

变与不变 各有其三 新政百日后 楼市仍纠结

■见习记者 林长凯

自今年 1 月 26 日“新国八条”正式实施算起,2011 年的楼市调控已经超过百天。多数楼市参与者或许已经感受到此次调控后的巨大变化。从表面现象上看是投机性、疯狂交易的逐步销声匿迹,深层次的变化则是商品房和保障性住房多管齐下的发展,楼市正向着规范化、理性化的方向发展。然而,在之前楼市所带来的巨额财富效应尚未完全消散之际,新政百日所产生的调控效果对改变楼市预期或多或少还显得有些力不从心,最明显的佐证就是成交量降了,但价格基本上没变。据有关市场调查显示,眼下,在很多瑞安人眼里,楼市依然是一个产金子的“风水宝地”。

这场堪称“史上最严调控”的楼市新政实施百日过后,瑞安楼市究竟出现了哪些变化?楼市又在怎样的变与不变中纠结前行?本期家周刊将为你一一盘点。

变化一: 市区住宅供应、 成交出现明显下滑

成交量的下滑是所有变化中最为明显的。从楼市以往的季节性规律来看,1—2 月份临近年底是成交收关的时候,而 3—4 月份成交开始走俏,但是今年的情况却完全不同。

1 月份瑞安市区的商品住房共成交 125 套,同比 2010 年 1 月份下降了 26.5%,环比 2010 年 12 月下降 15.5%。据某房产网数据显示,在 1 月 26 日新政颁布后到 5 月 1 日,瑞安市区范围内除几个尾盘剩余房源销售外,没有新增新盘上市。

据业内人士估计,5 月份之后,开盘形势可能会有所好转,接下来的供应量也可能会持续增加,但由于限购、限贷等政策的延续,市场的需求量是否能短期内提升依然存在很大疑问,可售房源压力将进一步加大。



变化二:拼接户型遭遇困境

目前,市场上的待供应商品房源基本上执行“90/70”政策,为了调整供应结构,一些楼盘特别是高端楼盘纷纷把小户型整合在一起“打包”了卖,“上下拼”、“左右拼”、“一整层拼”……拼接户型也成为市场上的一种常见产品,并且在一定程度上受到了市场追捧。不过,在限购令下,这类户型遭遇到了前所未有的挑战,目前已经开始出现由热转冷的势头。因为一套拼接户型,至少需要两个甚至更多的购房资格,所以把许多意向客户挡在了门外,让这些房源的销售遭遇到了困境。

从市场销售情况来看,双拼及不双拼户型在销售上的差别已经相当

明显了,特别是最近拼接户型成交量基本上绝迹。这些“拼接”房如何处理?已经成很多房开亟待解决的问题。

对此,拼接户型如何销售,成了不少相关楼盘的尴尬事。开发商采取了两种不同的策略,绝大部分开发商采取等待的办法。有开发商的相关负责人表示,现在这批房源暂时不动,先尽力把产品做好再说,等到房子造好后再卖也不迟。而塘下的一家开发商负责人则表示,他们的项目中也有几十套拼接户型,但因为量不是很大,所以现在还不急,先放着再说,说不定等到可以销售的时候,政策已经放开了。

还有选择把原来拼起来的户型再一套套拆开来卖。比如某楼盘,本来在后期的户型配置中,规划的都是拼接户型,但现在迫于行情压力,只好将原来的设计图推倒重来,重新设计成能适应双拼销售或分拆小户型销售的可变户型,以应对调控政策。

当然,业内人士黄先生指出,并不是所有的拼接户型都适合拆小了卖。原本拼接户型在设计时就是两套系统性来设计的,所以拆分完了以后,很有可能两套户型的功能性或舒适性都存在问題,反而成为垃圾户型,更加卖不掉。所以,黄先生提醒,开发商在拆分时还要进行仔细、慎重考虑。

变化三:购房者心态开始变得成熟

房屋买卖双方的心态也在发生变化。原先排队抢房的购房者已由抢购变成观望,而开发商也开始变得更加理性。一方面是成交的低迷,另一方面则是供应量的持续放大。

综合今年的调控、通胀等因素来看,形势趋于严峻。据有关部门的负责人分析,一方面受到 2009 年土地市场大年的影响以及 2010 年年底存量的积累,供应量将会大增,从而带来竞争的加剧。另一方面,在调控不放松的前提下,需求虽然会受到通胀刺激,但也不会发生爆炸性的增长。

在这样的而形势下,价格很难坚挺。安阳新区塘河北路上从事近 10 年房屋中介生意的迟先生对瑞安楼市的发展非常了解,他告诉记者:“接下来推出的房源定价肯定会更加理性,优惠促销也会有一些。”在这楼市的微妙时期,开发商的言行变得极其谨慎,观望市场的心态则更加普遍了。某开发商的相关负责人在接受记者电话采访时说:“接下来房价或多或少会降点,现在不降可能就没有办法开盘卖了,但具体回调多少还要分不同的区域、不同的产品、不同的开

发商区别对待。”对此,一些业内专业人士也认为,一方面短期内房地产调控政策不可能松懈;另一方面,虽然有些房开企业号称短时间内不差钱,但多数房开企业难以承受半年卖不出房子的压力。同时,市场在调整的时候有其规律性,量变早于价变,成交量大跌后,价格必将下跌。业内人士金先生认为,从目前的政策执行力度和市场变化情况来,与其挨到下半年更加骑虎难下,还不如目前认清形势放下姿态,早点妥协。

不变一: 整体房价平稳 刚性需求依然急迫

虽然新政百日后的市场遇冷成交量大幅下降,但房价依然坚挺,多数已上市新盘透露出来的价格并没有出现优惠意向。与此相对应的是,只要是面积小、总价低,满足刚性需求的房源都无一例外地受到市民热捧。这一一定程度上对现有房价形成支撑。

“现在买房的基本上都是自住的刚性需求。”某开发商负责人表示,他们最近推出一批面积主要为 90 平方米以下的房源。从客户积累开始到正式下单,几乎都是自住的刚需,而且有个现象很奇怪,自住型的客户相对来说下单还比较果断,但是投资型的客户观望就比较多了。

另外,从二手房市场回馈来看,目前行情下,90 平方米以下的小户型也是最为热销的,一些大户型房源成交量稀少,成交的大都是条件不错的小户型。

不变二: 二手房市场 依旧冷清

相关统计数据显示,目前市场上二手房的成交量比较低。据了解,二手房成交量的冷淡主要还是受“限购令”的影响,导致部分投资者和改善型客户放弃购买欲望;另外是因为银行停贷和调息,这不仅让“刚需”买不了房子,能做按揭的,也因为还贷压力太大而不得不放弃购买。因此,市区几家房屋中介所负责人表示,现在成交房源基本上为一次性付款。此外,现在买方、卖方市场都处于观望状态,也是导致市场成交量无起色的原因。

“目前,市场成交量依然冷淡,可价格仍然没有发生多大变化。二手房供应不足,大量的需求被政策和银行调息所压制,买卖双方形成博弈,解决不了任何问题。”市区拱瑞山路上的一家房屋中介所负责人说。

不变三: 楼市热度尤在

无论成交量是不是跌入谷底,也不论房价有没有明显的下滑,史上最严厉的楼市新政已成为人们茶余饭后最为关注的话题。限购令下,不少人失去了购房资格,也有一些人看空后市,推迟了购房计划,也有很多刚需购房者准备下手买房,楼市的一举一动牵动着无数人的心。

有业内人士表示,目前仅部分小户型就释放了很多刚性需求。在瑞安楼市供求关系相对紧张的大环境下,只要有合适的项目以及能被市场接受的房源产品,即使在目前严厉的调控政策下,也存在成交量甚至是价格反弹的可能性。