

## 多名楼市大亨谈房价 涨幅将大幅回落

在刚刚闭幕的全国两会上,“三四线楼市会不会调整”成为热门话题,而《政府工作报告》也提出了新的调控思路,今年楼市会“崩盘”吗?

专家预计,在前期土地成交量大、库存风险高的二线及三四线城市,房价调整的趋势还将延续;而一线城市将延续上涨趋势,但涨幅会收窄。

### “崩盘论”对阵“挺涨派”

房价环比下降城市明显增多,但土地市场依旧火爆

2月的最后一个周末,程序员宋毅感觉自己逃过了一劫。

春节过后,因为出差耽误了交定金,没想到杭州城北的北海公园楼盘率先宣布降价3000元/平方米,同区域的天鸿香榭里也跟风应战,还导致售楼处被砸。

“我要是真交了定金,不就成冤大头了!”山东人宋毅在杭州工作了4年。过去一年多,他和女友的周末大多在售楼处或房屋中介度过。眼看房价越来越高,涨势越来越猛,去年底宋毅决定不能再等了。不过现在,他的想法变了,“看来还得再等等”。

从去年下半年起,包括杭州在内的一二线城市房价快速上扬,“日光盘”迭出。面对楼市暴涨,“京七条”“沪七条”“深八条”相继问世,8个二线城市也紧急调控。限购、限贷、提高二套房首付、抬高非户籍购房门槛、增加供地等一整套调控组合拳纷纷打出,让楼市“大佬”们率先感到了寒意。

“非常不妙”,万科董事会主席王石用这四个字来预测2014年的楼市。

“2014年房价涨幅将出现大幅回落”,一向唱多的华远集团董事长任志强也公开表态。

在诸多地产大佬“痛心疾呼”之后,杭州打响了2014年楼市降价的第一枪。紧随其后,常州的雅居乐星河湾、南京的新都国际和大地伊丽雅特湾也相继降价1/4。

国家统计局最新数据也显示,今年1月,70个大中城市中房价环比下降的城市明显增多,新建住宅环比下降的有6个;二手住宅价格环比下降的有13个,数量为2013年1月以来最多。其中,在最具楼市风向标意义的北京,出现了19个月来的首次二手房价格环比下调。

看着数据,听着名人“忠告”,再联想到去年李嘉诚抛售内地房产的新闻,“房价暴跌论”“崩盘论”开始蔓延,甚至成了全国两会上的热门话题。鄂尔多斯市市长、温州市市长均被记者追问楼市会否“崩盘”。

不过,市场上也出现了与“崩盘论”针锋相对的“挺涨派”。土地市场依旧火爆是“挺涨派”的重要理由。在第十四届中国房地产发展年会上,首创集团董事长刘晓光就表示,“从去年的拿地情况来看,大家还是看好今年的楼市。”

今年以来,热门城市土地市场热度持续高涨。前两个月,上海闸北区、深圳前海都诞生了新“地王”。北上广深四个一线城市的土地成交额高达1443.3亿元,同比上涨84%;一线城市住宅楼面价已达到1.2万元,较2013年同期上涨了56%,是2012年的3.2倍,创下历史新高。

供求关系紧张也被认为是热门城市房价稳健上涨的主要理由。房地产市场分析专业机构克而瑞研究中心发布的《2013年中国房地产行业总结与2014年展望》认为,热门城市市场目前去库存化特征显著,这预示着未来房价上涨的趋势不变。以北京为例,去年前11月商品住宅供应面积仅700万平方米,市场成交面积却达到了1104万平方米,住宅市场仍属供不应求。



### 信贷政策影响楼市预期

只要信贷政策维持不变,楼市或将进入调整期

在“崩盘论”与“挺涨派”外,更多业内人士认为,今年楼市,特别是二三线城市,很可能进入调整期。

“我不认为楼市会崩盘。但只要信贷政策不变,流动性不松动,今年楼市可能会调整。”中原地产市场研究部总监张大伟说,以杭州为例,从供需数据看,开发商还没有被逼到降价的地步,但由于信托需提前偿付,开发商急于回笼资金,这才是楼盘降价的主因。

信贷政策被认为是目前房价上涨动力削弱的主要原因。

去年下半年以来,收紧首套房贷优惠、上浮房贷利率、部分城市二套房贷首付比例提高至七成等信贷政策陆续出台,直接导致市场需求延缓释放,影响了市场供求关系。

“楼市供需两端都是变量。过去,大家普遍认为房价仍会大涨,为了提前锁定交易价格,大量需求是提前透支的。所以是供应端不积极,需求侧很恐慌。但现在需求侧被信贷卡了脖子,开发商就变得积极了。”张大伟算了一笔账,如

果一位北京购房者要购买首套房,首付30%,按揭30年。从去年的85折优惠变为目前的基准利率上浮5%,增加的总利息相当于总房价的21%。

购房者贷款成本提高,导致开发商可以提价的空间有限。与此同时,需求侧的变化也使开发商去库存“压力山大”。今年两会期间,鄂尔多斯市长廉素坦言,还需要3年的时间才能消化全市的商品住宅库存。随着信贷收紧,目前二线城市也出现了去库存压力。像杭州,截至2013年底市区商品住宅存量达7.7万套,供求比达到了1:0.6。

信贷收紧给开发商造成了资金压力,促使其调整销售策略,以现金为王,跑量取胜。而部分开发商的跑量策略又反过来影响了消费者预期。“杭州作为第一个出现明显降价信号的二线城市,将对购房者心理预期造成较大影响。”张大伟说,“在资金面趋紧的情况下,特别是库存严重、新增人口数量放缓的城市,不排除再次出现楼盘降价。”

楼市工作室  
负责人:张晗  
电话:13569703206  
E-mail:xyrb3206@126.com

### 防风险与 强兜底并重

《政府工作报告》首提“针对不同城市情况分类调控”

过去十年,中国楼市一直保持了高速增长,但中间也经历了约四次调整。业内人士认为,此次调整将更突出地域差异的特点。

链家地产市场研究部研究员张旭表示,1月份70个大中城市价格整体变化幅度不大,但内部分化明显加剧:高库存城市率先出现降价,而公共资源集中的一线城市,尽管房价涨幅有所收窄,但依然延续了两位数增长。

“在信贷政策不会明显放松的情况下,市场自发的‘降价换量’调整,要比单纯依靠行政手段调整所产生的影响更大。预计在前期土地成交量大、库存风险高的二线及三四线城市,价格调整的趋势还将延续;而一线城市将延续上涨趋势,但涨幅会收窄。”张旭说。

基于楼市现状,今年的《政府工作报告》,告别了全国楼市调控“一刀切”的思路,首次明确提出“针对不同城市情况分类调控”。

“由于市场分化已经比较明显,再出台全国一刀切的楼市调控政策已经没有必要。下一步调控的责任主体应该是地方。地方政府应结合本地实际情况,有针对性地出台政策。”住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为,各地今年楼市调控应着重四大任务。一是严格防范风险,确保金融安全,根据地区差异,差别化的信贷政策必须坚持,防止投机资金进入房地产市场。二是根据各地实际需求,把握好土地供应的节奏。三是政府做好“补位兜底”,进一步完善住房保障政策。四是针对当前住房的主要矛盾,政策应继续支持“夹心层”的住房需求。

在注重调控“差异化”的同时,今年楼市调控也有一条共同的原则,用住房和城乡建设部部长姜伟新在两会上的讲话概括,就是“双向调控”。

“双向调控,就是不仅仅调控需求端,还要在供给端进行调控,在抑制投机投资性需求的同时,还要满足自住性需求。”秦虹说。

(据新华网)