

2 月, 70 个大中城市房价继续“退烧”



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
个月新低, 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。

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 个城市价格持平。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住宅价格环比上涨 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

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建伟表示, 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