

Real Estate

上海楼市坚冰松动? 高成交楼盘逾九成打低价牌

一直被称为“价格堡垒”的上海楼市,在7月份的成交量可谓惨淡。但有意思的是,排除了配套商品房的成交纪录之后,外环以外成为当月的成交主力区域,占全市成交量的55%。同时,在7月份住宅成交前20的楼盘排名中,位于外环以外区域并采取了低价或持平策略的楼盘,高达92%以上。

◎本报记者 唐文祺

低价策略成功跑量

数据显示,7月份上海全市住宅成交套数为6063套,环比跌幅达到32.2%;成交面积72.61万平方米,较之6月份则下降了30.9%。与当月129.8万平方米的供应量相比,呈现出明显的供求失衡态势。与此同时,7月份的全市商品住宅成交均价也下降了22.4%至13221元/平方米。

在7月份销售量排名前20的楼盘中,宝山区的绿地丰翔新城和松江区的乐莫苑,分别以344套和148套的成交量排名第一、二名。这两大楼盘,不约而同采取了“放低身姿”的措施。记者得到的数据显示,7月份宝山区大场板块的销售均价约9000元/平方米,而绿城丰翔新城的成交均价则为7118元/平方米。同样,乐莫苑在7月份的成交均价为7096元/平方米,与松江新城板块8000元/平方米的市场均价拉开了差距。

从统计数据来看,7月份外环以外区域成为上海市住宅成交的主力区域,占总成交面积的55%。排名前20的楼盘中,65%位于该区域内;而这部分楼盘又几乎全部采取了低价或持平的销售策略。

内环区域积极促销

记者以购房者的身份“暗访”了几个不同环线区域内的在售楼盘,在供应量大的中环或外环以外区域,开发商的“价格联盟”开始明显松动,采取“折扣”或“低开”的销售方式。而在供应量奇缺的内环以内区域,各个楼盘的价格底线虽然仍在“坚守”之中,但也开始采取积极的“促销”手段。

早先被媒体披露降价折扣幅度为9.3折的君御豪庭,由于地处内环以内核心区,因此,该盘的“调整”尤其受到关注。现在静安区的新盘供应量很少,我们不会调整价格的。”售楼处的销售人员称。据了解,目前该盘的销售均价为36000元/平

方米,较之前一期33000元/平方米的销售均价反而有所上扬。该销售人员向记者否认采取了其他的“暗松”措施,并表示,只有自开盘时起一个月内的签约客户才可以享受9.5折待遇。

而另一个内环以内区域的中远两湾城,虽然仍紧咬着21000元/平方米的价格不松口,但销售人员表示,如果一次性付款可获9折优惠,贷款购买为9.2折。

有数据显示,7月份上海内环以内区域的成交量为346套,与6月份相比下降了42.8%,萎缩较为明显。

一、二手房倒挂蔓延

“上海开发商对于价格调整表现出矛盾心态。”一位不愿意透露姓名的开发商告诉记者。究其原因,主要还是担心价格调整之后更加促发购房者的观望情绪。但是调整价格的确能够促使消费者购买欲望释放,因此开发商更愿意使用平开或赠送面积的“暗松”措施。

记者走访了部分区域内的中介门店,发现一、二手房倒挂的现象开始呈现。据汉宇地产一位门店店长介绍,浦东新区大三林板块,在售新房万科金色雅筑的均价为15404元/平方米,金地湾流域销售报价15000-17000元/平方米,但以目前二手房挂牌均价来看,环球翡翠湾是17223元/平方米,翰城国际二期在18339元/平方米,普遍高于新房价格。而普陀区的武宁路板块,大华清水湾花园在二手房市场上报价为21797元/平方米,上海春天则是21741元/平方米,同样高出了中远两湾城19462元/平方米的成交均价。

汉宇地产分析师认为,一、二手房的联动效应非常明显,从目前一、二手房倒挂的区域情况来看,无论是市中心还是外环以外皆有分布。新房价格较低可以理解为开发商的推盘策略。”但他也指出,如果出现蔓延或较长时间发展,对于二手房客户来说,会造成持币观望情绪的进一步加深。



史丽 资料图

第一财经 | 中国证券网

后奥运楼市猜想:难现股市般大跌

活动策划:柯鹏 李和裕 主持人:李和裕 整理:李和裕
嘉宾:复旦大学房地产研究中心主任 尹伯成
五合智库顾问有限公司总经理 邹毅

奥运会的脚步踏入中国后,给各行各业制造了许多话题。对于房地产业来说,有关奥运会过后楼市走向的话题越来越热门,有人认为是奥运会将成为楼市的又一个“拐点”,但也有人持相反意见,坚信楼市不会在奥运会后急转直下。本周,我们请来业内专家给出他们的判断。

奥运不是楼市“分水岭”

主持人:今年楼市表现难堪落寞,如从市场实际交易情况来看,一线城市的住宅销售量大幅萎缩,前景不甚明朗,一些城市的房价也声而落,如今又加上奥运会带来的经济发展猜想,其中楼市在奥运后真会发生有些人所认为的“可怕的结局”吗?

尹伯成:我相信绝对不会。中国楼市自去年下半年以来确实有一些变化,这种变化主要体现在楼盘销售,市场内的观望气氛比较浓厚,但这种调整是宏观调控挤压楼市泡沫所带来的,从房地产业长远发展来看也是积极的,且与奥运会并无直接联系。

而宏观上讲,虽然后奥运楼市行情如何仍然是个未知数,但首先我认为楼市绝不会出现如股市一般股价跌得越低就越没人买的现象,购房者买房多数为自己居住,他们有着强烈的改善居住条件的刚性需求,因此只要房价有适度调整,达到他们的经济和心理承受力,需求就会有支撑,也使房价趋于稳定。就目前情况看,房价未来调整15%-20%也许可能,但不可能发生短时间内暴跌的情况。

此外,楼市在短期内可能会因挤压泡沫而向下作适度调整,但支撑楼市包括房价长期向上的两大基石并不会动

摇,这两大基石一是我国城市化率的上升,城市人口增加会对城市住房带来巨量需求;二是我国经济在不断发展,人民收入在逐步提高,而住房需求的收入弹性很大,这给城镇住房带来了很大的改善性需求。同时,人民币目前对外升值、对内贬值,凡货币对外升值的国家,其资产尤其是不动产不可能贬值,因为外资会千方百计进入购买这种资产,而对内贬值又会使房产成为很好的规避通货膨胀风险的投资工具,并且在通胀过程中,房产即使不跌价也会使泡沫自然化解。

后奥运仍有“蛋糕”可分

主持人:后奥运对房地产业来说又有哪些发展机遇?

邹毅:从国际视角来看,奥运经济有一个完整的周期,主要分为前奥运阶段(长达7年左右的奥运筹备期)、奥运阶段(奥运会举办当年)和后奥运阶段(奥运会后大约3到5年的时间),而夏季奥运会的举办国在奥运会后大多会经历一个经济回落的过程。不过,我认为北京不会出现这种现象。

因为北京无论人口还是经济总量在全国所占的比重都不是很高,更为重要的是奥运会的举办加快了北京产业结构调整的步伐,高端服务业将成为北京新的经济增长点。而对于房地产,我觉得奥运会的举办所带来的这次产业升级和转型具体表现在三个方面:住宅郊区化、旅游地产及商业物业。

如交通设施的建设与改善对成功举办奥运会相当重要,而交通状况的改善不仅保障奥运会的顺利进行,也会造福当地居民,从而使得中心城区的外围不断扩大,促进了郊区住宅的发展。奥



尹伯成



邹毅

运会也强化了北京多中心的城市格局,有助于改变现在市区人口过度聚集的状况,一些原本较偏远的地段或城市改造地段成为地产业发展新的空间与热点。相应的,北京的房地产市场将重新定位,从而推动周边地产升值,北京住宅郊区化的趋势将越来越明显,开发商也将拥有新的投资亮点。

另外,举办奥运会对各主办城市旅游业尤其是入境旅游的可持续发展利好因素较多,旅游地产将迎来前所未有的机遇。同时,从其他已举办过奥运会的城市来看,如果承办城市所处经济环境良好,经济增长持续稳定,且奥运后商业物业的供应没有出现突增的情况,那么,其商业物业的收益将持续增长;若举办城市所处的经济系统本身处于下降势头,或者赛后新增大量的商业物业,那么,奥运会后其市场收益就很可能出现下滑。

投资百宝箱

北京二手房价首次下跌 奥运短租不如预期

◎本报记者 柯鹏

随着北京奥运会的临近和召开,北京楼市的聚焦度也被分散,观望氛围更加浓厚,二手房交易价出现今年以来的首次下跌。与此同时,7月作为奥运短租市场迎接客户的最后冲刺期,并没有出现短租需求集中入市的情况。相反,许多业主的短租梦想逐渐破灭,开始降低报价寻找长租客户,以避免更大的房屋闲置损失。

根据21世纪不动产监测数据显示,7月北京二手商品住房买卖成交量环比6月下降了10.9%,成交价格下跌3.6%。分析人士表示,在新房不断打折促销中,北京二手房业主的心态有所动摇,成交价格开始打破僵局小幅下滑。经过半年多的楼市观望,短期持有的投机客大多已经离场,目前挂出房源的业主主要是家庭有闲置房屋或是有房屋升级需求的自住型消费者,购房时间较早,购买价格也相对较低,因此,房价的小幅下降对此类业主来说影响并不大,但是多数人对奥运会后房价走势并不乐观,也确实对业主的心理产生了一定冲击,少数物业成交价格出现了幅度较大的下调。

21世纪不动产分析认为,虽然长期来看,北京房地产市场仍被各方看好,但短期的价格下调趋势已然显现,这既是对2007年房价非理性快速上涨的修复,也是对奥运利好提前透支的弥补。但此次二手房市场交易价格的下降,依然是结构性调整,对于某些前期上涨过快且无实质利好支撑的板块,调整仍会继续,因此从整个行业来看,房价的理性调整对行业的健康、持续发展是有好处的。

值得关注的是,根据21世纪不动产监测数据显示,7月北京二手商品房屋租赁市场成交量和成交价格与6月相比基本持平,高档商品房租金小幅上涨1.4%。

资料显示,今年上半年开始,北京奥运短租市场成为了人们关注的焦点,3-5倍甚至更高的租金回报让许多业主对短租充满期待,并为此对房屋进行了商业装修。但随着7月奥运短租高峰期的结束,成交并未如预期。据官方预计,奥运期间每天最大的住宿需求应该是22.6万间客房,而北京已经准备了33.6万间客房,其中包括星级酒店、经济型酒店、青年旅社、四合院酒店以及奥运人家,可谓档次齐全,各具特色。充足的房源供应将大多数民间房源挤出了短租市场,这也是短租未如预期的主要原因。

嘉里建设在京首推高端公寓

尽管国房景气指数已连续8个月下跌,市场对北京楼市的“后奥运”行情看法不一,但仍有关商在“金九银十”临近之时力推新住宅项目,以示对北京房地产市场的信心。

近日,香港嘉里建设和北京远地产联合推出高端公寓项目——星源汇。该项目地处北京朝阳区燕莎商圈,比邻第二使馆区,总建筑面积46440平方米,由东、西两塔构成。除30700平方米的公寓之外,还包括1800平方米的专属高品质私人会所、两塔间下沉式花园及1500平方米左右的商业裙楼。项目共有三百多个住宅单位,皆为高端精装修公寓,并为一居单位配送了系列家具。嘉里建设(中国)有限公司董事朱叶培对记者表示:“星源汇项目是我们进军北京高端住宅市场的开山之作,体现了集团对内地及北京房地产市场的信心。我相信,以我们的专业背景和服务经验,可以为北京提供一个典范。”

此前曾有媒体报道,处于奥运“节点”的北京楼市呈现出豪宅和均价万元左右的中低楼盘销售看好的“两端强势”行情。有市场人士表示,对于开发商而言,造更好的房子或者更低价格的房子,或许成为今后市场的选择。(朱宇琛)

楼市评弹



人人都是迈克尔

◎柯鹏

这些天的话题,还是离不开伟大的奥林匹克。

这届奥运最瞩目的明星,当然非菲尔普斯莫属。当一届奥运会8枚金牌、总共14枚奥运金牌从遥不可及变成当代神话的时候,迈克尔·菲尔普斯也瞬间成为创造历史的人物。

和我同时代的人应该都还记得,改革开放初期,有一部风靡大江南北的美国电视剧《大西洋底的人》。有趣的是,这里面的男主角,那条长着脚蹼的人鱼,也叫迈克尔。或许吧,历史总是在给我们莞尔一笑的机会。

迈克尔,一个普通却在体育界炫赫的名字,几乎是至尊或王者的代名词。比如,菲尔普斯最尊敬的迈克尔·乔丹;比如,迈克尔·约翰逊、迈克尔·舒马赫、迈克尔·泰森等等,都是篮球、车坛、拳坛的统治者。当然,现在又多了一个伟大的迈克尔·菲尔普斯。

要成为乔丹、约翰逊、舒马赫、泰森抑或菲尔普斯,对常人来说,都是难上加难的事。但是,要成为自己心中的迈克尔,却是每个人都可以坚守的对自己的一份承诺。我想,奥运会会我们的道理就是:人人皆英雄。哪怕上午打工,下午练习;只要我来到,只要我参与,并不一定需要我征服,我就已经成

功,已经是伟大的迈克尔。几乎是反讽的是,在楼市,你甚至不需要做任何事情,就可以轻而易举地成为迈克尔。

美国底特律市一座欠抵押贷款的房子被银行扣押收后,这座两年前曾卖价65万美元的漂亮住宅最近被以1美元的象征性价格甩卖,卖家甚至愿意倒贴1万美元。就是说,这房子的价格是-9999美元。面对这种尴尬的情况,当地房产中介“比林集团”的高层安·拉休拉不得不半开玩笑说,“这是个疯狂的时代,连我14岁的儿子靠着零花钱,都能轻易在底特律置业。”

是的,这是楼市疯狂之后必定要付出的代价。当泡沫被疯狂的追逐者一再吹大时,破灭已是必然的命运。美国两房危机和欧美楼市的极度疲软,已经给偏离正常轨道的中国楼市以警醒。以往的“千金不换”,一夜之间变成了负资产。似乎真的只要你有零花钱,你就是楼市的那位“迈克尔”了。但是,所谓人人人都能买得起房的时候,人人不需要怎样的坚持和自尊就是“迈克尔”的时候。估计笑不出来的,反而是绝大多数人。

楼市调控已经无法喊停。那些没有出发就say no的人,可以自认不是失败者,却注定是最大的失意者。

联合调查

政府决意逐步取消毛坯房

76%受访者:心忧推广全装修房将推高房价

◎调查策划:柯鹏 李和裕

逐步取消毛坯房的计划正在进一步执行中。住房和城乡建设部近日再次发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》指出,要完善扶持政策,推广全装修房。《通知》表示,各地要继续贯彻落实已经下发的《关于推进住宅产业化提高住宅质量的若干意见》和《商品住宅装修一次到位实施导则》,制定出台相关扶持政策,引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式;要根据本地实际,科学规划,分步实施,逐步达到取消毛坯房,直接向消费者提供全装修成品房。对于全装修房,购房者的接受度如何?本期的《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。

