主编:晓 理
编辑:刘 骏
Email:yanglai@zqsbs.com
电话:0755-83514103

8月上半月深圳新房成交环比降7成

证券时报记者 李 坤

正如本报记者此前所报道的,楼市与股市高度相关。近期的楼市走出了如同股市般的成交行情,深圳楼市的成交量继续连续下滑,如同近期连续下滑的股市。

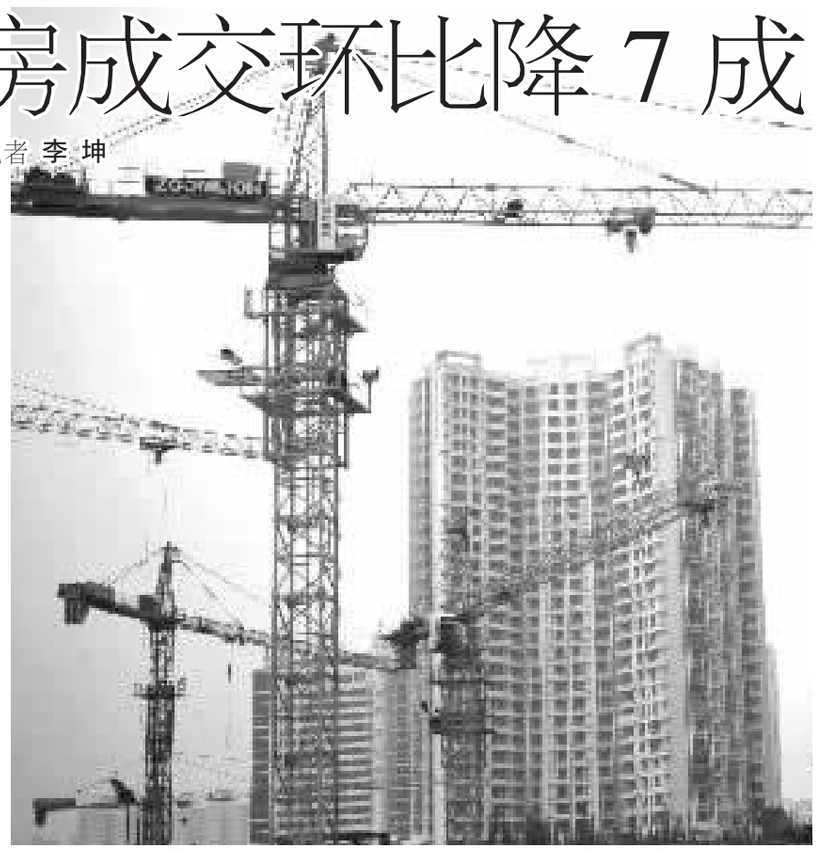
深圳房地产信息网的检测数据显示,8月份深圳楼市还在延续5月份以来的新房成交下滑的趋势,前半个月共成交1937套,相比7月同期下滑70%,创下今年2月以来的最低成交量。据深圳房地产信息网分析,目前成交的新房中以改善型和大户型为主,改善型和大户型的成交面积约占总成交量的八成以上,中小户型的成交只占百分之十几。与之对应的是深圳新房房价近期创下新高,8月15日深圳新房成交均价达到24695元,创下近一年来的最高成交均价。

不过值得关注的是,继今年7月份深圳二手楼市成交量冲破15000套创2009年新高后,8月份深圳二手房成交仍旧火爆,保持了高水平的成交量。8月15日深圳全市二手房成交776套,与之前月份日成交量相差不大。而且值得关注的是,伴随着高成交量,深圳市二手房成交均价也在逐月攀升。7月份深圳二手房的成交均价达到15826万元。据深圳信息网统计,深圳市二手房成交以住宅为主,并且以实用型的中小户型为主。

对此现象,珠三角地产网CEO孟家庆认为,近来深圳楼市上涨的主要原因在于通胀预期及宽松的信贷政策带动投资需求入市。他认为目前深圳楼市投机情况已非常明显。他透露,据珠三角地产网研究中心监控,深圳楼市投资客比例已经呈现爆发式增长,从年初所占比例不到5%,现在已达80%左右,首次置业人群不到10%。而且与2007年不同的是,现在的投资客选择的房地产主要瞄准的都是中心型或者拥有稀缺资源的保值物业,因此带动了大户别墅和中心区物业的热销,人为地推高了房价。

深圳综合开发院旅游与地产研究中心主任宋丁则认为,深圳楼市这一轮的飙升和整个流动性相关,下半年最重要的还是要看政策导致下的流动性。随着下半年房地产政策比上半年趋紧,房市的成交肯定会萎缩。

记者从地产中介朋友了解到,除了一些专事房地产炒作的投资客外,房地产中介从事二手房买卖的现象非常普遍,这也是不断推动成交量和房价的重要原因。



据上述中介朋友介绍,虽然现在二手楼的成交仍旧保持了很高的水平,有可能是之前成交而后办理手续造成的。因此二手楼的成交是否增加并不能立刻显现出来。据记者实地观察,最近一周以来不少地产中介的业务量已经明显下降,前去咨询看房的购房者明显减少。现在客户看房的热情明显降低,打了好多电话,那些以前很积极看房的人现在都懒得搭理我们了。"中介朋友无精打采地说。

全国典型城市地价占房价平均比重为25.7%

证券时报记者 张 达

本报讯 日前,克而瑞(中国)研究中心根据十大典型城市754个项目的调查,使用地价与项目开盘均价进行统计分析,得出的地价占房价平均比重为25.7%,与此前国土部的结论基本一致。

今年6月底,国土资源部首次在国新办的新闻发布会上,公布了全国地价约占房价23%的结论,此后引发了业界的广泛讨论。7月24日,国土部将全国620个调查项目的数据悉数发布。根据国土部的介绍,这620个项目调查的房价为商品房开盘时的平均售价,地价为土地出让时的楼面地价,统计所得的全国地价占房价平均比重为23.2%;其中十大典型城市地价平均比重为24%。

克而瑞(中国)研究中心总经理陈啸天指出,国土部调查的计算公式是房价除以地价,其中,房价采用的是项目开盘时的平均售价。但实际上项目拿地后、开盘后售价通常都会出现浮动,采用开盘均价则难以全面体现项目的实际价格水平。而且,进行地价房价比研究,也是为了体现在项目开发中土地成本所占的比重,考量开发商的经营利润,仅用开盘均价与地价进行对比,而不考虑项目在销售过程中价格的变化,不考虑项目的整体价格水平,则无法实现这一点。因此,克而瑞(中国)研究中心采用了当时房价、开盘均价和整盘均价三种房价进行对比,以更好的体现出项目拿地时地价与周边房价的对比关系,和项目拿地后价格变化后的情况,并使用整盘均价,从时间、城市等多个角度,对项目整个开发过程中地价占房价的实际比重进一步深入分析。

据了解,此前国土部的调查对象主要是2006年以来取得土地且已进入销售阶段的商品房开发项目,共计620个项目,通过在城市内分区域随机抽样选取所得。其中十大典型城市中共选择了126个调查对象。而克而瑞(中国)研究中心采用了全样本的统计方式,包含了十大典型城市自2005年以来取得土地,且已进入销售阶段(包括已售完)的商品住宅项目,共得到有效案例754个。

广州楼市价升量跌 开发商加紧推盘

证券时报记者 甘 霖

最近国家统计局公布的数据显示,7月全国70个大中城市新建住宅销售价格环比上涨的有63个,广州更以2.7%的涨幅居全国第二。但是,7月广州楼市成交量大幅下跌已成业界共识。

据广州中原地产研究中心数据,7月广州楼市成交量下降幅度可能高达四成。一手楼价的持续上升,对二手楼业主放盘价形成一定影响。广州的一些地产中介机构,如满堂红、合富置业、中原地产的统计数据显示,7月份广州二手楼价继续保持在"8字头"高位,由此导致二手楼价连续两月上升,而成交量则是连续两月下降。

楼市是否拐点又现

目前,广州楼市似乎再次走到十字路口,成交量出现"拐点",是否意味着量为价先,楼价相继也会出现"拐点"?

广州知名地产专家韩世同认为,6月份以来,我国的用电量、采购经理人指数等经济指标都呈大步跳跃式回升趋势,经济复苏迹象明显,"保八"的信心越来越足。正是在这种情况下,严格执行二套房贷、严查闲置土地、增加土地供应等楼市利空消息在7月份陆续出现;接下来货币政策的动态微调、物业税的试征等消息,更将影响市场的预期。种种迹象表明,"楼市政策正在转向"。

也有业内专家指出,广州6月高成交价、高成交量的双高,明显是对市场的透支,7月成交大幅下挫,就是疯狂的代价。7月成交遇冷,主要是由于高房价支撑不了高成交量。另外,投资资金有追涨杀跌的特性,一旦市场出现风吹草动,投资资金就会迅速收手,成交量将会迅速萎缩。

据合富辉煌市场研究部近期监测的数据显示,7月首次置业者的比重已经从去年底的51%下降至31%。多次置业、投资买家占到近七成的比例。按照历史经验,假如买家构成比例发生严重倾斜,市场危险系数会急剧放大。

知名经济学家谢国忠对目前房地产的现状评论道:楼市"挤泡沫"还不到一年半,在国际金融危机冲击波尚未平息的情况下,今年以来,国内有些一线城市的房价甚至超过了2007年的水平,明显存在严重泡沫。

清理"地王"稳定房价

6月份以来,广州一批"地王"相继被媒体曝光,舆论一片哗然。

8月10日,广州市国土房管局迅速采取措施:广东中莱投资公司2007年以44.75亿元拍得的地迟迟不开发,被强制收回,并没收拍地时的8000万保证金。同时还对2007年9月11日拍出的5个地王做出了暂缓处理的决定,保利、金地、富力等知名房企位列其中。

广东省统计局局长幸晓维日前在接受媒体采访时表示,有关部门应采取积极措施平抑稳定房价,加大保障型住房建设的力度,从降低商品房价格着手,降低住房消费门槛,扩大消费群体,以推动新一轮住房消费,进而带动相关行业的商品消费。

开发商涨价底气不足

进入8月以来,广州一些开发商的推货速度比7月骤增,中心六区新推楼盘的个数接近"五一"黄金月的六成,全市新推货量亦有望达到7000套,同样达到"五一"黄金月1.1万套的六成。看来,往年9月份才开始的"十一"黄金月大战,今年有望提前到8月份开打。

据记者粗略统计,8月广州即将上市的全新楼盘有八九个之多,为今年新盘上市的第二高峰。伴随着新盘上市、新货加推,促销行为也越来越多,而开发商涨价底气明显不足。据中介统计,目前广州共有25个楼盘有不同程度的折扣优惠,主要集中在天河、海珠、白云及增城,郊外楼盘数增城和佛山打折最厉害,最大折扣为8.8折。

广州珠江新城一家楼盘的营销负责人告诉记者:现在的市场的确看不懂,未来走势如何也心中没底,近期看楼的人多,但真正掏钱买房子的人少。我们的想法还是想趁政策模糊期人气仍在、市场的翘尾作用未消散,尽量多卖楼。

不过,摩根大通中国投资银行副主席龚方雄认为:中国城市化进程还在初期阶段,整个城市化程度还非常低。全球经济经历金融风暴袭击后,政府调控政策将以稳为主线。他预测,即使明年出现政策上的调整和方向性变化,也会非常温和。如果明年加息的话,最多两次,每次0.27个点左右,而且宏观政策紧缩预期在明年第二季度以后才可能出现。

业内人士:地产政策仍将保持宽松

证券时报记者 张 达

目前二套房政策的重新收紧和楼市成交量的下降,使未来政策走向成为市场关注的焦点。对此,开发商们表示谨慎乐观,认为下半年可能会有一些政策微调。而多家研究机构则乐观地认为,虽然房贷政策有所收紧,但总体仍旧宽松,继续出台紧缩政策可能性不大,未来房价上涨趋势不会改变。接近管理层的业内人士则认为,今年年底前应该不会有什么新的政策出台。

开发商:谨慎乐观

"货币政策会不会有变化,人们信心会不会有变化,可能下半年我们要考虑这个问题。我觉得一方面是乐观的,一方面这些因素还是要考虑。股票市场说不清楚,地产市场在这段时间可能温和一点,过段时间可能会有一个大回转。"首创置业集团董事长刘晓光表示对未来的形势表示谨慎乐观。他认为,目前的市场情况,已经不是复苏,而是进入了全面的转折,未来可能会有一些不确定性,但总体态势不会发生大的变化。

中原集团主席施永青认为,现在的价格是偏高的,是在国家的宽松货币政策下才形成的,没有跟实体经济同步上升,基础还不太巩固。"在经济没有好之前,政府会支持房地产,真的如果出口增加了,内需增加了,经济上去了,政府对房地产的政策可能会有所调整。"他认为,未来一年,实体经济还不可能太好,所以宽松的政策还会继续顶住,但下半年政府不会再让价格像上半年这样上升,因此会有一些政策微调的可能性。

中房集团理事长孟晓苏则认为,在目前各项经济还没有启动之前,只有房地产业能够一枝独秀拉动经济发展的情况下,宏观政策不会出现大的调整,会保持一个相对稳定的政策环境。"现在供不应求,房价不会快速下降的。"他说。

研究机构:宽松政策不变

光大证券房地产行业分析师赵强认为,此次楼市的调整与2007年的调整所处的经济周期阶段和宏观背景不同,2007年是中期拐点,而现在只是上升周期中的"中场休息",而且这次楼市成交的萎缩是区域性和结构性的。他认为,虽然从8月份起,商业银行的二套房贷确实有所收紧,但宏观层面总体宽松的货币供应格局没有根本改变。政策是房价的应变量,当前继续出台紧缩政策可能性不大。

中原地产的研究报告认为,国家下半年会继续通过收紧信贷及在供应环节提高税率来抑制投资需求,不过由于今年政策以宽松为主基调,因此下半年不会出台十分严厉调控政策。

江南证券的分析报告指出,由于下半年货币政策继续保持宽松的可能性比较大,供给偏紧预计将维持到2010年才能够有所缓解,下半年房地产市场将维持7月价涨量缩的格局。

国信证券房地产行业分析师方焱认为,三季度房地产销量调整已成定局,但是由于政策偏暖的大方向并未改变,房地产销量在调整之后有望恢复,而三季度的调整有利于后市行情的演绎。虽然房价已经出现5个月的连续上涨,但是多数城市房价刚达到去年同期水平,尚未呈现泡沫化,而且目前楼市尚处于供给偏紧的状态,因此,未来的一段时间内房价上涨趋势不会改变。

中银国际的王翀也认为,尽管7月份是商品房销售的淡季,各大开发商月度销售数据下滑明显,但价格持续上涨表明目前社会存量房源仍然不足。目前情势来看,房价持续上涨的格局已然明朗,房地产市场基本进入了阶段性复苏时期。

对于近期是否会出新的房地产政策,中国房地产及住宅研究会会长顾云昌日前透露,据他了解,12月份中央经济工作会议之前应该不会有什么新的政策出台。"目前保增长是第一位的,建设部并没有更多的政策,政策保持楼市回稳回暖是第一要务。个别地方过热,二套房的执行力度加大,但是本身二套房政策并没有改变,只是执行力加大了。解决目前供不应求的关系可能需要关注城乡土地流转问题,有存量土地的单位能不能争取拿出来开发。"他说。

而对于目前市场关于土地招拍挂制度要改为招投标的传言,国土资源部土地利用司专家日前也表示,改变招拍挂制度是没有法律依据的。目前土地招拍挂制度符合市场的要求,也是实行土地市场化的主要方式,同时土地招拍挂制度也能防腐败。

记者观察

8月北京楼市一手走跌二手火热

证券时报记者 张 达

本报讯 据北京中原对北京市房地产交易管理网的数据统计显示,8月1-13日,北京市二手住宅网签总量为9791套,与7月同期相比上涨了4.68%。而在一手房方面,住宅(期房+现房)的网签总量为5779套,与7月同期相比下浮了12.8%,同时,与二手住宅网签量相比,少了4012套。

北京中原三级市场研究部的分析人士认为,8月份在一手房市场开始出现成交下浮苗头的时候,二手房市场成交持续活跃主要原因是,近几个月来北京市新盘集中放量,但大都位于郊区,且开盘的均价都大大提高,这在一定程度上增加了一些客户的观望情绪。同时,区域内二手房价及涨幅都低于一手房,而且目前二手市场成交税费大大减少,在价格、地理位置的选择、交通、配套设施的完备、可以即时入住等方面二手房优势更加突出。

北京中原三级市场研究部的分析人士认为,在目前的供求环境和经济条件下,今年年底前房价还是会涨的。但是,7月中国银监会表示要控制房地产贷款风险,严格执行"二套房"政策,严格按规定执行住房按揭贷款首付款比例和贷款利率,这在一定程度上会直接为楼市的投资性需求降温。在未来一段时间,随着市场购买需求和购买者心理变化的不断调整,房价涨幅会趋于稳定。

与此同时,分析人士认为,目前对于有升级置业需求的消费者而言,卖旧买新正当时。因为,目前北京市二手房价格不断攀升,目前为今年以来的最高值,后市走向具有一定的不确定性。选择此时高价将旧房出售,可以获得较高的收益。而针对改善型居住购房的政府优惠政策目前的有效期为今年一年的时间,升级置业者应该抓住此时改善型购房所能享受到的税费、利率等优惠。另外,今年以来租金价格随着季节性租赁淡、热季的更替在不断的调整,但是总的来说,租金价格变化不大,相对于高涨的房价来讲,租金收益有所减少,因此卖旧买新比租旧买新更划算。此外,如果家庭人口增加,家庭生活支出将会增加,卖旧买新更利于减轻每月的月供压力。

上海二手房指数再创新高

证券时报记者 张若斌

本报讯 上海二手房指数再度创出历史最高点。记者近日从上海二手房指出办公室获悉,上海7月二手房价格指数为2427点,较6月上升29点,环比涨幅1.21%,同比上涨1.31%。该机构认为,二手房市场虽出现价格快速上涨,但部分刚性需求购房者购买力开始减弱,表现为低总价可售房源稀缺且报价高、成交量明显减少,中高端房源成交较为活跃但涨幅回落。

统计显示,上海全市18个区县中的12个中心城区均表现为上升,平均涨幅为1.44%。5个市中心区7月平均涨幅为1.38%,环比回落25.2%,涨幅呈现冲高回落的态势。涨幅居前的为卢湾区,上涨1.59%,其次为静安区1.44%,长宁区1.34%,黄浦区1.31%,徐汇区1.21%。非中心城区中,宝山区保持上涨趋势,涨幅较快,7月涨幅为1.51%。嘉定、青浦、金山、崇明等区县,市场以一手新盘为主,二手房偏少,整体价格波动不明显。

上海市二手房指数办公室认为,7月成交量下降,主要是自住需求减少,该类需求相对固定,但在价格快速上升阶段,放缓其购买行为。

事实上,中心区域交易量的冲高回落,既显示了购房者无力追涨,又代表卖方市场的强硬态度。受市中心盘源供应稀缺,同时入市需求旺盛的影响,一段时期内中心城区二手房价格仍然会向上,当需求力减弱到一定程度后,价格即会进入盘整期。