

# 降价卖房能叫回暖？

## 部分人士认为“回暖论”属炒作

降息,成交量回升,部分城市悄然放松限购限贷政策……伴随着这些变化,楼市“回暖论”也在抬头。虽然相关部委就楼市调控或放松的说法接连辟谣,许多有购房需求的人依然被搅得心神不安。

对此,北京、广州、深圳、呼和浩特等地的部分业界专家分析说,近期楼市成交量回升的性质是以价换量,这恰是开发商向调控妥协的体现。当前经济下行压力大,加上中央调控楼市的决心坚定,楼市理性回归可期。

### 优惠促销换来成交量

认购减房款、打折……端午节期间,呼和浩特市优惠促销的楼盘很多,优惠力度明显加大。比如在中高档楼盘中,“中海·凯旋门”楼盘在促销活动期间登记排号可以减房款 6.8 万元,“博地花园”楼盘在销售期间给予 5%折扣,“诚品建筑”楼盘在促销期间最高优惠额为单套房 35 万元。

记者在广州采访时了解到,楼盘降价销售或优惠促销的现象很普遍,例如在一处名为“光大花园”的楼盘,

一位姓王的销售负责人说,今年初开盘时每平方米均价 2.2 万元左右,连看的人都很少,几个月都卖不掉几套房子。进入 6 月,价格调低为每平方米 2 万元,看房的人开始多了起来。

在北京,类似的楼盘也为数不少。位于北京南四环外的“鸿坤理想城”近期推出约 200 套房源,据销售人员介绍,该楼盘申报的拟售均价是每平方米 2.2 万元左右,在售均价在每平方米 1.8 万元左右。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示,市场压力之下,会有越来越多的开发商被迫加大促销力度,以缓解资金压力。目前看,开发商以价换量确实取得了一定成效,比如据呼和浩特房产网公布的数据,今年 3 月、4 月和 5 月,呼和浩特市商品房网签量分别为 1054 套、1197 套、1203 套,呈小幅上升态势。

广州、北京等地的成交量也明显回升。广州中原房地产中介服务公司研究一部副经理瞿中奇等人说,现在广州市楼盘不分区域和档次都在优

惠或降价促销,开盘价低于预期的项目很普遍,带动成交量回升也很明显。依照中国指数研究院的统计数据,5 月份广州楼市成交量环比增长 52%左右,北京的成交量环比增幅在 30%以上。

### “降价卖房能叫回暖？”

谈起楼市是否回暖,内蒙古一位开发商叹气说,他没感觉到市场回暖。记者了解到,去年夏天,这位开发商在内蒙古包头市、鄂尔多斯市两地启动了 3 个开发项目,规划建设面积为 11 万平方米,但是工程在建设到地上一层时就暂停了,至今没有复工。之前他们公司开盘的一个项目,到现在销售快一年了,目前也只售出约 50%,而且大部分是去年底前卖掉的,“最近略有起色,也是因为公司为回笼资金在搞促销”。

“降价卖房能叫回暖?”内蒙古建宇房地产公司经理郭建伟听到回暖两字,语气有些激动。他说,现在房子卖不动,不排除有些人趁市场和政策有些变化,趁机炒作舆论制造恐慌情

绪。

中国房地产学会副会长陈国强等人分析说,近期楼市成交量回升,就市场内在因素而言,5 月份开盘的楼盘明显增多,新盘大多低价开盘或平价开盘,不少还优惠促销,吸引了一部分需求,推动了成交量上升。

记者了解到,在利率下调等因素影响下,近期民众心理和市场预期也在发生一些变化。对此,住建部政策研究中心副主任王珏林认为,近期下调利率的幅度有限,加上国家的调控政策稳定,能进入楼市的资金少,因此近期房价并不具备上涨的基础。

此外,从供求关系判断,开发商的销售压力仍将长期存在。根据万科公司公布的数据,5 月末,北京、上海、深圳、广州等 14 个城市的楼市存量在 1.14 亿平方米左右,仍处于历史高位。万科公司相关负责人表示,即使按照 5 月的销售量计算,消化现有库存的时间也将长达 11 个月左右。

### 市场预期未改静待出手良机

华南理工大学房地产研究所

长王幼松等人分析说,当前,楼市调控处在关键时期,近期针对楼市调控将放松的论调,住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等部委已相继辟谣,说明中央政府在楼市调控上的决心坚定,加上调控政策逐渐完善和优化,这将带给市场稳定、明确的预期。

“当前由于调控政策并没有明显放松,加上经济形势不乐观,民众非理性购买心理减弱,开发商的市场销售和资金压力普遍较大。”内蒙古社会科学院经济研究所所长于光军认为,在当前大的经济形势、政策背景之下,银行对向开发商发放贷款依然谨慎,短期内开发商获得大量资金的可能不大。

此外,前些年房地产在市场结构上严重扭曲,投资、投机性需求超过了自主性需求,近年来通过调控,目前自主性需求已占主导地位。但经过过去连年上涨,当前房价总体仍处于历史高位水平,在市场不明朗甚至有下行压力的情况下,无论是刚性需求还是投资、投机性需求,都很难为省一点贷款利息钱而出手购房。

专家们认为,照现有的调控力度执行下去,预计再有半年左右,这种买卖双方僵持的状态就可能被逐步打破,到时市场回归理性,开发商的开发结构、销售行为、定价方式和水

平也会随之调整。

(新华)

# 广告