

年初延续至今的住房限购政策,至今没有松动的迹象。但是,记者近日采访发现,与稀少的看房、买房人对比,各楼盘价格并没有明显的变动,更多的是缓慢上涨。

昨日,国家统计局公布了9月份全国70个大中城市房地产市场数据,其中24个城市新建商品住宅价格仍出现环比上涨,其中京沪穗深四个一线城市的房价与上月持平,郑州的新建商品住宅与二手住宅的价格比9月份分别上涨了0.2%和0.1%。
晚报记者 胡申兵

上个月,70个大中城市中24个城市房价仍涨 开发企业资金压力增大,成为动摇高房价的主要力量 专家:预计拐点很可能在明年一季度出现 郑州二手房价格涨幅居中部省会第三位

郑州楼盘:

今年以来房价基本上没有上涨

近日,记者先后在秦岭路伊河路附近、秦岭路化工路附近、农业路南阳路附近、国基路索凌路附近、郑汴路未来路附近等地方的多个楼盘采访,销售人员大多称,房价还在上涨,只是涨势放慢了,只是部分尾盘促销力度会大一些。

在国基路索凌路附近的一处高档楼盘,每平方米房价已经在一两万元,但已卖完。记者在旁边的一家房产中介了解到,仅索凌路一路之隔,同样面积的一套房子,这处高档楼盘的报价在每平方米1.5万元至2万元,而旁边两个楼盘的同样面积的房子房价只在每平方米8000元左右。“在这里买房的人,都不缺房子,所以尽管价格高,但是买的人还是可多。”该中介一位工作人员称。

位于秦岭路伊河路附近的一处高档楼盘,目前销售均价为每平方米7500元。一位女销售人员说,如果一次性付清的话,可以优惠5个百分点,按揭贷款的话,可以优惠3个百分点,“就是贷款审批有点慢,一般需要一两个月”。

而位于秦岭路化工路附近的一处楼盘,记者近两年持续跟踪,目前每平方米5800元起的房价,和当初开盘每平方米均价5600元左右的价格相比,涨幅并不大。位于未来路郑汴路的一处大型楼盘,销售人员则表示,今年以来房价基本上没有上涨,如果客户看中哪套房子,还有可能申请特价房。

对此,位于南阳路大石桥附近的一处楼盘销售人员表示,现在通货膨胀这么快,物价一直在上涨,房价保持稳定或者慢涨,实际上等于没涨甚至说在变相降价。

郑州房价:

明年上半年走势很关键

昨日,国家统计局公布的数据显示,当月不含保障性住房的新建商品住房价格中,价格下降的城市有17个,持平的城市有29个。环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.3%。

此外,与上月相比,70个大中城市中,二手住宅价格下降的城市有25个,持平的城市有21个。价格上涨的城市中,环比价格涨幅均未超过0.6%。

从中部六省省会城市来看,长沙、郑州、太原的新建住宅价格分别以0.3%、0.2%和0.1%的环比涨幅居前三位;太原、合肥、郑州的二手住宅价格分别以0.3%、0.2%和0.1%的涨幅居前三位。

对此,业内人士表示,从整个房地产市场来看,郑州楼市处在调整状态,价格短期内不会出现大跌,但是如果调控政策持续进行,明年上半年走势就很关键。



郑州房企:

销售金额都有一定程度下降

截至记者发稿时,市房管局还没有公布9月份郑州楼市销售数据。

记者通过在网上多方查询统计发现,俗称“金九银十”的9月楼市基本上处于低迷状态。据统计,与去年同期相比,9月份郑州楼市无论从销量还是销售金额上,都有很大程度下降。其中联盟新城七期和二期万达广场两个非住宅项目分别以4.8亿元和近4亿元的销售金额夺得当月全市楼盘销售额的冠军。

业内人士称,表面上看,销量下降是由于限购措施的影响,但从深层来看,则是因为目前国内的房地产行业与其他行业脱节太大,产业结构不合理造成的。与8月份相比,金水区、中原区、管城区、郑州新区和惠济区销售金额都有一定程度的下降。

数字

9.4% 国家统计局18日宣布,初步测算显示,前三季度中国国内生产总值为320692亿元,按可比价格计算,同比增长9.4%。

81663.34亿元 财政部18日公布最新数据显示,今年前三季度累计,全国财政收入81663.34亿元,同比增长29.5%。数据显示,前三季度,财政收入中的税收收入71292.18亿元,同比增长27.4%;非税收入10371.16亿元,同比增长46.4%,其中中央非税收入2273.99亿元,同比增长34.7%。

楼市分析

一线城市环比停涨 数据拐点悄然出现

北京中原地产市场总监张大伟表示,全国70个指标城市的价格数据已经明显出现了数据上的拐点,特别是京沪穗深等几个一线城市的房价已经进入了下降通道。房价从2009年来的爆发式上涨,在最严厉的限购、限贷叠加影响8个月之后,数据逐渐开始进入下调阶段。

链家地产首席分析师张月认为,数据的变化表明今年楼市调控已经取得一定效果。四季度成交量或将落入全年谷底。“一方面,一线城市严格的调控使其效果远远超过二、三线城市。9月北京、上海和深圳

楼市成交量环比分别下降60.3%、60.5%和62.9%。‘金九月’成交量萎缩明显。个人房贷紧缩由二、三线城市蔓延至一线城市,可能再度降低部分刚需的购房意愿。”

在全国楼市量价双双回落的情况下,9月房地产开发景气指数也降至100.41,连续4个月下降后,已经在临界线左右徘徊。张月认为,这表明开发企业对于后市明显缺乏信心,市场预期即将由乐观转为悲观。在这样的预期下,房企对于量跌引发的价跌更容易接受,甚至部分房企降价救市的决心也会更大。

资金压力继续加大 楼市或将持续降温

9月楼市数据的变化并不令人意外,不断减少的成交量、不断紧绷的资金链、不断增加的库存正成为遏制国内房价的三重压力。

根据国家统计局发布的数据,1-9月,开发企业到位资金规模61947亿元,同比涨幅较1-8月回落0.7个百分点。其中国内贷款涨幅回落1.4个百分点,企业自筹资金回落0.3个百分点,利用外资回落21.4个百分点,定金和预收款回落1.6个百分点。

开发企业资金压力不断增大,正成为动摇高房价的主要力量。

在资金面捉襟见肘的同时,各大房企库存的压力也在日益增大。北京中原地产研究部的统计数据显示:截至10月初,全国执行限购政策相对最严格的10个城市中,库存积压达到6044.46万平方米,环比9月初上涨了6%,库存积压增加了28640套。

叠加70个城市的指标数据可以看到,楼市拐点已经开始接近。

调控博弈仍在继续 调控力度仍需延续

“数据拐点并不代表市场拐点,一线、二线城市的房价也难以反映全国房地产市场状况,楼市调整的趋势已经确立,但是力度更需要坚持。”张大伟说。

尽管9月70个大中城市的房价数据再次让人们看到了楼市出现拐点的希望,但反观国内依旧不断升温的二、三线城市的楼市,房地产市场的调控依旧任重道远,需

要继续坚持,甚至再度发力。“二、三线城市特别是未限购城市依然处于量价继续惯性上涨的过程中。”张大伟表示。

张大伟表示,目前的楼市处于调控的最关键时期,在调控政策不放松的情况下,预计拐点很可能在明年一季度出现。