

“金九”或成奢望 房地产市场难见“井喷”

往年被开发商寄予厚望的“金九银十”楼市旺季今年显得颇为平淡。从9月初至今的三周成交情况来看,全国十大重点城市9月前三周商品住宅总成交量为55042套,环比8月前三周的61309套,下降了10%。“金九”无望,或许已成定局。

记者调查发现,今年的“金九”开发商的重头戏明显是“抢种”,而非“抢收”,今年上半年实现了资金回笼的房企在这个“金九银十”显得颇为笃定:刚需项目其价格几乎都按兵不动,鲜见低于9折的大幅降价;而高端项目由于成交阻滞而率先降价,但不少项目折后价仍高于今年年初的最低点。诸多现象表明,今年的“金九”与往年大为不同,购房需求提前透支,开发商降价动力亦不足,买卖双方均显得后继乏力,整个市场陷入又一轮博弈期。

“金九”成色明显不足

9月已接近尾声,而房地产市场预期中的“井喷”局面并没有到来。据中原监测54个城市新房市场数据显示:9月前20天新房成交量环比8月同期下降了8.8%,值得注意的是,这已

是近4各月来同期成交量的最低点。今年的“金九”不仅铁定成色不足,甚至比7、8月份的楼市淡季还要逊色。

直至9月第三周(9.17—9.23),包括“北上广深”四个一线城市在内的十个重点城市新房成交量依然未能走出低迷,单周成交量为18053套,环比上周减少了1.1%,比8月同期下降了10.6%,大部分城市成交量都出现了不同程度的下滑。在北京,新建商品住宅(包含保障房)网签量为2107套,与前一周相比下降5%。在深圳,上周新建住宅成交套数为532套,环比下降了21.19%,创下了近20周末单周成交量的最低点。南京与苏州上周新房成交量更是环比分别大跌21%和39%。十大重点城市中仅上海、广州和成都由于新房供应量大增,新建住宅成交量环比前周分别上涨了34%、33%和20%,但实际成交量与往年的金九仍不可同日而语。

不仅是新房市场低迷,二手房市场同样如此。数据显示,9月前19日,北京二手房住宅成交量为7080套,环比上月同期下降了11.4%,预计9月中上旬成交量将

在7600套左右,与8月同期相比降幅超过10%。

尤其是在上海,上海市房地部门9月再次重申加大限购执行力度并进行行业内检查整顿,也对房地产市场产生了较大影响。由于政策的效果存在一定滞后性,加上近期住房限购政策的检查又从严,因此先前颁布的外地单身人士限购政策的效果在9月有了非常明显的体现。。

此外,虽然一手市场成交量相比8月没有太大起色,但是“金九”的季节因素仍然让开发商的推盘力度大增,不少承接一手代理业务的中介门店也存在着工作重心向一手偏移的情况,这无疑也加剧了二手房带看量的滑坡,导致成交明显萎缩。

价格回升叠加需求透支

虽然9月以来各地楼市成交量起色不大,但有了上半年销售回笼的巨量资金在手,多数开发商心态显得颇为淡定,价格策略明显保守。

一家地产公司9月在全国11个城市新房市场进行的调查显示,北京、天津、长春、郑州、济南、重庆、沈阳被调研的楼盘中有超过

50%的楼盘在9月出现涨价的现象,且涨价幅度在5~10%之间。当然也有部分房企持谨慎态度,成都、昆明、西安、大连被调研的楼盘中有超过60%的楼盘维持原来的价格销售,其中昆明和大连超过80%的楼盘未调整价格。

“金九银十价格不降反升,这与开发商手中现金充裕、全年销售指标完成情况良好有直接关系。”业内人士认为,开发商在价格策略上见好就收、价格上浮是9月楼市需求无力、成交量回落的主要原因。一家房产信息集团研究员黄健华认为,商品房交易量下滑与近期企业价格策略普遍保守有关。自7月以来,房企降价优惠的措施逐渐减少,优惠幅度开始收窄,而房价止跌回涨也开始成为主要趋势。

“9月成交量上不去,最大的原因可能就是价格。”沪上一家知名房企的销售总监告诉记者,调控两年来,很多开发商一不拿地,二不开工,加上之前的销售,资金压力不像去年底那么大。库存也没去年底时那么多,因此今年底不会出现像去年底那种大幅降价促销的情况。

另一家地产研究主任陆骑麟称,前期楼市的回暖,与部分刚需楼盘的降价促销有较大关系,一旦前期降价楼盘过了强销期,而其他楼盘又不能及时接棒降价,成交量自然无法继续维持高位。目前真正明显降价的楼盘依然限于少数,大部分项目仍在按兵不动,导致购房者产生观望情绪。

除了价格因素外,业内人士普遍认为,前期累积的购房需求在今年上半年被大量提前透支也是“金九”变味的重要原因。“想买的、有资格买的、买得起的,都在上半年买过了。”业内人士表示,从今年3月开始到今年8月,楼市成交量维持高位足足半年,连传统淡季的7、8月份热度都丝毫未减,“淡季不淡,旺季不旺”是今年下半年楼市的最主要特点。同时,由于限购政策未变,使得后续购买需求难以继。

调研数据显示,北京、长春、昆明、大连、沈阳被调研的项目中,受前期购房需求已大量释放及多数楼盘取消优惠措施的影响,大部分楼盘客户来访量均出现持平或下滑的情况。

(朱楠)

广告