

楼市调控“再升级”动向追踪

房价走势 **趋稳** 市场明显 **降温**

交易量回调明显 降“虚火”效果显著

国家统计局本月18日最新数据显示,一线和热点二线城市因地制宜、因城施策实施调控政策以来,房价走势明显趋稳。70个大中城市中一二线城市房地产市场明显降温,三线城市较为稳定。

在北京,自国庆节实施“京八条”调控新政以来,许多购房者都感受到“过山车”似的行情变化。

软件工程师杨先生两个月前想换一套西城区的学区房,由于当时房价“脱缰”上涨,房主加价两次至760万依然惜售。调控后不到一周,中介又打电话来说房主愿意卖了。可杨先生却害怕自己“高位接盘”而不再盲目跟风。

“新政对我们影响不知道还将持续多久。”位于北京西南五环外的某“刚需盘”销售人员坦言,过去休息日能接待30组左右客户,现在最多几组。而在海淀区某“改善盘”售楼处,记者停留的两个多小时里,鲜有客户光顾,曾经人头攒动的看房热潮不复存在。

“进入11月以来,各地新房和二手房整体成交量再度环比回落,且降幅均有所扩大,一些非调控城市也受到了政策的外溢影响。”中原集团研究董事程溪认为,限购政策再度收紧,意味

着地方的调控力度存在继续趋紧的可能。

在房价曾“领涨”全国的深圳,经过两次调控加码后楼市显著“降温”。根据深圳市规土局公布的日交易情况计算,10月份,深圳新建商品住宅成交面积同比下降22.1%,二手房成交下降6.2%;从价格看,新房成交均价55611元每平方米,环比下降10%。至此,深圳房价连续三个月上涨势头得到扭转。

一线城市涨势不再,热点二线城市更是“转冷”。记者看到,一些楼盘甚至出现批量退房现象;有的二手房中介门口,前来解约的市民甚至排起了队,但大规模违约并未出现。

“由于限购限贷,客户要么失去购房资格,要么掏不起增加的首付,更多的是借机缓一缓。我们有50多位交过意向金的客户基本都申请退款了;另外88位付完定金的客户也有部分放弃交易。”苏州工业园区东沙湖路某新楼盘的销售人员感叹说,现在投资投机者肯定看不到了,刚需改善者也选择观望。

“由于网签有滞后期,预计10月以来各地成交回落的行情,将在11月、12月数据集中体现。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说。

楼市调控“第一波”之后,“第二波”又袭来。

继9月末近20个热点城市陆续启动新一轮楼市调控后,近日,深圳、杭州、武汉、南京等多地再度推出新政“升级版”,不仅首付比例进一步提高,本地户籍购买第三套房更是被严格控制。

从“彻夜排队抢房”到纷纷退购房定金,从“过户号一票难求”到个别楼盘交易量“一夜归零”……调控重拳之下,楼市还将怎样变化,房价会否大幅走低?记者深入10余个城市,追踪楼市最新变局。

未开盘项目压力大 部分楼盘将“调价保量”

记者实地走访出台新政城市的多个楼盘发现,虽然调控后新建商品房普遍遭遇看房人数锐减、交易量跳水等降温行情,但截至目前,大部分一手楼盘价格暂时还没出现明显的下滑。面对浓厚的观望情绪,部分在售项目准备用“买赠”和“优惠促销”等方式吸引购房者;一些未售项目干脆推迟了申请预售开盘时间。

“说没有压力是假的,看着售楼处空荡荡,肯定会有担心,但是今年的任务已经完成得差不多了,如果集团在其他城市销售情况也不太好,不排除适当调价冲量。”苏州一家港资房地产开发商负责人说。

记者注意到,由于这一轮房地产的火爆行情,一线城市和部分热点二线城市的存量商品房得到了相当程度的消化,一些楼盘只剩下小部分预售房,开发商的资金压力普遍缓解。因此面对调控后的市场萧条,大部分开发商选择了暂时先“扛一扛”。特别是一些外企、央企和国有房地产开发商,由于融资成本更低,更倾向于保持价格稳定,“继续开”“慢慢卖”。

“作为开发商,我们也希望平稳发展,不愿意经历市场的大起大落;更害怕过度透支,未来没得做。”杭州滨江房产集团股份有限公司副总经理朱立东说,此前房价的猛涨连自己都没有想到,国庆假期各地陆续出台楼市新政是帮助市场纠偏的必要举措,目的是通过抑制投机投资,让住房回归居住属性。

一个典型的现象是,杭州多个楼盘外地客明显减少。而前期从杭州透明售房网研究院的数据看,杭州外来人购房比例8月份达到了三分之一,9月更是升至四成之高。

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华说,现在“刚需”和投资投机客都陷入观望,未来三个月至半年内,高位运行的房价可能开始出现松动,特别是一些交通位置差、配套设置不全的项目,价格有回落空间。

专家和业内人士一致认为,今年以来制造了无数话题的“地王”房企,未来日子可能是最难过的。尤其是那些实力有限而又“高溢价”拿地的房企,遇遇新政调整期,或将面临生与死的抉择。(据新华社北京11月20日电)

↓ 这是河北省石家庄市裕华区一处在建商品房楼盘(11月20日摄)。
新华社记者 朱旭东 摄

2016年的楼市充满了太多的爱恨情仇。商场、餐厅、地铁、办公室……无论身处哪个城市,你总能听到关于房价的大讨论。楼市的起伏也牵动着所有人的神经。

前段时间部分一二线热点城市房价上涨迅猛,买房似乎演变成了一场百米冲刺。只要跑得够快,你就是人生赢家。当楼市正值“狂欢”时,楼市新政呼啸而来。那些真正站在楼市跑道内外的房客们,心态又发生了怎样的变化?

A 刚需加入“游戏”是早晚的事?

今年一些热点城市的楼市令很多刚需“措手不及”,手头的那点房钱跟不上房价涨幅,很多人的心态从懵懂变成焦虑。

“房子买来是自己住的,楼市调控之后房价涨与跌,对我们影响都不大了。”小王坦言。

刚刚工作不久的小王回忆起自己在厦门的买房过程,用了这样一句话评价,“就像经历了一场人生大考”。她告诉记者,父母远在外地,除了首付上的支持,一切决策都只能靠自己,压力可想而知。

“看着房价蹭蹭上涨,错过了一套又一套自己中意的房子,好几次给父母打电话的时候差点就哭出来了。”小王说。

楼市新政出台后,尚未入市的刚需又是咋想的?

“我想在两个月内搞定买房的事儿,不然太牵扯精力了。”在郑州工作的临沂小伙蒋永略显疲惫。

蒋永九月初本想定下一套120万元的二手房,但是房主在5分钟内就要提价到130万元。这让他无法接受。二手房受挫,蒋永开始研究新房市场。

“本以为新政后新房价格会出现微调,但目前在售楼盘价格并无太大松动迹象。还有很多楼盘延迟了开盘时间。”蒋永无奈地说,不管价格降与不降,该出手时就出手,加入楼市“游戏”是早晚的事。

“哪怕现在条件有限买个差一点的,以后还能换房,不然房价一涨刚需会一直被动。”蒋永最大的遗憾就是自己没有早早关注楼市。

在深圳从事房地产销售的熊先生介绍,很多购房者的心态就是试图通过买房搭上深圳高速发展的列车,自己的资产能随之增值,否则就要被这辆列车甩在后面。

北京的小许深知自己没有赶上这趟“房价高铁”,暂时搁置了购房计划。小许说:“也曾经为房价心情起伏,现在心态更偏向于随遇而安吧。租房也是一种人生选择,当然也会继续关注调控之后的房价走势。”

楼市新政后的房客心态录

B 换房 “夹心层”的纠结谁懂?

在楼市中,有很多购房者是为了改善居住条件而进行换房。他们既扮演着买房人又扮演着卖房人的角色。各地限购限贷政策出台后,楼市压力双向传导让一些购房者陷入“夹心层”状态。

在北京东城区一家事业单位工作的王先生,最近为换房饱受煎熬。

本来他打算购买位于朝阳北苑附近的一套120余平方米的三居室,总价在700万元左右。购买这套房的前提是王先生要先卖掉位于丰台的一套一居室。

如果按照过去的政策,王先生购买二

套房的首付比例是四成,这套三居室的首付在280万元左右。经济条件还算不错的他可以不要房就支付这笔首付。

但按照北京房地产调控的新政策,这套三居室单价将近每平方米6万元,总价达到700万元,属于非普通住宅,二套房的首付比例将达到七成,为490万元左右。首付210万元的差额让王先生特别为难。

“如果不卖掉丰台区的房子,看中的这套三居根本无力购买。”王先生说,自己处于连环单的状态,卖不掉旧房,就无法购买新房。

“现在过户大厅的预约时间较长,就怕这套三

居让别人捷足先登,看着实在是着急啊。”

一方面希望自己要卖的房子价格维持稳定,另一方面又期待自己要买的房子价格松动。这种矛盾心理也让很多换房者停下了脚步。

北京昌平的任先生现在住的是一套80多平方米的两居室,本打算换个三居。新政后,他所在区域的二手房价格有所松动。但他的挂牌价格还维持在每平方米三万元左右。

任先生告诉记者,想看看政策效果后再决定,“能卖就卖,不卖拉倒”。

C 投资 从高歌猛进到进退两难?

胡先生称,自己2006年在郑州以2000多元一平方米购买的房子,目前房价已经超过一万元。当年他还曾经去北京考察过房子,“2006年北京三环附近的房子每平方米才8000多元,后悔没买啊”。

在谈到下一步投资计划时,胡先生很是纠结。一方面,买房投资给自己带来了实实在在的收益,另一方面目前的市场前景还不甚明朗。

胡先生认为,这次楼市新政之后,房地产升值的空间可能不会太多了,自己还想再观望一下政策走向。

“房地产市场一旦成熟起来,政府的调控也会越来越规范。不动产登记联网,房地产税开征肯定也会对房价产生影响。”他说。

调控政策一出,一只脚已经踏入房市的朱先生立马患上了“选择恐惧症”。限购前,他在苏州某楼盘交了5万元定金认购了一套新房用作投资,现在变成“买也不是,不买也不是”。

朱先生万分苦恼:继续交易,房子的投资收益肯定要打折;终止交易,5万元定金就打了水漂。咬咬牙,最后他还是把双脚都迈进了楼市的大门。

有人入市,也有人离场。曾经的朋友圈热传文章《昨天,帝都,一个朋友卖掉了他唯一一套自住房》就描述了这样的故事:北京有人选择在这波房价飞涨中卖掉唯一的自住房,打算租房住,卖房的现金做其他投资。(据新华社北京11月20日电)

观察

市场盼“因城施策” 长期稳预期需多管齐下

“短期看,严格的调控措施有效抑制了房价过快上涨的势头,规范了市场秩序,调控效果初步显现。但长期看,政策影响还不好判断。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,推进房地产市场健康平稳发展需要多管齐下。从地方出台的限购措施看,意在遏制投资投机性购房需求,对自住需求是保护的,这些政策会随着不同城市的特点和市场条件的改变而进一步完善。

记者采访中,一些地方房管局负责人、开发商以及专家学者认为,目前无论是北上广深等一线城市,还是经济快速发展的热点二线城市,本地居民的刚需和改善型需求仍大量存在。应避免调控政策误伤合理购房者,同时防止合理需求过分抑制,形成“蓄水池效应”,未来造成报复性反弹。

位于深圳蛇口的“山语海”是国庆新政后开盘的第一个项目。尽管观望情绪浓厚,但开盘当天,记者看到前来选房的人并不少,中小面积依然销售顺畅,最终推出的500余套房源售出59.5%,均价为5.8万元每平方米。在距离郑州市区较远的南龙湖,虽然有的楼盘尚未开盘,但前来考察的看房者随处可见。一位“80后”购房者小晏告诉记者,本打算在市里买一套90平方米、均价1.2万元左右的房子,由于限购后首付提高到30%,她转而选择均价约七、八千元的南龙湖地块。

“既然是打击投资投机,为何作为首套房也提高了负担?”小晏说,市场虽说清静了,但心里仍患得患失——买吧,怕房价下跌;不买吧,又怕房价继续涨。最期盼的是房地产能有一个稳定预期。

而“科学规划”“因城施策”成为专家建议的关键词。

事实上,当前不同地区楼市之间的分化愈发显著,市场结构差别较大,调控的力度和方式方法也应有所不同。来自住建部门的数据显示,同样是限购限贷城市,济南、苏州、武汉、杭州、广州等地的商品房库存去化期都已不到9个月,超出合理区间下限。

“这次各地的调控相比之前的统一限购体现了更多的地区性特点,但从房地产市场的健康发展来讲,调控能力建设还有很大的‘成长空间’。”江西师范大学城建学院教授陶满德建议,政府首先应基于当地人口增长、经济发展等,对房地产业有一个中长期的科学规划;然后才是密切监控,引导市场。只有政策稳,预期才会稳;预期稳,市场就能稳。(据新华社北京11月20日电)