

担心出手后房价再降,购房人观望;为让房价坚挺,开发商自卖自买

买不买 卖不卖 南京楼市左右为难

近期,房产界的“龙头老大”万科在北京、广州、深圳等地的楼盘纷纷降价。那么,南京万科的楼盘也一样要降价吗?记者就此问题求证南京万科,他们并没有正面确认在南京的楼盘也会降价。与此同时,记者在采访中还了解到,在目前一片冷清的南京楼市中,近日开售的一家楼盘依然牛气冲天,并没有任何打折的优惠措施。对此,有专家认为,这些信息都“明摆着”是开发商在继续扛房价。不过与这些楼盘相比,在南京楼市1月份开盘的楼盘中,打折或变相打折的还是占了多数。

事实上,开发商无论“扛”与“不扛”,一个不可改变的现实是:近期,南京楼市的成交量依然在低谷中一路下滑。

如今,买房人观望了两个多月后心态依然摇摆不定,“买还是不买”是个问题;开发商在突如其来的楼市冷冬中,“卖还是不卖”也是个问题;下一步,南京房价涨还是不涨,更是个问题。一时间,各方矛盾心理笼罩下的南京楼市,其走势如何才真是个大问题。

快报记者 尹晓波 王海燕

购房者:买还是不买?

买:终于能挑到中意的房子了,赶快下手

不买:买完了要是房价再降呢,那多亏呀

[买]

“现在在南京的楼市实在让我看不懂。”去年城北一家楼盘内部认购,张先生通过找关系,终于意向性选了一套7楼的房子。他说,“原来是想要5楼的,最后只有7楼了”。可是近日售楼处通知他又有5楼的房子了。张先生第一感觉就是:终于能挑到中意的房子了,赶快下手。

[不买]

在房子买还是不买的“徘徊”中,李女士“折腾”了半年多时间。去年底的时候,一看江北和河西的多个楼盘开始打折,她非常动心,一口气看了好多楼盘。可看看去,发现房源很充足,觉得房价还有下跌的空间。“我现在买,买完了要是房价再降呢?等等看,等大势已定时再出手。毕竟上百万的房子,绝不能买亏了!”

记者看到,南京网上房地产的数据显示,近日楼市已经一扫春节前后的冷市“阴霾”:19日商品住房认购量为158套、成交113套;20日(截止到18点30分)认购124套、成交160套。网上房地产人士表示,这些数据说明一些刚性需求的自住型买房人开始“出手”了,但这种“回暖”的迹象还不足以证明南京楼市开始趋旺。

开发商:卖还是不卖?

不卖:开发商买下自己的房子,等待楼市复苏

打折卖:资金回笼的需要,扛不住了

不打折卖:地段好,供求稳定,不打折也有人买

在楼市成交量不高的“惨淡”形势下,开发商卖还是不卖呢?这里面的“名堂”可就多了。一位开发商表示,在买房人观望的同时,开发商也在观望。

[不卖]

买房人戈女士反映,城南一家知名的房产商开发的楼盘,他们去看房时,售楼小姐拿出了很多房子,可是回去后一查,在网上房地产显示的却都是“已认购”房源。这是怎么回事?

对此,业内人士一语道破天机:开发商自己做了购房合同买下房子,造成了热销假象。这主要是考虑到楼市走冷,而开发商又不愿打折卖房,通过这种手段达到“暂时不卖”、“捂盘”等待楼市复苏的目的。

无独有偶,河西一家开发商本来准备在年后开盘,但近日明确表示新推的房源要等到4月份再说。

[打折卖]

1月份以来,南京有相当一部分楼盘打折或变相打折销售。那么,这些开发商心

里又是怎么想的?

一家在今年1月份推盘的开发商私下告诉记者,赶在春节前推盘主要是考虑资金回笼的需要,“落袋为安”的心理作用比较大。但是并没想到到楼市会如此之淡,他们当时选择打折也是想“先下手为强”,谁料一下子会有很多楼盘“跟进”打折。

而江北打折卖房的一家楼盘售楼处负责人表示,2008年春节前楼盘“扎堆”打折,主要和去年一系列的宏观调控政策有关,再加上南京“一房一价”政策的施行,导致一些囤房不卖的开发商在年底“扛不住了”,纷纷开盘。而去年9月份的“第二套房”房贷政策在打击了一部分投资购房需求后,也加重了一些自住型购房需求买房人的观望心理,“一个片区内,大家一块开盘卖房,没有这么多买家,必然要选择打折了”。

[不打折卖]

日前,“带头大哥”万科在很多城市的楼盘开始降价促销。记者了解到,万科在南京的新项目金域缇香即将推出,老项目光明城市近期也将

推出新房源,但是南京万科方面并没有明确表示会跟风降价卖房。

同样,明知楼市很冷却照样“牛气开盘”的开发商也大有人在。城南的花雨南庭在2月13日推出了二期4、6、8幢共计166套房源,均价在8500-8600元/㎡之间。记者以买房人身份咨询是否有折扣时,售楼处明确表示:不管是不是一次性付款,目前没有任何折扣。

南京东凯置地投资顾问有限公司董事长沈和连的看法是:“买房人希望年后南京房价大降,肯定是落空了。”他说,目前他们手上的几个在售楼盘,年后看房的人还是比较多。以他们在城南的金陵王榭楼盘为例,虽然售价在9500-10000元/㎡之间,但近几天每天都有认购,并且基本上也没有什么优惠及折扣。

沈和连认为,江北、江宁等区域的很多楼盘供应量较大,楼市趋冷的时候打折也很正常。而主城区的一些地段,老百姓的购房需求量还很大,供求关系也比较稳定,不打折也一样有市场。

开发商:拍还是不拍?

拍:以底价拿地,明显讨了便宜

不拍:房子不好卖,买地风险大

楼市冷,土地拍卖也随之遇冷。去年12月份之后,因为南京的楼市交易量直线下滑,一些开发商在拿地时已经是胆战心惊。更有开发商干脆远离拍卖,“怕风险啊。”

[拍]

去年12月26日,新城创置将江宁开发区同仁医院以东地块以2.36亿元底价拿走。记者了解到,该地块即使不算商业地块的近2万平方米的面积,单独以2.36亿元折算住宅的那一部分用地,楼面地价(房价中的地价成本)也仅有2426元/㎡,而综合计算这一地块的楼面地价只有1800元/㎡左右。相比去年11月16日,该地区的同仁医院以北一幅地块拍卖,曾有9家开发商进行25轮疯抢,最终东方鼎成拿地的楼面地价高达4446元/㎡,两者的楼面价差超过了

2000元/㎡。

无独有偶。今年2月1日,银城地产以底价1.8亿元将鼓楼区清江村东宝路地块(出让面积16594.7平方米)拿走,楼面地价为6026元/㎡。相比上半年河西奥体地区一些动辄7000元/㎡左右的楼面价格而言,银城似乎捡了一个“大便宜”。

对此,“以底价拿地,和以前相比,明显是讨了便宜。”有开发商表示。

[不拍]

但是,一家去年根本没去参加土地拍卖的开发商表示,去年下半年以来房地产市场走势变得很不明朗,“我们在拿地时肯定也要观望,还是谨慎点好,规避一下楼市下一步可能出现的风险;而且目前房子不好卖,资金也不好筹集,高价融资来买地风险更大”。

银行:贷还是不贷?

贷:对个人房贷比较支持

收紧:对开发贷款普遍谨慎

对于房贷,在2008年货币政策继续从紧的背景下,银行究竟是什么态度呢?记者昨日了解到,对于开发商贷款,银行普遍收紧;而对于个人房贷,银行仍然比较支持,有的银行在想办法增加贷款规模,有的银行甚至称还愁今年贷款放不出去。

[贷]

记者了解到,对个人房贷,南京各家银行都比较支持。江苏省工行一位相关负责人告诉记者,受整个贷款规模缩减影响,今年个人房贷可能也会受到影响,但他们已向总行申请房贷专属贷款规模,争取个人房贷不受太多限制。交行南京分行个贷中心有关人士告诉记者,今年他们个人房贷规模也没受太大影响,只要是符合条件的客户都可以贷到贷款。

[收紧]

而对于开发贷款,银行今年普遍谨慎。江苏省农行

一位负责人告诉记者,除了个别优质的项目、风险可控的项目,他们还发放开发贷款,其他的一般的项目基本上就不碰了。“各家银行应该都差不多,虽然没有说今年调控的具体比例是多少,但是人行要求控制规模,所以各家银行对开发贷款都比较谨慎。”

对开发商而言,在开发时资金链“畅通”尤为重要。开发商在拿地后,必须全部支付完土地出让金,才能拿到土地证用于销售。而受银根收紧政策的影响,银行的放贷要求较为严格,开发商自有资金的比例要在35%以上,一些缺钱的开发商已经打起了信托融资的主意。

有开发商表示,在楼市趋冷的情况下,手上有地开发的话,必然要有大量的后续开发资金支持,两年不开发,土地就要收回。即使楼市冷了,再怎么着也要弄到钱开发。即使贷款行不通,也要想其他办法。

■专家观点

观点一:房价真正下跌的阻力还很大

“从南京楼市目前这些现象来看,似乎大家都在进退两难之中。”南京大学房地产信息研究中心主任、商学院经济学系副主任葛扬认为,其实大家都抱有观望心态,摸不清楼市走向。

但是,从目前南京的土地供应来看,开发商手上的土地开发量是在2-3年内开发,这刚好是个正常的供应周期。可以说,南京的房价进一步下跌的可能性几乎没有,应该是会“回暖”并平稳发展的。

观点二:3月份过后,南京楼市会回暖

南京苏鼎房地产研究所所长宋坚表示:“3月份过后,南京楼市肯定回暖。”

他认为,业内都在扩大万科降价的连锁效应。其实,万科的降价不是一个新事物,是在市场遇冷的时候选择的一种激活市场的手段,不必小题大做。去年上半年南京土地拍卖的地价摆在那里,今年建成上市的话,怎么可能会出现房价下跌呢?当然,房价要大涨的可能性也没有,不同的地块不同的地价,“一房一价”的核价政策也摆在那里。同时,近期政府对高档房标准的调整、对住房公积金政策的放宽,这些都是间接刺激楼市回暖的利好政策。

观点三:今年即使反弹也不会暴涨

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉坚持认为:今年的楼市并不乐观。即使3-4月交易回暖,也不会太热。比起2005年到2006年初房价的大幅上涨,本轮即使有反弹,也会无力。

为什么这么说呢?“因为投资人会被彻底赶出市场。从目前看,国家的税收、房贷政策都是针对投资人而来的,这个限制即使市场好转也不会取消,只会更加严格。那么用贷款投资房产的就要少得多了,只剩全现金投资的少量高资产人群,他们资产多,要求的回报高,在楼市税多的情况下也未必能达到他们的收益要求。剩下的自住人群,他们的绝对购买力不高,这将是影响楼市的主要力量,使得楼市反弹也难大幅上涨。”

快报记者 尹晓波



各地都曾出现过排队买房的火爆场景 资料图片