



大势导航

所谓黄金周 那就是高认购,低成交

“个人判断,楼市调控政策绝对不会因为政府换届而发生任何动摇,限购政策将长期不懈坚持下去,限购政策在未来一年半到两年的时间也基本不会出现变动,中国房地产从中长期来看能够走上稳定发展的合理轨道,房地产市场将会进一步规范。”日前,著名经济学家向松祚如是说。中长期来看,楼市将趋于健康发展。

□现代快报记者 胡海强 肖岚 葛九明

国庆将至,“银十”是否能够取得开门红?带着这样的问题,《金楼市》记者力邀行业专家,集体把脉国庆楼市。

不可否认,随着央行年内两次下调存准,从6月份开始,时隔三年半再次降息等宏观政策的调整,使得人们对房地产市场的预期悄然发生变化,楼市进入了由清淡到回暖的周期,但多数专家分析认为,回暖中的楼市并不具备在短期内再次掀起价格高潮的条件。从政策面看,房地产调控基调不改,投资、投机性需求仍被死死地挡在市场之外,自住性的需求可以支撑短期内的市场反弹,却很难引发全局性的价格暴涨;从资金面看,开发企业的库存仍然处于高位,去库存、回笼资金依旧是企业面临的主要挑战,即便是许多坚持没有降价

为,回暖中的楼市并不具备在短期内再次掀起价格高潮的条件。从政策面看,房地产调控基调不改,投资、投机性需求仍被死死地挡在市场之外,自住性的需求可以支撑短期内的市场反弹,却很难引发全局性的价格暴涨;从资金面看,开发企业的库存仍然处于高位,去库存、回笼资金依旧是企业面临的主要挑战,即便是许多坚持没有降价

的开发企业,也坦言“现在的日子不好过”;从市场面看,购房者对于房地产调控的期待依旧很高,对继续降价仍有期待,观望的情绪并没有彻底扭转。不过,也有业内专家发出警告,虽然客观上房价尚不具备大幅反弹的条件,但对于市场出现的价格变化,决策者则不能掉以轻心。毕竟,在市场的博弈中,由于信息的不对称,购房者与卖房

者相比始终处于劣势。在这样的情况下,如何保证市场供应,合理地引导刚性需求入市,避免人们在“追涨”的心态下人为推高房价,是下一步调控需要着力解决的问题。对于购房者而言,保持理性的购房态度,避免因结构性涨价带来的整体价格恐慌,进而走上投资、投机的老路,同样应当成为审慎抉择、认真思考的问题。

专家把脉



南京工业大学天诚不动产研究所副所长 吴翔华
10月房价不会大涨

很多家庭是在超出负荷能力买房。从防范风险的角度,家庭月还贷金额建议不超过总收入的40%。

9月以来南京楼市交易升温,不少楼盘价格微涨,部分买房人产生恐慌和担忧心理。其实,这样的运行趋势是正常的,毕竟,压抑许久的需求需要逐步释放,而今年以来两次降息和首套房优惠利率政策的恢复,也对刚需起到了刺激作用,促进了成交。从政策层面看,限购令执行至今,有力抑制了投资需求,效果明显。但从中

期来看,需要一个稳定的、中长期的政策来保证市场健康发展,目前释放出来的信号也是如此,新政策或许是征房产税,或许还有其他,但肯定会有一个新的政策,只是其内容和出台时间未定。从目前状况判断,短时间宏观政策不会有改变,在此前提下,10月份南京房价不具备大涨的可能。

但由于观望情绪不再,销售开

始升温,继续降价也不太可能,只有少量资金压力特别大的房企有可能抛盘出货。同时,有迹象显示,随着楼市成交回升,近期一些投资型购房者开始入市。如果是纯粹的投资购房,还是应当谨慎。一是后市的政策变化未知,寄希望于房产升值后转让来获得高额利润的想法有风险;二是南京部分区域的房价的确存在明显的泡沫。



同策咨询研究中心总监 张宏伟

“基本面”不会大幅逆转

首次置业的需求将继续支撑房地产市场成交量回升,成就楼市“金九银十”。

2012年1-8月,全国的房地产投资同比去年同期出现首次回升的迹象,土地市场交易、整个商品住宅市场的销售面积和金额增速下滑幅度缩小。但是,当前市场呈现出的仅仅是狭义的成交量回暖,判断市场“基本面”是否真正意义回暖,还要看成交是否持续回升,是否可以持续带动房地产投资等基本指标持续回升。

在降息、降准等多种因素及差别化的楼市调控政策综合作用下,现阶段仍然是自住需求最佳的购房时间“窗口”,首次置业的需求将继续支撑房地产市场成交量回升,成就楼市“金九银十”。但由于楼市“去投资化”的调控

政策基调并没有改变,主管部门仍然坚持巩固楼市调控成果。

在这样的前提下,投资、投机性需求不会大规模入市,房价年内出现大幅反弹的可能性几乎没有。在“基本面”并未改变的前提下,房企应该未雨绸缪,继续采取“跑得快”的高周转市场策略,现金为王,把握市场主动权,主导未来市场格局。

说到房价,政策微调、房企降价等多种因素促房地产市场成交量回升,这将使开发企业资金面紧张的局面得到缓解,整个房地产市场降价的动力会逐步消失,房价降幅随着成交量的持续增加也会逐步收窄。



世联地产华东区域高级研究员 高峰
抢收季节未必丰收

对黄金周的非理性预期使得很多人还一厢情愿地死死抓住“黄金周理应火爆”的陈腐观点不放。

根据历年楼市成交记录来看,“黄金周效应”只有在景气年份才会偶尔昙花一现,供求缺口巨大,而黄金周有楼盘上市自然造成哄抢和火爆,和黄金周关系其实也不大。但是对黄金周的非理性预期使得很多人还一厢情愿地死死抓住“黄金周理应火爆”的陈腐观点不放。

观察近几年的全年成交量走势图我们可以发现,成交量的

高点不会出现在“金三银四”和“金九银十”。与往年不同的是,今年国庆行情可能会以参加者多、购房者少而收场。

进入八月之后,各地的成交量和价格又出现掉头向下的迹象,九月与八月比较,下滑趋势更加明显,在没有更多二次改善需求和投资者仍然不见踪影的背景下,整个市场已经进入上下为难的瓶颈期。

历年的黄金周,楼市都是“高认购、低成交”,结合今年整体的楼市表现来看,2012年对楼市来说,是一个可以期待的年份:去年以来,持续的降价跑量虽然摊低了企业的利润空间,但是对完成全年的销售目标、逆市扩张有着占领市场份额目标的开发商来说是一个非常不错的机会。

当然,购房者心理预期仍是影响后市的最重要的一环。



南京新景祥房地产经纪有限公司 副总经理 何平

楼市调控仍有储备政策

由于南京刚需需求旺盛的城市特点,南京楼市出现大滑坡的可能性很小。

从近期的成交量和土地市场来看,市场似乎的确有一定升温,但仔细分析后不难发现,热销楼盘基本仍以降价盘、低开盘等为主。不少大牌开发商拿地意向不断增强,也只是公司在为持续开发做准备。由于快进快出已无可能,房地产也不再成为投资客的首选,改善性需求会逐步有一定释放,但刚需主导市场已成主流。

从政策层面来讲,主管部门也不允许房价出现大起大落,从中长期看,房产税在南京开征的大势已成定局,届时随着楼市更加趋于平稳,限购、限贷或许会退出市场。另外,房产税显然也不会是唯一的储备政策,其实主管

部门只要从拿地、规划、开发、预售、工程等各个方面加强管理更加规范,这就足以对市场产生强大的震慑作用,而楼市的平稳主要表现为有效供给,有效去化,而有效供给指的就是合理的产品和价格。

由于南京刚需需求旺盛的城市特点,南京楼市出现大滑坡的可能性很小,对于买房人来说,在整体楼市回归居住本质的同时,自己也要从日常居住的需求出发,做买房决策。以往买房人尤为关注楼盘的外立面、景观等因素,但实际上配套才是以后买房最需要的参照因素,包括交通、教育、商业、医疗等多方面生活配套。



华泰证券数据研究中心分析师 秦白云
四季度推盘量将创新高

随着近半年刚需客户的逐步稀释,必然出现僧多粥少的局面,市面上极有可能再次出现价格战现象。

“金九”前期,楼市成交并没有明显表现出旺季特征。一方面,由于8月底至9月初供应量较少导致成交量下滑;另一方面,近半年以来的释放,购房需求短期内已经较难出现集中释放,表现在成交量方面则是逐渐趋稳。从8月份分析统计数据可以看出,与7月比较,70个大中城市中,房价下跌的城市为20个,持平的为14个,上

涨的为36个,在环比上涨的城市中,价格涨幅均未超过0.6%。相对于7月来讲,8月价格下跌的城市增加11个,持平的增加3个,上涨的减少14个。

由此证明,在经历3至7月连续五个月的持续上升之后,楼市继续上升的动力正在减弱,第四季度要继续实现上半年的持续回暖状态,如果没有相应的配套政

策,难以突破现阶段市场瓶颈的相持格局。

随着9月下旬南京楼市新增供应量的增多,预计“银十”将渐渐显露成色,开发商在这个时候的想法不约而同地趋于一致,下半年特别是四季度的推盘量将达到近两年以来的最高峰,显然,去库存也是开发商目前面临的难题。 本版漫画 俞晓翔

