

信息不对称,政策多变,想在价格底部买房比算命还难

# 长沙楼市一周价的背后

符先生举手投降。8 月下旬,他决定在长沙河西的中海国际购买一套 120 多平方米的房子。在长达一年多的考量中,走访无数的楼盘,结果仍让他满心失望。“信息不对称,政策多变,想在价格底部买房比算命还难!”

## 一念之间与房子失之交臂

符先生任职一家央企,3 年多前奉命来长沙就职。找一个合适的房子成了他一直琢磨的事情。

2009 年年底,一套位于湖南省政府旁星辰荣域楼盘的新房进入了他的视线。位于 10 楼百余平方米的房子,单价每平方米 5000 元出头。符先生有些犹豫。“半年多以前,开盘还有 3600 多元/平方米的均价”。加上一时手紧,他选择了放弃。

这一决定在他的寻房历程中格外刻骨铭心。今后每每想到当时的决策,符先生感觉肠子都要悔青了——两年中,这一地段的房子均价都涨到了 7000 多元/平方米。他看中的楼房价格已经到了 8200 元/平方米。

一念之间,他与房子失之交臂,并由此承受了巨大的心理压力。

2011 年间,工余之闲,他几乎走遍了长沙城区新开的楼盘。最后定下的中海国际是其最早走访的楼盘之一。该楼盘坐落于长沙西南,位置较偏,但当时均价在 6000 元/平方米左右,加上一些“套餐”优惠和精装修的条件,颇让人心动。自 2011 年国庆后,符先生在半年间曾四度光临其样板房和置业顾问具体推介的房间,仍未作最后抉择。

“国家严格调控下,总觉得房价还得降。”他说,当时的判断还得到了朋友的支持。

他的好友、在长沙某政府单位任职的邓先生接受采访时说,由于职业关系接触的地产商较多,加上工作中这类信息掌握充分,让他对符先生提出了警告:2012 年的三四月很可能是长沙房价的阶段低谷,后面则有大涨的可能。

事实证明,邓先生精准地把握住了楼市的脉搏,以至于听过这一席话的多人后来将其称为楼市的“先知”和“最具判断力的公务员”。

来自长沙房管部门的公开数据显示:因限购和其他金融政策的打压,2011 年,长沙房屋销售面积合计 1569.01 万平方米,比 2010 年度减少近两成。其中,长沙(含六区三县)住宅新开工面积达 1921.84 万平方米,同比减少 14.05%。而价格中位数在 5200~6200 元/平方米之间波动。

北京中原市场研究部的统计数据也显示:今年一季度,长沙以及上海、天津、沈阳、大连、青岛、合肥、海口等 8 个城市新房成交量同比降幅在 40%以上,市场成交量跌至谷底,房市的低迷同样影响到土地市场上的热度。

到 2012 年 3 月,长沙市内五区的土地市场显得格外冷清,全月只有一宗土地挂牌,商住用地供应成交均挂零。

记者获悉,2012 年湖南省的供应计划全面回调:全省国有建设用地供应计划为 21940.08 公顷,比去年供地计划缩减了 23.84%。

“寒冬”中的楼市不断有“冻人”的消息传出:价格刺激不断,3 字头价格的房子再现江湖;在其他城市很少听说开发商跑路、资金链断裂事件,半年间在长沙楼市集中爆发近 8 起。

急于“以价换量”的某楼盘甚至推出了购房即送赴欧洲多日旅游的“利好”。

乱花渐欲迷人眼。但选定一个合适的房子仍然是个苦功夫。

符先生称,几个月中,楼盘位置、楼层、价格、户型、配套设施等关键词让他琢磨得心神疲惫,难以定夺,渐渐忽略了朋友的忠告和政策方面降



息降准的动向。

2012 年 5 月,长沙地区新增成交备案 10351 万平方米,同比减少 30.74%,环比减少 0.68%。但在长沙这个没有四季的城市,从冬天的严寒到夏天的火热,就像在一夜之间突然发生。

6 月,长沙市房产研究中心公布的《2012 年 6 月长沙房地产市场景气指数分析报告》显示,2012 年 6 月,长沙房地产市场景气指数为 101.77,环比上升 2.06 点,成为 2012 年首次突破 100 点、进入高景气空间的一个月。市内六区商品房网签成交量环比上涨 13.4%。

7 月,随着降息等一系列政策刺激,相当数量购房者放弃观望。长沙楼市 7 月份“淡市不淡”,周成交量平均在 2500 套以上,一度出现了新房销售速度明显快于市场新推盘数量的情况。房价上涨势不可挡。

这让符先生再度感受到压力。他寻访过的多家楼盘价格全线上涨。湘府路上的“万镜水岸”由春节前的 6000 元/平方米涨到 7000 元/平方米,香樟路上的融科东南海从 6200 元/平方米涨到 7450 元/平方米,目前已近 8000 元/平方米。他曾看过的湘府东路旁一个连路都没有修通的楼盘,居然价格也涨到了 6000 多元/平方米,并且可售楼房只剩下 4 套。

符先生出手买下了原来看好的“中海国际”的房子,尽管房价较之当初已经涨了 10%以上。“等了一年多,结果是多花了近 10 万元。”

## 购房的心理底线正被突破

符先生的行动直接影响到了他的朋友罗先生的买房心理。

罗先生并非长沙人,他们夫妻在长沙以外的城市有 3 套住房和一个门面房。之所以到长沙购房,是因为考虑孩子将来读书和自己来长沙开展事业。

罗先生先后到长沙河西和雨花区看一些名校旁边的楼盘。但他没想到的是,自己成了长沙楼市涨价过程的亲历者。6 月~8 月期间,他多次乘

坐高铁赴长沙看房,并有多名媒体朋友陪同,在一直委决不下之际,比较中意的楼盘都有了一成以上的涨幅。9 月 18 日当天,他在记者的陪同下,于靠近雨花区政府旁的“香樟兰亭”买了一套 123 平方米的房子,享有多重优惠后,房价由 6800 元/平方米折扣到了 6400 多元/平方米。而网站上的信息显示,去年该楼盘的开盘均价不到 6000 元/平方米。

“我老婆说,你是房产公司的法律顾问,怎么连房价涨跌都看不懂。”罗说,购房后的喜悦已所剩无几,自己一直在思考,为何去年以来一直盯着的房价怎么忽然从“下降通道”进入“上升通道”了呢?

年近 40 的罗先生是数十家单位的法律顾问,并代理数个地产公司的法律事务。长于社交的他对于地产企业的负债、经营状况、空置率等非常清楚,但对楼市由冬返春的理由,他自认看不出缘由。

一家央企在湖南的地产分公司的彭先生认为,罗先生在购房问题上的判断失误是因为其不明白省会城市与其他地市的差异。“经历多年的洗牌,一些小的房企多被整合淘汰,很多像我们这样的央企进军长沙地产,实力不可同日而语,有钱就可以扛得过(限购)。”

他举例说,自己所在的央企基本不缺资金,不仅银行授信高,每年光财务采取的一些融资手段就可以给湖南地产分公司带来数亿元的资金,前期的降价是大势所迫,而市场形势变化后,自然价格反弹。

罗先生购房的香樟兰亭隔壁是长沙南城的名盘“融科东南海”。一置业顾问告知,虽然两个多月房价涨了不少,但前来问询者仍络绎不绝。这位女置业顾问说,自 7 月末以来,原来鲜有人问津的大户型(159 平方米~250 平方米)房子频频有人选购。并且常常是一家买了后,就会有几户人家来看房置业。“好多都是年初看房的回头客。”

她打开的电脑数据库显示,罗先生、符先生曾看过的一栋高层中,已经有 21 户大户型房屋售出,并在长沙市房产局备案。

数位湖南媒体人士告诉记者,长沙特殊的限购政策在房价的松动中有重要作用。长沙采取的是“限小不限大”(90 平方米(含)以下的新建商品房为限购主体)、“3+5”(长株潭三市+临近 5 个地市)城市群居民可购一套的方法。

为什么会采取这种宽松的限购政策?主要是长沙现有的存量房非常多。长沙 2010 年新开工面积差不多 3000 万平方米,2011 年新开工面积是 2779 万平方米,供应量庞大。同时,多年的数据表明,在长沙购房的省内客户占很大比重;高峰时,非长沙户口购房比例达到 70%。“地方政府出于去库存的考虑,肯定不会积极。”前述邓先生一语中的。

他提示,另一个更加醒目的信号是,长沙市内多个楼盘的整体项目价格都已“破万”,长沙购房的心理底线正被突破。

据湖南《潇湘晨报》报道,今年 3 月 28 日,嘉盛国际广场的销售均值达 9500 元/平方米;令人意外的是,楼盘一天销售了 280 套。4 月 1 日,在长沙核心区的中山路与蔡锷路交界处的泉昇同福大厦精装修公寓,起价 11000 元/平方米。随后,在沿江风光带的华远·万达·复地等地产项目都已超过 12000 元/平方米。

一央媒驻湖南记者站站长透露,他在万达地产的沿江楼盘买了一套 160 多平方米的房子,价格达到 1.6 万元/平方米。

有文章说,“一如正在打开的潘多拉魔盒,长沙房价正在进入一个令人忧虑的节点。”该文称,一个危险却又无法回避的信号是,长沙中心区房价正在集体冲刺“万元”单价。这不同于过往单个楼盘的偶尔为之,成为城市核心区的集体冲动。中心城区房价从 6000 元/平方米,到 8000 元/平方

米,继而“破万”,让购房者的心理底线正在不断地“被突破”。

## 一周价的背后

很多人的购房是被“逼”出来的。余女士称自己是其中的典型代表。

数年前,她曾看中位于长沙南二环内雨花亭附近的一处楼盘,但开盘 4000 多元/平方米的价格让她犹豫不决,最终错过。2012 年她发现该楼盘附近的楼盘涨到了 6400 元/平方米以上。

7 月,她定了一套 120 多平方米的房子,到了 9 月,房价已升值 20%,增值 15 万元以上。“8 月中旬,我带小孩去玩,职业顾问说,现在几乎是一周一价。国庆后还有涨。”

一家央企在湖南的地产分公司的彭先生称,其实这是一种销售手法,期望定价策略达到“羊群效应”。信息不对称带来市场上特定时间供应不足,加上房产商各楼盘的价格不断攀比着上升,价格逼升很容易引发老百姓恐慌性抢房,推动成交的上升。

但他认为,金融政策的调整才是楼市真正的风向标。

恒广集团副总经理柳佳也持相同观点。他表示,限购绝对不是根本原因,真正产生作用的是银行信贷政策。在 2011 年,金融机构收紧了信贷政策,而随着多次存款准备金的上调,政府对于货币流动性的抑制使得流入市场的资金量骤减。

“一边是开发商贷款受限,另一边是销售以后的按揭贷款放不下来。对于开发商的资金链有很严重的影响。”彭先生说,但今年年初以来,信贷宽松,两次降准,两次降息,对于楼市而言,都是重大的利好消息,它不仅加大了开发商的推盘节奏和销售力度,也改变了购房者观望的态度。

让许多开发商比较淡定的是,这样的好消息今年还可能继续。

8 月 19 日,中金公司公布的一份报告显示,中国货币政策还会继续朝放松方向调整,仍维持年内 2~3 次降准的预测,下半年仍存在降息的可能。在数量政策方面,央行继续通过公开市场操作释放流动性,而降低存准率仍是大概率事件,并维持年内将有 2~3 次降准的基准预测;在价格政策方面,因实际融资成本仍然偏高,降息的压力继续存在,预期下半年有一次 25 个基点的降息。

泊富恒嘉市场研究中心指出,宏观政策将继续放宽,上半年“降准”、“降息”、“首套房贷款利率下调及首付比例下调”等一系列措施表明宏观政策调控放宽的趋势比较明显。而在国际经济环境比较恶劣,国内经济增长速度不断下滑的环境下,为稳定国内经济发展,下半年宏观政策继续放宽的趋势难以改变。预计将在银行利息、贷款利率以及释放流动性方面进行进一步的调整。在政策持续放宽的环境下,市场将逐步回暖。

曾成功预测长沙楼市“底部”的邓先生表示,关注房价的变化,国内泛滥的流动性是最为关键的因素。

数据显示,自 2007 年以来,在全球 16 个最大经济体的广义货币增长量中,中国贡献了 40%~45%。目前,中国广义货币余额为 14.49 万亿美元,相比 2007 年的 5.47 万亿美元大幅增长。

邓先生认为,改革开放几十年来,百姓手中持有大量现金,但可供投资的渠道非常有限——在国债利率低且难买,黄金价格已超过 1770 美元/盎司,在股市即将跌破 2000 点的情况下,房子无疑是保值增值的首选。

余女士对此深表赞同。她说,此次购房便是逼着丈夫极不情愿地将股市的资金取出的。“我和他讲,炒股 4 年钱亏了 60%。如果从 2008 年开始买房,赚的都不止一倍!”

(据《中国青年报》)