

临近岁末, 开发商、售楼员、买房人
盘点上海楼市“拐点”——
成交量大跌 成交价下行

本报记者 晏秋秋

开发商 提着手刹开车

“今年,我是一路提着手刹开车。”

昨天,沪上一家房地产开发公司的董事长陈滨(化名),坐在自己开发的大型楼盘的会所内,如此感慨自己的2011年。这一年,央行数次加息、上调存款准备金率。这一年,全国超过120个城市出台房价调控目标,46个大中城市出台了“限购令”,10个城市出台了针对楼盘的强制“限价令”。这一年,开发商的日子不好过。

多年在上海楼市发展的陈滨说,2011年,自己做对了两件事。也只有这两件事,才让他不像其他开发商一般眉头紧锁。“第一件,年初的时候,抛掉了一批房源,大概90多套。当时形势一般,调控政策已经出来了,但房子还卖得动。”

第二件事情,是陈滨保证了手头的现金流。“年初公司人员汇报,说一年几千万元的银行利息,实在太高,希望减少一点现金流。这个被我拒绝了。当时是想拿块地的,没想到,现在却保全了我的资金链。”

当然,即将过去的一年,陈滨坦承也有一些“决策失误”。比如,年初收购了一家房地产公司,“带进”了一个别墅项目。“当时形势已不太好,但价格确实便宜,想想反正还有钱,就收购了。”不过,收购新公司后,别墅却至今未建。“到了四五月份时,我想还是把节奏放缓,不要这么着急,销售方案研究好,施工计划完备一点,等市场形势好一点了,再推出。”

根据陈滨的估计,这批房源“至少要等一年”。

因为在圈中声名不小,所以陈滨也了解了很多开发商的状况。“2011年,国家调控打击越来越精准,我们是‘剩者为王’。挺不住的楼盘,这几个月都降价了。像我知道,有一家公司前一天开董事会决定降价,第二天楼盘就降了20%,一周后卖掉100多套,现在价格又调回来了。”

“能挺的,都在坚持不降价。坚持不住的,会把部分楼盘降价后,有了钱再慢慢挺。”陈滨说,过去两年,最令人羡慕的开发商是“一直拿得到地的”。而今年,令人羡慕的开发商变成“有钱没房”。“在这个圈子里,不赚是小事,不死才是大事。”

【相关数据】
房企并购涉金额1300亿元

据中原集团研究中心统计,今年1月至今,股权交易市场共出现491宗房地产行业股权及资产交易(不包含关联交易),涉及金额1300亿元。其中,房地产为主业企业的产权交易多达253宗,约为去年全年同业并购宗数的2倍,并购金额超过900亿元。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“断腕”求生。而标杆房企如万科、保利、金地、恒大地产、佳兆业、SOHO中国等,则在此股并购潮中谋求逆势扩张。

售楼员 还不如农民工

上周日,上海展览中心,今年最后一次大型房展接近尾声。连续3天吃了“白板”的售楼员小许,心情不佳。走出展览中心,路过一个建筑工地,小许突然爆发了:“我还不如一个农民工!”

今年一年,小许的销售业绩是7套。卖掉一套100万元的房子,他能拿4000元左右。不过,因为卖的房子都是小户型,所以满打满算,今年小许的奖金收入在4万元左右。“除了奖金,就是每个月1200元的工资,房租每个月就要用掉我1500元!”

在上海,小许有一些朋友。“朋友里有个做木工的,现在和老婆在嘉定一个工地。老公干干活,老婆烧烧饭,打扫打扫卫生,工地给他们夫妻俩一天400元。这几年,他们的收入就是比我高,我胸闷,又有什么用?”

顿了顿,小许又说:“你要是写报道,千万

伴随着今年最后一场大型房展冷清落幕,今年上海楼市跌势已定。在调控压力之下,楼市成交量大跌,成交价格也在第四季度出现全面向下趋势,目前部分楼盘降价幅度超过了10%。对开发商、售楼员、买房人来说,房价的“拐点”成了有些人的兴奋点,有些人的转折点。而他们对“拐点”的盘点,也就折射出今年上海楼市不同寻常之处。



■ 楼市调控政策让全国各大城市的房地产开发降速

图 CFP

【焦点关注】
上海明年继续执行住房“限购令”

上海明年将继续执行住房“限购令”!昨天,“上海发布”微博称,明年,上海继续严格执行国家有关调控政策,继续加大房地产市场调控力度,继续执行住房限购政策,进一步巩固调控成果,促进房地产市场健康发展。

今年2月1日,申城出台新“国八条”上海细则。对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明

别写我名字。我的父母看得到晚报,我骗他们说,今年和朋友集资开了个公司,所以手头有点紧……”

不过,让小许稍微感到安慰的,是自己毕竟还不是中介。“以前在公司的同事,有几个跳槽去了中介店,现在几乎都失业了。今年中介钱更难赚。二手房卖不掉,帮开发商代理新房,钱又收不回来。前两天看到一个同事,在一个小区门口‘蹲点’,天又这么冷,还要被保安赶来赶去,太惨了……”

不过,对国家的调控政策,小许还是表示赞成。“我们也希望房价降下来。房价太高,老百姓买不起,成交量就上不去,我们赚什么呢?今年年中开会时,就有销售员对老板说,最好降点价格,那样回笼资金的速度还快一点,可惜老板听不进去。”

中央已多次强调,明年继续调控楼市不放松。对这点,小许也从心里接受了。“下调存款准备金率时,我还以为要宽松点了,现在看来完全不是。调控最主要的环节在‘限购’,首先就把一大批客户赶出去了。然后银行贷款又很难贷。有时候好不容易说服一个客户买房,却因为银行不放贷而被迫放弃,实在让人丧气。明年?我再看看吧。实在不行,就去读个会计,打打工,至少安稳一点。”

【相关数据】
八成城市未来房价看跌

今年年底,房地产政策定调为“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”。此举预示着政策仍趋紧。中原集团研究中心对28个城市进行了新一轮市场调查显示,未来房价看跌的城市占八成,其中降幅从5%至20%不等。

调查显示,与“五一”相比,购房者心态已

发生逆转。“五一”调研数据显示,只有接近三成的城市看跌房价,而年底这个数字增加到了八成。楼市调控政策没有丝毫放松迹象,以及开发商们打折促销力度加大,导致悲观情绪蔓延,市场普遍看跌。

成交量方面,由于楼市惨淡,大部分城市的成交量已经处于2009年以来的历史低位,未来量的下滑幅度有限。但鉴于整体调控政策依然趋紧的影响,预测2012年成交量继续下滑的城市仍占六成,近四成城市或持平、或微升10%~20%。但如果价格出现下调,“以价换量”则可以期待。

买房人 肯定继续观望

对一直在看房的徐峰来说,这一年他过得挺舒畅。不到30岁的他,工作以来第一次看到“房价降下来”的希望。

身为一个80后,徐峰从大学毕业后,就一直承受着高房价的压力。2007年,他几经犹豫没买房,用他的话说,就此掉入“恶性循环”。“亲戚碰到,总要问‘依房子买了哦’,弄得过年都不想串门。介绍女朋友,介绍人一开口就是‘婚房有哦’?总觉得低人一头。”

从2007年以来,只要是上海的大型房展,徐峰总会去参加,“拿回一大堆资料,一个人晚上分析,父母也着急,帮着出一道主意。选择的区域是越来越远,价钱却总是‘HOLD不住’,现在想想蛮蠢的……”最近一次在上海展览中心的大型房展,徐峰也去了,“人少掉很多,售楼人员也很热情。心情很放松,就是去领领行情。房子总要买的,但现在我肯定要继续观望!”

这一轮国家的调控,徐峰一直在关注。“真正感觉房价降了,是新闻里说浦东一个楼盘降价,老业主砸了售楼处。我特地到现场去了一趟,现场乱得不得了,一些老业主穷喊穷

哭,从售楼处出来,我知道,房价终于开始降了。”

对这一轮的调控政策,徐峰说:“我代表没买房的人,坚决拥护。房价实在太高了。我现在一个月赚5000元,一年收入在6万元左右。如果想买一套120万元的房子,就算不吃不喝,也要20年。”

在网络上,徐峰是看空楼市的“空军”。“前年、去年,各大论坛对房价究竟是涨是跌,讨论得很厉害。今年,网上的争论少了。就连以前属于楼市‘死多头’的网友,也承认房价降下来了。”

前几天,上海楼市传出一个消息,明年共有产权保障房(经适房)的门槛,要大幅度降低。月收入4000多元的小白领,也有机会纳入保障范围。这个消息让徐峰感到振奋,“房子是实实在在的,希望这个门槛能越低越低,那真正是我们的福音。”

【相关数据】
价格降10%也难成交

截至今年11月底,上海新开工保障性安居工程约26.7万套;新开工、筹措各类保障房1700万平方米,按期完成既定目标。今年,保障房建设面积,占全市房地产建设面积超过了60%。

在商品房市场,非中心城区二手房买卖市场成交仍显低迷,议价空间逐渐放大至10%左右。而中心城区凭借区位优势,降价动力仍显不足,房主议价空间在3%-5%之间,其中部分次新房源降价幅度加大,但仍难以突破10%。眼下在非中心城区,不少板块出现一二手房价格倒挂,二手房低价优势消失,导致购房者纷纷转向一手房,这是造成非中心城区降价力度加大的主要原因。