

楼市是个什么市

2014年的温州楼市依然备受关注:调控、信贷、土地出让等诸多因素将如何影响房价走势?哪些变化可能出现?本期房产周刊就来解读2014年楼市。

二手房行情， 会不会回暖？

2013年底,市区多家二手房中介的业务骨干出来自己开设门店,究其原因,均因看好后市。业内人士对2014年的总体判断:价格降幅趋缓,成交量回暖。

2013年以来,市区二手房价格不断创新低,除了少数房产因业主个人资金状况的原因外,整个二手楼市受到其他购房途径分流是一个重要原因。

第一是新楼盘的客户分流。2013年温州市区新开盘总量是往年的好几倍,新盘无论是品质还是价格都非常诱人,吸引了大量客户。而根据目前了解到的开发商的土地储备情况和开发进度,2014年的新盘上市量将比2013年少。其次是拍卖房逐渐被市场接受,成为客户购房的一个重要途径和价格参照。最后是区域分化,随着城市建设的进展,人们的生活圈不断扩大,购房观念发生变化,如瓯海中心区和龙湾中心区的建设,吸引了不少老城区居民前去购房。

购房渠道的分流,意味着购房者有了更多的选择,买方市场在2014年将进一步巩固,温州房产依然会在缓慢下降的轨道上。但二手房有着自己的特点:二手房主要位于老城区,老城区的基础设施和医疗教育等条件仍然是最为突出的,有着区域优势;而且其户型多为中小面积,符合占购房主体的刚需群体需求。综合以上分析,2014年,随着价格的进一步调整回落,势必将刺激市场上的二手房成交量回暖。

尽管全国房价涨势一片,但2013年温州房价给人留下的印象依然是个“寻底”过程。据市住建委最新提供的数据显示:2013年,市区销售商品住房成交建筑面积117.86万平方米,同比上升58.11%;商品住房平均销售价2.27万元/平方米,同比下降8.63%。那么,从价格来说,2014年,是不是个难得的抄底年?上至房企老总,下至普通购房者,对此都很关注。

国企员工张先生,从去年年初就开始为正在幼儿园的儿女物色学区房。“去年四五月份的时候,市区人民路的带学区小房子均价普遍在每平方米2万元左右,房东对价格咬得很紧。”张先生表示,“国五条”出台前后,甚至房价还有不小的涨幅,但之后就一路向下,到年底的时候,同区域每平方米为1.8万元左右的学区房才开始出现,该不该出手“抄底”,张先生表示自己很困惑。

跟张先生一样困惑的还有大量刚需及改善性的新房买家,抄底就怕抄到的不是底,这是很多人选择不出手的最主要原因。

但温州房价经过20多个月的阴跌之后,已经逐渐出现了一些初步触底的信号:市中土地高温价成交、逾千万元的高价拍卖房产顺利成交、2013年末学区房买卖突然加温等等。众多业内人士认为,在2014年里,温州房价的总体特征将是:单边下跌或结束,进入震荡走势,板块区域分化加剧。

温州大学建筑与土木工程学院副教授潘安平表示,2014年在宏观经济尚未明显好转之时,房地产在国民经济中的支柱作用不会有大的改变,在全国喊涨,温州房价一路向下的特殊走势并不具有长期持续性,中短期企稳或触底反弹等情况都有可能出现。

“温州部分区域的房价或已无限接近中期底部,这是综合了土地价格及建安成本基础上推算出来的。”启源整合房产策划机构总经理黄春雷则更为乐观,他表示,2014年土地供应量并不会大幅增加,市场需求则相对稳定,这也能给房价以企稳的底气。”

徐奇

3

土地供应， 什么个节奏？

2013年,温州市区范围内出让的住宅用地频频加速,可建筑面积为250万平方米,达到了一个历史新高,也对楼市整体产业链造成了深刻的影响。从建筑速度来看,“短平快”成普遍的行业新模式,8个月、6个月甚至是4个月,一个项目从拿地到开盘的时间一再缩短。

从目前各方面了解的信息来看,预计2014年市区内仍旧有较大的土地供应规模,但总体供应节奏会相应放缓。这是因为2013年的土地放量集中,较大部分土地形成供应要在2014年才能体现,若不合理控制土地供应的速度和量,将加大市场无序竞争及库存的压力。同时,稳定地价预计是2014年的重要任务,因为土地市场是一级市场,其供应量、价格对温州房地产市场影响较大,是楼市稳定发展、平顺市场信心的重要标准。所以考虑到以上原因,政府或会在2014年控制土地出让速度。

2014年市区土地出让依旧延续2013年的形势,主要集中于鹿城近郊及瓯海、龙湾两个新兴的中心区,鹿城区由于土地稀缺,依旧不会是土地出让市场的主力。

4

主力户型， 会怎么变？

受限购政策的影响,近年来炒房现象逐渐消失,市民买房趋于理性,而房开商为顺应市场,2013年所开发的楼盘多以90~140平方米的中小户型为主,大户型房源在市场上销售相对艰难,但也因为刚需户型集中开发,导致产品同质性极高。

据业内人士分析,今年市场的主体需求依然为刚需人群,这点不会有大的改变,但经过2013年的爆发式销售后,刚需人群的置业需求量会有所缓解,而改善性需求的比例或将提升,这部分人群对房产的户型、品质提出更高的要求。

同时,随着土地供应速度的控制,多数房企也会花更多的精力深耕土地,所以房产项目有望出现高品质、户型多样化等新的发展趋势。

5

房产税，是否真落地？

房产税依然是2014年一个颇受关注的话题,从上海、重庆的房产税试点到全面落地,到底要多长时间?目前来看难下结论。不过可以肯定的是,2014年房产税难以落地。

中共十三届三中全会确立了未来楼市调控的方向,即建立调控的长效机制,房地产税是其中一个非常重要的步骤。中原集团研究中心指出,“房地产税”与“房产税”一字之差,也意味着房地产行业税制改革将是一个渐进过程,其中将涉及各类税种的整合优化,旨在逐步使地方政府摆脱土地财政的困扰。出于对私有产权的尊重,房产税的实施首先需要通过严肃的立法程序,而其后推进将是一件审慎及渐进的过程,短期内全面实施的可能性并不具备。

而从温州楼市目前的购房群体来看,多数属于首次置业及首次改善性置业人群,他们更加关注房价走向及信贷政策,在温州房价连跌20多月后,房产税作为抑制投资需求的意义显得并不是十分明显。

但临近的杭州等地,在2014年加入扩围城市试点的呼声很高,需要加以关注。

6

房贷利率，有可能打折吗？

信贷成本已成为影响购房的最重要因素之一,央行2011年末起三次下调存款准备金率、两次降息,2012年6月起首套房贷利率从之前的基准甚至上浮1.1倍回落至8.5折优惠,信贷步步收紧,一举刹住了房价暴涨的势头。

2013年6月银行间拆借发生“钱荒”事件后,银行贷款额度不断趋紧,部分银行在综合收益考量下缩减甚至暂停房贷业务,首套房贷利率又从8.5折优惠逐步恢复至基准,其间,温州楼市也经历了一轮“失血下滑”。2014年,信贷环境预计将继续趋紧,导致购房成本走高。

徐越 徐奇

文中部分数据由温州启源房地产顾问有限公司提供

制图/项甫