别急着谈回暖,回暖可能是个传说

供应量低、观望浓厚、政策不断,今年楼市“极其复杂”

上周末,不少楼盘加推房源,上周六、周日(3月13日、14日)南京共成交商品房535套,令楼市掀起一股回暖传说。

不过,在大多数业内人士看来,个别楼盘放量也只能视为个案,目前楼市成交量仍主要集中在江北的低总价房源。而在待售楼盘整体供应放量、价格出炉前谈回暖也为时尚早。在国家调控政策和南京城建利好的双重背景碰撞下,今年南京楼市的形势仍极其复杂。

制图 李荣荣

真相调查

七成以上成交量是低总价房

上周末两天成交535套商品房,让楼市响起了“回暖”的声音。也有不少开发商公开表示,春节前后平均每月卖七八套房子,但上周末两天就卖了近10套房子,的确有回暖迹象。

但事实上,保持销售热度的大部分是地处江北的低总价房。南京网上房地产显示,截止到18日,3月南京销售前十名的楼盘中,除了万达广场、雅居乐花园、明发商业广场以及江宁楼盘世纪东山,其余全部为江北楼盘,前五名则被天润城、北外滩水城、大华锦绣华城、旭日爱上城、天华绿谷庄园等江北楼盘全部囊括。

在更完整的一二月南京楼市数据中,这种低总价、小面积段房源相对热销的比重就更直观。根据易居中国克尔瑞系统的数据追踪,1-2月,南京全市售出的7397套商品房中,总价在100万元以下的房源比例占到总量的67.57%,150万元以下的比重则占到78.57%。2月全市120平方米以下面积段房源占成交总量的61.28%。

“6000元-8000元的单价仍是南京谷底,能承受总价40万-100万之间的,是那些买首套房的刚性需求。这组数据可以说明两点,第一,二套房首付提高和利率政策等多项调控,已遏制住了部分投资性需求和改善型需求,市场观望气氛浓厚;第二,房价高企,的确有一大部分市民对高房价望尘莫及了。”易居中国市场研究部经理王鹏认为,这种刚需占交易主体,观望浓厚的气氛仍会持续一段时间。

总价过高的楼盘卖不动了

低总价房占销售主流的同时,不少高价楼盘的销售速度已明显放慢了。

上周,河西楼盘星雨华府推出3幢共220套左右房源,面积在90-155平方米,其中以95-98平方米左右的中小户型成交比例最高。

近期开盘的还有位于光华东街的金基月亮湾。共推出60余套大户型房源,销售单价也从春节前的2万元/平方米提到2.2万元/平方米。不过售楼处的销控表上显示,新推房源只卖了十几套。该楼盘86、89、100平方米房源的销售速度明显好于134平方米房源。

“南京家庭年收入在20万元左右的家庭算是城市高收入人群,按照房价收入比8:1的比例计算,他们的收入能力承受总价160万元(20×8=160)左右的房子绰绰有余。但现在城中、河西单价在2万元以上的房源,一套120平方米的房子总价就要两三百万元以上。”21世纪投资集团营销总监季向前分析,实际上南京的高收入人群体量非常庞大,只是房价越来越高的房子,只能由“更高收入”的家庭来购买了。

而早在去年接受《金楼市》采访的尚愿经纪董事郑永忠就提醒,目前南京的房价水平,已经到了城市中等偏上收入者卖掉旧房+按揭买新房的阶段,这已经是非常危险的信号。

市场动态

多数楼盘仍在捂盘等涨价

即便楼市连续2月交易量萎缩,日成交不足200套,但大多数开发商还在耐心等待。据搜房网春节前的统计,今年春节后全市约有50家楼盘会赶在三四月开盘销售。但3月实际有项目推出的楼盘不足30家。在江宁,除了世纪东山、21世纪国际公寓、百家湖国际花园等几家楼盘在售,将军山-九龙湖的数十家新老楼盘均按兵不动。河西除了星雨华府、万达广场等几家在售楼盘,也几乎没有新房源上市。除了持续供应的江北,南京大部分新老楼盘都把推盘时间放在四五月以后甚至下半年,并且大部分楼盘提高了售价预期。

据易居中国市场研究部计算,3月南京全市的上市量仅为8.1万平方米。而在交易量最低靡的2008年,平均每月的交易量也在40万-50万平方米。

“所以在楼市供应放量、一批价格标杆最终明朗前,谈楼市回暖与否显得很滑稽。城中的羲和、河西的中海凤凰西街项目、御江金城、江宁楼盘的金域蓝湾、融侨世家等项目都会对板块价格有标杆性作用,而各板块价格又对其他板块有比价效应。但新的价格格局带来的是购房者更深的观望还是纷纷出手,现在都是未知数。”一位不愿意透露姓名的楼盘营销负责人表示,两会结束,不少开发商又做好了涨价的准备,身为开发商,“我们只能‘被涨价’。”

业内分析

下半年楼市很难不降价

但在分析人士看来,这种捂盘等涨的动机,最后很可能迎来适得其反的结果。王鹏将2007年1月到2010年2月的楼市交易量和价格做了两条曲线。他分析,从2007年1月到2009年12月基本上走完了一个房地产周期的完整的轮回。从2007年前三季度的繁荣,到四季度二套房信贷政策出台,然后是2008年上半年的衰退,2008年下半年的萧条,以及2009年上半年由于救市政策的复苏和下半年全面市场的繁荣。

“但不难发现,2008年年初和2010年年初成交量及价格走势出现惊人的相似,都是价升量缩。”王鹏解释道,一般一个周期阶段形态的确认需要5个月的时间,但如果大胆设想一下,目前趋势继续下去,2010年下半年很可能与2008年的下半年类似,迎来房价的调整。

虽然没有直言今年楼市走势,但做客《金楼市》3·15阳光地产联盟的金地集团南京公司总经理陈卿建议南京购房者,自住型和长期投资型可伺机出手,短期投资则需参照股市。

城建利好也为楼市加温

但接踵而至的城建利好,又仿佛为开发商打了一针强心剂。

“过去楼市低靡的2005年、2008年,往往是国家政策利空和城市利空的双重失利,但今年不同,青奥会申办成功,地铁2号线、1号线南延线通车,纬七路过江隧道通车;机场轻轨、三条地铁过江、火车南站、城际高铁都有望在青奥前运营,这种速度,足以支撑南京楼市再繁荣5-10年。”季向前坦陈,虽然去年底以来国家金融、土地调控政策不断,一季度交易量也平平,但有南京城建方面的利好,可以有效与这些利空相冲抵,辅以通货膨胀预期等因素,交易量和房价,目前很难有一个定论。

通胀预期加剧了购房者“资产贬值”的担忧,国家统计局近期公布2月全国CPI同比增长2.7%,出现“负利率”,这无疑加快了购房者的入市进程。而在几家房地产网站近期组织的几场大型看房活动中不难发现,仍有数以千万的刚性需求潜伏楼市。

但事实上,房地产市场从来不能脱离经济基本面。温家宝总理在回答中外记者提问时明确表示,世界经济不排除二次探底的可能性,今年中国经济极为复杂。而复杂的经济背景下,一面是中央政策调控,一面是地方城建利好,一面是卖房惜售等涨,一面是买家观望与否的纠结,多重关系博弈下,“极为复杂”也成为不少业内人士定义今年南京楼市的关键词。

快报记者 杨连双

相关新闻

楼市捂盘现象引起江苏省领导重视

南京五家楼盘受到房管部门调查

三月春暖花开的季节,本该是新盘纷涌上市的季节,哪知今年南京各家楼盘居然争先恐后地等着别家先开盘,楼市“捂盘”现象受到关注。

记者从南京房管部门了解到,已有5家曾被媒体报道为“捂盘”的楼盘受到了房管部门的调查,但面对其中大多数楼盘不领销售许可证、不确定开盘日期的做法,房管部门感到无能为力。

两家楼盘被要求“不得拒绝认购”

昨天一大早,南京房产局产权市场处负责楼盘销售许可的工作人员就已把楼盘的图纸铺了一地、趴在地上核对房屋的多少了。“我们现在真是紧张,来领销售许可证的楼盘一刻都不敢耽搁,生怕发证发迟了,影响了楼盘的上市量。”

原来,由于三月前期上市楼盘不多,导致市场出现了多家楼盘观望的状况,被媒体报道为“捂盘”,这种现象已引起了政府高度重视。“副省长何权专门就此写了批示,让建设主管部门调查。”

房管部门告诉记者,媒体报道提及的五家楼盘金陵尚府酒店式公寓、长发都市羲和、中海凤凰西街项目、金基唐城四期、栖庭中,长发都市羲和和金基唐城四期两家领取了销售许可证。

长发都市羲和给房管部门的答复是,他们楼盘的产品定位在全线调整,客户要求增加精装修,因为精装修的具体内容还没有确定,所以合同不太好签。开发商还表示,如果客户想买可以立刻签,当然精装修部分将来可能要接受开发商的安排,这显然还是实际导致客户无法立刻购买。而金基唐城则表示:自己一直在卖房,不会拒绝购房人认购。

“开发商是拿出了种种理由或说法,不过我们都对他们提出了要求,在领取销售许可证后30天内必须开盘,30天过后一律不得拒绝购房人认购。”房管部门工作人员告诉记者:按照以往惯例,开发商一般都会听从管理部门的要求,如果购房人发现楼盘还是拒绝认购,可以向房管部门举报,该部门会采取停盘、媒体曝光等办法对其进行处罚。

三家楼盘未领销售许可证没法儿管

令房管部门感到尴尬的是:五家楼盘中的大多数,也就是另三家楼盘都没有领取销售许可证。“这就好比人家把产品放在仓库里,没有拿到柜台来,我们怎么管理呢?货放在仓库里,开发商要承担不断增加的资金成本,他愿意承担这个成本,房管部门有什么办法能逼开发商来领销售许可证呢!”

建议

经济学家许小年:应该用土地和贷款等市场手段“管”

对此,本周三参与在上海召开的绿色地产与社会可持续发展论坛的经济学家许小年表示:应该采用加大土地供应、收紧贷款等政策来使开发商自动卖房;而不是采用行政命令的方式,否则一时可能见效,但后期会带来更大幅度的房价反弹。

“简单说,就是改变开发商的预期,比如增加了土地供应,市场供应多了,自然房价就下来了;比如说收紧房贷政策,开发商如果觉得下个月贷款要收紧,房子会不好卖,肯定马上到房产局去申请销售许可证,立刻开盘,捂盘现象立刻就迎刃而解。”但许小年反对用政府出台若干政策的方法来调控楼市,虽然老百姓很期待,但是不止一次的实践证明,后期反弹惊人,实际效果对他们并不利。

万通地产董事长冯仑则表示:如果政府能真正退出房地产市场,不靠土地出让金维持地方财政,而是把保障房建设管起来,还会怕开发商捂盘吗?

快报记者 孙洁

同曦国际“江宁一号”领衔江宁价值标杆

价值解码:价值标杆 南部新街口 地铁入户 主城第二大湖

价值标杆

南部新街口

地铁入户

主城第二大湖

同曦国际“江宁一号”3号住宅楼热销中

热线电话:025-52121288