

# 2月,70个大中城市房价继续“退烧”



## 同比涨幅整体收窄

国家统计局数据显示,2月,在全国70个大中城市中,57个城市的新建商品住宅价格环比上涨,4个城市价格下降,9个城市持平。4个价格下降的城市分别为牡丹江、温州、安庆、济宁,价格持平的城市包括哈尔滨、杭州、海口、唐山、丹东、吉林、九江、韶关、大理。平均而言,当月70个大中城市新建商品价格环比上涨0.28%,涨幅创最近15个月新低。

就同比而言,2月有69个城市房价上涨,但涨幅均明显收窄。在一线城市中,上海的同

**楼市  
降温趋势日益明显**

国家统计局3月18日发布的统计数据显示,2月,在全国70个大中城市中,57个城市的新建商品住宅价格环比上涨,创最近13个月新高,房价整体涨幅明显收窄。2月,70个大中城市新建商品住宅价格同比平均上涨11.1%,比1月份回落1.3个百分点。

分析人士认为,国家统计局的数据与春节后多个地方楼盘降价的现象颇为吻合。楼市传统的“小阳春”恐难出现,今年楼市成交量将明显走低。

比涨幅最高,达18.7%,而北京、广州、深圳的同比涨幅分别为15.5%、15.9%、15.9%。国家统计局城市司高级统计师刘伟建表示,据计算,2月,全国70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格分别同比平均上涨11.1%和6.4%,分别比1月回落1.3个和1个百分点。

今年春节之后,不少三四线城市传出房地产供应过剩、市场消化迟缓的消息。杭州、南京等城市近期出现零星的降价并向广州、上海等一线城市蔓延的趋势。多家机构认为,国家统计局的数据走势与当前的市场表现颇为一致。

分析人士认为,在连续多个月没有实质性调控政策出台的情况下,房价涨势放缓和降价

现象的出现,体现了市场的自我调整。链家地产的分析称,2012年以来房价的快速上涨导致部分城市房价与购买力的背离持续拉大,部分需求被挤出市场,房价调整压力增加。

今年初以来,面对楼市明显偏淡的情况,房企采取多种方式应对,如推出促销活动,或以明显低于预期的价格开盘。这些举措进一步增强了房价下降的预期。

## 实际购房成本难下降

3月16日,位于北京南六环大兴区天宫院区域的“住总万科橙”项目开盘。其毛坯房销售均价2.1万元/平方米,比销售人员此前预计的2.6万元/平方米的精装房价格低5000元。即使剔除装修价格,开盘价也要比预期价格低约3000元/平方米。作为北京近两年来的首个“低开”项目,万科橙的降价被认为具有信号意义。

分析人士指出,由于银行房贷政策收紧,即使房价有所下降,购房者的实际成本不仅没有下降,甚至还有所提高。北京中原地产市场研究总监张大伟表示,首套房贷款利率8.5折的优惠如今已绝迹,目前执行基准利率已成主流,部分银行甚至要求利率上浮5%。

张大伟表示,银行提高首套房贷利率,对刚需购房者压力很大,开发商的降价可能赶不上房贷增加的利息支出。

除北京外,在全国多个热点城市,首套房利率优惠政策也已基本绝迹,这在很大程度上对冲了房价下降给购房者带来的实惠。分析人士表示,从今年以来银行房贷操作的实践来看,差别化信贷政策尚待真正落实,刚需购房

者的实际购房成本仍难以下降。

## 或遭“倒春寒”

购房成本的提高抑制了成交量。以北京为例,据北京市住建委的最新统计数据,截至3月16日,今年以来北京新建住宅签约8588套,二手房住宅签约18156套,同比分别下降57.5%和66%;新建住宅签约297.2亿元,二手房住宅签约521亿元,合计818.8亿元,同比下降58%。

按照惯例,每年3~5月,楼市往往迎来成交量回升,这被业内称为“小阳春”。在没有调控政策突然干预的情况下,上半年的“小阳春”与下半年的“金九银十”往往是一年中房地产销售的高峰时段。

亚豪机构副总经理任启鑫认为,从当前市场的交易情况来看,在自住商品房推出、银行信贷收紧、价格回落预期等多方面因素的冲击下,市场观望情绪有所增强,注定今年3月的“小阳春”难以重现去年的盛况。有业内人士称之为“倒春寒”。

张大伟表示,从春节过后的一轮新建住宅刚需项目的定价来看,当前房地产企业与购房者之间的博弈已出现微妙的变化。购房者观望情绪增强,房企“让利跑量”的心理逐渐占了上风,供需格局悄然生变。去年北京市单价在2万元/平方米左右的刚需项目供需比基本是1:4,目前已经降低到1:2左右。随着部分项目的抢跑消化,供需结构出现扭转的可能性依然存在。市场一旦对房价回落形成一致性预期,则需求很可能突然锐减。

(据《中国证券报》)

# 读 《楼市周刊》

## LOU SHI ZHOU KAN 晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收:zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。



热线:18639402995 15890586878 13592220033 18639402086 0394—8599343