告称，虽然 4 月和 5 月的销量将继续上升，并会大大鼓舞市场，但中国房市要走出困境还需要一二年时间。

中国房产信息集团研究总监薛建雄认为，房地产调控将逐步形成市场化和政策调控并行的常态化局面，巨额的库存已经使房价丧失了大规模上涨的基础，房地产企业的利润也将回归到合理区间，整个行业将从暴利逐渐走向合理利润。可以预见，未来楼市调控政策的核心仍然是控制房价上涨，让被投资性需求推高的房价回归合理水平。

(新华)