



2010.07
星期三
www.xksq.net
热线 0551-2620110
办最有价值的都市报

合肥

读本

销售进度放慢、资金链两头拉紧
新调控政策或推出、供销比反转……

合肥房价尚能坚挺多久?

7月4日,国土资源部部长徐绍史关于四季度部分地区房价下降的一番言论,再次在本已如履薄冰的楼市掀起不小的风波。“部分地区”范围几何?哪些城市将囊括其中?很多城市的购房者心中,都有了这样一个疑问。

合肥房价,会不会也如徐部长所言,在四季度画下下划线呢?虽然一些机构统计数据显示,6月份合肥房价不降反升,但是,三季度特别是在九月份,压下房价的最后一根稻草,可能就要落下。有专家预言,合肥房价将会直接探底,总体成交均价将在5500元/m²左右。

记者 任金如



A 压向房价的第一根稻草 脚步放慢的销售进度

降价,还是不降价?刚刚到来的7月份,让政务区某大盘的徐姓(化名)销售总监,着实头痛不已。多年的职业生涯,让他从没想到会遇到2010年这样的行情——上半年已经过去,但是眼前刚做好的销控表,才完成公司年度计划的三成还不到,眼看进入淡季,如果不降价促销抢占市场份额,公司的年度销售任务肯定将落空;一旦

降价,那么已经买房的业主们,肯定会再生事端。但是,房价一味“硬扛”,6月公司的成交量已经到了最低点,如果不能在7月取得一定的销售业绩,到了8月,由于季节因素影响,销售会更加困难,并且资金如果不能及时回笼,将直接影响公司下一年度的现金周转。

六月份,一部分开发商打出优惠降价

牌,市场反响不错。仔细斟酌一番之后,准备在7月中旬加推楼盘的徐总监,选择了“特价房”策略,以期为公司三季度拉平已经落后的销售任务。而据合肥市房地产管理局数据中心显示,6月份截止到6月22日,合肥九大片区,共有11个商品住宅项目取得预售许可证,而像徐总监这样做出如此选择的,不在少数。

D 压向房价的第四根稻草 供销比已经发生反转

“平均来讲,我觉得2010年国家宏观政策调控还是这样继续下去的话,合肥市比较理想的平均价格应该不超过5500,当然高端楼盘例外。”合肥学院经济系、房地产研究所所长朱德开教授表示,“合肥房价在2010年要想涨得特别高,不大现实,如果降得很低,甚至想把合肥房价下降到去年平均水平,也是不大可能。”

“所谓的刚性需求,应该包括三个因素:第一,人口,城市人口集聚速度,城市化进程等;第二,收入状况,就是购买力的问题;第三,购买欲望。”朱德开就目前合肥的具体情况进行了分析,到2015年,合肥的城市化和人口集聚因素肯定没问题,但目前,购买欲望已经大打折扣。

据一项网络调查表明,新政实施之后,已经有超过六成的购买者选择“观望”,暂不出手。而上半年合肥楼市面积的供销比,首次达到了1.08;套数的供销比,达到了1.05,供应量略大于销售量,供应依然偏紧(2009年,合肥楼市面积供销比0.75,套数供销比为0.77)。

朱教授笑谈,随着合肥保障性住房供应的加大,特别是公共租赁房的推出,一部分刚性需求被分流,对于合肥房价走势和购房者来说,都将是“利好”消息。

2010年,一根又一根稻草,相继压向看似坚挺的合肥楼市。房价能不能下降,对于购房者来说,有了更多的憧憬和期待……

B 压向房价的第二根稻草 被两头拉紧的资金链

“竞买土地出让金(开发商参与土地招、拍、挂,有意竞买的,需要向指定账户打入竞买保证金,一旦竞得,则该保证金自动转为土地出让金),不低于出让最低价30%。”在日前召开的2010房地产夏季峰会上,国土部总规划师胡存智的表态,又给部分资金紧张的开发商当头一棒。

以去年合肥经营性土地出让成交款

16847亿元计算,又提高一成的竞买土地出让金,意味着开发商必须先交出50.541亿给政府,合肥某民间融资机构的李涛(化名),给记者算了这样一笔账。“今年央行三次上调存款准备金率,房地产企业变成了离水的鱼,银行虽然不会明确拒绝开发商,但是开发贷款时间延长是肯定的,额度也会收缩。银行和政府,两头拉紧了开发商资金

链,给我们民间融资提供了方便。”现在,他的主要业务就是为一些开发商提供短期融资,让他们能在缴清土地款后,第一时间向银行融得开发贷款,然后再偿还李涛的借款。“当然,这种短期借款的利息将达到百万元以上。”刚做完某项目的李涛认为,为及时归还各类借款,开发商降价尽快回笼资金,也是明智选择。

C 压向房价的第三根稻草 新调控政策或三季度推出

昨日有媒体报道,相关部委已经开始积极准备新的房地产调控政策,以配合可能推出的房地产新调控政策。一位知情人士称,楼市新调控政策将在三季度出台,四季度看到效果。

四季度,房产税征收会不会再被提上议事日程?逐步显现的通胀压力,是否会让央行决定加息?政府对于楼市的宏观调整政策,会不会进一步加大?与只期盼降价,但对楼市心里没底的购房者一样,合肥的开发商也内心忐忑。

中国房地产学会副会长陈国强在公开场合认为,四季度政府调控房地产市场的决心不变,方向不变。而合肥的开发商们,也似乎已经感受到了这波政策的“寒意”。安徽华昌置业发展有限公司的钟经理明确表示,本轮调控仍在继续和加强,中央调控近期将重点由前期的银行信贷转向土地。

与此同时,地方政府也开始严格执行调控政策,整肃楼市。来自省地税局的数据显示,今年1-6月份,与房地产市场关

联的土地增值税收入增长一倍以上,达到108.5%,成为上半年增长最快的税种。而来自合肥市房产局内部消息,自5月份开始,已经约谈了一批捂盘惜售的开发商和偷税漏税中介组织,达近百人。

一位业内人士认为,合肥房地产利润空间,已经在逐步被压缩,而为了避免在四季度遭遇更严厉的调控政策,开发商有可能会选择在三季度大量出货,而这种“清盘”的手段,不是特价促销,就是打折降价。