



市场成交持续低迷 刚需购房时机出现

本报特约记者 薛敏强

国家统计局发布的数据显示全国 70 个大中城市近七成停涨,北京、上海、广州连续 3 月价格持平,由此我们不难看出,从 2010 年到现在,通过一系列严格的调控措施,房价应该说已经得到了有效控制。

目前具备购房能力且有购房资格的顾客群有限,而市场上房源的供应量比较充足,不仅可以从容挑选称心的房源,更有一定的议价空间。也许有人还在期待着房价大跌,期待着 30%甚至更高的跌幅。可笔者认为,房子与股票等一些金融工具不同,房子不仅具备价格也拥有价值,过大的涨幅和跌幅都不利于整个市场的金融秩序,不利于民生。市场总是在最低迷时才看见希望。对于刚性需求和改善性需求购房者,现在正是买房的好时机。

刚需购房者可首先关注一手房项目,在现在市场低迷的情况下,很多企业都需要快速回笼资金,纷纷采取“以价换量”的销售策略。特别是一些新楼盘供应量大的区域,开发商之间的竞争会更为激烈一些,这样买到便宜房的可能性相对更大一些。

当然,也许部分购房者会认为期房要等一两年的时间才可以入住,且一两年后的房价不可预期,自己由于是刚需也等不了那么久,那么笔者建议关注好地段的二手房,一些置换型房东可能会因为限购政策以及资金压力,抛出高性价比的二手房。在核心区域的二手房,如果在户型、环境、朝向、楼层等方面都没有明显硬伤,是非常抗跌的。

(作者为南天房产企划总监)



百城住宅均价环比连跌 楼市酝酿更大范围降价潮

摘自《经济参考报》

继 10 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格首次出现环比下降后,中国指数研究院 12 月 1 日公布的数据显示,11 月百城住宅均价环比连续第三个月下降,且降幅有所扩大,北京、上海、广州、深圳等 10 大城市住宅价格更是全部环比下降。与此同时,各地土地市场陷入深度低迷,居住用地流标和中止出让现象频频发生。

记者从亚豪、伟业、我爱我家、中原地产等机构那里也证实了降价蔓延的趋势。亚豪机构统计显示,截止到 11 月 28 日,北京市 11 月住宅成交均价为 19593 元 / 平方米,环比上月下跌 5.6%,是今年以来第二次跌至 2 万元以内,相比均价最高的 2 月份已下跌 21.6%。

和北京情况相似,目前上海一手降价楼盘有蔓延之势。据统计,11 月前 27 天,上海市共计有 76.16 万平方米一手新房源推出,高过 10 月份 61 万平方米的供应低位。11 月全月的成交量维持在 43 万平方米左右,延续了自 5 月份以来连续 6 个月的下跌趋势。与去年同期相比,成交面积大跌了五成以上,均价下跌了近 3%。

记者还从中原集团研究中心了解到,目前调低二手房报价的业主已占绝对多数。而就调低报价的降幅来看,也有明显扩大。据监测,上周北京、上海、广州、深圳、天津五大城市的业主下调报价幅度在 5%至 20%的盘源比例比前四周均有不同程度的增加,其中天津和北京此比例已由 35%增加至 40%。北京和天津的报价平均涨跌幅也自 10 月底以来加速下滑,分别由 10 月底的 -2.56%、-2.44%降至上周的 -4.39%和 -4.02%。另据中原地产调研数据显示,受到新房降价影响,购房者对二手房的降价期望已提高到了 10%至 15%的水平,甚至更高。

名人房谈



王珏林
住房和城乡建设部政策研究中心副主任

放松限购令房价或会报复性反弹

一旦限购放松,各地房价很可能会出现报复性反弹,那样的话历时两年的调控成果将毁于一旦。限购限价政策应当是较长期的调控任务,取消限购需要外部环境的支持。

摘自(中国广播网) 2011年11月30日



胡景晖
我爱我家控股公司副总经理

房价 120 万至 160 万最有吸引力

合理房价很难界定。我觉得有两个方面:一是楼盘的价格配得上楼盘的品质;二是购房人能不能在心理上 and 资金上承受这个价格,从我们的调研来看,总价在 120 万至 160 万元的房子是大部分购房人普遍较为理想的一个价位。

摘自(中国广播网) 2011年11月30日



叶檀
知名财经评论家

房地产调控政策尚未到达底部

放松调控就意味着在货币还比较多的情况下,市场会出现一个报复性的反弹,我想现在肯定要把调控继续下去,而且要把结构给调整过来,现在同比房价还没有下降的情况下,根本还没有到底部。

摘自(中国广播网) 2011年11月30日



杨红旭
上海易居房地产研究院综合研究部部长

继续推进房地产调控仍是工作重点

在中央屡次重申房地产调控不放松的情况下,地方政府明年不可能放松限购,但在操作层面出现松动的可能性仍然存在。限购令的退出将是有节奏、分区域地逐步退出,而不可能是中央一下令,各地限购一起退出。

摘自(中国广播网) 2011年11月30日

媒体点击



北京

重回“万元房”时代

上周末,亦庄全新项目合生世界花园,打出了 9980 元 / 平方米起的超低均价,仅周末两天就引来几百组购房者前来排号,不少购房者表示:“这已经是北京楼市的底价了。”

摘自《京华时报》



通化

“暖房子”暖了民心

吉林省通化市辉南县首批既有建筑节能改造项目全部竣工,56 栋楼房披上“棉衣”,3430 户居民温暖过冬。今年以来,吉林省实施的“暖房子”工程建设如火如荼,正由地级城市向县城延伸推进,百姓受惠覆盖面不断扩大。

摘自(人民网)



鄂尔多斯

楼市面露“绷”相

鄂尔多斯楼市现“紧绷”之相,《每日经济新闻》记者在当地调查发现,目前鄂尔多斯楼市成交全面入冬,加上气候等因素影响,项目停工潮、民工返乡潮已暗流涌动。有专家指出,目前的僵持局面再延续 3 个月的话,讨债潮将如期而至,此后楼市可能会由“绷”转变为“崩”。

摘自(人民网)



武汉

放宽该市享受契税优惠的普通住房标准

11 月 30 日,武汉住房保障和房屋管理局宣布,从 12 月 1 日起,放宽该市享受契税优惠的普通住房标准:中心城区单套住房总价标准由 100 万元提高到 140 万元,远城区单套住房总价标准由 80 万元提高到 90 万元。

摘自《第一财经日报》



上海

保障房完成率逾 98%

根据国务院的要求,上海的保障性安居工程建设目标任务为 26.6 万套,为此,上海市政府与各区县签订住房保障工作年度目标责任书,确定今年将建设与筹措保障性住房 1500 万平方米。上海住房保障和房屋管理局人士表示,“通过制度性安排,我们努力使各类住房困难群体都能寻求到解决居住问题的相应渠道。”

摘自(人民网)



济南

明年不再集中建廉租房

从 2007 年到现在,济南的廉租住房实物配租正逐渐实现对住房最困难群体应保尽保的目标。同时,一场保障性住房的“接力”正在进行。根据安排,明年济南将不再集中组织建设廉租住房,房源将在现有的公共租赁住房项目中选择。

摘自《济南时报》



珠海

房地产市场实行“限价 + 限购”政策

为促进房地产市场平稳健康发展,珠海市政府紧急出台房地产调控政策,要求从 2011 年 11 月 1 日起,对珠海房地产市场实行限价限购的“双限”政策。

摘自(中国新闻网)