



持续上涨近两年的“百城房价”首现跌势。6月1日,中国指数研究院发布5月百城房价变动情况。根据中指院对全国100个主要城市新建住宅的全样本调查数据,2014年5月,百城(新建)住宅平均价格为10978元/平方米,环比下跌0.32%,是2012年6月以来首次环比下跌。其中,环比下跌的城市达到62个。

多位接受记者采访的业内人士指出,担当本轮降价主力军的是中小房企,目前市场上绝大多数7折项目都来自于中小型开发企业。而龙头房企也开始走出惜售、观望的状态,高调加入降价大军。综合多方因素预测,6月房企可能进一步加大促销力度。

# 6月楼市促销力度有望再加大

## 62城市房价环比下跌

中指院数据显示,在100个城市中,有37个城市环比上涨,62个城市环比下跌,1个城市与上月持平。与上月相比,5月价格环比上涨的城市数量减少18个,其中涨幅在1%以上的有7个,较上月减少4个;5月价格环比下跌的城市数量较上月增加17个。

同比来看,百城住宅均价与去年同期相比上涨7.84%,涨幅较上月缩小1.22个百分点,为连续第5个月缩小。按中位数计算,全国100个城市(新建)住宅价格中位数为7299元/平方米,环比上月上涨0.19%。

另外,根据百城价格指数系统对北京、上海、广州、深圳等十大城市的全样本调查数据显示,5月十大城市住宅均价为19605元/平方米,环比下跌0.18%,为连续环比上涨23个月首次下跌,下跌城市个数增加至8个。具体来看,仅北京、天津环比上涨,涨幅分别为0.69%、0.08%;其他城市环比下跌,其中南京环比跌幅最大,为1.36%;杭州、深圳、成都跌幅在0.5%至1%之间;武汉、上海、重庆(主城区)、广州跌幅在0.5%以内。

同比来看,十大城市平均价格上涨13.97%,连续第19个月上涨,涨幅较上月缩小1.40个百分点。5月,十大城市全部同比上涨,北京上涨22.39%,涨幅仍居十大城市首位但持续缩小;广州上涨15.14%,位列北京之后;上海、深圳、南京涨幅在10%至15%之间;武汉、天津、重庆(主城区)、杭州涨幅在5%至10%之间;成都同比上涨1.09%,涨幅最小。

中指院方面分析认为,2014年5月,百城住宅平均价格在连续环比上涨23个月首次环比下跌,十大城市中8个城市环比下跌,这意味着“国内房地产价格在经历近两年持续上涨之后进入调整阶段”。

此外,该机构进一步分析指出,从近期房地产市场供需情况来看,市场供应增加,成交明显回落给房企销售带来较大压力,部分企业近期加大推盘力度并调整定价策略,如通过打折促销、赠精装、首付分期等多种方式加大优惠力度;这些以价换量的措施有利于促进市场成交,但一定程度上促使房价下降。

### 中小房企成降价主力军

根据中指院发布的百城房价数据显示,在5月房价环比下跌的62个城市中,跌幅居前10位的依次是:汕头、呼和浩特、宝鸡、秦皇岛、日照、芜湖、张家港、南宁、嘉兴、温州。其中,汕头、呼和浩特和宝鸡环比跌幅超过3%。

记者注意到,5月全国房地产市场整体成交量依旧呈现下滑态势,浙江、江苏、江西等华东省份出现的降价潮正逐渐蔓延至包括一线城市在内的全国范围。5月,广州、北京等市场先后出现“全盘零首付”的楼盘项目。广州方面,全月有超过150个楼盘推出优惠促销活动,其中有17家推出了“零首付”和“低首付”活动。

另据市场机构CRIC研究中心的研究报告指出,综合而言,本轮楼市降价潮大有赶超2011年的降价之势。在优惠力度上,6折

让利再度出现,不过市场上目前还是以8至9折为主;在房企参与度上,大至龙头房企,小至地方企业均有涉及;而在产品类别上,房企主攻刚需产品,刺激刚需客群入市。

CRIC研究中心研究员沈晓玲告诉记者,经过年初以来业绩增长动力不足的冲击,龙头房企也摆脱了惜售、观望的状态,开始出击市场,高调加入降价行列。其中,万科、恒大分别在广州、沈阳以7折力度笼络客源。

沈晓玲还说,担当本轮降价主力军的是中小型房企。目前全国楼市出现的绝大多数7折项目都来自于中小型开发企业。“对于大型开发企业来说,全国化布局分散企业风险,增加周转能力,而中小型房企则受限项目布局,一旦遇到市场降温,将首当其冲,选择以价换量是保证企业运作的必然选择,在降价力度上往往也采取一降到底的策略”。

### 区域性降价或将加速

回望刚刚过去的5月,在楼市量价齐跌的同时,地方政府主导的“救市”大军也在扩容。

先后有宁波、郑州、天津、海口等城市在当月传出将出台“刺激楼市”的相关政策。中原地产研究部统计数据示,截至5月,传闻救市的城市已经超过10个,其中明确落地政策城市也超过了6个城市。如果叠加在2013年出台“救市”政策的城市,那些库存高企、成交萎靡的地方很多已开始放松楼市调控政策。

值得一提的是,杭州在5月出台了“限

价令”,如果商品房实际成交价低于备案价格超过15%,将通过技术手段限制网签。另外,5月12日,央行发布的“央五条”要求商业银行将首套房贷回归正常化,支持首次购房按揭贷款,提高贷款效率。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,从5月的房地产市场及百城房价数据来看,房地产下行趋势明确,楼市已经开始周期性调整。他进一步分析认为,相比2008年、2011年出现的政策性压制导致的市场调整,本次楼市出现调整的主要原因是:资金价格上涨导致房地产按揭、开发信贷收紧;以及全国总体楼市供应告绝对短缺,三四线城市出现供应过剩。

张大伟认为,本次楼市变化是历史上首次出现的因为“非政策因素”导致的市场萧条,这也可能会导致本轮市场的调整周期更长,“特别非核心城市、城市非核心区,都有可能出现明显价格调整”。

此外,张大伟还表示,5月百城房价数据显示,“华东区域整体楼市出现颓势,浙江、江苏、江西等华东省份出现区域性降价,房价变化从之前的点状分布出现了块状变化,调整的速度加快”。

在信贷收紧、资金压力、自住房供应等多方因素作用下,供需双方的市场预判已经出现转向,购房者观望情绪加重,房企“让利跑量”心理渐占上风。张大伟据此预测,综合多方因素,6月房企可能进一步加大促销力度。

(据《经济参考报》)