

量价齐跌：楼市是否拉开“跳水”序幕？



① “五一”假期楼市惨淡， 多地出现降价“促销”

“五一”假期，北京东三环双井附近的合生国际一套三居室，降价150万仍无人问津的报道让舆论惊呼楼市“跳水”时代的到来。记者调查了解到，该套房从年初至今的挂牌价下降的确超过100万。这虽然是极端案例，但北京多个区域主动降价的二手房业主却比比皆是。

“附近的一套南北通透的两居室又降了50万。”这是位于北京市朝阳区北苑路附近一家知名中介的经纪人赵先生，向记者推销房子时说的第一句话。“降价50万已经不是什么新鲜事，只要买卖双方都诚心交易，一套房子砍下个几十万已不鲜见。”赵先生对记者说。

记者近日走访多个中介门店和新房售楼处时发现，“降价”“促销”的声音不绝于耳，而看房者却寥寥无几。北京大兴区的一些刚需楼盘曾多次出现开盘即“日光”的现象，而如今某小区却推出每平方米优惠5000元的“特价房”。一位销售人员直言不讳地说：“现在行情不行，我们就是变相降价。”

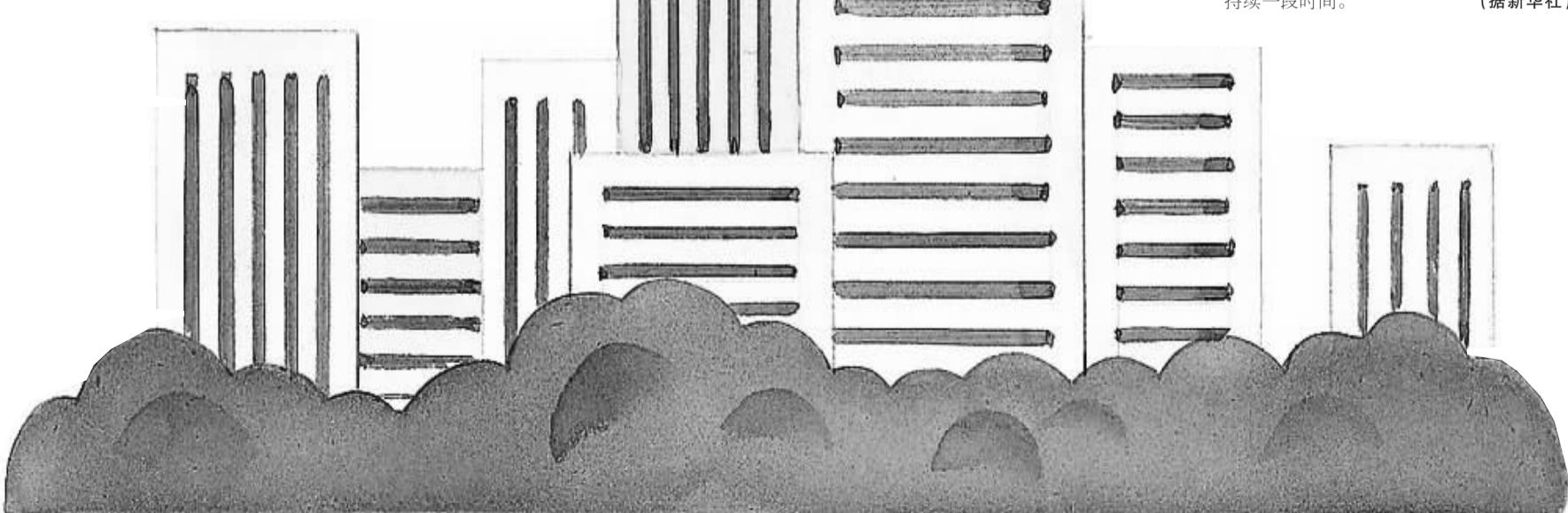
价格接连下挫的背后是成交量

的持续低迷。根据中原地产研究中心统计数据，“五一”假期3天，重点监测的54个城市新建商品住宅签约套数为9887套，同比下降超30%。一二线城市下降幅度最大。例如，北京新建住宅签约169套，同比下降近八成；二手房成交仅31套，同比下跌达到82%。

“今年以来，全国楼市整体上的表现都十分低迷，降价现象也从年初的二三线城市向一线城市蔓延。”中国房地产学会副会长陈国强表示，与以往政策出台引发楼市波动不同，这一轮变化是由于市场内部的供求关系和经济基本面变化引起的，体现出市场规律。

数据显示，今年1月至3月，全国房地产开发投资15339亿元，同比增速比1~2月份回落2.5个百分点；住宅新开工面积同比下降27.2%；房地产开发企业到位资金同比增长6.6%，增速比去年全年下滑近20%。

“这次房地产市场的低迷不仅仅是成交量和价格的下跌，而是一系列数据的全面回落。”经济学家马光远预测，今年房价全面下跌是大概率事件。



② 银行开发商心态各异， 买卖双方关系是否“反转”？

专家指出，今年以来房地产市场的持续低迷，除了受到长期积累的供求关系变化的影响外，信贷政策收紧是重要原因之一。

央行于4月25日发布的统计报告显示，3月末主要金融机构及小型农村金融机构、外资银行人民币房地产贷款余额同比增长18.8%，增速比上年末降低0.3个百分点，这是我国房地产贷款增速时隔两年首次出现高位回落。分析人士指出，随着市场降温，银行对楼市的风险偏好回落，收缩了对房地产的信贷投放，而一季度房贷增速的回落又意味着二季度投资增速的下滑。

“资金链紧张不仅让中小房企寸步难行，一些千亿级房企的日子也不好过。”截至5月4日，沪深两市共有117家上市房企披露了一季报及业绩预报。有61家公司业绩利润出现同比下滑或亏损。随着楼市预期改变，不少开发企业开始“以价换量”，甚至急于推盘。

中原地产统计数据显示，北京预计5月入市的项目达40个，合计供应住宅将超过

万套。“现在买房不仅可以精挑细选，还能讨价还价。”“五一”期间辗转于各大楼盘看房的张女士表示，行情不好的时候也怕房价继续下跌不敢出手，“我们也想再等等。现在也有个现实的问题就是贷款利率太高”。

银行对个人房贷的收紧的确增加了购房者的贷款难度和购房成本。“自去年12月起，购房者的首套房商业贷款平均利率一路走高。今年4月的平均水平达到6.18%，为近25个月以来最高。而首套房贷中享受八五折利率优惠占比仅为1.33%，去年12月这一比例则超过60%。”链家地产研究部分析师张旭说。

“不管开发企业和二手房业主是否情愿，当前的现实是供需格局已经悄然生变。”中原地产首席分析师张大伟表示。位于北京东三环双井地区一家知名中介的经纪人宋先生则形象地描述市场供需变化，“以我个人的经验，以前是十个人对一套房，现在是三个人对一套房。价格松动也就成为必然。”

③ 又见政府“救市”， 楼市何去何从？

楼市持续低迷让一些地方出手“救市”。安徽省铜陵市制定了政府将以团购方式筹集保障性安居工程住房、购房者可获契税补贴、放松住房公积金贷款条件等一系列利好政策；南宁市房管局此前发文决定，广西北部湾经济区内的北海等地户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。此外，天津滨海新区、温州、长沙、杭州等地也有传言称正酝酿和讨论松绑限购的可能性。

“无论地方政府是否愿意承认，在经济活力下降，财政收入缩水的情况下，类似的政策调整都是在设法给房地产市场增加温度。”陈国强说，在调控政策持续多年、信贷

政策持续收紧、楼市供应充足的情况下，这些救市行为对楼市的影响十分有限，也很难提高需求、提振市场价格。

“中国房地产市场非常复杂，存在着区域分化的问题，不能用总体的、统一的观点去看待房价下跌问题。”中国房地产研究会副会长苗乐如表示，各地应该根据房地产市场的区域性特点，制定符合客观实际的发展思路。

中国房地产业协会副会长朱中一认为，当前我国的房地产市场正处于房地产增速换挡期，即由过去的快速增长转向理性平稳增长，这主要是由过去的普遍性需求向部分需求转变，再加上政策上抑制投机投资，使消费者趋于理性，同时也处于房地产政策的完善期，主要是加快构建促进房地产市场平稳发展的长效机制。

“从‘五一’假期楼市的表现来看，购房者深度观望的情绪仍未有任何改善。”张旭认为，目前多数购房者认为房价未来还有进一步下降的可能性，这一点是导致当前需求深度观望的最主要原因。在当前无论是从政策层面还是市场层面都尚未出现任何利好信号的背景下，5月市场出现明显回温的可能性很小，预计此轮市场的自发性调整还将持续一段时间。

(据新华社)