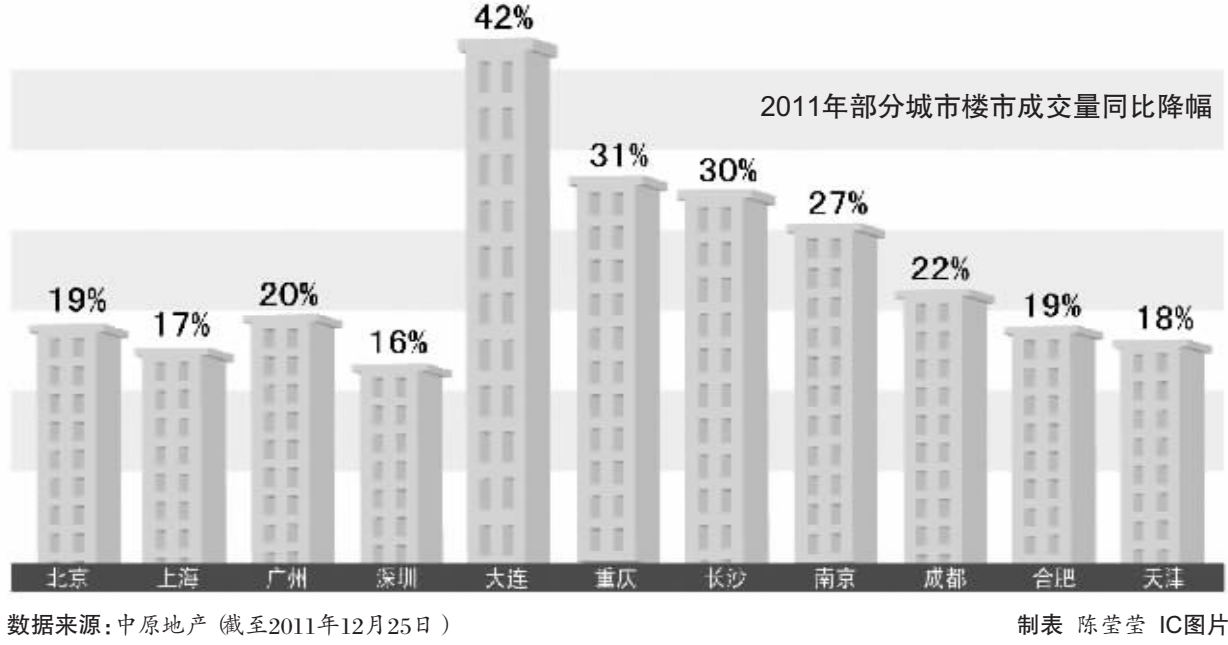


楼盘促销乏力 元旦成交惨淡

京沪广深楼市或跨入“拼跌时代”

□本报记者 万晶 陈莹莹 张昊



部分二三线城市楼市异常冷清

惠州 购房返款”低调促销 中山楼市观望情绪浓厚

元旦期间,部分二三线城市楼市呈现出异常冷清的局面。近期,本报曾经报道广东惠州某开发商推出 购房返款”促销及广东中山市 短命限价令”到期后不再延期事件。节日期间,中国证券报记者追踪前述新闻事件后续进展发现,惠州之前出现的 白送的房子”已被购房者一抢而空, 购房返款”活动转入暗中进行,而中山地区楼市观望气氛浓厚,楼盘销售非常冷清。

□本报记者 张昊

惠州

购房返款低调进行

1月1日,中国证券报记者再次来到惠州大亚湾进行 购房返款”活动的楼盘。一位销售人员介绍,从2011年12月18日开始的 购房返款”活动已经结束,涉及的50套房源已经售罄。不过中国证券报记者发现,几位销售人员的说法并不一致, 购房返款”活动似乎还在进行,只不过开发商方面刻意低调”。

有销售人员表示该活动已经结束,但也有销售人员表示 只剩下两个名额”。中国证券报记者发现,实际上该楼盘仍有部分房源可以按照 购房返款”活动来销售,销售人员私下声称仍可以给购房者办理 购房返款”的申请,只是不再大张旗鼓的宣传。

虽然是元旦假期,但该楼盘的售楼处远不及刚刚推出 购房返款”活动

时热闹。为了聚集人气,开发商又请来前期已经缴纳定金的业主参加 抽奖”活动。于是售楼处中坐着几位 业主”等待抽奖。

已签订购房合同的李阿姨向中国证券报记者介绍,她抽到了二等奖,是一部苹果手机,但只有全部缴纳了房款后才能领取。李阿姨估计, 购房返款”活动还会进行,只不过开发商不想引起太大的关注而变得低调。融资的目的还没达到,我们这些购房者多是缴纳了定金,已经支付全款的很少。”李阿姨还介绍,这一活动开发商自由掌握的空间很大,她购买的那套房源本不在 购房返款”的范围之内,但销售人员还是帮她 申请”到了。

李阿姨认为,五年之后开发商承诺返还全部购房款有风险,于是她选

择了相对稳妥的每年返还的 购房返款”方式。虽然这样最终只能返还总房价的75%,但保险一些。李阿姨对该项目的升值空间表示看好。她认为如今是2008年之后的又一个 低点”,因此又购买了一套一室一厅的小户型,总价不超过20万,感觉风险不大。不过,李阿姨承认,现在房子变现很难。 周围新盘太多了,都是深圳的投资客购买的。”

在大亚湾各个楼盘的售楼处前,停满了来自深圳牌照的看房车。深圳人去大亚湾看房,都有免费商务车接送。在大亚湾已经售出的住宅中,深圳人买走了其中的绝大部分。这些住宅,业主通常不住也不装修,而是坐等升值。夜晚的大亚湾,一个个高楼林立的入住楼盘罕有灯光。

中山城区房价的下行趋势也比较明显。以位于中山东区兴文路的两个项目为例,雅居乐熹玥和万科朗润园的位置分别是中山2007年和2009年的楼面价地王。较早开盘的雅居乐熹玥如今已经基本售罄,毛坯房的售价为每平方米12000元左右,而与之毗邻的万科朗润园目前精装户型的售价仅为每平方米10000元左右,相比雅居乐的楼盘价格已经下降不少。这一现象表明该区域高端项目的价格已经有所松动。

月成交均价存在 水分”,如果那些超过限价的楼盘在今年1月进行签约备案,那么2012年中山的商品房住宅均价一定会上涨。

目前中山的很多在售楼盘还留有应对限价令的 痕迹”。在位于中山南区的恒大绿洲项目,中国证券报记者发现,该项目的最高价和最低价之间相差很大。毛坯房的均价为每平方米4700元,并且数量很少。多数房源为精装房,最贵的高达每平方米7600元。销售人员介绍,之前不能立刻签约的房源,现在可以很顺利的签约, 限价令”已经成为 过去时”了。

不过,多位中山市民向中国证券报记者表示, 限价令”到期后中山房

中山

楼市观望情绪浓厚

2011年11月10日开始,12月31日结束的中山楼市限价令,尚未对房价产生实质影响。2012年1月2日,是中山限价令到期的第二天,中国证券报记者赴中山实地走访。

在中山市区,多数商品房的售价都超过了政府规定的每平方米5800元。数据显示,限价令实施后,中山城区的商品房住宅均价就从2011年10月的每平方米7183元降至每平方米5681元。中山市住建局房产科工作人员此前表示,根据目前的测算,中山2011年房价幅涨在12%左右,而预计2011年GDP增幅是13%,今年中山完成调控目标不成问题。

有中山地产人士表示,11月和12

日和2日,深圳成交住宅159套,与2010年同期的160套相比基本持平。成交均价从2010年每平方米16469元上涨到2012年的每平方米20849元。业内人士分析,元旦期间深圳楼市成交均价上涨,一方面可能与成交结构有关,另一方面也说明深圳楼市实质性松动还未开始,目前的在售新盘也以 暗降”优惠方式为主。

广州元旦期间不少楼盘甚至取消了优惠活动。中原地产广州项目部经理黄韬估计,元旦广州楼市的成交较去年同期下降20%~30%,成交均价则比去年同期上涨约10%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,北京、上海等地2012年元旦期间的住宅网签量与2011年同期相比虽然跌幅较大,但是与最近的2011年端午节、中秋节和国庆节相比,交易量有较明显回暖。2011年四季度新房和二手房价格的不断回落,激发了部分购房人的买房意愿。

深圳楼市表现较平稳。1月1

看房者表示:年关将至,也没有多少心情买房子,即使出手也要等到农历春节以后。”

由于强烈的降价预期,目前多数准购房者更倾向购置现房。元旦期间,北京楼市新开盘的项目并不多。位于大兴区旧宫的东亚五环国际是为数不多的1月1日开盘的项目之一, 均价14500元/平方米,预计2014年入住。楼盘销售人员表示,元旦期间咨询和看房的人不少,但多数仍 在观望”。

元旦假期广州市的几个指标性楼盘的售价也未见松动。和记黄埔番禺项目珊瑚天峰在元旦假期并无任何优惠,这个曾经被称为广州降价第一盘的珊瑚天峰如今价格已经恢复高位, 毛坯房17000元/平方米。正在销售中的越秀区的东方文德广场, 售价为29000元至38000元/平方米,均价33000元,号称 新年巨惠”,可实际上与上周开盘时的报价几乎没有差别。

元旦假期广州市的几个指标性楼盘的售价也未见松动。和记黄埔番禺项目珊瑚天峰在元旦假期并无任何优惠,这个曾经被称为广州降价第一盘的珊瑚天峰如今价格已经恢复高位, 毛坯房17000元/平方米。正在销售中的越秀区的东方文德广场, 售价为29000元至38000元/平方米,均价33000元,号称 新年巨惠”,可实际上与上周开盘时的报价几乎没有差别。

有差别。

下调空间。北京等一线城市房价继续下调超过15%的可能性非常大,而二三线城市出现10%左右下跌的可能性也非常大。”

之前曾一举跌破 万元”单价的上海宝山区楼盘旭辉澜悦湾,预计1月还将加推新房,价格仍可能在万元以下。楼盘相关负责人表示,之前的定价策略表明唯有让利才能抢跑市场,未来市场压力依然巨大,开发商只有放弃幻想,给出符合购房人心理预期的价位,才可能快速回笼资金。正在上海降价销售的星河湾董事长黄文仔也表示,主动下调价格是对调控政策的响应,目前整个房地产行业已经进入寒冬。

世联地产董事长陈劲松日前表示,现在是开发商想降价又不敢降,只能采取回购等 曲线救国”的方式。2012年上半年会形成真正有利于开发商降价的环境,届时开发商的促销将由现在 暗降”升级为 明降”。

多位房地产业内人士指出,预计2012年一季度或将有更大幅度的 降价潮”出现,届时或将引发一波刚需入市 购房潮”,随后楼市成交量才能逐步回升。

元旦期间一线城市楼市继续冷清,购房者观望情绪浓厚,北京、上海楼市成交量同比大幅下跌。这种惨淡局面主要是因为开发商促销不给力,各地只有少量领跌的楼盘吸引到刚需购房者,成交略有回升。

业内人士指出,2012年楼市调控不会放松,只有房价继续回落才有望带动成交量回暖。在未来供应量增加的预期下,开发商面临更严峻形势,楼市可能进入 拼跌时代”。

住宅成交大幅下降

上海地区元旦期间楼市成交惨淡。据网易房产数据中心统计,2012年1月1日上海成交84套商品房;1月2日上海成交129套商品房,其中住宅类商品房成交量只有21套;1月3日,上海市商品房成交97套。

与前几年元旦假期情况相比,2012年上海楼市成交跌幅巨大。2011年1月1日至3日,元旦三天没有成交数据,不过在随后两天,上海楼市就出现井喷,1月4日商品房成交933套,1月5日成交960套。而之前的2010年元旦期间商品房日成交量约500套,2009年元旦期间日成交量也有350套。

中介机构统计显示,北京地区2012年1月1日~2日住宅(包括新房和二手房)网签总量为335套,与2011年同期相比大幅下跌67%。其中新房住宅网签总量为323套,同比下跌66%;二手房住宅网签总量为12套,同比下跌84%。

深圳楼市表现较平稳。1月1

楼盘促销成色欠佳

元旦前后 2011年12月31日至2012年1月3日),上海市有6个住宅项目开盘,总计推出房源1300余套,开盘均价约23000元/平方米,这也是近6周以来开盘均价首度超过20000元/平方米。

总体看,2012年1月上海新盘上市数量稀少,预计只有8个项目开盘,不但与2011年12月相比数量大减,也不到2011年1月开盘数目的一半。低价入市的普通住宅将延续之前的优惠,暂未传出有更大优惠。业内人士分析,上海的开发商似乎都有意避开1月的传统淡季,今年农历春节较早,加上2011年楼市 寒气未退”,是造成2012年1月开盘项目数量特别少的重要原因。

北京楼市观望气氛浓厚。中国证券报记者走访发现,元旦期间看房人群的确不在少数,但多数以观望为主。售楼处工作人员表示,大多数看房者都只是过来实地 踩点”、看看户型、询问优惠,并没有强烈的入市意愿。一位

降价空间有望开启

对于2012年楼市走势,亚豪机构市场总监郭毅认为,2011年住宅交易量持续下滑引发价格松动,2012年楼市调控不会放松,这会加深市场的降价预期和购房者的抄底心态。购房者的集体观望将使得2012年上半年楼市成交量仍难转暖,但入市楼盘恐将继续增加,开发企业资金将更加紧张。

一方面,2009、2010两年供地高峰期过后,2011年出现了项目开工潮。以北京市为例,2011年1~11月,北京全市商品住宅新开工面积为2445.2万平方米,比上年同期增长45.5%,开工量的加大意味着众多项目进入了开盘 倒计时”。另一方面,2011年楼市成交清淡,一些新项目一再推迟上市,但拖至2012年,开发商的资金压力已至高位,亟待销售回款缓解资金困境,将不得不冒着市场风险强行开盘。

北京中原地产研究部总监张大伟认为,2011年几乎所有大中城市的楼市都无可幸免地遭遇寒潮。预计2012年的中国房地产市场,将在 限速”中前行。目前来看拐点渐显,预期在6~12个月内房价还有可能出现10%~20%的

2011年楼市

住宅成交及土地出让锐减

□本报记者 陈莹莹

业内人士指出,2011年在一系列严厉的楼市宏观调控政策作用下,北上广深等一线城市楼市成交量大幅萎缩,房价过快上涨的势头得到有效遏制。同时,房产交易下滑拖累了土地市场,2011年全国土地出让也出现下滑。业内人士预计,2012年楼市调控仍将持续,楼市库存压力继续增加。

成交量萎缩

中介机构统计显示,截至2011年12月25日,全国最典型的20个一、二线城市中,成交量为137.5万套,相比2010年全年的160.6万套少23万套,预期2011年20个城市成交量减少超过22万套。另外,不仅大部分城市成交量萎缩,一线房企也在2011年三季度开始出现明显的销售乏力。

北京中原地产研究部统计数据显示,北京2011年新建住宅总套数为90605套,同比2010年的11.1万套下调幅度达18.4%。同时,2011年内北京新建住宅总签约面积为956万平方米,环比2010年下调22.4%,即使相比2008年也下调接近200万平方米,2011年成交总面积创新十年来新低。

2011年深圳新建商品住房成交面积和套数分别约为271.69万平方米、3.2万套,均低于2010年的321万平方米、3.7万套,降幅约15.4%和13.2%。

北京中原地产研究总监张大伟表示,2011年一线城市楼市成交普遍下滑。一方面,北上广深一线城市的 限购令”相比其他城市更为严格,使得符合购房资格且有购买意愿的需求逐渐消耗,且预计需求将越来越少;另一方面,2011年贷款政策收紧,即使是刚需购房者的购房成本也相对增加。即使当前的房价下调,但相比购房者的心理价位差距依然巨大。买涨不买跌的心态,使得价格下调难以换来成交量回升。”

土地流标量增两倍

北京中原的统计数据显示,全国主要130个城市,2011年土地流标达900宗,总流标数量相比2010年的280宗上涨2.2倍;住宅类地块流标达420宗,住宅类地块流标数量相比2010年的130宗上涨223%。特别是在2011年11月~12月,房产交易低迷传递至土地市场,仅这两个月,土地流标数量就达到近300宗,其中住宅类地块占50%。

以北京为例,据伟业我爱我家市场研究院统计,截至2011年12月30日,2011年北京市住宅供地仅有59宗,土地出让面积468万平方米,同比下降39%。年均楼面地价为5088元/平方米,较去年下降30.5%,平均溢价率仅为8.9%,绝大多数地块均以底价成交。

张大伟认为,土地市场冷清最主要是新房销售受阻,库存大涨。根据国土部公布的数据,截至2011年10月,全国未开工的住宅用地共计16.5万公顷,未竣工的住宅用地35.5万公顷。而这些已供应但未及时开发的土地,由于数量巨大,将对一级市场土地的公开出让形成压力。粗略计算,如果按照前10个月全国16.5万公顷的未开工住宅用地以及1.5的容积率估算,约将带来24.75亿平方米的住宅供应。按照目前的出让速度,未来存量的土地还需要30个月以上的时间来消化。

张大伟表示,2012年的楼市调控难言放松,房地产开发商已经逐渐减少在热点城市的投入。开发商拿地热情下降,全国土地市场趋冷。2012年上半年的土地出让市场形势将更加严峻,各地若要完成本年度供地计划,唯有采取更积极灵活的土地出让策略,更为理性地评估地块起拍价,才能减缓土地流标率日趋严重的现象。

房地产股权交易额创新高

□本报记者 高改芳 上海报道

机构统计数据显示,2011年房地产行业成规模股权变动(即交易额超过千万或股权变动超过10%)达124宗,交易总金额471.76亿元,均创历史新高。房地产股权及资产变动合计涉及金额1500亿元。

北京中原地产研究部数据显示,2011年12月房地产企业成规模股权交易达22宗,总交易金额达103.45亿。在12月的22起规模股权交易中,股份变动超过30%的达到16起,相比之前股权变动有所增加。相比之前股权交易集中在一线城市房地产市场,12月开始出现股权市场变动逐渐蔓延至二三线城市的趋势。在22起交易中,超过六成集中在部分二三线城市。

2011年楼市股权变动交易频繁,规模股权交易达124宗,而交易总金额更是达471.76亿元,均创历史新高,远超2010年84宗、165.25亿元的规模。2011年交易市场共出现近500宗房地产行业股权及资产交易(不包含关联交易)。

业内人士认为,房地产行业并购案例激增与房企资金链紧张有关,不少中小房企在产权市场转让股权、债权,抛售房产、在建项目等实物资产实属不得已的 断腕”求生。非房地产主业企业剥离房地产业务加速推进了房企并购浪潮。如果楼市调控继续维持3~6个月,预期非主营房地产企业可能抛售的房地产行业资产、股权市值或超过3000亿元。