

楼市再现“回暖潮”

房价继续上涨可能性不大

房地产市场再现量价齐升局面;半数房地产公司基本完成上半年销售任务。表面看来,房地产市场已经回暖,但业内专家指出,房价继续上涨可能性不大,楼市整体供大于求格局不会改变。

楼市真的在回暖?

“五月份,共卖出120套;六月份,销售数量升至200套。”某楼盘的销售人员告诉记者。据他介绍,交易量的上升主要还是刚性需求为主,客户置业用途主要为自住,改善性置业和首次置业的比例分别为63%和34%,京籍客户的比例为86%。

该楼盘位于昌平东部,“未来科技城”附近,历经三年建设,目前已具雏形。目前,已有住总、万科、保利等多家知名房企集聚于此。

随着园区的逐渐完成,除了成交量上升,该楼盘的价格也有较大涨幅。

链家地产公布的“未来科技城”附近的“名佳花园”楼房价格显示,其6月份的均价是17918元/平方米,环比涨幅4.85%。刚在这里买房的李先生告诉本报记者,一套100平方米左右的房子,不到两个月时间,已经上涨了十几万元。“随着未来该区域规划建设的完成,还有不少的上漲空间。”李先生说。

中国指数研究院发布的数据也印证了这种说法。“百城价格指数



数”显示,全国100个城市的住宅均价结束自2011年9月以来连续9个月的环比下跌态势,其中45个城市出现环比上涨。7月9日,其发布报告称,上周被监测的40个城市中,34个城市房价同比上升。

量涨能否带动价涨?

7月10日,在北京海淀区,新的地王再次诞生。经过46轮的激烈竞拍,备受关注的北京万柳地块花落

中赫,将配建回购面积16400平方米。

据了解,万柳地块总面积为77739平方米,最终出价26.3亿元,折合楼面价3.38万元/平方米。该地块溢价达40%。

链家地产市场研究部统计数据表示,在排名前50的15家标杆房企中,有7家年度销售目标完成过半。

上半年,世贸房地产销售额完

成225亿元,占全年指标的73%;绿地集团完成销售额219.5亿元,占全年指标的54%;华润置地实现合同销售额233亿元,占全年指标的58%;建业地产合同销售额达51亿元,完成今年合同销售目标的57%。

事实上,截至7月8日,在已公布上半年销售业绩的房企中,有15家标杆房企销售业绩飘红,实现销售金额近2800亿元。

“今年房企销售目标普遍定的

比较保守,加之去年留存的货量较大,导致今年上半年房企推盘集中。此外,标杆房企以价换量的销售策略取得成效,因此其销售业绩比预想的更为乐观。”北京大学房地产研究所所长陈国强向本报记者表示。

陈国强认为,就近期楼市成交量回暖来看,房价继续大幅上涨甚至暴涨的可能性不大。

陈国强指出,“这一轮热销情况出现主要得益于房地产开发商以价换量和近期政策面的微调,以及一些刚需群体放弃观望选择出手。目前来看,多数热销楼盘确实都属于刚需盘。”

“是否会出现由目前的以价换量转为价随量涨的市场,由于回暖时间比较短,还需要更长时间观察。”陈国强表示。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,对楼市将全面反弹的担忧是没有必要的,6月份出现的恐慌性购房情绪更多的是由于人为因素诱导产生的,没有持续性。下半年购房需求总量将逐步萎缩,楼市整体供大于求的买方市场格局不会改变。

华西证券则指出,从调控至今的房价来看,下降并不明显,说明在目前阶段,房地产市场还有较大市场需求潜力。上市房企的好业绩也说明这一点,建议投资者可以关注保利、万科等龙头企业。

(中国经济时报)

楼市连连看

7月首周楼市成交量冲高回落 房价环比继续攀升

7月的楼盘成交没能顺利承接“红五火六”的温度。根据北京市住建委网签数据统计,2012年7月第一周(7.2—7.8),新建商品住宅(包含保障房)网签量为3176套,环比前一周大幅下降18.3%,比2011年的周均成交量约1700套高出86.8%,比6月周平均水平约高13.4%,住宅网签成交量(包含一、二手)6322套,

环比下降25.11%。

在成交价方面,根据链家地产市场研究部的统计数据表示,7月第一周商品住宅期房均价为21252元/平方米,环比上涨5.7%,比6月第一周上涨17.8%。这已经是成交均价连续5周站在2万元以上。进入旺季后,除了部分项目价格止跌回升外,单价在2万以上的成交占比有4月之前

的2成左右上涨到近3这成。

对于下半年的房价走势,链家地产分析认为,在旺季成交量的拉动下,商品住宅成交均价持续位于2万元以上,改善性购房和高端需求入市使下半年均价再难回落到2万以下。

改善性需求入市的脚步正在加速,甚至已经超过刚性需求群体,发展为楼市成交的主力军。西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心主任甘犁指出,按照2011年的商品房建设速度,“十二五”期间商品房开发商只需工作2年半就能满足城市地区所有的住房刚性需求。中国住房刚需旺盛的时代已经过去。

一份报告显示,北京90平方米以下小户型从今年2月成交占比的37%左右下降到3、4月的30%以下,140平方米以上户型的成交占比增加近10个百分点,4月接近四成。

(证券日报)

上海多个地王项目 成本价促销

2009至2010年的上海地王项目陆续入市开盘,但大多选择低价入市。

低价入市促销

由招商地产和万科以17.16亿元联合竞得的上海松江地王项目佘山珑原,在经历了长达9个月的销售零记录后,放低姿态,6折促销。销售人员坦承如此大的折扣力度是为了回笼资金。业内人士认为该项目是亏本出售。

作为曾经的总价“地王”,上海中海长风项目紫御豪庭今年5月末入市销售,也采取了成本价销售策略。中海紫御豪庭所处的长风B6、C7地块2009年以70.06亿元的天价拍出,成为当年全国总价地王。2009年时该项目周边二手房不超过25000元/平方米,而地块楼面价就达到22409元/平方米。此前,市场预期该项目开盘价高达7万元/平方米。时隔两年多,该项目终于亮相,开发商报出的3.2万元/平方米起售、3.8万元/平方米的均价,出乎不少业内人士的意料。

而2009年中海公告显示,项目总体投资将达到103亿元,按此推算建成楼盘的楼面价将达到33000元/平方米。业内人士分析,拿地的净价加上建安成本、装修、营销以及财务成本等,低至3.4万元/平方米的销售价格几乎可以说是赔本赚吆喝。

记者在紫御豪庭售楼处看到,销售大厅显得很冷清,只有一两组客户在咨询楼盘情况。工作人员坦言,紫御豪庭目前在售的都是面积在250平方米以上、总价超过千万元的豪宅。截至7月4日,上

海网上房地产成交数据显示,目前该楼盘仅登记61套。

位于新江湾城板块的中建大公馆,开发商2009年12月以3.25万元/平方米的楼面价拍得项目地块,成为新江湾城区域地王。网上房地产数据显示,自去年11月以来,其叠加别墅目前起价为3.7万元/平方米。

割肉也要趁早

在业内人士看来,更惨的是那些仍然在建或根本无法开工的地王。

2011年2月12日,上海崇明城桥商品房基地1、2号地块曾以10.0191亿元总价成交,折合楼面价6451元/平方米,溢价率达115%,刷新当时崇明土地市场的单价和总价“地王”纪录。随后,该地块遭当时的竞得方上海保集(集团)有限公司及上海佳富投资有限公司“退地”。一年后,该地块再次入市,2012年3月27日以5.36亿元底价成交。从单价、总价的崇明双料地王如今被腰斩,说明土地市场后期走势并不看好。

今年4月,中国指数研究院《2007—2011年中国地王开放情况分析》报告显示,2007年—2010年的40宗地王项目中,目前只有18宗进入了销售状态,其他地王多数仍在建中,另外还有3幅地块因未及时缴纳出让金而被收回。总体而言,地王开发现状堪忧。

对于未上市地王项目,业内人士认为,地王项目的销售关键是对未来市场的价格判断,如果判断未来价格是持续下跌的,建议未上市地王项目“割肉”也要趁早。

(中国证券报)

