

# 新房降价空间打开 购房者观望情绪愈浓

## ——楼市调控政策“加码”下的新房市场

3 月以来,全国楼市再出新一轮调控措施,据不完全统计,目前已有 60 多地加码楼市调控。近日,记者走访京津冀、长三角、珠三角以及中部多地楼市发现,各地政府正切实履行楼市调控主体责任,千方百计实现“房价环比不增长”,开发商也开始“割肉让利”,在新房降价空间打开的同时,购房者的观望情绪日益浓厚。

### 地方政府:限高价 控预售证 保证价格“环比不增长”

记者采访发现,目前地方住建部门普遍采用限制高价楼盘入市、控制预售证发放节奏等“限价”手段以缩减成交量,保证新房价格“环比不增长”。

以深圳为例,该市新盘平均去化率为 45%,效果明显较差。房价方面,在地方政府的严格调控下,2017 年一季度住宅价格趋稳。

从中国指数研究院监测的上海、广州、深圳、南京、苏州、厦门、武汉、成都、南昌等 13 个重点城市新开盘定价来看,2017 年开年后,29.5%的项目价格与上次开

盘持平,18.8%的项目较上次开盘下跌。而在涨价盘中,新房价格仅平均上涨 0.6%。

记者还发现,多个城市新房价格结构性分化明显。高价项目较周边同类楼盘的价格平均涨幅约为 8%,而低价项目价格较周边同类楼盘价格跌幅普遍在 7%左右。例如,杭州刚需项目“余之城”在 3 月 14 日加推,价格较上次开盘均价下跌超过一成。

在上海,自去年 10 月 8 日起,新建商品住房销售方案备案实行市、区两级审核,对上市房源定价不合理

的,坚决予以调整。高端住宅项目泰禾上海院子、龙湖天璞等拟售均价超过 8 万元/平方米的楼盘均因报价过高拿不到预售证。“为了拿到预售证,不少改善型住宅项目的审批价格相较预期的报价打了 8 折。”一位开发商告诉记者。

在广州,“天河星作”楼盘销售员告诉记者,目前项目二期 400 套正向政府申报预售证,均价在 3.9 万元/平方米左右。“政府对价格控制得比较严,申请预售证要排队。”

### 开发商:缓推盘 适当“割肉”跑量

记者调查发现,因预售证审批不下来而延期推盘的项目不在少数。“原打算去年底开盘的项目,但审批的销售价格跟我们的预期差距较大,所以到现在还没推。”一位开发商表示。

例如,自去年底以来,北京房地产市场鲜见新住宅项目推盘,足见开发商的保守态度。

目前已取得预售证且顺利开盘的项目基本都是在

售价上有所“退让”的。上海万科“天空之城”项目负责人称:“这个项目本来销售单价准备定在每平方米 8 万元左右的,现在批下来的价格是 6 万元。政府调控从紧,开发商也要适当‘割肉’啊。”

此外,开发商还采取先推低价刚需盘“走量”的策略,以快速回笼资金。中国指数研究院调查显示,从重点城市推盘项目的产品定位情况来看,2017 年第一季

度开盘项目以刚需产品为主。62.6%的楼盘主推针对首次置业或首次改善的刚需类产品户型,29.2%的项目主要面向中高端改善型需求。

据房王数据中心统计,3 月广州热销楼盘榜单上,来自黄埔的刚需楼盘“实地常春藤”“豪进左岸”分列一、二位。前者销售超过 800 套,后者开盘当天即宣告售罄。

### 购房者:观望情绪愈加浓厚 成交大幅下滑

迹象显示,多地新楼盘的价格开始松动,但同时,购房者的观望情绪也日趋浓厚,出手更为谨慎。

据上海中原地产数据,3 月份上海新建商品住宅成交面积同比下滑 66.5%,为 5 年来同期最低。

在上海,刚需购房者李宁杨表示,由于支付能力受限,价格是买房时首要考虑的因素。“目前感觉楼市不太稳定,我想观望一段时间再说。”

上海中原地产市场分析师卢文曦认为,市场预期调控仍将继续从紧,再加上购房者原本就已非常浓厚的观望情绪,后续新房和二手房市场的量价走势将更加承压。

受访开发商对今年楼市的预判有较高一致性:谨慎乐观,在调控的大背景下,市场成交缩量是大概率事件。不过,记者也注意到,近期多家标杆房企提高了业

绩目标:恒大、万科和碧桂园均提出未来 3 年内实现 1 万亿元销售目标,融创中国亦将 2017 年的销售目标确定为 2100 亿元,较 2016 年增长 35.21%,去年销售 650 亿元的新城控股也表示将冲击千亿大关。

“现在市场进入了博弈期。房企推盘上仍偏保守。未来是否会出于业绩和资金压力,降价跑量,还有待进一步观察。”易居智库研究总监严跃进说。(新华社电)