

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所长

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