

开春楼市 气象播报

不同于过往几年春节过后,楼市都能迎来一波“小阳春”,这个龙年新春着实冷清许多。前景趋势众说纷纭,观望气氛更浓,多个楼盘滞销,新项目普遍推迟动工日期,这样的开年遇冷诸多开发商直呼“吃不消”。
记者 王亚平

高库存压力下,房企促销力度加大 销售遇阻,新项目入市悬而未决

大背景低迷,开年遇冷“抬头”难?

开年遇冷,多地销量大幅下降甚至零成交

春节期间,与商场熙熙攘攘的繁华形成鲜明对比的是,很多售楼中心的大门紧闭,即便在初五、六开门纳客的项目,也只有很少的工作人员值班。

上周四,记者在航海路某楼盘销售中心看到,洋溢着新春气息的大厅内没有一个客户,置业顾问也是闲聊无事的散漫状态。

而由于节前市场一直处于低迷状态,对于节后冷清也早有预知,不少房企甚至给员工放了一个长假,直到过了元宵节。

“这10多天,我们项目一套房子都没卖出去,现在正考虑一些新策略来带动销售,如果政策不放松,今年的日子就不会很好过。”一位不愿具名的南区某大盘营销总监这样说道。

不同于如今的冷清,受益于二七新城组团建设的大利好,该项目去年一度创下不俗的销售业绩。“一是因为春节是个特殊的时间节点,大家都忙于团聚;二是因为严厉调控改变了人们的预期,投资客减少,而高首付、高利率也提升了首次置业者的门槛,都抱着观望的心态等待价格下调。”该营销总监这样说道。

除了该项目的零成交,提及节后至今的销售情况,很多项目负责人都不愿多谈,大都以“成交很少”做为回答。

不过,市场惨淡的绝非只有郑州。据报道,春节7天,许多城市销售仅为个位数,北京、济南3年来首现“零成交”。一线城市上海16套,广州29套,南京、青岛、济南这些二线城市,成交量也是同样明显大幅下降。

中国指数研究院近日发布“百城价格指数”也显示,2012年1月,全国100个重点城市的住宅均价环比连续5个月下跌。其中60个城市房价环比下跌,39个城市环比上涨,1个城市持平。

根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据显示,2012年1月十大城市住宅均价为15565元每平方米,环比上月下跌0.15%。

迫于去库存压力,加大优惠、缓开工潮袭

调控力度不减,销售遇阻,资金日益紧缺,这一轮的楼市冬天似乎要比人们想象中的更漫长。

高库存就是摆在房企面前的现实问题,有机构统计数据称,截至2011年年底我国10个典型城市新建商品住宅库存总量高达6000万平方米,与2010年同期相比,新增1700万平方米库存量,增长约40%,库存量处于高位运行状态。

对“去库存”诉求的强烈,使一些房企开始适时调整战略,加大优惠力度,节后“新动作”不断。

“套‘现’了,全城认筹,入会享6%特惠”、“最高1万元抵10万元新春特惠”、“精品房源均价4650元”、“精装一房加1元,送33800元比亚迪,再送19998元新春大礼包”、“百余套特价房,88~138平方米房源在售,价格低至5300元每平方米”……类似如此的优惠信息

逐渐增多,幅度较之前也有增加,从中亦体现了开发商欲打破深度博弈的“诚意”。

除了中小房企采取促销战略,记者发现,去年取得良好销售业绩的某大型房企,也于2月份推出了“每天两套特价房”的优惠,偌大的广告牌吸引了购房者的关注。而为吸引更多购房者,新项目趁开盘之际加大优惠力度也将成为趋势。

“目前,销售压力非常大,我们也准备打破常规,争取能够在近期抢一波销售‘小阳春’。”北区一项目营销总监这样说道。

在绞尽脑汁推进销售的同时,由于资金受困和防范风险,不少开发商则调整战略布局,通过收缩战线、放缓施工来应对局面,且大都要依据调控政策的变化决定何时开工,因此,今年开发商暂缓工程或部分停工的现象将会增多,或将出现“缓工”、“停工潮”。

调控持续不放松,“新变化”保护刚需族

如果说调控初期,因品牌影响力和开发成熟度,大型房企还能笑傲楼市的话,现如今,未改的严峻态势,让很多地产大佬也不免紧张起来。

富力地产2012年1月实现合同销售金额12.3亿元人民币,环比和同比分别跌59.4%和56.7%;万科在2012年1月实现销售面积119万平方米,销售金额122亿元,同比分别下降28.1%和39.3%。

在销售放缓、融资收紧的影响下,很多房企下调2012年销售目标计划,部分房企甚至提出销售零增长。

2月2日,中海地产主席孔庆平对媒体表示,中海今年将维持去年的目标,主要的销售指标、开工指标等都和去年一样。1月16日,恒大地产公布其在2012年的销售目标为800亿元人民币。

而本土房企大都是且走且观望,对待调控不再有盲目幻想,尤其是政府层面不断释放出调控持续信号的影响下,谨慎应变是唯一对策。

1月31日,温家宝主持国务院全体会议时提出:巩固房地产市场调控成果,继续严格执

行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施,促进房价合理回归。

全国房地产经纪人联合会秘书长杨乐渝表示,这意味着以限购为特点的抑制性政策依然是2012年房地产市场调控的主旋律,市场普遍预期的取消或放松限购政策估计不会到来。

此表态给楼市传递的信号是房地产调控政策不会放松,然而,细加分析,不难发现调控的新变化:征收房地产税的试点城市不会扩大;保障性住房的建设速度回归理性,当初确定的1000万套减为700套;北京、上海等城市纷纷提高了普通商品房的标准;部分城市原先高企的首套房贷利率开始回归基准点,甚至首套房的信贷政策也有了优惠。

这样的变化一方面表明调控趋向理性和完善,一方面又对首次置业需求进行了适当保护。在上海易居房地产研究院副院长杨红旭看来,限购、限贷等措施将会慢慢调整,今年可能会出现一些松动,对于开发企业来说,上半年将是最难熬的一段时间;对于购房人而言,则意味着较好的购房时机不再遥远。

“两会”楼市:新变化 新契机

上海

实现新建住房价格稳中有降,调整普通商品住房标准

在日前召开的上海市“两会”上,上海市市长韩正表示:“今年上海将贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的政策措施,加大普通商品房供应,调整普通商品住房标准,完善个人住房房产税改革试点,促进房地产市场平稳健康发展,实现全年新建住房价格稳中有降。”

广东

不希望房价大起大落,公租房鼓励30平方米以下户型

广东省住房和城乡建设厅厅长方庆指出,目前公租房的面积方案里规定在40平方米左右,但我们希望户型尽量小,鼓励30平方米以下的更好。房间面积小是为了促进公租房的用户在家庭条件改善后能够退出公租房,让有需要的人循环使用。

方庆还强调,政府是希望保持市场健康和相对平稳。“我们也不希望房价是大起大落的,这样对整个经济形势、对整个社会恐怕都不一定是个好结果。”

重庆

优化房地产调控,房价增幅不超过居民可支配收入增幅

重庆市委副书记、市长、党组书记黄奇帆在重庆市第三届人民代表大会第五次会议上作政府工作报告。他说,2012年,重庆将优化房地产市场调控。综合运用规划控制、土地供应、信贷税收等手段,确保房地产市场平稳健康运行,房价增幅不超过城镇居民可支配收入增幅。

郑州

都市区建设为首要发展战略,给楼市提供新契机

在今年的政府工作报告中,特别将郑州都市区建设确立为首要发展战略。

长城房屋开发集团有限公司董事长认为,郑州的购房限制政策,可以参考经济发达地区做法,仅在中心城区作一些限制,不能超过郑州三环,范围过大反而不利于经济发展。

政协委员马长林、连海涛等人联名表示,应加大对社区敬老院的支持力度,拿出一定比例的资金用于开办社区敬老院,像规划学校、幼儿园、社区卫生服务中心、农贸市场一样,在新建社区或有条件的现有社区规划建设敬老院。

