

## 房荒,还是房荒?

——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个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月初延伸到8月初,到了8月初又延至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。

中国证券记者在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开发商放缓开发节奏,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

底进行封盘上调价格,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



漫画/韩景丰

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。珠江新城的君明公馆、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。

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

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周来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。

根据目前的市场情况,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。

根据目前的市场情况,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“价涨量跌”,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,量价升幅明显。

“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纯新盘供应量之最。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。

合富辉煌报告也指出,目前广州在建项目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。而上半年广州全市商品住宅成交量约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,隽峰苑、方圆月岛等珠江新城楼盘也赶在8月底推出“楼王”单位。

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

实际上,不仅在高端物业领域,上海市区目前很多待动迁用地,均存在着加快开发就会高价上市推高总体房价,不开发又难以解决供不应求局面的两难困境。

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。

龙湖新新小镇、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,北京各大别墅项目均有涨价现象,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,第六期苏园总共有1340套,这与2008年前三季度的别墅销量基本持平。

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。

龙湖新新小镇、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,北京各大别墅项目均有涨价现象,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2