

房价明升暗降,也是醉了



2014年以来,虽然市场上降价声不断,但是在市区成交比例上升的情况下,广州楼市网签均价还是处在上升之中,楼价明涨暗跌的态势非常明显。

数据显示,2014年网签均价从2013年13278元/平方米上升至15014元/平方米,同比上升13%。其中,外围五区成交均价同比上涨11%至11098元/平方米;中心六区则从2013年的23216元/平方米下降至22929元/平方米,同比微跌1%。

分区域而言,2014年房价最高的区域为越秀区,同时越秀区也是涨幅最大的区域,成交均价为38434元/平方米,同比上涨15%。中心六区的房价除了黄埔区以外均突破“2万”。越秀、天河、海珠、荔湾和白云,成交均价分别为38434元/平方米、36953元/平方米、28443元/平方米、23628元/平方米和21699元/平方米。外围五区中,从化、增城和花都三区均价在万元以下,南沙和番禺均价均过万。其中,番禺网签均价达到15925元/平方米。外围五区中,增城是涨幅最大的区域,同比上涨11%至8949元/平方米。

一二手楼价倒挂

按传统市场理论,一手楼房价通常会高于同区域同地段二手楼房价,不过到了2014年,这种惯例被无形打破。据中原研究部监测,2014年广州二手楼市,呈现出一个与往年都不一样的市场特点,就是以番禺为典型代表的局部区域呈现一二手楼价倒挂的特殊现象。2014年6月份,广州的番禺、白云、芳村等区域的一手楼盘开始陆续降价,致使这些区域出现了一二手楼价倒挂的独特现象。中原研究部分析认为,这些区域之所以会出现如此现象,根本原因还是在于该区域一手楼盘供应量和成交量极大,例如荔湾、

花都、番禺,一手楼的成交面积占据整个区域楼市成交的六成以上。在宏观经济和市场下行的影响下,一手发展商对价格的调整力度显然比二手业主大许多。这种现象是否能以“新常态”的标签延续到 2015 年呢?中原研究部分分析认为,从目前中央和广州政府的表态中可以看出,2015 年楼市政策环境还将延续 2014 年的宽松稳定,楼市将温和回暖,不过这种回暖更多的是体现在“量”的回升方面。2015 年广州一手楼市的供应量会继续高位,加上旧有的高库存,一手楼价大幅上涨几无可能,一二手楼价倒挂现象可能还会持续存在。

以价换量

2014 年上半年总体来看,房企营销侧重以价换量策略,多家房企下调项目价格,打破市场沉寂,此后,众多龙头房企跟进,掀起全国范围的降价行动。至年中,保利、中海接连发起“飓风行动”、“海啸行动”,将这场持续半年之久的“降价潮”推向巅峰。而在降价力度上,大型房企的加入进一步激化价格战。

从 2014 年广州降价比较明显的楼盘来看,亚运城、万科欧泊等众多知名项目纷纷上榜。如巨无霸项目亚运城在今年五六月份就猛然降价引发市场震动。售价 16000 元/平方米至 21000 元/平方米的亚运城山海湾项目突然降价销售,只售 9800 元/平方米至 12500 元/平方米。导致老业主强烈反弹,封闭小区禁止销售员和看房客进入。但这些措施却难以阻挡看房者的热情,降价后房屋销售明显反弹,短短 3 天 70 多套房源就销售了四分之三。从区域来看,供应量巨大的新黄埔区以及受政策影响波动比较大的南沙区,都是降价的重灾区。

垫首付

房企“以价格为中心”的营销手段层出不穷,或特价房、或“零首付”,亦有像珠江地产罗马家园以“保值”为噱头揽客户。其中,“零首付”策略最为房企所乐道,在短时间内实现全国化覆盖之势,不仅大小房企均有涉及,而且从一线城市向二三线城市蔓延。这种变相的首付款支付方式,弱化了客户对房价的敏感度,成为房企促销的重要手段之一。2014 年上半年,保利地产率先掀起“垫首付”的热潮。该公司旗下保利西海岸、保利公园九里、保利塞纳维拉三个项目拿出了“首次置业四个月内交齐首付、二次置业九个月内交齐首付”的优惠,而且在这段时间内,买家不需要缴纳利息。随后,多个开发商先后推出“零首付”、垫付首付的促销活动为楼市“暖场”,涉及楼盘近 20 个。

2015 猜想 预计楼市价格先降后稳

克而瑞:考虑到诸多城市目前库存压力依然处于高位,2015 年房价的整体走势仍应是先降后稳:一方面,在巨大的去化压力面前,房价还有进一步调整的空间;另一方面,多数企业库存也处于高位,但寄望于政策激励而对真正落实“以价换量”仍心有戚戚焉,项目间隔调整普遍没有到位,房企库存去化速度缓慢。因

此在 2015 年上半年的相当长一段时间里,去库存仍将是市场的主旋律,房价也有进一步下探的可能。就具体城市来看,一线城市房价仍将保持稳定,或有小幅上涨,虽然一线城市市场需求充足、购买力旺盛,但是鉴于目前房价已经处于高位,限购令也并没有放松,未来房价大幅上探的可能性不大。

房价有望回稳重归上升通道

合富置业首席分析师龙斌:这几年中国房地产市场价格波动剧烈。从近年房价涨跌看,有两大特征:一是房价涨幅大,跌幅小,一个波浪高过一浪,说明整个市场没有改变上升趋势;二是城市间开始分化,一线城市、二线核心城市上升动力和幅度更大,三四线城市 2012 年之后涨跌趋于平缓。从根本上说,这种现象与中国经济调整、城市化进程的区域分化加剧、城市价值差距拉大有直接关系。对 2015 年房价的判断,比较乐观。总体上 2015 年中国房地产市场价格止跌回稳。一线城市房价率先重回上升通道,二线核心城市会紧紧相随,但房价上涨以和缓、正常上升为主,大涨机会微弱;三四线城市经过半年左右时间消化库存,也会随着整体流动性好转而止跌回稳,个别城市房价可能也会有所上升。

高库存下楼价仍有下行压力

同策咨询研究部总监张宏伟:从 12 月份 36 个大中城市存销比指标来看,一线城市及部分二线城市库存去化周期回落至合理区间,但是,库存压力仍然较大、市场去化周期在 15 个月以上、市场基本面表现欠佳的城市仍然占到大多数城市。当前,对于大多数城市而言,“去库存”仍然是市场主旋律,房价年内仍然有下行压力。尤其是在宏观经济深化改革与经济结构调整的阶段,即使限购政策取消、部分城市地方政府救市、降息等政策利好改变不了年内大部分城市库存较大的市场现状。

Source from <http://gz.house.163.com/15/0109/07/AFGHT3EV00873C6D.html>