

# 京沪深房地产市场“小阳春”调查

证券时报记者 张达 张若斌 李坤

**编者按:**作为全国房地产市场的风向标,北京、上海、深圳三地房地产市场在今年首季迎来“小阳春”,不仅成交量明显放大,甚至有部分楼盘开始涨价销售且依然抢手。这是否意味着三地房价已经见底,楼市真正回暖了呢?在当前宏观经济并不明朗的形势下,楼市这种繁荣的真实性如何?繁荣的依据何在?将来的前景又将如何?证券时报北京、上海、深圳三地的记者就此进行了调查采访。

## 楼市迎来“小阳春”

### 北京:价跌量增

经历了1月份的市场低迷,进入2月份,北京无论是二手房还是二手房的成交量都有所回升,其中二手房成交量明显好于二手房。北京市房地产交易管理网公布的数据显示,1月份二手住宅网签量为7548套,2月份达到9511套,环比上涨25%左右,创北京二手房成交14个月来的新高。

而价格方面,一手房和二手房的价格均仍处下降通道中。数据显示,1月份一手房的成交均价为10486元,2月份是11415元,同比下降12.4%,与去年8月的最高成交价14052元相比下降了18.8%;二手房2月的成交均价为10900元,同比下降11.5%,环比下降3.4%。

受到2月交易量持续攀升刺激,进入3月,更多开发商加入了降价促销行列,看房、购房人数激增,北京新房成交量继续保持强劲上涨势头。中信证券的研究报告显示,进入3月以来,北京一手房日均认购面积(包括现房)达2.73万平方米,同比上涨28.1%;签约面积(包括现房)达7.33万平方米,同比上涨86.4%,与去年3月15日后市场出现的疲态相反,销售继续大幅走高。

中国指数研究院的最新统计显示,上周北京市有2700余套商品住宅期房批量入市,市场供应量明显增加,价格则基本呈现“西涨东跌”趋势。而在2月份,北京67个典型区域价格涨跌互现。从各环线价格变化看,四环内各板块总体表现为“东涨西跌”的不平衡局面,五环外除京开高速沿线板块外,其他各板块价格均呈现下跌走势。

近期开发商在价格方面表现出截然不同的态度。一方面,大部分开发商仍坚持低价策略,不断推出新的折扣和优惠;另一方面,一些开发商则选择悄然涨价几百到数千元不等。据统计,北京市场上有近30个项目的价格有不同程度的上涨,多数楼盘涨价的幅度超过10%。

### 上海:二手房开始惜售

数据显示,3月份第2周上海商品住宅成交量回到2007年10月份的市场高峰水平,全市共成交商品住宅32.38万平方米,环比大幅上升38.3%。

业内人士告诉记者,由于单周的平均成交价格受新开楼盘位置影响较大,一般不具备参考意义,更值得关注的是二手房的挂牌和“跳价”现象。目前,随着成交量的不断攀升,二手房市场房东的心理也因此发生微妙变化,部分区域出现房东试探性跳价的现象。汉宇地产相关人士介绍说,二手房全市挂牌量环比在下降,3月份上半个月全市所有二手房挂牌量为13538套,这一数据仅为2月份的40%。这意味着惜售现象又开始在房产市场出现。

“买涨不买跌”是中国楼市的惯例,目前银行信贷放松和居民投资出路受阻,为楼市重启创造了最好的外部环

境。某楼盘销售负责人告诉记者,适当减少供应面积和投放房源,能有效拉动刚性需求,更易获利。他还私下透露,从年初开发商与代销机构签署的销售协议显示,开发商更关注平均单价而不是销售量,因此代销机构只愿意在底价之上出货,而无需为交易量担忧。

有分析指出,一两个月的成交迅速放量并不能说明楼市已经回暖,整个2009年上海楼市成交量还将保持“箱底震荡”格局。开发商借机涨价,会使部分对价格非常敏感的购房者退而观望,导致成交量增长乏力,甚至重新回调。近几年的历史数据显示,上海一手商品住宅的年均成交量保持在1500万平方米左右,据此衡量,2月份78万平方米成交量仍处于低迷区间。当然,近期连日成交近千套也说明,2月以来的楼市回暖还在继续。按目前情况,上海3月商品住宅成交量可能突破100万平方米,达到历史平均的合理水平,如果在这一成交水平上保持一个季度,基本可以认为是一波中期反弹。如果月度成交量能达到150万平方米,则基本可以认为楼市走出冬天,真正步入春天。

### 深圳:成交大增房价持平

实在没有想到,深圳的楼市最近会这么火。“已在深圳看房很长一段时间”的张军颇感疑惑。在他看来,现在网络、报纸上铺天盖地都是楼市成交量大增、房价上涨的消息,让人有点难以置信。因为在他的印象中,深圳很多楼盘的房价并没有怎么大的跌幅,依旧超出他的承受范围。

但事实确实如此。深圳房产交易中心的数据显示,今年春节过后,深圳的楼市成交量开始回升,新房成交量从1月份的4445套上升至2月份的5275套,截至3月22日,深圳楼市3月前三周的新房成交量达到5037套。尽管这一数据仍低于2008年最后两个月的成交量,但成交逐月回升的势头还是很明显的。

深圳楼市的回暖在个别楼盘的持续热销中可以得到佐证。上周,万科金域华府楼盘再次以219套的成交量第6次获全市楼盘成交龙虎榜冠军。据记者了解,随着该楼盘的热销,其销售单价每平方米也上涨了1000至2000元,达到1.3万至1.4万元/平米。

从成交价格来看,张军的感觉没有错。近一年来,深圳的平均房价仍然在1.1万元/平米之上,并且已连续3个月没有较大变动了。

在二手房方面,深圳楼市的成交也相当热闹。数据显示,今年3月份的前3个星期,二手房成交量已达6933套,不仅大大超过新房成交量,而且与2007年同期基本持平。其中最近一周的日成交量达到370套以上,甚至有3天的成交达到500套以上。鉴于此,深圳房地产信息网新闻与研究部吴上锦以“大放异彩”来形容最近一周二手房的成交量上升。

### 三大因素促成热闹局面

二手房成交明显好于一手房是今年以来北京楼市的主要特征。“我爱我家”房地产经纪公司副总裁胡景晖认为,由于“两会”前新开盘项目少,一手房的供应量有限,在市场形势不明朗的情况下,二手现房就具有一定的优势。在去年降息、减税等政策作用下,再加上价格的回落达到购房人的心理预期,使得80平米以下的首次置业需求集中释放,成交量大增。统计显示,二手房的平均成交面积为85平米。

政策效应显现,开发商调整价格、刚性需求释放,是导致成交量明显放大的三个主要因素。“中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌接受证券时报记者采访时说。

针对北京部分楼盘开始涨价的现象,顾云昌认为,部分涨价楼盘都是首期以超低价开盘的,用低价进行市场试探,积聚人气,热销后再把价格提上来一些。“低开高走”是开发商的营销手

段,但涨价后的楼盘相对于同地段的其他楼盘还是具有竞争力的,能够被市场接受,这也是这些楼盘涨价后依然热销的原因所在。

顾云昌同时指出,涨价的楼盘毕竟是少数,市场有涨有落是正常现象,不同地段、不同楼盘、不同开发商所采取的销售手段都不相同。胡景晖也认为,部分涨价属于“虚涨”,有些涨价的也是由于户型、朝向和产品标准提高了,与前期楼盘没有可比性。

### 通胀预期支持房市走高

买房还是投资,这是一个问题。”记者在上海浦东房地产交易中心走访了多位买家后发现,买家的主要理由是投资收益率低,并对未来通胀风险表示担心。很多人表示,随着基于国家信用的救市资金来源不断地流入市场,世界经济或许在一夜之间就已由通缩转为通胀,而此时只有资源尤其是稀缺资源才勉强具有抵抗通货膨胀的能力。而随着市场对通货膨胀的预期继续强化,

中国楼市或将再度迎来一次虚热。

当然,要搞清买房者的切身感受并不是一件易事。记者借助于谷歌实验室推出的“谷歌趋势”工具,对全国购房意愿作了一番考察。数据显示:全国购房意愿在去年10月达到顶峰,而近期许多地区的购房意愿再次回升至峰值水平(搜索项为“买房”,见本版左下图)。这支持了房地产市场基本面需求仍然存在的观点。但不少拟购房者仍在持币等待房价进一步降低,对“房价”的搜索量仍维持在2007年中期以来的高位。

对“上海买房”的搜索趋势更达到前所未有的高点。有趣的是,去年山西省太原市对“上海买房”的搜索量高达第二位,但由于煤价走低,山西煤老板的钱袋子瘪了不少,重新按地区搜索2月份各地网民对“上海买房”的意愿,发现只有上海本地网民关注这一项。网民在北京和天津买房的意愿也较高,而相对来说,在重庆买房的意愿较低。

### 受压刚性需求集中释放

今年春节以来的成交量的持续回升是刚性需求大量释放的结果。”万科总裁郁亮在接受证券时报记者采访时表示。

他认为,深圳楼市最近的发展主要与2007年、2008年深圳市的成交量大量萎缩有关,是刚性需求被长时间压抑后的一次大释放。

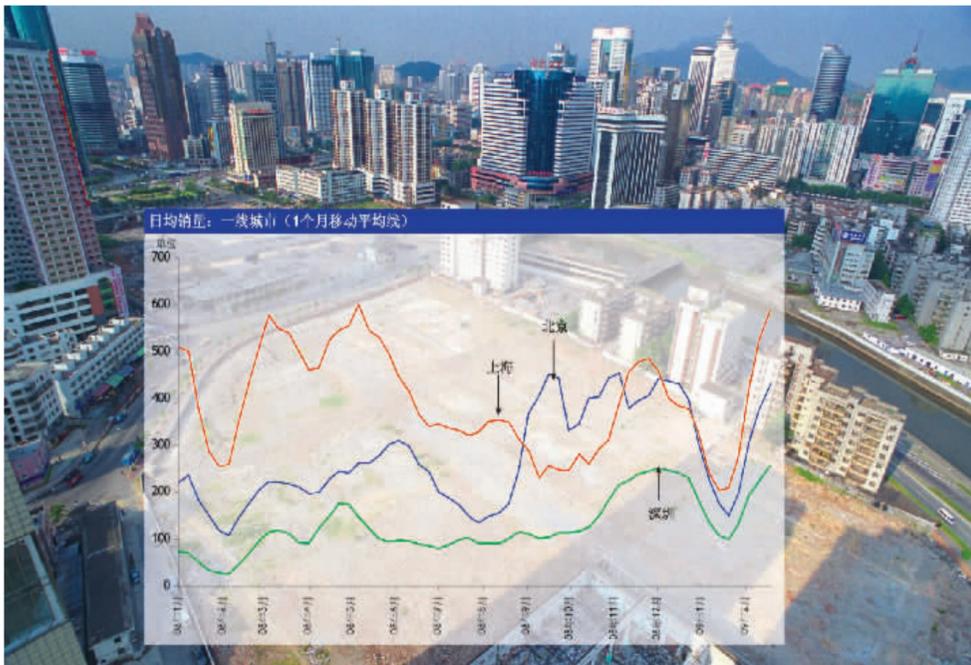
他分析说,其实在2007年以前深圳市整个房地产市场的发展非常平稳,每年的市场成交量也比较稳定,但2007年以来房价大涨,当年深圳一二手房成交只有900多万平方米,2008年的成交量更低。两年下来,深圳市的需求与实际的成交量之间有一个很大的缺口,这是两年来市场刚性需求的一个积累。正是因为刚性需求压不住,客观上才有一个恢复性的增长需求。

他同时认为,2008年以来一些楼盘价格的回调,以及政府对房地产的政策调控,都对刚性需求的释放提供了很好的条件。

深圳市英联国际不动产有限公司董事长郭建波认为,最近深圳楼市的回暖与三个方面的因素有关:一是开发商价格让利;二是相关税费下调;三是地方政府对房地产市场的扶持,如广东“五条”的出台等。

但深圳知名房地产人士牛刀的看法有所不同。他认为,从去年10月到今年1月份的成交量回升,基本是受贷款利率下降等政策影响和房价下跌造成的。这段时期的特点是以低价格楼盘、自住需求为主,但自2月份到现在的逆转,60%都是炒家行为。尤其是3月份豪宅的成交量逐渐上升,这与银行大规模放贷有关。今年1、2月新增2.69万亿的贷款,有8000亿至9000亿流向了股市和房市。北京、深圳都取消了“限外令”,这也给了投资者一些机会。

近期深圳房地产市场爆出的“假按揭现象复苏”,似乎也证实了这轮成交量大幅回升部分源于炒作。在深圳市国土局网站行政审批栏目,证券时报记者发现了同一个人一天内同时办理多套预售商品房申请的现象。据业内人士透露,一些热点楼盘甚至出现过一天之内预售商品房登记10套、15套、20套,甚至总计超过百套的现象。



## 反弹还是反转 观点内外有别

### 真正回暖有待时日

对于楼市是否回暖,中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为,不能把成交量的上升和部分楼盘涨价作为判断楼市回暖的标准,因为此次爆发的刚性需求还是以小户型、低价位的首次置业者为主,楼市真正的回暖有待时日。

他认为,去年12月以来全国的房价总体都在下行,只是下行速度放慢了,房价总体下行的趋势还没结束。由于宏观经济和国际环境的不确定性,楼市何时真正回暖也不能确定,此波“小阳春”是政策效应的显现,但政策效应具有滞后性,也可能递减,因此,他对后市不是很有信心。

“我爱我家”房地产经纪公司副总裁胡景晖认为,随着二季度更多存量房进入市场,“价跌量升”的局面仍将持续。二手房的成交量有可能超过2007年价格最高的时候,如果“二套房”政策能够放松,三季度市场可能企稳,否则可能要到年底才能真正恢复。

中原地产华北区域总经理李文杰认为,这一波回暖是自住性和改善性住房需求的集中爆发,但预计二季度会见顶回落,回暖不太可能持续很久。因为成交量一上升,一些开发商又想加价

了,会引发新一轮观望。若想回暖持续久一些,建议开发商不要盲目乐观,应该对供求矛盾有一个清醒的认识,抓住机会提升成交量而不是加价。他认为,今年的房价仍处于调整期,有涨有跌。

中信证券研究报告也认为,投资和开发商信心的恢复需要时间。市场出现热销局面,但开发商悲观的情绪并没有迅速缓解,土地市场依旧冷清。从企业资金面来看,现金回流正在好转,但现金流流出却依然缓慢。从行业供求层面来看,需求端消化已经加速,但供应速度却没有明显上升。从企业心态来说,很少有公司捂盘惜售,投资相对于销售的时滞成为地产基本面恢复的重要推手。

### 已进入周期性调整

万科总裁郁亮则认为,目前的销售形势在转暖,但转暖现象是长期还是短期万科不做判断,现在还不能断言房地产市场的调整已经结束,不过调整的方式、阶段、幅度可能不同地区有不同的表现,比如珠三角虽然还没有结束,但基本在底部运行,深度下调的可能性不大,但未来如何走出低谷还要观察。因此,万科未来的重点是“应对重于预测”。

牛刀则直截了当地认为,从宏观来看,在全球经济萧条格局下,房地产都

是向下估值的,并未走出底部,没有任何理由判断房地产能优于经济形势先行好转。从全国来看,都处于调整初期,冬天才刚刚开始。

持有这种观点的还有广东省房协会会长蔡德声。他认为,房地产市场已进入周期性调整,它不是一般性的调整,而是一段时间的调整。

### 外资机构异口同声看好

一个奇怪的现象是,在次贷危机中遭受重大打击的外资金融机构,近来却异口同声地表示看好中国房地长行业的中长期走势。他们给出的理由是:中国受次级债影响小、住房需求远超供给,个人储蓄率极高。

摩根大通董事总经理兼中国证券主席李晶昨天向记者表示,中国楼市目前成交量的增长是国内购房者对中国整体经济信心的体现,目前来看,楼市复苏并非短期回暖,而是实质性的启动。摩根大通的统计数据表明,中国内地房地产市场出现了显著复苏苗头,同时流动性增强也给经济带来了稳定迹象。由于房地产市场获得国家政策支持,加上利率大幅下调,特别是南方各主要城市的房价显著下降,使得成交量大幅反弹。尽管交易额远低于2006至2007年同期,但2009年初的2个月,

七大主要城市的房产销售按年增加29%,而3月的交易量也维持在相对较高的水平。此外,从今年以来的各项经济指标显示,中国的积极货币及财政政策已开始取得部分成效,流动性增强已带来稳定迹象。

对于包括凯雷、大摩等频频在内地抛售物业的举动,李晶辩称,外资机构对于中国地产项目的抛售更多在于考虑自身公司的危机,而非看淡中国市场。事实上,由于近期楼市复苏,这些机构的抛售可能更加有效率,毕竟之前市场都没有交易,而未来新的成交可能会增加。

此外,还有一些外资正准备入场。加拿大置地董事长叶树林近日表示,将成立一个“加置中国房地产机遇基金”,寻求各种房地产投资机会。他表示,中国房地产市场已经呈现出近年来、甚至是历史上最有利可图的投资机会。

荷兰银行分析师David Ng也告诉记者,他们近日已把中国房地产业的评级从中性调高至增持,理由是房地产交易量将显著增加。虽然中国楼市仍有可能下浮5%—10%,但受信贷放松影响,地产商破产的可能大为减小,地产股的盈利能力也将上升,预计2009年年中中国楼市将触底,并于第四季度大幅反弹。

