



新华社记者 黄孝邦 摄

18日,国家统计局发布的2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与1月份相比,2月份环比价格下降的城市个数增加5个,价格上涨的城市个数减少4个,同比涨幅回落的城市有31个,房价过快上涨的势头得到了遏制。业内人士分析认为,随着1月底“国八条”的出台,楼市正在步入“量跌价滞”的状态。与此同时,开发商资金来源增幅快速回落,低于十年来均值,资金面趋紧,加大了市场降价的压力。

□快报记者 于祥明 梁敏 综合新华社

调控显效 2月房价下跌城市增多

资金面趋紧加大降价压力



房价涨幅被遏, 维持“高位僵持”

在信贷政策收紧的情况下,1月底出台的“国八条”从购房资格、交易税费、土地供应等多方面再度收紧了楼市调控紧箍咒,对房价构成了巨大压力。目前房价上涨趋势已得到有效遏制,但仍维持高位僵持。

据统计,与1月份相比,2月份新建商品住房环比价格下降的8个城市分别是太原、长春、哈尔滨、青岛、南宁、银川、岳阳、南充。另外,沈阳、吉林、无锡、温州、安庆、大理等6个城市的房价与上月持平。

1月份时,包括限购、限贷等政策还处于过渡期,有些城市出现了集中交易赶“末班车”的现象,由此引发了房价普涨。“中国指数研究院副院长陈晟说。他告诉记者,从2月份的数据来看,一系列强有力的调控政策已经落地,调控效果显现。

数据显示,2月份环比涨幅超过1.0%的城市有7个,比1月份减少了12个;环比价格涨幅比1月份缩小的城市有44个。另外,70个大中城市中,二手住宅同比价格下降的有3个城市,涨幅回落的有22个城市。

不过,记者还注意到,房价统计改革增设的定基价格指数出现普涨(仅南充一个城市下降),其中2月份房价环比下降的岳阳,其定基价格指数却大涨11.7%,意味

着其2月房价比以往有着很大的涨幅。而且,记者对比1、2月数据发现,1月份房价下跌和持平的8个城市中,仅南充等3个城市继续保持下跌或持平的态势,重庆、大连等5个城市房价又回归上涨行列,调控艰巨及反复性可见一斑。业内普遍认为,目前楼市呈现“量跌价僵”的局面,整体而言大多数城市房价仍处于高位上涨通道,所谓“拐点”还言之尚早。

据我分析,今年成交量低迷的时间会比去年多3个月,可能持续6个月左右,这是个漫长而痛苦的过程,而最终房价肯定会降。”陈晟说。

严厉调控促使成交量锐减

虽然房价并未发生明显的转折性变化,但值得注意的是,随着限购令”在全国范围内的推开,内地大中城市楼市成交量开始出现下降,其中一线城市的成交回落最为明显。

国家统计局11日公布的数据显示,1-2月全国商品房销售面积8143万平方米,比去年同期增长13.8%,但是同比增幅较去年同期下降24.4个百分点,其中住宅销售面积增长13.2%。

据北京房地产交易管理网数据显示,2月北京住宅总成交量仅为3436套,环比跌幅达到七成,仅高于2008年2月在国际金融危机及春节双重影响下创造的历史最低2873套。而即使相比2010年春节期间的1月成交量7200套,也均下跌超过50%。

同时,上海、广州、深圳等地楼市成交量也大幅缩水。上海市房地产交易中心数据显示,2011年2月上海市商品住宅成交面积仅为17.8万平方米,环比大跌83%,创下了2006年以来商品住宅月成交

量的最低纪录。广州市国土资源和房屋管理局数据显示,2月广州新建商品住宅成交面积46.73万平方米,环比减少36.2%;二手房成交面积55.82万平方米,环比减少37.6%。

深圳市规划和国土资源委员会房地产信息系统显示,2月深圳新建商品住房成交面积环比下降55.91%;二手房成交面积环比下降66.54%。

资金面趋紧,降价风雨欲来

业内人士普遍认为,虽然成交量大幅走低,但受益于资金尚可维持,开发商依旧在坚持,形成了现在房价“高位僵持”的局面。但是3月以来,已经有少量开发商对部分楼盘动用了大幅降价的促销手段。

不久前,北京东五环的一个新开楼盘——“远洋一方”北润园二期传出每平方米均价直降4000元的信息,大大刺激了市场的敏感神经。随后,市场又陆续传来了万科、恒大等房地产企业部分楼盘降价销售的消息。

业内人士认为,各个楼盘的促销力度与楼盘本身的条件,以及开发商的融资情况、土地储备情况、市场心态密切相关,其中房价总体走向与开发商资金面情况关系最为密切。

国家统计局数据显示,1-2月,房地产开发企业本年资金来源12173亿元,同比增长16.3%,增幅较去年同期下降53.2个百分点。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭说,房地产开发企业本年资金来源同比增幅,自去年1-2月增幅触顶之后,一年内连续回落,目前已低于十年来的均值。这表明,开发商资金面已经由宽松转为紧张,未来几个月资金面还会进一步趋紧,被迫进行促销的房企会越来越多。房企降价促销已是“山雨欲来风满楼”。

»相关链接

百家房企 上海聚会密谋降价

在中央政府连环不断的施压之下,记者采访多位业内人士发现,2011年房价整体将呈现下行趋势几乎是所有人的共识。不单是各大调研机构,悲观的情绪更是普遍在各大开发商之间蔓延。近日更有市场传言称,有近百家房企高层在上海召开闭门会议共商对策,意愿倾向降价者众。

选择降价者众

“应当说,调控政策几乎已经用尽,中央政府自上而下的问责施压,政策的执行力正在加强。成交量已经暴跌。”著名房地产专家、全国房地产经理人联盟常务理事陈真说。“从我调研的情况来看,一线城市降幅可能去到50%”。

在这种情况下,百家房企高层密谋降价的消息传开。3月8日,一个汇集了近百家房企高层的封闭式论坛在上海召开,探讨目前形势与房企对策。在这个谢绝一切媒体采访的论坛上,主办方以不记名方式进行了问卷调查。统计结果显示,超过五家房企表示正在酝酿降价促销,降幅最多达到10%。

“虽然不知道这个消息的真假,但消费者对房价的预期已经降低,硬扛显然是市场的逆流。”陈真向南都记者表示。“所以不难理解为何这么多的房企愿意降价,因为房

价下行已经是趋势,选择率先降价,在比较高的价位上降价10%和在比较低的价位上降价10%,你是开发商,你怎么选?”

大规模降价在下半年

“一般而言,新一轮的限购措施出台后,楼市会逐渐经历量跌价稳、量平价跌、量升价涨三个阶段。而量平价跌一般是在限购措施出台3个月之后发生。”世联地产首席技术官黎振伟向记者表示,从2010年的两轮调控效果持续时间来考虑,加上一季度春节因素的影响,随着“国八条”的地方细则不断出台,2011年上半年市场走势不容乐观。

黎振伟说,“从供销差角度来看,未来房价面临较大的下行压力。”比如,上海从二季度开始即将进入供应高峰,而北京和广州则大量新盘在第三季度集中上市,但深圳全年供应较平稳,三季度反而新盘上市量大幅减少。

无独有偶,上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭亦预计,三季度价格会有一定下调,主要发生在东部一、二线城市。“全国购房的最低点可能在三季度。一般会有一成左右的降幅,个别项目可能会降价20%。随着成交量的反弹,四季度的价格折扣有可能减少。” 《南方都市报》

代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)
002232	德邦证券	19.12	0.16	002383	苏农银行	34.68	0.43	002457	广信股份	28.43	0.13	002402	国农种业	27.88	0.18
002233	德邦证券	19.12	0.16	002384	苏农银行	34.68	0.43	002458	广信股份	28.43	0.13	002403	国农种业	27.88	0.18
002234	德邦证券	19.12	0.16	002385	苏农银行	34.68	0.43	002459	广信股份	28.43	0.13	002404	国农种业	27.88	0.18
002235	德邦证券	19.12	0.16	002386	苏农银行	34.68	0.43	002460	广信股份	28.43	0.13	002405	国农种业	27.88	0.18
002236	德邦证券	19.12	0.16	002387	苏农银行	34.68	0.43	002461	广信股份	28.43	0.13	002406	国农种业	27.88	0.18
002237	德邦证券	19.12	0.16	002388	苏农银行	34.68	0.43	002462	广信股份	28.43	0.13	002407	国农种业	27.88	0.18
002238	德邦证券	19.12	0.16	002389	苏农银行	34.68	0.43	002463	广信股份	28.43	0.13	002408	国农种业	27.88	0.18
002239	德邦证券	19.12	0.16	002390	苏农银行	34.68	0.43	002464	广信股份	28.43	0.13	002409	国农种业	27.88	0.18
002240	德邦证券	19.12	0.16	002391	苏农银行	34.68	0.43	002465	广信股份	28.43	0.13	002410	国农种业	27.88	0.18
002241	德邦证券	19.12	0.16	002392	苏农银行	34.68	0.43	002466	广信股份	28.43	0.13	002411	国农种业	27.88	0.18
002242	德邦证券	19.12	0.16	002393	苏农银行	34.68	0.43	002467	广信股份	28.43	0.13	002412	国农种业	27.88	0.18
002243	德邦证券	19.12	0.16	002394	苏农银行	34.68	0.43	002468	广信股份	28.43	0.13	002413	国农种业	27.88	0.18
002244	德邦证券	19.12	0.16	002395	苏农银行	34.68	0.43	002469	广信股份	28.43	0.13	002414	国农种业	27.88	0.18
002245	德邦证券	19.12	0.16	002396	苏农银行	34.68	0.43	002470	广信股份	28.43	0.13	002415	国农种业	27.88	0.18
002246	德邦证券	19.12	0.16	002397	苏农银行	34.68	0.43	002471	广信股份	28.43	0.13	002416	国农种业	27.88	0.18
002247	德邦证券	19.12	0.16	002398	苏农银行	34.68	0.43	002472	广信股份	28.43	0.13	002417	国农种业	27.88	0.18
002248	德邦证券	19.12	0.16	002399	苏农银行	34.68	0.43	002473	广信股份	28.43	0.13	002418	国农种业	27.88	0.18
002249	德邦证券	19.12	0.16	002400	苏农银行	34.68	0.43	002474	广信股份	28.43	0.13	002419	国农种业	27.88	0.18
002250	德邦证券	19.12	0.16	002401	苏农银行	34.68	0.43	002475	广信股份	28.43	0.13	002420	国农种业	27.88	0.18
002251	德邦证券	19.12	0.16	002402	苏农银行	34.68	0.43	002476	广信股份	28.43	0.13	002421	国农种业	27.88	0.18
002252	德邦证券	19.12	0.16	002403	苏农银行	34.68	0.43	002477	广信股份	28.43	0.13	002422	国农种业	27.88	0.18
002253	德邦证券	19.12	0.16	002404	苏农银行	34.68	0.43	002478	广信股份	28.43	0.13	002423	国农种业	27.88	0.18
002254	德邦证券	19.12	0.16	002405	苏农银行	34.68	0.43	002479	广信股份	28.43	0.13	002424	国农种业	27.88	0.18
002255	德邦证券	19.12	0.16	002406	苏农银行	34.68	0.43	002480	广信股份	28.43	0.13	002425	国农种业	27.88	0.18
002256	德邦证券	19.12	0.16	002407	苏农银行	34.68	0.43	002481	广信股份	28.43	0.13	002426	国农种业	27.88	0.18
002257	德邦证券	19.12	0.16	002408	苏农银行	34.68	0.43	002482	广信股份	28.43	0.13	002427	国农种业	27.88	0.18
002258	德邦证券	19.12	0.16	002409	苏农银行	34.68	0.43	002483	广信股份	28.43	0.13	002428	国农种业	27.88	0.18
002259	德邦证券	19.12	0.16	002410	苏农银行	34.68	0.43	002484	广信股份	28.43	0.13	002429	国农种业	27.88	0.18
002260	德邦证券	19.12	0.16	002411	苏农银行	34.68	0.43	002485	广信股份	28.43	0.13	002430	国农种业	27.88	0.18
002261	德邦证券	19.12	0.16	002412	苏农银行	34.68	0.43	002486	广信股份	28.43	0.13	002431	国农种业	27.88	0.18
002262	德邦证券	19.12	0.16	002413	苏农银行	34.68	0.43	002487	广信股份	28.43	0.13	002432	国农种业	27.88	0.18
002263	德邦证券	19.12	0.16	002414	苏农银行	34.68	0.43	002488	广信股份	28.43	0.13	002433	国农种业	27.88	0.18
002264	德邦证券	19.12	0.16	002415	苏农银行	34.68	0.43	002489	广信股份	28.43	0.13	002434	国农种业	27.88	0.18
002265	德邦证券	19.12	0.16	002416	苏农银行	34.68	0.43	002490	广信股份	28.43	0.13	002435	国农种业	27.88	0.18
002266	德邦证券	19.12	0.16	002417	苏农银行	34.68	0.43	002491	广信股份	28.43	0.13	002436	国农种业	27.88	0.18
002267	德邦证券	19.12	0.16	002418	苏农银行	34.68	0.43	002492	广信股份	28.43	0.13	002437	国农种业	27.88	0.18
002268	德邦证券	19.12	0.16	002419	苏农银行	34.68	0.43	002493	广信股份	28.43	0.13	002438	国农种业	27.88	0.18
002269	德邦证券	19.12	0.16	002420	苏农银行	34.68	0.43	002494	广信股份	28.43	0.13	002439	国农种业	27.88	0.18
002270	德邦证券	19.12	0.16	002421	苏农银行	34.68	0.43	002495	广信股份	28.43	0.13	002440	国农种业	27.88	0.18
002271	德邦证券	19.12	0.16	002422	苏农银行	34.68	0.43	002496	广信股份	28.43	0.13	002441	国农种业	27.88	0.18
002272	德邦证券	19.12	0.16	002423	苏农银行	34.68	0.43	002497	广信股份	28.43	0.13	002442	国农种业	27.88	0.18
002273	德邦证券	19.12	0.16	002424	苏农银行	34.68	0.43	002498	广信股份	28.43	0.13	002443	国农种业	27.88	0.18
002274	德邦证券	19.12	0.16	002425	苏农银行	34.68	0.43	002499	广信股份	28.43	0.13	002444	国农种业	27.88	0.18
002275	德邦证券	19.12	0.16	002426	苏农银行	34.68	0.43	002500	广信股份	28.43	0.13	002445	国农种业	27.88	0.18
002276	德邦证券	19.12	0.16	002427	苏农银行	34.68	0.43	002501	广信股份	28.43	0.13	002446	国农种业	27.88	0.18
002277	德邦证券	19.12	0.16	002428	苏农银行	34.68	0.43	002502	广信股份	28.43	0.13	002447	国农种业	27.88	0.18
002278	德邦证券	19.12	0.16	002429	苏农银行	34.68	0.43	002503	广信股份	28.43	0.13	002448	国农种业	27.88	0.18
002279	德邦证券	19.12	0.16	002430	苏农银行	34.68	0.43	002504	广信股份	28.43	0.13	002449	国农种业	27.88	0.18
002280	德邦证券	19.12	0.16	002431	苏农银行	34.68	0.43	002505	广信股份	28.43	0.13	002450	国农种业	27.88	0.18
002281	德邦证券	19.12	0.16	002432	苏农银行	34.68	0.43	002506	广信股份	28.43	0.13	002451	国农种业	27.88	0.18
002282	德邦证券	19.12	0.16	002433	苏农银行	34.68	0.43	002507	广信股份	28.43	0.13	002452	国农种业	27.88	0.18
002283	德邦证券	19.12	0.16	002434	苏农银行	34.68	0.43	002508	广信股份	28.43	0.13	002453	国农种业	27.88	0.18
002284	德邦证券	19.12	0.16	002435	苏农银行	34.68	0.43	002509	广信股份	28.43	0.13	002454	国农种业	27.88	0.18
002285	德邦证券	19.12	0.16	002436	苏农银行	34.68	0.43	002510	广信股份	28.43	0.13	002455	国农种业	27.88	0.18
002286	德邦证券	19.12	0.16	002437	苏农银行	34.68	0.43	002511	广信股份	28.43	0.13	002456	国农种业	27.88	0.18
002287	德邦证券	19.12	0.16	002438	苏农银行	34.68	0.43	002512	广信股份	28.43	0.13	002457	国农种业	27.88	0.18
002288	德邦证券	19.12	0.16	002439	苏农银行	34.68	0.43	002513	广信股份	28.43	0.13	002458	国农种业	27.88	0.18
002289	德邦证券	19.12													