

8月反弹 楼市的“春天”来了?

证券时报记者 陈英

不是说“降价潮”将来吗?怎么又到楼市“抄底”时?……从7月开始,深圳的一二手房成交都开始出现变数,一手成交没有明显放大,但是大户型和别墅开始持续成交;二手房成交则出现极大反弹,中介普遍表示近期成交迅速放大。随着近期楼市成交量的逐步回升,深圳楼市似乎又一次站在了十字路口,各种调控政策仍然高悬头顶,未来房价到底是涨或跌?

购房者慌了

欧阳小姐上个月刚刚购得一套二手



近三年金九银十的表现

2007年 很惨淡

因为受到调控影响,2007年10月份深圳楼市实际推售住宅项目在14个以上,开盘成交在5成以下的有8.9个。深圳中原市场监测数据显示,10月深圳一手住宅仅成交16万余平方米,是深圳楼市此前3年来的月成交最低点。

2008年 忙促销

2008年9月份,全市新房成交3641套,10月份成交3547套。此后楼市成交量在开发商的低价策略中持续放大,“血拼性价比”成为当年9、10月份的主基调。

2009年 全都火

2009年9月份全市新房共成交33.4万平方米、3253套,成交均价20940元/平方米;2009年10月份全市新房共成交49.7万平方米、5977套,成交均价20234元/平方米。在投资资金的带动下,2009年9月份楼市成交量猛增,尤其多个豪宅热销。全年市场销售局面良好,新盘普遍热卖,“金九银十”的特征并不明显。

小户型,40平米,70多万,交易程序正在进行中。欧阳小姐告诉记者,来深圳数年,存款不到20万,前年就想付个首付,给自己买套小房子,可房价太高。咨询了很多人,跟她差不多经济实力的都建议再看看,毕竟有钱人不多,相对大多工薪族来说,这个房价高得离谱,得等价格降下来再说。错过了2008年的楼市洼地,看着2009年的反弹,欧阳发现房价并没有像大家分析的那样泡沫挤掉,价格回落,相反越调控越高。今年4月,史上最严厉的调控出台,欧阳觉得买房的希望来了,开始四

周看房,新房二手房都看。新闻说房价回落了,可自己看到的价格却还是那么高,难道是效果滞后?耐着性子观望了两三个月,7月以来,欧阳明显感觉到中介忙碌起来了,给自己推介的房源也有所增加,看房人似乎也多了,难道又要反弹了?事实上,欧阳看中的两套房子中,有一套业主返价,总价提高了6万,和所有观望的购房者担心房价重新反弹一样,欧阳慌了,如果再这么犹豫不出手,像去年一样,房价反弹,之前的等待完全就是一场空,换来的可能是更高的代价。

你抢在8月买房,是不是担心阴阳合同大限,税费提高?”记者问欧阳。欧阳说:“不完全。现在深圳的具体政策已经出来了,我的房子还在过户中,税费提不提高,我也不清楚。买房,纯粹是不想再等了。至于以后会再出台什么政策,我觉得房价也跌不了多少,早点买早保值,心也踏实很多,能够有更多精力好好工作。这一两年都为房子的

事情操心,时间、精力也不是损耗么?”记者走访了数名购房者,除少数担心9月大限,阴阳合同取消,无辜增加税费,大多近期买房的人都跟欧阳一样,并非短期行为,资金不缺,需求明显,三四个月的观望逐步失去耐心,对以后的政策信心不是很大,认为不可能降价,最多是价格僵持,自己又属于刚需,所以出手。

中介忙了

8月底,记者一天走了七八个地铺,最大感受就是,每个中介地铺近期成交量都很大,每家中介都在催你赶紧买,不然9月阴阳合同取消之后,可能出更多的税费,搞得看房的人越看越心慌,恨不得马上看中一套房子就下手。经常和记者保持联系的中原地产小戴也跟记者说,最近忙得有些不可开交,客户电话多了,接待的上门客也多了。前两个月,我们无所事事,几乎整天的时间都在给客户打电话,找房源,也找客源。现在带客户看房的时间占据了大半,有了去年那种繁忙的感觉。”小戴告诉记者,这个月以来,他已经有好几个租单和买卖单了,这在两个月前不敢想象。

对于市场走出低迷的原因,中原地产二级市场常务副总经理玉家雄分析,主要是由于6、7月份个别开发商的小幅让利,积极推盘,吸引积攒了几个月的刚性需求集中出手购房所致,但目前投资客尚未出现,市场的信心也还没有彻底恢复。对于开发商来说,目前价格企稳了,但未来始终要回笼资金,即使是暂时不着急拿预售证,也会在将来一两个月推盘,供应量会增加。

深圳置业者不缺资金,新政之后,很多购房者首付比例需要增加,



可是我们手里掌握的资料证明,这些购房者对于利率的在乎程度似乎高过对首付成数的关注。”美联物业三级市场总经理江少杰如此分析,他表示在置业者资金不缺的情况下,政策的利空消化完毕,他们自然就会出手了。对于近期二手房的成交持续放大,业内专家的观点是,因为阴阳合同即将取消,购房者害怕过高的税费转嫁到自己身上。

也有业内人士表示,近期二手房成交量的上涨,特别是8月底,最高日过户量达1200多套的“疯狂”,与深圳9月1日开始实施《深圳市房地产市场监管办法》(下称《办法》)有一定的关系。不排除买卖双方双方在抢政策的末班车,才有了楼市短期内如此的活跃。至于后市表现,则要看有没有进一步的调控政策出台。

小结:中国的楼市从来就是个“政策市”,一项楼市政策可能会直接决定一部分人的购房进程。2009年,个人住房转让营业税的免征时限由2年恢复到5年。为了降低购房成本,不少二手房买家加快了交易进度,力求在限期到来之前完成购房过程。为赶末班车,甚至有购房者连夜到房管局排队,二手房成交量一度冲上了历史高位。

近期的《办法》出台后,不仅仅是中介从业人员,市场各方对该政策的反应也非常强烈。尤其是对置业者而言,由于卖家普遍采取实收的方式,税费成本将全部转移至置业者身上,楼市后市因此更加扑朔迷离。对于大部分看房已久的置业者而言,他们不愿意无限期地等待下去,更不愿意赌政策。唯一的办法就是,加紧入市。



“金九银十”难改房价僵持

证券时报记者 陈英

每一次调控都是楼市成交风向发生变化的时刻,今年以来,收紧房贷政策的出台让市场沉寂了数月。但没有交易不表示没有需求,数月的观望或许会迎来更激烈的释放,8月的反弹正好说明了这一点。不知不觉间,“金九”踏着《深圳市房地产市场监管办法》(以下称《办法》)的出台不期而遇,这个历来被称为楼市成交旺季的时刻,是否会重新燃起刚需们的希望?

购房者担心假摔

传统旺季“金九银十”又来了,是不是购房机会又来了?许多购房者不敢苟同。

汪先生表明自己是刚需:35了,老婆也怀孕了,买房是迫在眉睫的事情。年年看房交会,没有淘到好房子,不是太远就是价格太高。近几次,发展商集体“假摔”的现象,更是让汪先生对“金九银十”灰了心。哪有什么金九银十啊,原指望房交会上的集中展示会有个促销和优惠的,可是展销楼盘不见少,地点却越搬越远,关外的占多数,惠州东莞的也不少,存心不让我买房嘛。少有的几个关内盘,都是天价,我们这等工薪阶层哪里买得起?我看今年也不例外,别指望发展商们在交易会上大发慈悲。要想房价降,还得看政策,可惜从前年到今年,调控手法不断,也没见房价下跌多少,这往后,就是再出台个什么

政策,估计房价也降不了多少。这个月起,深圳不是取消阴阳合同了么?卖家肯定是把这些税费转嫁给我们这些买房人的,你看吧,这等等来去,买房成本还越来越高。所以只要有需求,只要有能力,该买就买吧,别指望什么政策,更别指望什么“金九银十”。

金九银十?跟我无关,我没买房只是因为没等到合适的户型。只要遇到楼层、户型各方面满意的房子,我就下单,与时机无关。”谷先生不差钱,孩子已经送到国外留学,不用考虑学位房的问题,政策对房价有多大影响也不用担



心,只不过想改善下家人的生活环境。谷先生从3月开始看房,看中了后海的“半岛城邦”,却一直没有合适的楼层、户型放盘,所以迟迟未买。

近期新浪网调查显示:63.4%的网友认为今年的“金九银十”将不会来临,从年初至今政府频频出台的楼市调控政策,就可看出政府遏制房价上涨过快的决心,同时也让更多网友抱着继续观望的态度等待房价持续下降。而15.1%的网友意见相反,认为9、10月是传统旺季,开发商会在这段时间大量推盘,促销力度会有所加大,且具有刚性需求

的购房者占绝大多数,尽管市场低迷,但是传统旺季仍有魅力。

中介换口径谈升值

成也政策,败也政策。为了规避新政策的监管,不少置业者选择在9月1日前将所购房产过户,由此刺激8月二手房成交增加,随着《办法》的施行,中介的生意似乎进入了另一个极端。

8月底,深圳各大房地产权登记中心均出现人满为患的现象。而在《办法》施行第一个工作日,记者来到深圳市房地产权登记中心,到达该登记中心一楼等候区,只见偌大的空间仅有十来个人取号排队。记者随机采访了几位等候者,发现多数人办理的并非房产过户手续。

再走访几家地产中介,这两天感觉交易量明显减少了,有不少客户仍会看房,但更多的是过来看看别人是怎么办理过户手续的。”中原地产小戴告诉记者,新政生效的第一天,前去地铺咨询的客户大多无心看房。有的买家甚至推迟签约时间。有一个客户本来约好在9月1日办理过户手续,谁知后来突然改变主意,说是再等等。也许是受《办法》实施的影响。”但小戴也表示,这种现象是正常,毕竟《办法》刚实施,无论是中介,还是买房的,对于具体怎么实施都是一头雾水,情况还不明朗,出于各种心理,停下来观望是本能的。但这

个时间不会太长,需求不变,等政策消化完了,购房需求还是会释放出来的,来看房买房的人自然会增加。

记者走访了几家中介也发现,每家店铺里,多多少少有三五置业者在咨询。中介人员的推介口径则已然转变,根据各片区的发展趋势,极力向咨询者描绘前景规划、升值潜力、长期投资等买房理由。

专家认为后市不乐观

面对目前的市场状况,有经济学家表示:从高层的表态来看,再出台一些政策举措是很有可能的。但是,目前没有人能有十足把握预测政策动向。”但是,这位经济学家坚持认为,国家必将确保已实现的调控效果得以保全,不被投机势力所抹杀。因此,本次的反弹或许只会持续过“金九银十”。

深圳市房地产研究中心的王锋认为,从中央到地方,最近几年来都已出台了不少针对房地产市场的政策。其中,2007年国务院的24号文和今年的国务院10号文特别值得注意。这两项政策都是直接由国务院而不是国务院办公厅发出。这种调控政策是严格且具有差别性的,重点抑制市场中二套以上的投机需求。深圳楼市处于僵持状态中,说房价见底为时尚早。宏观调控会不断地深化,深圳政府对楼市的调控还有更大的政策空间。