

# 房荒,还是房慌?

## ——楼市房荒迷局真相调查

□本报记者 万晶

甚嚣尘上的房荒论令不少深圳市民焦虑不安。“我打了几次电话去询问何时开盘,售楼小姐一拖再拖,后来不耐烦的报出个3万/平方米天价,明摆着不想卖。”一直关注深圳市龙岗区某大型楼盘的华先生十分苦闷,原本听说6月初就有新项目加推,等到8月初还没有推出。

华先生遇到这种惜售情况在众多城市并不少见,今年楼市存量快速消化,不少开发商虽然纷纷加快开工,却减慢了拿预售证和开盘速度,“房荒”正在各地蔓延。

### 楼市青黄不接?

深圳市南山区深圳湾口岸附近某高档楼盘就是这样一個慢吞吞开盘的典型代表。自5月8日该楼盘隆重开放销售中心,开盘时间就一拖再拖,售楼小姐口中的开盘时间从7月初延申到8月初,到了8月初又缓至8月底,最新开盘日期暂定的是9月初。

在该高档楼盘现场,中国证券报记者看到,楼体都已经封顶,一栋栋高高矗立在深圳湾畔,虽然还没有开盘,却不断的有购房者前来询问和登记,售楼小姐正在热情地通知客户前来登记。销售接待人员介绍,目前还没有拿预售许可证,但正在进行蓄客和购买意向登记。中国证券报记者登录深圳房地产信息网和国土局网站,还没有该豪宅取得预售许可证的信息。

在与售楼小姐的攀谈过程中,中国证券报记者了解到,该楼盘暂定的均价为3.5万元/平方米,虽然都达到销售条件,但一期只预备推出70多套,已经进行意向登记并交纳VIP卡诚意金的客户却超过300户,其预售房源与客户之比已经超过了1:4.。对于其他单位何时推出,售楼人员表示还没有时间表,留着慢慢卖并不着急。

类似情景在深圳楼市随处可见。龙岗区一个大社区楼盘和南山区某别墅大盘虽然早已拿到了预售证,却都迟迟未定出开盘时间表,眼下正忙着进行VIP登记和办理VIP卡。

中国证券报记者在深圳梅林关外调查时发现,众多楼盘的主体工程已完工,都已封顶,却迟迟不拿预售许可证,而是积极进行VIP登记和蓄客,以营造楼盘走俏、供不应求的效果。有的项目有多栋住宅达到预售条件,却分批分次拿许可证,逐次推盘,不断提价。深圳市社科院城市运营中心主任高海燕认为,无论是虚标高价吓退消费者,还是以VIP登记营造供不应求效果,都是开发商为达到捂盘效果的手段。

据深圳市国土局网站显示,截至8月底,一手住房可售房源只有33821套,可售面积约为362.31万平方米。按照上半年日均销售200套计算,只需5个月即可售完。自今年初深圳市存量新房开始不断减少,1月10日跌破6万套,为59871套;3月27日跌破5万套,为49923套;5月31日跌破4万套,为39974套。一边是存量房快速消化,另一边是新房延迟上市,楼市“青黄不接”局面刺激房价连续五个月环比上扬。

“存量房源数据只能反映在建项目达到批售状态的情况,实际上还有很多在建的项目没有拿到预售许可证,这部分数量较大,却没有计入存量房数据里。”深圳市房地产研究中心副主任王锋表示,判断楼市供应情况不能只看存量可售房源,根据现实情况,即使未来没有新建商品房推出,深圳的住宅也可以保证未来两三年的供应量。

### 人为制造“房荒”

2008年的楼市冰河期令许多发展商放缓开发节奏,延迟旗下项目的入市时间。以深圳市为例,今年上半年全市新增供应只有212万平方米,但是成交一手住宅388万平方米,比去年同期



漫画/韩景丰

增加149%。需求的快速释放以及供应的不足,导致房价迅猛上涨,开发商惜售心理蔓延。

早在6月份开始,北京、上海、深圳等一线城市便刮起了惜售捂盘之风。由于预期未来房价继续上涨,许多项目或以各种理由延迟开盘,采取分批领证分批推盘的方式放缓销售进度。开发商此举无疑“火上浇油”,加剧楼市供需紧张局面,人为制造“房荒”。

一次只开一栋楼盘,慢慢推高房价,是开发商最常见的做法。以北京市世纪星城为例,自2007年一期开盘以来,共分批拿了8次预售证,未来还需要申请2次。在北京市房地产交易管理网上不难查出,该楼盘号称已经销售完毕的20号楼和22号楼,尚有近80套房子没有售出。深圳南山区某豪宅开盘推出8万元/平方米的天价,为的是延缓销售,保证高额利润。

上海浦东豪宅世茂滨江花园7月底进行封盘调升价格,从今年3月份开始,该豪宅400多套房源销售完成四分之三,成交均价已经从3.5万元/平方米升至4.8万元/平方米。易居中国的监测数据显示,7月份上海共有68批房源上市,有高达57批房源申请预售面积低

于3万平方米,张江名流豪庭、地杰国际城等一批著名楼盘预售面积1万平方米都不到。

广州同样由于新盘迟迟不拿预售证出现了可售房源下滑的情况。珠江新城的君玥公馆、星汇云锦大厦等多个楼盘都达到预售条件,却放缓上市。数据显示,7月份广州市十区批准预售的商品房项目共14个,批准预售商品房2354套,同比减少77.35%,环比减少30.46%;批准可预售商品房面积为28.74万平方米,同比减少74.07%,环比减少34.74%。

广州一家地产企业的销售经理介绍,现阶段由于缺乏相关细则,开发商有很多办法绕过规定,以达到惜售。可以资金、建材供应等原因放缓施工进度,延迟两三个月;可以将毛坯房改为装修房,延缓上市时间;由于申请预售手续繁多,要经过测绘、资质认定、批准预售等多个环节,开发商只要故意不交齐材料,也可以赢得大量时间。此外,对于进入销售阶段的楼盘,如果把价格定得奇高,也可以“吓退”购房者,达到惜售目的。

中原地产相关人士坦言,开发商“拿到预售证而长期不销售”存在的并不多,但晚领证分批拿证却相当普遍。

这种方法不仅可以先卖掉项目中品质较差的房源,还可以制造热销场面,为后续项目逐次推盘逐步提价。

### 供求紧张面临“拐点”

进入9月,随着信贷政策微调效应开始显现,市场供应有望增加,供需关系开始面临“拐点”。克而瑞(中国)研究中心对全国22家知名房企的项目调研显示,九、十两个月仅这些企业的项目新增供应面积就将达到700万平方米左右,单月的供应量可比8月上涨近1倍。

中原地产近日发布的一份报告也表明深圳房源充足。预计下半年深圳有110个楼盘开盘或推出新货,其总量约是上半年的两倍。8至12月预计将供应楼盘99个,新增供应约400万平方米,比去年同期增长40%。另据市国土房产部门统计表明,深圳去年全年批准预售住宅660万平方米,实际推出市场仅为552万平方米,这部分供应也有望在今明两年推出。此外,8月底和9月深圳将出让5块居住用地,总建筑面积达49.27万平方米,是自今年6月集中推出5块居住用地以来,再次密集推出居住用地。

“按照目前的工程进度,8至12月的99个新盘是保守数据,下半年的实际情况可能超过这个数目。还有一些楼盘,我们在鼓励开发商尽早销售,原因在于后市不稳定。”中原地产深港研究中心总监张伟表示。

9月份北京市也将有近50个项目推新盘,环比和同比供应量有所增加,其中纯新盘将达到20个左右,创下了今年以来本市单月新盘供应量之最。在纯新盘项目集中入市的同时,还有约25个老项目9月计划推出后期房源。

富辉煌煌报告也指出,目前广州在建项目如按正常施工及推售进度,2009年下半年将新推出商品住宅超过3.2万套,加上上半年剩下的2.8万套余货,下半年广州市十区商品住宅可售货量最少有6万套。而上半年广州市商品住宅成交约4万套,下半年整体供求规模将继续趋向平衡,市场供应还比较充裕。

与此同时,各地楼市成交量不同程度出现下滑。北京房地产交易管理网的统计,七八月份商品房成交量持续下滑,特别是大户型较多的现房商品房成交量锐减。广州阳光家缘数据监控显示,8月份网签6445套,比7月份的网签总数6653套,减少了3.1%。7月份成交环比6月份下降了三成,而8月份成交继续收窄。戴德梁行最新报告显示,8月深圳市新建商品住宅成交量显著下滑,成交面积38.60万平方米,环比减少29.73%,成交套数4114套,环比减少25.25%。

种种迹象表明,市场心态悄然发生变化,近期广州不少发展商一改前两三个月捂盘惜售的态度,纷纷加快推货节奏,赶在8月底9月初开盘,拼抢金九银十。保利地产上周末推出两个全新楼盘,东方夏湾拿、云山熹景等多个楼盘推出新组团,隗峰苑、方圆月岛等珠江新城楼盘也赶在8月底推出“楼王”单位。

## 6个月消化380万平方米“库存” 上海楼市供求缺口趋大

□本报记者 王进

### 中端房源欠缺

9月初的上海楼市陷入新盘未及时上市、旧盘又多剩尾盘的尴尬之中。记者昨天获悉,自3月楼市回暖以来的24周里,上海共成交一手商品住宅1053.97万平方米,而同期的新增供应量仅672.62万平方米,不到6个月的时间就有381.35万平方米的前期滞销房源被消化,紧张的购买氛围促使一些优质楼盘的价格大幅上涨。

“易居中国”房地产分析师薛建雄表示,今年前8个月上海新房的月供应缺口维持在22%-219%之间,至8月末,新房供应缺口预计高达458.35万平方米,供应严重不足成为导致房价上涨的重要原因。

### 8月供不应求

记者昨天从相关机构的8月上海商品房供求数据中看到,8月新建商品住宅的供应量达到133.84万平方米,环比略微增加4%;成交量为165万平方米,环比下滑18.3%;不过总体仍然呈现供不应求。只有在8月的最后一周,上海商品住宅新增供应38.64万平方米,超过了成交量的35.78万平方米,连续24周末首次出现单周内供大于求的局面。

由于供求关系的逆转和豪宅成交量大幅上升,上海8月房价的平均成交价格达到18126元/平方米,比上月15808元/平方米高出14.6%,也冲上了历史纪录高位。

根据目前的 market 情况,房地产分析师薛建雄预计九十月份的单月供、需量都会在150万平方米左右,供需会相对平衡,房价涨势也会有所缓解。不过,如果10月份仍然出现供不应求局面,届时房价还有可能再度上涨。据上海网上房地产数据中心显示,预期9月上市的新盘达19个,预期加推新房源的在售楼盘也有18个。9月商品住宅供应有望出现今年上海供应量最大的一个月,达到150万平方米。

## 8月北京楼市结构性分化

普通住宅销量环比下降,高端住宅项目依然热销

□本报记者 林喆

8月,北京楼市继续“价量量跌”,同时成交量出现结构性分化。受信贷收紧预期的影响,京城普通商品住宅销量环比降幅超一成,但高端住宅项目依然热销。房地产监测数据显示,北京期房、现房成交量在8月份双双下滑,环比降幅达5.63%和45.73%。但别墅等高端住宅延续了二季度的火热,量价齐升明显。

### 整体降温

据北京市房地产交易管理网的最新数据统计,8月,北京期房住宅签约总量为12117套,比7月12840套下降5.63%;签约面积共计134.07万平方米,平均每套户型签约面积为110.64平方米。日均签约391套,环比下降5.56%。

从单日签约来看,8月住宅签约量波动比较大,最高一天的成交量达599套,最低仅为170套。受成交量下滑影响,期房库存出现反弹。截止到8月31日,期房可售住宅套数为72377套,比7月末增加3184套,是2009年以来月度市场库存首次出现增长。

现房成交量下滑更为明显。数据显示,8月,北京现房签约量为2288套,环比下挫45.73%,签约面积共计34.89万平方米。从单日签约来看,日签约量百套以上的天数明显减少。

从项目开盘量看,8月份北京市场供应较为充足。当月开盘项目共计59个,是今年以来供应最高的月份,其中全新项目仅占到10.17%。9月计划开盘项目达52个,其中全新楼盘18个,老项目推新楼达34个。

亚豪机构副总经理高姗分析,在高房价的作用下,虽然购房需求在“追涨”心态下仍在跟进,但购买力已经开

始减弱,8月份单套购房面积减少近16平方米,这表明,价格上涨因素正在抑制楼市刚性需求的释放。

与成交量下滑形成对照的是,8月北京开盘项目均价继续快速上涨。目前,四环路以内新建住宅期房均价已超过17000元/平方米。

### 豪宅热销

今年1-8月,全国典型城市高端住宅成交量均有不同程度的上涨。据中国不动产研究中心的数据显示,最近三个月,北京累计销售别墅1340套,这与2008年前三季度的别墅销量基本持平。

龙山新新小镇、保利西山等多个项目持续热销,带动整片区域的成交量大幅上升。与此同时,北京各大别墅区域均有涨价现象,目前,在售别墅项目的平均销售价格相比2008年同期平均上涨了13%,其中最高涨幅达59.57%。以位于怀柔的苏园为例,该别墅项目年初价格为21000元/平方米,目前报价已升至25000元/平方米。

据苏园项目销售负责人透露,作为中式高端纯别墅项目,公司已经推出了六期产品,第六期苏园总共共有100多套别墅,现在也已经销售过半,剩下的房源多数客户也已交付订金。对于项目热销,该人士分析,别墅等高端住宅的客群较为特定,往往具有圈层文化的特色。苏园定位为中式传统别墅,融入苏州园林与御密秘制等许多世界物质文化遗产,因此吸引了近百位高端客户入驻。

另外,业内人士也指出,高端地产项目由于地理位置、景观资源的稀缺性而具有一定的投资价值。而别墅项目用地已经禁批六年,在售的别墅产品主要是此前老项目的后期,未来供应存在瓶颈。

证券简称:东电B  
浙江东南发电股份有限公司关于台州发电厂一至六号机组关停方案获得批准的公告

证券代码:900949  
编号:临2009-015

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2009年8月19日,公司第五届董事会第五次会议审议通过《关于调整台州电厂一至六号机组关停方案的议案》(详见8月21日董事会决议公告)。根据《浙江省经济和信息化委员会关于同意台州发电厂6台135MW燃煤机组关停的批复》(浙经信电力[2009]253号),台州发电厂6台135MW燃煤机组关停分两阶段实施。其中第一阶段,2009年8月31日,#2、#3、#4、#5机组实施停机,并与电网解列,9月2日正式启动该4台机组的关停拆除工作;第二阶段于2010年底前,关停拆除#1和#6机组。

特此公告。

浙江东南发电股份有限公司  
2009年9月2日

证券代码:600064  
南京新港高科技股份有限公司关于子公司更名的公告

证券简称:南京高科  
编号:临2009-020号

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

经南京市工商行政管理局栖霞分局核准,公司子公司南京仙林房地产开发有限公司更名为“南京高科置业有限公司”。经南京市工商行政管理局核准,子公司南京新港建设发展有限公司更名为“南京高科建设发展有限公司”,子公司南京新港园林绿化有限公司更名为“南京高科园林工程有限公司”,子公司南京新港水务有限公司更名为“南京高科水务有限公司”,子公司南京新港物业管理有限公司更名为“南京高科物业管理有限公司”。上述子公司的注册资本及经营范围均未发生变化。

特此公告。

南京新港高科技股份有限公司董事会  
二〇〇九年九月二日

证券代码:600292  
重庆九龙电力股份有限公司董事会公告

证券简称:九龙电力  
编号:临2009-23号

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司控股子公司中电投远达环保工程有限公司与山东电力建设第三工程有限公司签订了印度嘉佳(Jhajjar)发电厂2×660MW超临界燃煤机组工程烟气脱硫系统及设备供货合同,合同金额为人民币玖仟伍佰玖拾万零柒仟贰佰元整;1# FGD系统将于2011年10月19日临时接收;2# FGD系统按顺延3个月控制。

特此公告。

重庆九龙电力股份有限公司  
董 事 会  
二〇〇九年九月二日

证券代码:000529  
广东广弘控股股份有限公司关于收到深圳证券交易所《关于同意广东广弘控股股份有限公司股票恢复上市的决定》的公告

证券简称:ST美雅  
公告编号:2009-39

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

广东广弘控股股份有限公司(以下简称“公司”)于2009年9月1日收到深圳证券交易所《关于同意广东广弘控股股份有限公司股票恢复上市的决定》(深证上[2009]76号),主要内容如下:

“你公司报送的股票恢复上市的申请及相关文件收悉。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第十四条的相关规定,经审查并根据本所上市委员会的审议意见,本所决定你公司股票自2009年9月11日起恢复上市。请你公司按照规定,做好股票恢复上市的有关工作。”

公司将积极做好股票恢复上市的有关工作,并于近期披露公司恢复上市公告书等相关公告。

特此公告。

广东广弘控股股份有限公司董事会  
二〇〇九年九月一日