

声音

政策有拐点,房价无拐点。
——任志强 北京华远集团总裁

任志强日前在接受采访时表示,在经济学上,拐点是三角形,要么直线向下,要么直线向上,通常不会看着一段曲线来说拐点。在与房地产市场走势相关的众多指数里,房价指数只是其中指数之一,而不是全部。10余项指数中,现在看到更多其他指数是上升的,比如土地量、供应量,比如竣工量、生产等。现在人们从数据中所看到的只是部分地区交易量下降和部分的房价略有下降。事情总要看宏观,看主流,所以房地产市场持续走热,房价长期上涨的趋势是没有变化的。

的确有企业想割肉。
——雷越姝 中建国际发展股份有限公司运营副总裁

雷越姝日前在一个论坛上表示,有些房地产企业资金链紧张之后,必须要通过出让手里的土地或者其他的方式来获得资金维系企业的运转。“我所知道有几个开发商资金链非常紧张,连供应商的货款都会出现问题。如果选择割肉,就能缓解资金链的压力;如果不割肉,企业可能继续在高度紧张的状态下运行。”但大部分的开发商还是比较理智、谨慎的开发理念,资金虽然相对紧张,但总体还是会良好运行的,只能说调低市场预期,减缓发展速度。

一线房企资金链更紧张。
——张宏 北京高通智库总经理

在焦点网的论坛上,张宏表示,地产行业的竞争将呈现两极分化:一些一线房企有非常丰富的剩余资金;另一些房企面临资金困难。现在现金流紧张是大的开发商。资金流紧张本身是正常现象——如果现金流不紧张,说明你的资金使用效益还没达到最大化!因为在去年的抢地风潮中,中小企业很少,说明在价格高位的时候,中小企业并没有追加投资,现在并没有遇到资金链紧张的压力,这说明行业整合并没像大家预期的那样向优质大型房地产集中。

房地产业当前普遍缺钱。
——潘石屹 SOHO中国董事局主席

2007年国内房地产企业太疯狂了,由此可以判断房企的钱花得差不多了。2007年全国新商品房的销售额为2.9万亿元人民币,根据国土资源部公布的数据,1至11月份交付的土地出让金就有9130亿元人民币,全年数据应该超过1万亿。一般出让金占地价的三分之一,其他的三分之二是农民的补偿费和拆迁费。如此推算,去年开发商买地所花的钱超过了3万亿,也就是说去年开发商在买地上花的钱远远超过了全年销售收入。



佟一博/摄

京城二手房成交量连续三月超过一手

买新房还是买旧房



统计数据

二手房成交量逐年增加

长久以来,京城一手房的成交量都远远超过二手房,占据着房产交易市场的主体地位。然而,伴随着一手成交的萎缩和二手成交的上扬,二手房交易的从属地位已经发生变化。最新的统计数据显示,京城一手房和二手房成交量的比值,已从2003年的7.86:1下降到了去年的1.33:1。

新盘销量连续三月不敌二手

如果将一、二手房的成交

年度	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
一手房成交量(套)	266305	325473	298576	282095	124980
二手房成交量(套)	33887	57374	70180	77136	94305
一、二手房成交量之比	7.86:1	5.67:1	4.3:1	3.66:1	1.33:1

数据来源:北京中原三级市场研究部

月份	2007年11月	2007年12月	2008年1月	2008年2月
成交量之比(一手:二手)	1.00:1	0.86:1	0.75:1	0.60:1

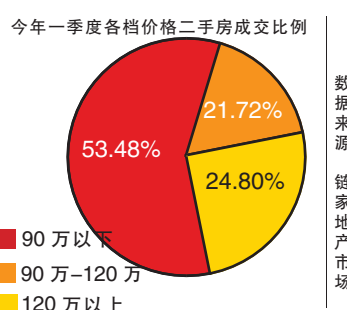
市场调查

两类人群偏爱二手房

结合多家中介机构的统计数据,记者调查发现,京城二手房的消费主力,主要是支付能力相对较弱的中青年人群。据“链家地产”市场研发中心调查数据显示,在二手房的购买者中,26至35岁的比重为38.7%,36至45岁的比重为26.7%。显然,26至45岁的购买者占据了二手房源的绝对主流。值得注意的是,在二手房的出售者中,年龄在26至35岁的比重为39.9%,36至45岁的比重为25.7%,主流客群同样也是中青年。另外,支付能力相对较强的外籍人士也是京城二手房市场的主要客源。来自北京中原三级市场研究部的调查数据显示,目前在京购买一手房的外籍人士约占一手房客群的千分之二左右,而购买二手房的却占了二手房客群的千分之四。显然,相比新盘,外籍人士在京购房时更偏爱二手房。这是因为他们的收入相对较高,选择余地大,而地段位置好的二手房自然成为首选。

90万元以下房产最热销

记者在采访中发现,价格因素是众多购房者选择二手房的首要因素。今年一季度链家地产市场研究部的调查数据也显示,



量达到1:1时看作是一个转折点,那么根据北京中原三级市场研究部对一、二手成交数据进行的监测显示,自2007年11月开始,北京的一、二手房成交量就达到了临界值,而随后的几个月中两者比例仍保持继续缩小的趋势。

值得注意的是,统计数据还显示,2006年到2007年的两年间,无论从房产自住还是置业投资的角度,购买需求都在从一手新房向二手房倾斜,其中自住需求的倾斜程度更大,已经接近了1:1。

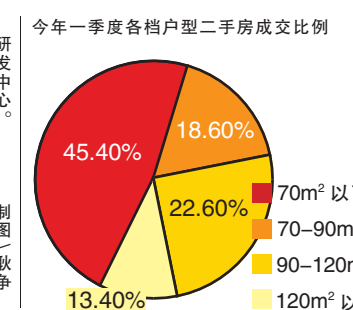
90万元以下的二手房成交占了半壁江山。相比之下,以这样的价格在当下购买一套地段不错的新房,的确是相当困难。记者从中介了解到,价格越低的房源越热销,90万元以下房源里,低于60万元的相当受欢迎,成交也最快。但由于这类房源的供应量太少,因此成交占比并不高。

另外,户型面积也是制约总价的一个主要因素。从成交房源的面积看,70平方米以下的户型中,年龄在26至35岁的比重为39.9%,36至45岁的比重为25.7%,主流客群同样也是中青年。

从成交的房屋类型看,二手房商品住宅是支撑房源的主力军,占比超过6成。而已购公房的成交占比随着房源量的减少,呈现逐渐下滑的趋势。

南城房源成交趋热

根据北京市交易管理网统计的数据,今年3月份二手房网上签约量最多的区域来自南三环沿线。其次是玉泉路和亚奥板块。由于南城近年来加快建设步伐,交通环境等市政配套设施日趋完善,二手房成交也逐渐升温。在链家地产统计的签约量十强区域中,除了四季青、玉泉路等西区板块外,六里桥、亦庄等南部区域成交量都位居前列。



高高在上的价格壁垒,加上购房政策的打压,令京城的一手楼市交易越发尴尬。更多购房者开始将注意力转移到总价相对较低的二手房上。数据显示,去年12月份起,京城二手房的月度成交量已连续三个月超过一手房。谁将成为今年楼市成交的主力,新房和旧房究竟该选择哪一个?本报记者就此展开调查和分析。

实例解读

王先生今年下半年结婚,打算在南城购置一套商品住宅作为婚房。目前王先生有存款22万元,双方父母还可以提供25万元的购房资助。春节期间,王先生通过中介了解到,南三环内有一套20年房龄的79平方米三居待售,价格为12000元/平方米。同时,王先生又看上了位于南四环外某新盘的一套80平方米两居,价格同样是12000元/平方米。虽然后者的户型舒适度较好,又是没住过人的新房,但从地段上看旧房占优,而且又比新房多了一个房间。究竟该买新房还是旧房,王先生一时拿不定主意。

置业建议

亚豪机构市场总监郭毅分析说,从房源状况以及购房人自身条件看,王先生选择新房更为合适。

首先,旧房需考虑折旧问题,该房屋房龄已经有20年,实际只剩50年的产权。

其次,老房型由于户型结构不尽完善,实际使用率一般都比新房低。而且起居室多为厅厅,年轻夫妻可能有招待朋友的需求,一个宽敞的客厅十分必要。虽然旧房是三居,但使用起来需要一间房作为客厅,因此旧房仅相当于两居。

第三,虽然旧房地段更有优势,但是随着南城的发展,南四环和南三环均可方便地受益于规划地铁和公交网络,两处交通成本差异并不大。

第四,从王先生目前的持有资金看,需选择付款方式购房。二手房贷款成数受到房源限制,实际高达5成左右,如果王先生手头资金不能全部用于购置房屋,可能面临付款难题。而新房首付相对较低,王先生手头资金还可富余他用。

后市分析

存量房市场将占主导地位

“经济发展和城市化水平到一定阶段后,人均拥有的住宅面积饱和,新建量减少,住宅由外延式拓展为主逐渐改变为以更新、改造和保护为主,一手房销售下降,交易便集中到存量房市场。”链家地产副总经理金育松认为,北京住房一级市场的快速发展已经使城镇居民的整体居住水平从生存型进入到发展型,部分进入享受型。“根据发达国家的发展经验,当住房存量满足基本生活需要时,资金主要投向旧住房的改造,即表现为存量型住房的交易量将超过新房,成为市场将逐渐取代新房地位,成为市场

主要交易对象。

二手主导市场有助价格平稳

中原地产三级市场部副经理官萍指出,相比一手房的开盘价格,二手房价反映的是市场实际成交价格,而且成交数据具有连续性,区域覆盖也更为全面,因此二手市场主导地位可以更客观全面地体现城市房价的变化。另外,一旦二手房成交价格成为定价参考系,就会较好地控制房价的变化节奏和幅度,有助于房价的进一步稳定。同时,存量市场流通性增强也将有效缓和供求关系,对于平抑房价有一定的实际意义。

他山之石 香港存量房与新房成交比超过5:1

“尽管京城存量房占房产市场成交的比重逐年增加,但相比西方成熟市场和国内其他大中城市,北京二手楼市目前依然处于配角地位。”金育松说。“2007年美国存量房交易为489万套,新房的交易量为77万套,存量房与新房的交易比达到了6.5:1;我

国香港地区也达到了5.2:1。2007年广州的存量房交易面积为1079.56万平方米,商品房面积是1080.53万平方米,两者比为1:1;2007年深圳的存量住宅交易面积为931.06万平方米,商品住宅面积为500.5万平方米,存量住宅与商品住宅的比为1.86:1。”

专家建议

比较优劣 量需选新旧

链家地产市场分析人士告诉记者,对消费者的购房意愿调查显示,二手房吸引力快速上升,一个主要因素就是新房价格上涨快形成了价格壁垒。而二手房源的户型面积较为宽泛,对于希望购置低总价房产的消费者而言,选择面较广。同时,新房多为期房,购房

的不确定风险较多,而且不能即时入住,也造成了部分急于购房客群的分流。

但专家也指出,购置二手房也要考虑其劣势,如房屋升值能力,资产折旧率,贷款成数限制以及户型结构是否适合居住、舒适度是否满足要求等问题,不能脱离自身实际需求盲目购置二手房。

本版撰文 晨报记者 杨舒萌

新房旧房优劣对比

本版制表/耿争

房产类型	优势	劣势
一手房	1、房源新,无人居住过,户型结构相对更加合理,居住舒适性较好; 2、不存在房屋折旧问题;贷款购房能获得较高的贷款成数; 3、小区本身的环境、物业管理相对更加完善。	房源多为期房,不能当即入住,且存在较多的不确定风险,如房屋能否按时交付,小区环境能否达到预期,周边配套能否及时到位,房屋质量是否保证等。
二手房	1、价格优势,一般的二手房总价低于新房; 2、地段优势,新房开发逐渐向城外推移,一些新房周边配套不够完善; 3、现房优势,买了即可入住,小区环境、房屋状况一目了然,不存在期房风险。	存在折旧问题;购房的首付款比例要求相对略高,房屋户型结构偏旧,居住舒适性相对弱于一手房。