

难沾假日喜气 京沪深楼市人气低迷

◎本报记者 李和裕 于祥明 唐文祺

立夏已至,但楼市的温度远没有气温升得快。虽然前期有二季度回暖的说法,但从不少开发商寄予厚望的此次“五一”假日楼市来看,观望气氛仍较浓重。上海证券报记者调查发现,北京、上海、深圳等一线城市近期的新盘销售成绩一般,但是楼市博弈的天平也并没有向购房者倾斜,之前所期望的开发商集体降价并没有出现。楼市要有起色,尚需要等待。

北京:观望氛围仍浓

继清明节后,今年的第二个小长假——“五一”劳动节也没有给北京楼市带来打破观望氛围的转机。

北京市房地产管理网的统计数据 displays,“五一”期间,北京期房网上签约量较节前明显下滑,平均每天仅有150套左右,下滑幅度约为50%。实际上,这一状况延续了今年第一个小长假即清明期间的走势,当时北京楼市就出现了新开盘不敢涨价、整体成交量下滑的现象。虽然当时一些开发商曾乐观地表示,成交萎缩与小长假有一定关系,随后楼市会迅速回暖,但从“五一”的情况来看,楼市依然没有起色。

与此同时,记者调查发现,北京一些新开盘楼盘价格较上月有所回落。现在均价是15000元/平方米,并且商业贷款可享99折,一次性付款98折。”位于北京西南三环路、刚开盘不久的万年花城一位销售人员告诉记者。然而,就在上月该楼盘开盘前,记者曾以顾客身份询问过房屋售价,当时报价是15500元/平方米(享有同样折扣优惠)。相比之下,房价已经有所回调。

上海:房展人气下滑

在上海,“五一”假期“瘦身”后,假日楼市的人流量同样也在“瘦身”。

假日楼市主办方有关人士向记者介绍,为期4天的房展会接待参观者共8万人次左右,较去年下降两到三成;意向成交的房源有308套(包括外地楼盘在内,都是付了意向金、定金、预收款等钱款的),预销售额5.5亿元左右,同比也都有所减少。

记者在房展会现场也发现,虽然此次展览场地达3.5万平方米、约有180家参展单位,超出此前3月房展会2万平方米、150家的规模,但人流量的确不尽如人意,各楼盘的展台前也是冷热不均。参展的上海本地楼盘只占到七成左右,并且大多集中在中环线外,市中心楼盘只占到5%,而人流主要集中在一些中外环附近的楼盘和知名开发商的楼盘,一些远郊和外地楼盘的展台鲜有人问津。

与3月举行的今年首场房展会比起来,此次开发商举办打折促销活动的也有所减少。有数据显示,在此次房展会时有房源意向成交的楼盘中,单价在15000元以上的占70%;小户型仍为上海购房者所青睐,意向成交房源面积在70至90平方米的占到68%。业内人士表示,5月的成交情况对下一

阶段楼市走势影响较大,但开发商只是利用房展会了解一下需求、预热一下市场。

深圳:畏“高”情绪弥漫

同在“五一”开幕的深圳春季房地产交易会,较之过去更具有“风向标”的意义。

记者在现场随机采访了几位参观者,统一的观点是:房价还是高。如一位熟悉福田某参展楼盘的王先生对记者说:起初开盘时就是每平方米2.2万元的单价,现在也不过2万元出头一点,我觉得还不到心理价位。”而正在排队等待看房班车的陈女士则直截了当地表示,乘车并不是为了看房,只是顺路回家而已。至于买房,这个楼盘才打了9折,原先不是说会打7折、6折吗?反正我觉得还是贵。”

在今年加强货币调控的背景下,降价、退房等一系列连锁反应出现在深圳楼市。早在此次房展会开幕之前,业内人士便纷纷做出预测深圳的开发商们将借此机会进行大规模的降价促销。然而,实际映入眼帘的是:折扣“懂小慎微”、新盘无法定价、特价房名不符实……

深圳市社科院城市营运研究中心主任高海燕认为,房价是影响需求释放的主要因素,因此,降价”应是首要的解决手段。然而开发商并未抓住此次机会,降价尚未到位,预计深圳楼市的调整将进入一个长期的时间段。”

建议:主动降价促销

虽然房价走向依然扑朔迷离,但楼市显出更趋理性之相,也未尝不是件好事。

在北京,记者了解到,与新房相比,“五一”期间北京二手房市场更为景气。我爱我家统计显示,假期中北京二手房成交量同比增长三成;链家地产的统计也显示,假期中二手房客户登记量、房源登记量环比前一周分别增长了15%和8%。有业内人士指出,二手房市场的风光尚属福祸难料,但这可能恰恰反映出很多投资客正在离场。

此外,随着限价房的入市,对楼市需求的分流缓解作用也逐渐发挥。据链家地产的统计显示,受4月北京西三旗限价房项目封顶的影响,周边清河区域的购房需求开始减少,“五一”期间清河区域的客户登记量同比下降了8.4%。

上海的业内人士则告诉记者,受珠三角城市房价下跌、拐点论”和开发商“百日剧变论”等不利消息的影响,上海购房者的观望情绪在4月有增无减。然而,市场上存量房源的稀少和新盘开工量的连年下降,同样让开发商也有资本观望,这成为楼市交投依然低迷的主要原因。

对此,有专家提出,在销售回款放慢、银行贷款收紧、上市阻力加大的形势下,开发商应该把保护资金链和现金流放在首位。目前楼市的客观情况是消费者购买欲仍然强大,但是购买力没能回归,楼市供需规模因此也不可能回到一个活跃状态,一些开发商应该主动采取措施,以免影响持续经营。



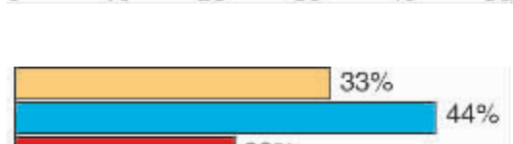
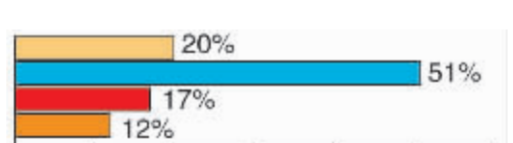
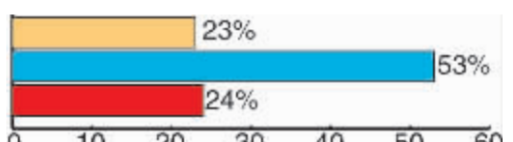
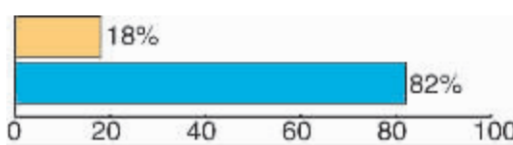
联合调查

82%受访者:假日并非购房好时机

◎调查策划:柯鹏 李和裕

按照传统的规律,每年5月是楼市供应和需求最为旺盛的月份,“五一”期间开展的假日楼市”也被看做是下半年房地产市场

的“风向标”。今年,五一黄金周”首次由7天变为3天。从理论上讲,长途旅游计划的取消将促进购房者利用短假看房、置业;而在楼市尚处调整的环境下,不乏开发商推出优惠活动以



抓住难得的销售契机。然而,“瘦身”后的“五一”假期真的适合购房吗?购房者的需求又发生了哪些变化?《上海证券报·地产投资》联合房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。

楼市评弹

楼市变天了?

◎柯鹏

一年河东,一年就河西。曾经火热异常的土地市场,正率先体验萧瑟的感觉。

自2007年底至今,因房地产市场震荡,土地源头出现络绎不绝的流拍现象,即便成交的土地亦多是底价,“地王”成了并不遥远却渐渐消失的旧时回忆。最新的境况更可谓凄凉:92亿元的全中国“地王”,风光后依旧是芳草萋萋;一群曾经疯狂抢地的地产大鳄开始抛地;部分城市的地价出现零增长甚至负增长——买地从疯狂变冷静,卖地从“打死也不卖”,蜕变成开发商们最后一根救命稻草。

风起于青萍之末。近期的土地市场持续低迷,与大多数开发商去年的急速扩大土地储备密切相关。在信贷紧缩、楼市低迷的状况下,开发商资金链普遍紧张,以往“地价—房价”对赌的方式难以畅通,无力通过“飙价”的方式,继续扩大土地储备。

让人疑惑的是,这因果循环,为何来得如此迅速?以往的新陈代谢,至少有个风水轮流转的时空变换;如今的土地市场,却是一时冷暖,半刻就变天非此即彼的大战场。就像中国电影,不是《疯狂的石头》鸡鸣狗盗之无耻,就是《满城尽带黄金甲》慕容帝皇之嗜血;不是《爱情转移》男女相爱之癫狂,就是《左右》夫妻母子之冷漠。这似乎正在印证我们一直担心形成的“狼羊二元结构”,不为羊,即成狼,不为乞丐,即成盗贼,没有更好的中庸路径。

引导这迅速转换的内因,其实没有那么复杂。美国人发明的“代言人”制,在这远东大放异彩是其中关键。我们说,这是一个“Sound-bite”主义的时代,讲究的就是一击必中。名人一句话,胜过研究者十万字论文。在这混浊楼市里,没有投资者的理性博弈,没有供求结构的良性变化,甚至没有靠数据说话的耐心,只要一些所谓“代言人”的一句话,即可因势造事;一些地产大腕们呼风唤雨,加上一些专家、媒体联合“卖拐”,瞬间就能变天!

然而,当大腕的“金句”变成误导,愚昧和非理性产生放射性效应,可怕的结果就很难被“中和”掉。这整个市场的不成熟和非涨即跌的“狼羊二元结构”,一旦互为因果,让所有人失去理性,才真是变了天的可怕的事情。

投资风向

非本地户口有望申请保障房

住房和城乡建设部近日向外界透露,下一步,限价房和廉租房将向没有本地户口和非城镇居民扩展。

有关人士表示,下一步保障性住房政策可能会向居住在非户口所在地的人群倾斜。如果能够出台这一政策,城市中将会有更多人受惠于保障性住房政策,由农村转移到城市的“移民”无福利的问题,相信也能够得到相应解决。

在保障性住房制度建设过程当中,目前主要有两种方式:一种是给低收入住房困难家庭提供一些资金补助,让他们可以租到一些适合自己居住的房子;另一种就是由政府提供一些实物的廉租房供他们使用。

对于实物住房的建设,国务院文件提出,可以插花、可以配建,也可以适当地集中建设。住房和城乡建设部前不久发出通知,要求在建设此类住房的时候做好选址工作,比如交通要方便,要保证质量和安全,而且要面积不大、功能齐全。(李和裕)

松江新桥小户型供应“井喷”

随着中心城区可供开发的土地越来越少,作为上海目前新房供应量最大的区域之一,处于西南位置的松江楼市受到前期“70-90”结构调控政策影响,不少板块后期供应将出现大量小户型产品。

松江离市区最近的新桥板块,最早以别墅开发著称。虽然行政区域上属于松江,但该板块更多是与闵行莘庄板块融为一体,又被叫作莘闵别墅区。近几年,随着受到“禁地令”限制的别墅开发日益减少,新桥的公寓开发量放大,区域楼市也逐渐“转型”。

根据最新统计数据,新桥在公寓供应和成交均放量的同时,套均成交面积进一步下降到93.66平方米。而在价位上,比起邻近的莘庄,新桥房价更低,9号线的开通更是为该板块房产发展提供了重要契机,适合首次置业、经济实力还不强的青年人。

近期,新桥又将将有以年轻客户为主要消费群体的小户型楼盘入市。“上海海派青城”项目由东渡国际开发,在89平方米的空间里打造出双层每层标准2.8米高层高的2房2厅1卫类别墅格局。(朱宇琛)

普陀成为上海CBD区域外扩首站

上海内环以内区域目前已形成南京西路、淮海中路、小陆家嘴等多个顶级CBD区域,然而,随着这些区域内写字楼行情的不断看涨,聚集效应的累积,使得传统核心CBD的受挤压局面迟迟无法缓解。眼下,上海CBD区域的范围开始向外扩展,如位于普陀区的长风生态商务区便是关注焦点之一。

据戴德梁行相关调查显示,普陀长风生态商务区逐步打造完成,长江实业、新加坡国浩、米高梅、万豪等众多“失胸”级发展商已聚集于此,上海苏州河沿岸的住宅及商业物业也由此升值。

继打造飞洲国际广场、嘉汇国际广场等商办项目之后,飞洲集团又进驻普陀投资建设飞洲时代大厦。位于中山北路的该项目面临苏州河,毗邻轨道交通3、4、7号线枢纽站。在目前上海新增办公楼多为租赁型项目的情况下,飞洲时代大厦将是苏州河畔唯一可售的甲级办公楼。

戴德梁行写字楼部董事卓乐表示,随着上海内环以内商业土地资源日显稀缺,核心CBD外扩区域的高端项目也将会逐渐体现出价值。(唐文祺)

第一财经室 | 中国证券网

认清自身需求 买房别被排队“忽悠”了

活动策划:柯鹏 李和裕

主持/整理:李和裕

嘉宾:薛建雄

佑威房地产研究中心主任



今年楼市“利空”气氛弥漫,但近期一些楼盘却“重现”排队购房现象,又令人心存疑惑。该如何辨别如今的排队购房?本周我们请业内人士就此做解读。

解相:长龙重现原因

主持人:对于近期一些楼盘“重现”排队买房,您如何看待这一现象的“真伪度”?

薛建雄:楼盘热销的原因有很多,规划良好者有之、地段上佳者有之、价格平实者有之、品质较高者有之,当然,有意炒作者亦有之。近日受到市场密切关注的当属开盘时出现排长龙现象的长宁区楼盘天山华庭,据称部分购房者甚至排了2天才买到1套房子。但火爆场面很快就恢复了平静,网上房地产数据表明该楼盘还有很多房源未售出。

而我们调查了解到,开发商方面表示自己是无心炒作的,不过由于早前市政规划有变,导致该楼盘无法确定交房时间,加上定价问题,和原计划比起来差不多推迟了1年才开盘,原先累积的客户又多,所以通知开盘后,引来了很多人,造成排队。其中,特别是周边的一些对该楼盘“盯”了很久的中介,为了抢客户也为了赚差价,提前排队抢房源,然后在外兜售给没能提前排队的购房者。

此外,我觉得近期一些楼盘热销也与市场需求有关,特别是具备低总价优势的小户型项目。如排在

4月上海楼市成交面积前三位的楼盘——盛唐福邸、荣御景观、天山华庭的套均成交面积分别只有80、84和75平方米。其中,位于浦东新区的盛唐福邸也和天山华庭类似,开盘当天人满为患,300多套房源发出近800个号码,且在4天内全部售罄。

求因:楼市仍在受考验

主持人:那么,您觉得排队买房现象是否可以说明楼市已经回暖?

薛建雄:我们研究中心的统计数据 displays,4月上海楼市的总供应量为198.18万平方米,环比3月下滑3.2%;总成交量为181.52万平方米,环比下滑15.8%。我们认为,4月商品住宅供应不足是导致当月成交低迷的主要原因,如4月商品住宅(剔除动迁配套房)的供应量仅为95万平方米,环比下滑13%;但成交为97.92万平方米,环比仅下滑1%。还有4月所推出的65批商品住宅房源中,有34批房源的价格比前批出现了不同程度的上涨,占总项目数的53%;有4批房源的报

价比前批有不同程度的下滑,占总项目数的6%;有9批房源的价格与前期持平,占总项目数的14%。

此外,4、5月是传统的楼市旺季,由于购房者有假期看房,加上房展会的推广效应,以往开发商都会赶在房展会之前大推房源,以备假期销售之用,但是,今年“五一”期间开发商推房源的热情却并不高。如去年“五一”前一周,上海商品住宅的供应量达到68.79万平方米,今年却只有27.55万平方米;而房展会4天新房的供应量也只有11.28万平方米,远不及去年同期的23.63万平方米。参展的开发商虽然增加,但推盘量却下降,表明楼市观望气氛仍浓,甚至对开发者的观望心态比购房者还要严重。

献策:适合需求便可买

主持人:面对真假难辨的排队购房现象,您对购房者有什么建议?

薛建雄:在楼市观望氛围持续近半年之久的今天,开发商不仅面临着从紧货币政策的威胁,更亟须完成大量的资金回笼。但同样的,

对于购房者而言,长期的持币观望并不意味着刚性需求的减少。但在买卖双方都还在观望,但坦白地说,楼市是“外冷内热”。上海楼市的“冷”主要还是由开发商造成的,很多开发商因为4月的消息面不利而推迟了销售计划,并使得预告5月要推房源的住宅项目达到55个之多;“热”则可以从一些楼盘的热销体现出来,表明楼市内部动力仍在,需要进一步调控。

当然,大家对于房价问题还是给予了最多关注。其实,判断何时是买房的最佳时机,关键的是要根据自身需求,针对某个产品进行判断。在了解了市场行情和项目特点、调整好了心态后,购房者便可以出手。如在我提到的4月价格下跌的4个楼盘中,有2个是因为前期涨幅过快而目前价格有所回调的,另2个则主要是受到周边有楼盘低价上市的影响。现在判断一个楼盘的价格,主要看它涨得是否“理智”,如果过于虚高则有回调可能,如果价格有支撑则可以购买。