

## 部分城市首套房屋贷款利率上调

## 刚需很受伤 买房更彷徨

## 按照房地产经济周期论,眼下楼市似乎进入衰退前夜

■见习记者 林长凯

10月13日起,建设银行北京分行决定上调首套房房贷利率的消息一经发出,立刻引起了多方关注,随后上海和广州等其他14个一线城市也在悄无声息中上调了首套房房贷利率,有些地区甚至出现了“一周一价”的现象,这让刚需们很受伤,买房更加彷徨。眼下,全国楼市一片“风声鹤唳”,不但新房市场“交易冷清,看得多买得少”、二手房市场交易更是降到了“冰点”。低开的报价,极小的实际成交量,楼市销售的传统旺季风光不再似乎已成为眼下瑞安楼市的普遍现象。这些除了跟眼下楼市发展环境有关,或许也能从其发展周期上找到原因。

## 二手房交易降至冰点



据市房管局的有关数据统计显示,今年9月份全市二手房住宅成交量为196套,为2006年以来的最低值,与去年同期的362套相比,减少了45.9%……尽管楼市的“金九”和国庆黄金周假期已过,但是楼市成交低迷的状况依旧没有改变的迹象。

其实,不仅新房交易冷清,二手房交易也好像被冰冻了一样。“现在一个月能有一套成交的话,那就是相当不错的业绩了。”市区拱瑞山路上一家房产置业有限公司的工作人员李雨(化名)表示,往年这个时候,一个像这样的店面一个月能成交十几套,忙起来连吃饭都顾不上,现在的市场状况确实让人发懵。

“现在几乎没有人过来买房子”张笑(化名)是市区某中介的房产经纪人,她也感到眼下市场的不景气。她说,前两年,应该说是房产中介的春天,所有的房产中介都赚钱了,那时候她一个月光卖房子拿提成就能挣一万多,那时候她甚至都想自己弄个店面,自己干中介。

不过眼下她早就断了这想法了。“现在一个月卖不出一套房子,天天闲得无聊,着急上火啊。”张笑说,“不愁房子,愁人,待售房源多的是,就是卖不出去。”据了解,现在一个连锁中介的单体店的周转房源能达到100多套,不过购买的人却寥寥无几。

随后,记者走访了安阳新区塘河北路、市区邮电北路、公园路一带等房产中介比较集中的地区,发现大多数中介公司门可罗雀,很难看到咨询买房的顾客,店内的工作人员要么在玩电脑、看电视,要么在玩扑克,显得很冷清。问及最近的生意和今年上半年相比,有何变化时,“都说现在是楼市的‘金九银十’,是旺季,但是用‘金九银十’来形容现在的楼市行情显然是不合适的。”一些中介直接这样说道。

## 房价并未明显下降

今年全市9月份二手房交易量比去年同期减少了近五成,房价体系已经发生了一些紊乱。从目前的市场行情来看,这种低成交量的状况将会维持一段时间,近段时间回暖的可能性并不大,但是值得注意的是,房价下降的幅度并没有想象中的那么多,毕竟实际成交量摆在那里,采用一些没有实质性的案例来说明市场状况是站不住脚的。

一位经常和记者交流市场行情的房屋中介工作人员表示:“目前瑞安楼市观望气氛浓厚,买卖双方都僵持的现状不但没有改变的迹象,而且还有进一步恶化的趋势,新盘优惠价开盘以及二手房报价逐渐

下跌,有可能使得准备抄底的人进一步增加。”

“二手房成交量的萎缩,新房购买者的持续观望是显而易见的,如果政策不发生改变,成交量将持续低迷。”塘河北路上的一家房屋中介所负责人谢先生表示,降价在一定程度上可以促进销售,但会损失掉很多真金白银,这对房东和开发商来说都是如此,因此不是万不得已,大部分人是不会选择降价抛售房子的;然而目前多数开发商和房主的资金状况还是可以维持的,所以抄底也存在一个资金周转情况和眼光的考量。

## 楼市5年一轮回?

今年楼市行情不好,除了限贷和限购外,还有其他原因吗?“房地产行业发展本身存在周期波动的特征。”中国房产信息集团研究中心总经理陈啸天接受媒体采访时表示,房地产经济周期是指房地产业在发展过程中,随着经济水平、时间的变化而出现的扩张和收缩交替反复运动的周期循环的经济现象。

据介绍,这种周期波动的研究是通过建立科学的研究模型来实现对楼市发展走向的把握。不过根据现有的数据推演,国内关于短周期的研究比较多,比较公认的标准为国内房地产业的波动周期大约为5年左右(波动周期4至6年)。

就这一结论,记者采访了我市

房地产行业的专业人士。“这个结论是通过1988年到2010年,这22年间的房地产业指标的变动情况得出来的。南京大学不动产研究中心主任高波对此有过精彩的论述。”该专业人士表示。

据有关媒体报道,中国房地产及住宅研究会副会长兼秘书长张元端通过长期跟踪研究也得出了房地产短周期为五年的结论。不仅如此,张元端在其发表的言论中还表示,这种周期得变动可能与国家“五年计划”有关。根据张元端的研究,自1953年到1990年间,国民经济的周期变动曲线和房地产发展曲线惊人吻合。



## 眼下进入衰退前夜?

如果房地产行业的周期波动真是5年的话,那么眼下楼市发展又处于何种阶段呢?“从小周期上看,眼下正处于高峰期往衰落期过渡的前奏阶段。”我市房地产行业专业人士猜测。

根据有关研究资料显示,“十二五”期间我国房地产开发投资预计保持年15%左右的增长,增速比“十一五”明显回落。2006—2010年期间,国内房地产开发投资整体保持较高的增长态势。五年间,房地产开发投资总额从2006年的约1.94万

亿元增长到2010年的约4.83万亿元,增长了约1.5倍,年均增长幅度为25.6%。

对此,业内人士预计,未来1至2年内,我市的房地产行业将进入此轮房地产周期的衰退阶段,投资前景不容乐观。他们说,房地产业的周期波动其实从房地产开发投资,房地产销售额增长率,房价上涨速度等各项指标的变化都能有所体现,目前国内研究的依据虽然也有所不同,不过周期波动的特征基本上都差不多。

## 消费者何以应对

判明了房地产业的发展周期,百姓是否又陷入该不该买房的苦恼当中了呢?一些媒体大肆宣扬“不涨就是抄底的好时机”这种说法是否可信呢?业内人士表示,这种说法的可信度比较低。因为根据五年的波动周期来看,未来房价确实有下降的可能,那些想购房的人不妨再等等。

有业内人士指出,如果投资的话,选择应该不是时机。因为房地产业发展格局也在发生重大改变,楼市去住宅化已成大势所趋,在国家大力发展保障性住房的情况下,中低收入家庭必定会分流,从而影响房地产供求关系的变化,改变住宅市场的供求矛盾。住宅价格不可能像

以往那样疯涨了。投资住宅来实现资产的保值增值似乎风险正在加大。

根据中国房产信息集团相关部门的研究表明,在“十二五”期间,房地产投资随着经济的发展,现代服务业对写字楼和商业营业用房需求增加,住宅投资比例会有所降低,写字楼与商业营业用房的比重会相对有所上升。预计“十二五”期间非住宅开发投资约10万亿元。而现在部分企业正遭遇融资难题,对于这种投资机会,市民不要视而不见,因为眼下部分合法的新金融业态正在兴起,完全能够达到投资房地产实现保值增值的目的。