

2013年5月17日 星期五
责任编辑:王娟 电话:6203145
版面设计:祁琰 校对:刘凤

“限价”谨防房企“小动作”

政府监管存在难度



北京二手房成交量
回落近9成

市场进入观望期

日前,北京住建委网站公开信息显示,上周(5月6日至5月12日)北京商品住宅共实现成交1048套,成交面积14.36万平方米。这一数字环比之前一周(4月29日至5月5日)分别下降了27.87%、1.40%。是自4月末以来商品住宅周度销量两连跌。与此同时,5月上旬(截至5月10日),新房住宅市场共成交1611套新建住宅,与去年同期相比下降32.7%。政策调控满月后,市场呈现量跌价稳的局面。

政府监管存在难度

记者在采访中了解到,受“限价”上市政策影响,4月整月预售证的发放主要集中在当月下旬,而一些拿到销售证的项目,并没有及时上市以缓解市场的供求短缺情况。对此,亚豪机构副总经理任启鑫在接受采访时表示,从新政之后供需双方的心理变化来看,由于此次房地产政策的调整中,像“限价”等规定更多的是将房价限制在目前水平,因此需求方也意识到期待房价大幅回落并不现实,实际市场需求依然存在;而从供应方角度来看,大量房企去年收获颇丰,且对于今年的形势普遍有心理预期,因此新政之后对于预售许可

证的发放控制,反而给了其“捂盘”的正当理由。需求旺盛而供应减少的现状,导致目前楼市成交低迷、价格坚挺。

而在北京美联市场研究部高级经理张磊看来,房企和政府之间有关房价的博弈才刚刚开始。张磊认为,尽管政府对于预售证的监管意图非常明显,但是依赖项目预售证审批环节“按住”项目预售价格以稳定市场房价的做法及效果,仍然有待探讨。在市场供需失衡的情况下,试图仅仅通过价格监管就让房企放弃市场供不应求下的高利润,尚且存在一定的难度。

项目定价大有深意

根据亚豪机构统计数据,上周北京商品住宅市场共有5个项目入市,其中包括中国铁建广场、首地浣溪谷、唐源·云居三个纯新盘以及万科幸福汇、龙熙顺景两个老项目后期。5个项目共新增住宅产品1686套,预售许可面积13.4万平方米,环比之前一周分别增加173%、91%。

进入2013年以来,除3月份项目入市数量较多之外,其他月份均处于供应低迷的状态,使得市场当中已经积累了一定量的既有购房资格又有购房意愿的客群。加

之现在距离北京版调控细则的落地已经一月有余,市场主体已逐步适应了目前的市场环境,并作出了相应的营销策略调整,因此从5月中旬开始,市场供应开始出现逐步回升,一些定价较为灵活的纯新盘开始积极入市,抢占市场空白。

从纯新盘入市定价情况来看,首地浣溪谷报价15700元/平方米,高于其周边金融街金色漫香郡在售尾盘的售价;康源·云居则报价10200元/平方米,基本与其周边项目售价保持一致。亚豪机构副总经理任启鑫分析认为,新政当中对于老项目后期开盘“限价”条款的规定,使得纯新盘首期“低价入市”的操作模式成为历史,目前纯新盘首期预售价格多处于较高水平,是为其后期推盘价格留出余地。虽然对于纯新盘项目入市也有“不得高于区域均价”的要求,但是界定起来相对比较困难。而从老项目后期情况来看,尽管获批的预售价格与之前一期基本保持一致,但是对外报价却多高于之前一期的价格,拆分房款曲线涨价已成为供应方不约而同的做法。有关专家认为,政府还应及时采取应对措施,才能避免“限价”流于表面化。(据《北京晨报》)

北京“国五条”细则落地一月有余,二手房成交量大幅回落近9成,全市成交均价出现环比回落。新增房客源减少,成交以刚需为主。新政实施后,二手住宅市场观望情绪浓厚,涨价现象减弱,呈现出量价同降的趋势。

现象:新政后二手房交易低迷

根据链家地产市场研究部数据显示,4月全市二手住宅网签5212套,环比下降88.1%。而在价格方面,4月北京二手住宅成交均价26550元/平方米,环比下降3%。进入5月,市场成交情况虽有温和爬升的趋势,但预计增长幅度不大。对此,21世纪不动产分析师张磊说,从近期市场整体表现可以看出,无论是价格还是成交量,4月份很可能就是全年的最底部。

从21世纪不动产等多家中介门店反馈情况来看,近期二手住宅能够成交的多为免税、低税房源,议价空间小。进入5月份第一周,客户虽明显增多,成交量也有所回升,其中免税房最受青睐,但总体市场仍处于观望之中。

链家地产市场研究部张旭对此分析称,从新政后首月的市场特点看,呈现四个典型的变化。第一,4月信贷新政落实,贷款占比有所上涨,但较新政前正常水平下降超10个百分点。第二,新政后本地购房居民占比降至8成以下。当前选择观望的购房群体,多为受到20%个税影响的改善性需求。而当前刚需为主的成交中,房源多为“满五年唯一住宅”,或是业主在2011年调控后所购,个税成本较低。第三,新增房源持续减少,3月的高成交使得可售二手房存量出现明显下滑。供需矛盾有所加深,房价下降的动力并不足,如果考虑卖方将税费转嫁买方的习惯,新政后购房者压力有可能不降反升。第四,排除结构性影响,二手住宅短期内还无法进入“降价”通道。

探因:预期决定市场走势

在剖析4月份二手住宅市场的真实状况时,张旭指出,需考虑到新政前后引起的市场波动以及市场结构性的变化。

首先,成交量大幅下滑,是因为3月份极度透支了4月份的部分网签和需求。而市场进入观望期,整体需求释放规模迅速缩小。预计这种观望情绪会在具体政策落实或价格走势趋于明朗的阶段才有所缓解。

其次,4月份市场成交结构发生变化。改善性需求大部分处于观望状态,刚需则正常释放,其比例大幅提高。从数据上的表现看,改善性需求集中的市区、大户型、高价项目成交占比减少。因此,全市网签平均面积降低,成交均价被结构性拉低。

综合来看,目前影响二手住宅市场未来趋势的因素,取决于新政执行后所引发的市场预期。预计5月以后,二手住宅市场成交量会有所回升,但不会恢复到调控前的成交水平。(据《北京晨报》)

Advertisement for JVCAR and Fengxing Automobiles. Features cars and promotional text: '春和景明 夏至逸行'. Includes dates 4, 5, 6 and various offers.