



山雨欲来 之乱象

楼市虚火 三大乱象

□本报地产评论员 房蓉

国家发展改革委和统计局发布的调查显示,今年二季度,全国70个大中城市房屋销售价格比去年同期上涨6.3%。

“其实我们随时做好出台严厉政策的准备!”一位知名地产开发企业的高管人员如此坦诚。近日,上海连续数周新推房源增多,从一个侧面也反映出开发商们对宏观调控的预期。

不少城市土地出让市场的表现令人咋舌,杭州、广州、南京、上海等全国各地不断有“地王”浮出水面。在一个个城市“地王”的带动下,地价在近期一个短短的时间内呈现出“扶摇直上”的趋势。

一方面疯狂拿地,一方面“挤

牙膏式”的捂盘惜售又造成供应偏紧。而海外军团排兵布阵,“四海宾客”齐聚大中城市,豪赌人民币升值,横扫各地豪宅。

一切的一切,令全国大城市的房价持续“高烧”,高至普通消费者只能是随波逐流,把自己辛苦半生的积蓄不情愿地投入到安乐窝愿望的黑洞中。恐慌性购买再次引发排队买房。这不是真实的购买力,一定程度上是炒作催生的购买力。追涨、抢购行为进一步使整个住房市场朝卖方市场倾斜。

在这样的市场乱象中,如何理清思路,找到根本,减少老百姓的迷惑,成了市场对黄金楼市最迫切的要求。

乱象一 地王蜂涌

5月30日,杭州房地产龙头绿城房地产集团以34.9亿元的天价拍得钱江新城17号地块,楼面价11759元。

7月12日,东莞市新万房地产开发有限公司以26.8亿元,竞得东莞塘厦大坪村35万多平方米的土地,该地块也以15243元/平方米的楼面地价成为广东省今年的新“地王”。

7月22日,由北京北辰实业股份有限公司和北京城市开发集团有限责任公司组成的联合体,以92亿元的天价成交,拍下长沙新河三

角洲地块。

7月30日,信和置业以41.8亿元,投得重庆市江北区原三钢厂一幅地块。

8月10日,金地以22.5亿元的天价将南京板桥地块收入囊中。

8月24日,坐落于南京东路河南路口的上海市黄浦区“163地块”,苏宁环球有限公司以44.04亿元的天价”竞拍成功。

各地“地王”的涌现,为周边楼盘提供了一个新的定价标杆,他们纷纷在“地王”出现之后调高了自己的卖价。

乱象二 排队买房

今年上海住宅销售持续火爆,绝迹已久的“卖房号”现象再度现身。排队购房最早出现在中外环区域的优质楼盘,内中环区域新盘出现排队现象相对较晚,但出现频率远高于中外环区域。在过去的一段时间里,包括万源城、共富新家园、金沙雅苑、世纪长江苑、上海奥林匹克花园、万科金色城品等众多楼盘前,均曾出现过长长的买房队伍。

南京各板块今年上半年新盘迭出,广受购房者追捧。2007年4月1日,近百位排队领号的市民,在寒风暴雨中熬了三天三夜,等待左邻右里开盘。在万科光明城市“先锋座”65-77平方米小户型排号时,尽管房价高达10500元/平方米,可

仅仅几天,192套房、576个号居然全部排光(每套只允许排3个号)。

杭州楼市排队买房的现象也再度重现。东冠逸家在开盘前一周的产品说明会开完之后,就有人搬来了小板凳开始排队;万科魅力之城的客户提前一天冒雨排队;耀江文鼎苑开盘前三日就有人出现在销楼部外;瑞立中央花城5月初推的500多套房源,仅仅两天时间便售出400多套……

业内人士认为,目前排队购房现象主要由于股市火热带动楼市,国家经济的快速发展、家庭收入、人均收入的上升、有效需求释放等原因推动,但价格的上涨和排队现象并不能直接挂钩。



今年楼市趋热,房地产价格又出现了加快上涨势头。 薛冬银/摄

乱象三 捂盘惜售

在今年刚性购房需求大释放的背景之下,一些开发商却通过分批分次开盘、拖延领证时间、后续房源转售为租等手段,不约而同地将开发推市速度越“憋”越慢。

这种情形之下,一手房市场的供需矛盾已经体现到了价格之中。自今年4月以来,上海有近九成的新房都出现了提价的情况,而且有些楼盘的提价幅度非常大,累计至今已达到了60%左右。

在杭州,原本声称今年3月份开盘的金基·晓庐楼盘,到目前为止都没开盘,而楼盘的房价已经从当初的每平方米1.2万元,一路飙升到每平方米1.6万元。这不仅仅是金基·晓庐一家的问题。在杭州,

许多原准备七八月份开盘的楼盘如兰庭国际、美达、九月庭院都不约而同推迟了开盘时间,房价也一路水涨船高升了上去,而捂盘是主要原因,“越捂越高”。

据《新京报》报道,北京上半年可售住宅70527套,同比减少3万多套。来自北京房地产交易管理网站的统计显示,今年上半年北京住宅销售量处于近3年来的低谷,整个上半年日均签约量为296套,而去年同期则达到452套,同比下降了35%。此前曾有多家媒体指出,今年上半年开发商纷纷捂盘,推迟其项目入市时间,主要是为了维护其垄断市场的局面,从而获得更多的利润。

关键词——房价

未见低头 却又抬头

8月20日,新华社发文:数年调控之下,房价未见低头却又抬头,并且涨幅比以前明显加快。国家发展改革委和统计局13日发布的调查显示,今年二季度,全国70个大中城市房屋销售价格比去年同期上涨6.3%。

网上房地产数据显示,今年前6个月上海商品房平均成交价格突破万元关口,从去年同期的9813元/平方米上窜到今年上半年的10028元/平方米,涨幅达2.19%。其中,商品住宅平均成交价格上涨4.16%。

北京建委公布的北京市今年一季度商品住宅期房、现房项目成交均价排行榜中,最贵楼盘近每平米5万元,而排名前30名的楼盘中,最便宜的也在18000/平方米以上。

据深圳市国土资源和房产管理局统计,截至6月21日,深圳楼市均价为15487元/平方米,关内新盘均价已经突破2万元/平方米,稍微高档一点的项目都在向三四万元/平方米靠拢,而在罗湖区,最高5万元/平方米的房价直逼香港的郊区元朗。

新华社文章指出:以房价曾经有所回调的长三角区域为代表的东部地区,今年以来房价反弹强烈,又创新高从一个侧面反映出有限的调控效果在遭蚕食。

关键词——外资

瞄准住宅 频频出手

虽然今年投资收购的政策环境进一步严格,但依然无法阻止投资者的入市热情。

仲量联行提供的数据显示,今年上半年,上海房地产市场有13个项目被外资收购,总的投资规模已经接近去年一年的63%。高力国际上海投资市场报告也显示,今年上半年外资基金收购案例市场主要集中在住宅物业上。

8月9日,据《上海证券报》报道,一个在美居住的中国台湾地区人士组成的购房团出手阔绰,一举“打包”订购了48套翠湖天地御苑豪宅。这批顶级公寓均价在4万-6万元/平方米,单套总价可达近千万元。即便按平均每套800万元总价计算,该购房团一次性消化的房源可为开发商轻易回笼4亿元资金。

此后不久,某外资企业一口气购入翠湖天地御苑两整栋复式小高层,按公示的6万元/平方米价格计算,预计收购价高达5亿元左右。

一手房、尾盘、商铺、办公楼

立鑫广告独家代理

静源居

纯独栋养生别墅

3450元/m² (139-146m²)

●客厅7.6米超大面宽 ●私家花园 ●观景露台 ●赠送阁楼

自驾车路线: 市区48转45, 金山卫内四叶草路出口右转, 到玉泽湾左拐有800米

TEL: 57885530 地址: 上海市松江区叶榭镇竹亭路247号

幸福宜居 临街旺铺

临港版块 轨道11号线

4600元/m² 挑高5.8米

产权房

抢购热线 58185848

开发商: 上海永业静源房产企业有限公司

海湾新城

像候鸟一样生活

享受1900元/m²的

环氧生态村

▶ 海湾新城少量五层现房住宅 ◀

总面积13万平方米成熟社区, 另有少量独栋别墅3500—3800元/m²

现场售楼处/上海松江区泖港镇中环路299弄87号(镇政府对面)

电话: 57864713 13901907236 李先生

开发商/上海信信房地产开发有限公司

广告投放热线: 13761983162

以下皆为招商价请留意: 为图成本广告提供非类广告具体位置内容区域作为购房合同附件

三春汇秀苑二期热销中

低价水景房 一房一价

二房二厅(102.77m²/109.14m²)

三房二厅(132.04m²/133.02m²)

复式(198.36m²/228.09m²)

● 小区交通有轨道交通5号线, 莘春线, 747路就在小区门口

● 另有一幢六层5600m²多功能商业用房与地下车位出售

售楼热线: 61454019 61454021

现场售楼处地址: 沁春路339号

开发商: 上海裕元房地产开发有限公司