

楼市：躁动背后的真相

“降价潮”下部分楼盘微涨 博弈升级“房托”身影再现

打算购置婚房的冯俊鑫和张丽娟夫妇在和销售人员聊了差不多两个小时之后，无奈地摇头离开。出门时还不忘抱怨：“一直在说调控房价可能降，结果等着等着把优惠等没了”。

这两位所在的“广州新一城”广场，今年 2 月曾推出最低 18000 元/平方米的特价单位，比去年 10 月 25000 元/平方米的均价降幅达 7000 元，当时冯俊鑫持怀疑态度，等确认消息赶过来时“房子已经被抢光了”。销售人员向夫妻俩报的价格是每平方米 22000 元，虽然比去年低，但还是超出了夫妻俩能够承受的价位。

记者近日在北京、上海、广州、杭州、南京等热点城市调研发现，“以价换量”是目前开发商普遍采取的策略，但随着销量的上升，部分楼盘开始出现价格逆势上调的情况，与此同时，房地产开发商与购房者之间的博弈正在升级“房托”身影再次显现。

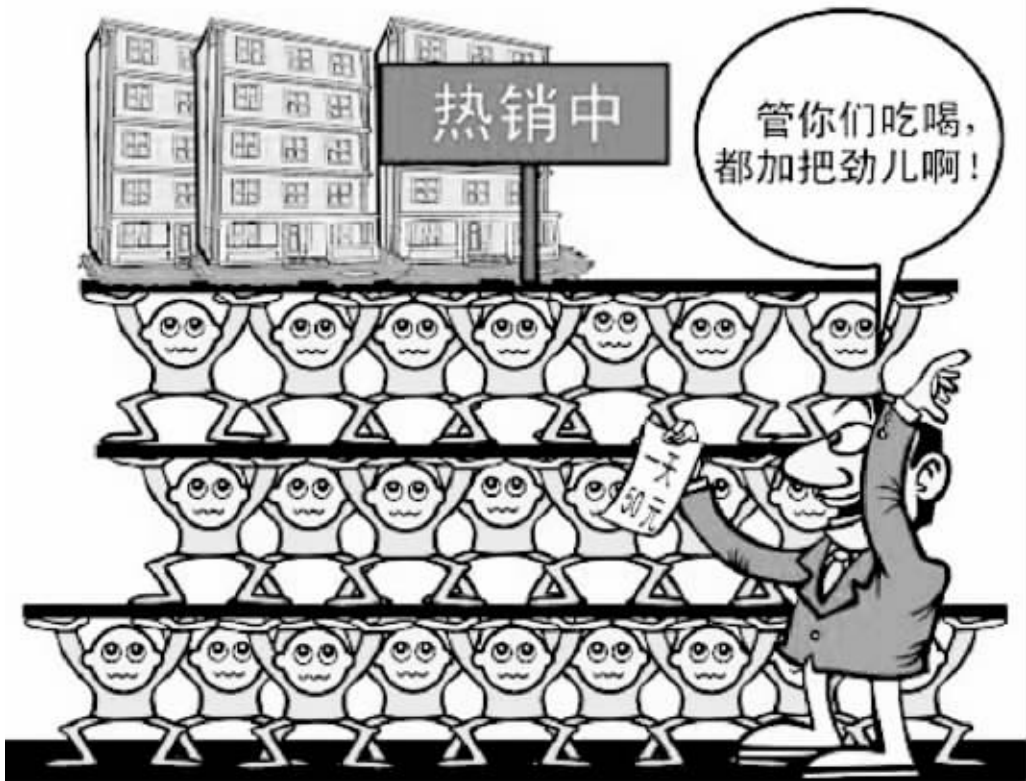
降价是主流 低价盘热销

自 3 月份以来，在开发商降价促销策略带动下，各地楼市成交量明显上升，进入 4、5 月份，楼市成交回暖态势仍在延续。

据中原监测，从 5 月份前 10 天的交易数据来看，主要城市新房市场的成交回升较为明显，54 个大中城市的总成交量较上月同期上升 44%。若剔除 4 月的假期因素，仍有约二成的增长。其中，以成都、杭州为代表的二线城市交易量回升幅度最大，主要原因是近期当地部分开发商在开展降价促销活动，大体量的新盘低价入市有效地拉升了当地成交量。

在香港和记黄埔公司开发的“上海御沁园”项目售楼处，记者看到前来购房的人并不多，销售人员也并不是很热情。但就在一个月前，由于该项目开盘价低于市场预估价近两成，引起购房者的哄抢，4 月 15 日开盘当天就卖了 130 多套。据销售人员介绍，这批房源最低报价仅为 25000 元/平方米，而早期市场预估价在 30000 元/平方米左右，因此比较容易卖，除 6 套样板房外，余下的 169 套房源目前已经基本被预订完。“整体来看，市场购买需求仍然存在，只要房价较为合理，这些需求就会入市。”

在杭州，低价楼盘十分热销。据透明售房网显示，4 月杭州楼市共 23 个楼盘开盘，其中销售率超过五



成的楼盘有 8 个，楼盘“以价换量”取得不俗成绩。

在低价盘受追捧的同时，部分区位好的楼盘也受到青睐。北京东三环双井附近一项目的最新一期楼盘于 5 月中旬开盘，38300 元/平方米的均价却一点也不愁卖。销售人员告诉记者，此次开盘的为老项目后期，一共 300 多套房，在领选房顺序卡的第一天下午 2 时左右便已排了 100 多个号。一位有意向购房的女士对记者说，她最近也看了一些楼盘，相比之下，还是比较青睐这个楼盘，一方面地理位置比较好，加上是 70 年“大产权”的项目，主打户型又是 90 平方米左右的两居和小三居，“四环以内这样的项目好像挺少的，即便没有什么折扣也打算近期出手了”。

住房网首席评论员程伟明分析认为，经过 3 月和 4 月楼市集体降价促销，目前“刚需”房源成交价格已回落至相对理性的价位，不少观望“刚需”认为出手时机已到。与此同时，部分“刚需”不再只看价格，而是综合价格与房屋质量及配套，近 3 个月来杭州楼市大量“刚需”房源入市，丰富了“刚需”选择余地，支持了

成交“回暖”。

博弈升级“房托”再现

抢房局面出现的同时，“房托”也重出江湖。记者了解到，杭州 5 月初开盘的“金都·夏宫”和“中豪四季公馆”双双出现连夜排队、千人抢房的壮观局面。有人指出，3 月以来，杭州多个楼盘出现百人、千人抢房的场面，固然有楼市价格大幅下降带来的成交上升的原因，但不可否认，一些开发商为了拉动销售，制造楼市热销假象，而雇佣“房托”排队拿号、参与抢房。

广州市海珠区一个楼盘销售经理向记者透露，目前销售压力很大，过去卖楼从未像现在这么愁过。为了能够销售出去房子他们想到的一个办法就是找“房托”，营造一种热销环境，此时不买，后悔终生。

记者注意到，经过一季度“以价换量”的博弈后，开发商与购房者之间的博弈悄然升级，不仅不少楼盘开始缩小降价幅度，而且开始试探性地提高价格。以广州曾经推出 13800 元特价单位的“纵横国际”

为例，目前该项目均价在 18000 元到 20000 元，3 月推出 18800 元/平方米价格的“保利天悦”均价又回升到 20000 元以上。而类似这样的项目还有十几个。和广州的情况相似，北京一些项目价格也已开始逆市上调。据链家地产市场研究部对 2012 年新入市期房项目统计显示，16 个项目在一二季度均有成交。与一季度相比，其中 11 个项目 4 月至 5 月 15 日的成交价格出现上调，平均上涨幅度为 4.4%，最高达到 8.2%。

亚豪机构副总经理任启鑫分析认为，这些逆市涨价的项目有一个共同之处，均为低价入市或前期曾有较大幅度的价格下调，并且都因此取得较好销售业绩。他认为，对涨价项目要区别看待，就普通住宅刚需类产品来说，其涨价之后面临危机。一旦周边有其他项目开始大幅降价，这些涨价项目销售即会陷入降与不降的两难选择：保持现状只能坐视客源流失，而重新降价则会对楼盘品牌带来恶劣影响。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，市场买卖双方的博弈仍在持续，僵局并未显著打破。但

春季成交反弹，还是影响了部分购房人的心态，看房积极性明显高于去年四季度。只是很多人还是观望，希望有更大的优惠。而开发商依然会采取“以价换量”的策略，但开发商既要能卖出，又要追求利润，需要不断试探市场，找到平衡点。

库存居高位 降价空间仍存

虽然部分楼盘缩小优惠幅度，但专家认为，降价的大趋势不可逆转，也不存在整体出现价格回升的可能。

中国指数研究院认为，两年多的房地产调控效果正在显现，特别是今年以来，价格明显松动，商品住宅成交量下降显著，市场预期正在发生改变，企业库存巨大。重点城市出清周期大大延长，如北京、上海均在 16 个月以上，杭州达到 21 个月，预计主要城市短期内供应量将继续上升，而成交量难以大幅反弹，价格稳中有降的可能性较大。

记者了解到，南京楼市库存量再次进入 5 万套以内，5 月份南京楼市有可能再次进入大幅降价跑量的局面，加之刚需在 3 月份的集中释放，刚需市场已经小了很多。在刚需一族难以支撑的情况下，开发商将面对如何吸引改善型客户出手，在这种情况下购房者有可能获得更大的优惠。

事实上，受住宅市场长期低迷的影响，开发商纷纷降低新开工量，以此减缓工程款支付压力，自去年四季度以来，全国商品住宅新开工面积累计增速逐月下滑。今年一季度，全国商品住宅新开工面积累计同比出现负增长，增速为-5.2%，呈现自 2009 年 10 月以来的首次负增长。

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市场合理利润甚至微利。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。

住建部房地产市场监管司副司长张小宏近日表示，近一个时期市场回调还将是整个房地产市场的主基调，并明确调控方向不改，强调决不让调控出现反复。

(据《经济参考报》)

各地政策频频“微调”

楼市旺季如期而至

根据中原地产统计数据 displays，全国典型的 54 个城市 5 月中上旬商品房住宅签约套数均创造年内新高，总成交量达到了 141362 套，同比上月上涨比例达到了 22.8%。分析指出，首套房信贷松动及全国超过 30 个城市的各地楼市政策“微调”，对刚需支持力度均有不同程度的增加，促进了刚需入市。

虽然 4 月主要城市新建住宅成交量出现了今年首次的环比回落。30

个重点城市 4 月份新房成交量 1358 万平方米，环比下滑 14%，然而该成交量仍是 2011 年调控以来的次高点，成交量同比增幅也达到了 25%。链家地产的数据也反映出，北京、上海、沈阳、杭州、重庆和成都的涨幅均超一成，广州和青岛涨幅甚至超七成。

其中，被公认调控始终比较严格的北京楼市，由于新房及二手房新增房源都明显上升，相对房价稳

有降，购房意愿渐回暖。5 月中上旬(1~20 日)，北京新建商品住宅和二手住宅网签总量为 13120 套，与 4 月中上旬的网签量相比上涨了 17.8%，与去年同期相比则大幅上涨了 35.2%。

链家地产市场研究部认为，从 5 月前 3 周的成交数据来看，八成的重点城市成交量环比 4 月同期均出现 10%以上的涨幅，表明全国楼市已正式步入 5 月份的历史销售旺

季，季节上的原因还包括，由于网签的延后性，“五一”黄金周的促销往往集中表现为 5 月第二周的成交高涨，第三周成交量则趋于高位稳定状态。

从政策面看，近日央行年内再次下调存款准备金率，对房地产行业的影响也会逐步显现。房价的普遍趋稳，甚至一些城市房价的小幅上扬对观望中的准购房人心理预期产生着影响，刚需购房者对短期内

房价继续下行的预期显现信心不足，购房者预判市场将走出低谷，害怕再次踏空，观望需求在逐渐释放。

中原地产认为，从 2011 年下半年来，累计已经有超过 30 个城市出台了不同程度的楼市调控微调政策，虽然触及红线的全部被叫停，但是政策底部确已出现，楼市整体市场逐渐筑底，但市场不存在大幅涨价基础。从目前整体市场来看，由于开发商的库存依然偏大，同时未来潜在供应依然处于较高水平，整体房地产市场仍将呈现供大于求的局面，仍然存在平均成交均价下行的空间，调控政策依然执行力度很大，之前未降价项目还存在可能会迎来一次补跌过程。(据《中华工商时报》)