

住建部:房价尚不具备全面反弹的条件

面对连涨 4 个月的房价,“空头”牛刀坚持,中国房地产有泡沫,而且这个泡沫一定会破。他还认为,明年 2 月,开发商就会陷入偿债泥潭,到时候“降价多少钱都不会有人买房”。

地产大佬任志强则针锋相对。他说,明年 3 月份,房价将大涨。理由是,现有的库存大概也就在明年 3 月份以前基本上消化得差不多了,而新的供应没有看到,所以明年 3 月份以后可能会供不应求。

孰是孰非,市场似乎正在给出答

案。

最近,北京、杭州、南京等城市大幅增加土地市场供应,开发商仗着囊中宽裕反应积极,土地市场出现量价齐升的红火场面。尤其是保利集团四处出击频频举牌,在短短两天内连下 4 城,夺得多处“地王”,耗资上百亿元。据传,“两桶油”也不顾“退房令”加入战团,抢地夺魁,被坊间戏称为“卖油的打败了卖房的”。

据中国指数研究院最新的研究报告,三季度百城住宅用地楼面均价为 1800 元/平方米,环比上涨 23%。

住宅用地平均溢价率为 11.8%,连续第二季度回升,恢复至去年二季度水平。其中,北京三季度住宅用地楼面均价为 7179 元/平方米,溢价率为 34.4%,独占鳌头。

远洋地产总裁李明说,上半年房企销售好起来了,手头有钱了,市场好了就多花钱,这是很正常的,这个现象应该会持续到明年一季度。但土地市场的反弹应该是短期的,北京并不能说明问题,北京任何时候土地都很稀缺,土地市场都不会冷清。

渣打银行大中华区研究主管王志浩更乐观。他认为,土地销售并未崩溃,大型房企重新出手,是房地产回暖的明证。尽管中小规模房企仍显谨慎,中小城市的情况也尚未可知,但是只要房屋销售继续保持当前的状态,库存继续下降,拿地趋势应 will 形成。

土地是建房最重要的材料,占其成本的三成还多。土地价格居高不下,房价下跌何其难。这是孩童都懂的道理。于是,买家在出手。房屋销量在 8 个月同比负增长之后,开始触底

反弹至正增长区间。渣打银行跟踪的 25 座一至三线城市,8 月份房屋月销量突破 258000 套(按平均面积为 70 平方米计算),大大高于 2011 年的平均月销量 170000 套。尽管“金九银十”成色稍差,不符预期,但是成交量也差强人意,未见冬寒。

一个旁证是,房地产中介的日子好过了。一位经纪人说:“去年非常艰难,凄风苦雨,一年下来也就混个温饱;今年大不一样,即便只是前 9 个月,也能算个小康水平。”

(下转 B2 版)

广告