

3个背景
+
2个现象
+
1个回归

二楼市拐点?

有一种说法,楼市降价成风

3

论据篇 拐点已有成长的土壤

背景1 房贷紧缩 逼迫房企变相回笼资金

去年6月“钱荒”对各领域资金供给的制约至今令人心有余悸,但2014年开局以来周期性贷款额度宽松并未如期出现,住房贷款额度持续收紧,基准利率也一路上浮。南京一家商业银行总行今年年初更宣称,该行暂时停止办理房地产夹层融资业务,并且暂停房地产供应链金融业务。

而从目前来看,银行针对房地产行业的信贷紧缩,正在严重威胁高融资需求的房企生存环境。援引

同策咨询研究部总监张宏伟观点:“影响2014年年初房地产投资增速、商品房销售、开发企业资金到位情况的因素,更多是银行信贷紧缩导致的‘钱荒’。”据国家统计局3月13日发布数据,开发企业资金到位情况同比增长由去年全年的26.5%下滑至12.4%,更反映出“钱荒”对于房企融资或回笼资金造成的压力。面对此压力,楼盘降价似乎成为了不少房企的“救命稻草”。得以印证的是,作为打响2014降价第一炮的德信北海公园,其负责人对于楼盘降价的解释是:“我们希望通过相对合理灵活的销售政策,能够快速实现销售回笼,马上拿地,马上清盘。”

背景2 限价大令 开发商想涨一分钱都难

今年“金三”,多家楼盘遭遇了“宁七条”的严格控价。以招商雍华府为例,该盘自去年10月起至今两次开盘,价格几乎没有变动。有知情人士向记者透露,招商雍华府上月开盘,就有三次申请价格调整被物价部门打回的经历。类似的,刚需房源也遭遇涨价难。知情人士透露,禄口板块的一家大盘计划在今年年初以9000元/㎡的均价申领销售许可,两次都以报价过高被打回,最终该项目的审批均价敲定在了8890元/㎡。“由此导致的延期开盘,可能引发资金流不畅,是我们更不愿看到的。”一位本地房企负责人坦言。

自去年开始,许多房企酝酿以毛胚改精装来逃过限价令。然而今年2月28日市政府发布了《市政府办公厅关于进一步加强我市房地产市场管理工作的通知》,除了重申加强申报价格指导等事项外,还首次提到了精装修价格评估制度,要求新建精装修商品住房申报价格的同时,还要申报装修价格及装修标准,并由专业机构进行第三方装修价格评估。这让想走“偏门”涨价的房企不得不知难而退。

背景3 釜底抽薪 土地市场限价来势凶猛

根据“宁七条”的规定,今年开始,出让地块在公布出让起始价的同时将会有最高限价,最高限价原则上控制在起始价的45%,竞价达到最高限价后改为竞争配建保障房面积或保障房建设资金。土地市场的限价在南京尚属首次,但实际效果却非常显著,这在3月30日南京2014年第一场土地出让拍卖会上得到印证。

据悉,当天所挂出五幅地块中的G07地块,位于去年大热的仙林湖板块,算是此次拍卖的五幅地中最受瞩目的地块。然而让人大跌眼镜的是,该地块拍卖当天只吸引了金地、新城及栖霞建设寥寥三家房企的竞争,并最终被新城地产以8134元/平方米的楼面价低调拿下,溢价率只有25%。而当天江宁开发区东吉谷G11地块在竞价时达到了最高限价,随后主持人宣布开始竞配建保障房建设资金,最终银城以10.9亿元拿地,折合楼面价3914元/㎡。当天其他三幅地块均低价成交。相比去年火爆的土地市场,新政后的第一场土拍会彻底没了火药味,房企拿地态度似乎冷静了许多。



新政后的第一场土拍会彻底没了火药味

2 论证篇 这样算不算拐点?

现象1 “阳春飘雪” 一季度南京已显著“降温”

“三四线城市正在逐步挤压地产泡沫,一二线热点城市仍将平稳发展。”近期许多业内专家对2014年国内楼市做出如此判断。然而就在这个万众瞩目的传统“金三”旺季,南京楼市的小阳春却未能如约而至。据网上房地产最新数据显示,2014年3月份南京商品住宅成交量为5022套,相较于去年同期8447套的巅峰业绩大跌4成。

一个更为直观的现象是,去年几个开盘即被购房者秒杀的楼盘,今年也没能将“日光”奇迹再次上演。如去年风光无限的江宁九龙湖一家热盘,从2013年12月底第二次开盘至今,去化率只有六成。江北的大华锦绣华城本月初推出30号楼共计142套房源,主力户型均为80平米左右的纯刚需房源,但截至目前成交量仅有92套,去化率刚刚过半。江宁万科金域蓝湾去年底至今年3月共计两次开盘,推277套房源,除了85㎡左右的小户型基本卖完,115㎡、170㎡的大中型户型几乎无人问津,在售房源整体去化率还未过六成。单从南京2014年一季度的交易数据来看,已经出现不可辩驳的拐点。

现象2 变相降价 部分楼盘或涨停或“降价”

将于近期开盘的银亿东城,此前市场预估均价为13000元/㎡左右,而该盘近日对外公布起售价为9500元/㎡。知情人士称:“今年几个涨价的楼盘卖得都不太顺,银亿东城此次低开并非因为限价,而是开发商担心房源滞销,所以公布价格与去年售价基本持平。”

除低开跑量外,记者还注意到,自2月以来,不少楼盘都明里暗里加入了久违的优惠行列。保利中央公园在一季度最后一个月率先针对小户型房源推出“首付10%”,帮忙“垫”首付,以一个成交客户举例,一套总价120万左右的70㎡房源,该买房人原本可以承受80万首付,现在他只需要先付12万,剩余首付款半年后缴清即可,中间无利息。如此一来他手上剩余68万,若以某银行目前发行的一款年化收益5.9%~6.0%的半年期理财产品计算,半年收益约2万,仅此就相当于直接给总房款打了9.8折。记者还了解到,金地湖城艺境在历经了精装改毛胚事件后,目前对外宣传的高层房源均价是1.5万~1.6万元/㎡,较去年2万/㎡的精装花园洋房实惠了很多。

1 见证篇 从排队抢房到持币观望 一个回归:买涨不买跌

不容乐观的“房价下跌”预期也在近期不断升温,使得购房者短期内不敢贸然出手。

据“@现代快报”近日在读者俱乐部所发起的一项置业调查显示,只有0.7%的受访者认为今年的南京房价会出现大幅上涨,而针对置业需求的调查结果显示,虽有超过44.7%的市民明确表示一年内内有购房需要,但鲜有市民能出具准确的购房“时间表”。

家住江宁的俱乐部成员李小姐告诉记者:“自前年开始就想给孩子换个河西的学区房,昨天苏宁滨江一号的置业顾问给我打电话,说现在均价只有2万2,我感觉这个价格比去年好像便宜了不少。现在土地市场也在降温,孩子

后才上小学,我想再等等。”

天诚不动产副所长吴翔华总结,南京房价今年出现拐点是必然现象,至于这个“拐点”如何定义,他解释称:“首先是相对于去年的房价过热的走势不会在今年接着上演。但由于去年南京市场过于火爆,特别是改善型房源的集中放量,严重透支了投资性需求的购买力,所以今年的楼市可能会出现两极分化:刚需房源价格基本持平或稳中有涨,而改善型房源将遇到瓶颈,特别是少数高端改善项目,可能会出现滞销。如果房企对资金回笼速度要求较高,那么所引发的价格变动也有可能引发第二层次的拐点——改善型房源整体大规模降价。”

本版撰文 现代快报记者 马文煜

