

单价每平方米降数千元 200余套房源3天内售空

杭州多楼盘降价,真跌还是假摔?

2月18日开始,杭州两个楼盘大幅降价,其中一个均价从每平方米19000元降至15800元,3天内200余套房源几乎被一抢而空。前所未有的降价幅度引发人们对楼市“崩盘”的猜想。这是个别楼盘的动作,还是楼市降价的起点?近几年来,这是降价最为“暴力”的一次,它是真跌还是假摔?日前,记者前往杭州桥西板块探营。

商家称降价为“清盘”

率先降价的德信·北海公园位于杭州市拱墅区石祥路与通益路附近,距离万达广场约1公里左右。这里是杭州近年来最为活跃的房产板块,沿途随处可见大幅房产广告和在建楼盘,并无降价广告。

记者刚跨入德信·北海公园售楼处,迎上来的销售经理朱健介绍,目前只剩下127平方米、88平方米和89平方米三种房型,而且仅剩几套房源。127平方米的房型原来单价21500元/平方米,现在单价在17000元-18000元左右,88平方米的房型单价约19000元/平方米,现在单价16000元-17000元。

朱健说,一个星期以前,楼盘在全市大做降价广告,吸引大批买家,3天之内几乎将200余套房一抢而空。他介绍说,这是公司的“清盘”活动。北海公园销售已近3年,房源1100套,已经销售900余套,这次公司将6号楼王的200余套房源一次拿出来清盘,也为回笼资金。

虽然媒体上称德信是第一家降价的房地产开发商,但朱健说是迫于周边几个楼盘降价的压力。他坦言,前几个月卖得确实“一般”。他还透露,降价可能与各个房地产开发商的资金链有关系,大的房地产开发商可能还好一些,降价幅度较小,小的房地产开发商可能只依赖一两个楼盘,降价幅度就会很大。

业主一夜“亏”几十万

另一家降价力度较大的天鸿·香榭里距离北海公园楼盘不远,被曝此前高价购入的买房者不满大幅降价,前来闹场,将沙盘砸毁。记者前去了解,有购房者称是因开发商未明示高压线架设问题不满。

李先生18日刚签了购房合同,他是安徽人,在杭州打工,春节后在杭州看房,看中天鸿的房子,付了定金。2月18日接到销售小姐电话来签了合同。但次日房价即告大跌数千元。2月20日晚上,李先生从弟弟那里得到消息,香榭里均价从17200元降至13800元,顿时像掉进了冰窟,几十万元的血汗钱一夜之内化为乌有。

在天鸿附近楼盘“悦尚”售楼处,置业顾问童春芳有些懊恼地说,楼盘计划3月开盘,通常开盘价格肯定要涨,但现在旁边几个楼盘降价,开盘价肯定会受影响。



剖肉还是营销噱头 图IC

降价楼盘周边二手房价格仍然坚挺。在通益路上的科威国际不动产置业顾问刘洋说,最近很多人来咨询,都关心房价跌了没有,但目前尚未有表现。他认为,二手房的价格可能会跟风略跌,但没那么快,跌幅也不会那么大。她建议购房者不如再观望一两个月,距离通益路稍远些的登云路上,房产中介也表示二手房价格没有松动。这里距离万达广场稍远,约2-3公里,二手房均价21000元/平方米。三迁房地产的置业经理方亮说,最近一段时间虽然卖得不好,但房东心态稳定,不肯降价。房主买入时,价格就不低,大都在17000元左右。

或拉动周边板块联降

杭州一名不愿透露姓名的业内人士表示,德信是本土房地产公司,在杭州有多个楼盘,卖得不错,去年还拿了地,今年要为整个品牌造势,选择2014年第一波降价,成为许多媒体追踪的对象,无异于做了一个免费广告。北海公园是德信在这一板块的老盘,可以打“清盘”概念。而这家公司在这一板块还有一个新盘并未降价。但它的降价对周边新盘是一个劫余。

他表示,杭州的楼市长期处于温吞水

状态,总会出现一点刺激,况且周边楼盘的开发商本来也一直想降价,但没敢行动,现在有人领跑,有开发商私下透露过也准备降。对开发商而言,断臂求生,既可以蓄集一批在降价中没有买到房的潜在客户,还可以回笼资金去拿地,进一步发展,形成良性循环。如果房子卖不掉,又没钱拿地,就是恶性循环。目前,一些开发商降价可能是基于这种考虑,因为房子再放着不动,财务成本不断增加,只会越来越卖不动。

而且,桥西板块竞争激烈,年头上大家都想出货,楼市有个说法,年头不好,后面就很难开得好,所以年头降创业绩,年尾降冲指标,是惯常行为,只不过这次降得比较厉害。一个板块的降价可能会产生蝴蝶效应,拉动周边板块联降。这名业内人士分析,“周边楼盘看到降价楼盘卖得好,会有种心理,也想降。购房者去别的板块看房时,也会问人家降了你降不降,问得多了,可能就会产生一定的联动效应。”他说。“但这毕竟只是一个城市的局部现象,不一定会牵动全国。且降了之后不久,又会恢复平静,杭州2010年也曾出现过年头一波楼盘降价,几个月后又回归正常。”

本报记者 姜燕

业内人士 房价调整 不会崩盘

对杭州楼市有多年研究的浙江天元投资有限公司副总经理邵昌坚认为,杭州楼市价格下降很正常,从2012年二季度到2013年底,杭州房价同比上涨了24%,三倍于GDP7%-8%的涨幅,这不符合经济整体运行速度,势必调整。他还认为,2014年应该是“现金为王”的时段,银行利率高意味着钱的价格高,无论是开发商还是购房者,都会希望钱的利益最大化。

但是,他强调,这一轮只是调整,并非崩盘,网上那种“房价会降80%”的说法太过情绪化,房价崩盘不符合中央对经济运行的要求。

市场有回调需要

他指出,从2012年到2013年,杭州的土地出让量较大,供大于求;杭州市房价2012年二季度至去年年底涨幅过高,2012年二季度杭州新建商品房住宅价格指数是89%,到2013年四季度已经超过111%,计算下来,全年累计涨幅超过24%。作为二线城市或省会城市,这个房价涨幅过高,正常情况下比GDP的涨幅略高一点,去年全国的GDP是7.5%,房价上涨8%-9%可算正常。“杭州房价和整体经济运行状态不吻合,本身市场有回调的需要。”邵昌坚说。

从房地产运行的短周期来看,超过一年半的涨周期,也要有一个回调。从目前公布的数据来看,北上广深的房价都有一个调头的姿态,杭州不是特例,这也符合房地产自身运行规律。

2014年“现金为王”

邵昌坚认为2014年有所不同的是,银行利率呈现出较高的态势。无论对房地产开发商还是购房者来说,都希望资金利益最大化。“房地产开发商到银行贷款,至少要12%的利率,而且还可能贷不到,假设开发商回笼资金,就等于赚了12%的利率,开发商算笔账,这边打点折扣,资金那边就省了12%的利率,一进一出,从财务角度看当然是合算的。”邵昌坚说,对购房者来说,目前网络银行理财利率达到6%-7%,钱的价格相当高。所以,今年是“现金为王”,利率低的时候才是“资产为王”。

他同时指出,网上对这一轮房价调整反应过激,有些人说房价会掉80%,这种说法过于情绪化。“我认为这次只是调整,不是崩盘。”邵昌坚道出两个论据,一是中央要求经济要“确保经济运行在合理区间”,假设宏观经济处于过冷和较冷的区域,在这个区域下,房价这样的微观经济如果掉80%就是崩盘,事实上房价掉20%已有崩盘的迹象。从微观对宏观的反作用来看,这等于直接击穿底部,而不是过冷和较冷了,这与中央的态度相违背。”邵昌坚说。

第二,宏观经济在较冷和过冷的区间里,微观较热,微观还是要服从宏观,所以调整是正常的,而崩盘是不可能的。我感觉到一段时间还会回到正常的价位上。这与2004年至2007年的房价波动较为相似。上一轮周期2004年底开始调整,到2006年末开始新一轮涨幅,调整大约持续了2年左右。

本报记者 姜燕

广东官员替儿子造假档案 骗取公务员身份

本报讯 广州消息:昨日,广东省纪委官方网站“南粤清风网”披露,因违反组织人事纪律,为儿子办理虚假人事调动手续,违规获取公务员身份,梅州市人大常委会副主任钟勇生被处分。同时被处分的还有梅州市政协主席李金元。

经查,钟勇生在担任梅州市中级人民法院院长、市委政法委员会副书记期间,通过现任梅州市政协主席、时任五华县委书记李金元等人,为钟勇生之子钟某办理虚假人事调动手续,违规获取公务员身份。钟勇生、李金元均已构成违反组织、人事纪律错误。

省纪委称,经省纪委审议并报省委同意,决定给予钟勇生、李金元党内严重警告处分;由梅州市人社局取消钟某的公务员身份;对参与钟某工作履历、人事调动、人事档案造假,或工作失职渎职的10名党员干部,按照干部管理权限,由梅州市纪委进行立案检查,并给予党纪处分。(黄怡 粤纪)

讣告

慈母张汝瑛,因病于2014年2月22日下午3时去世,享年94岁。弥留之际,儿女和孙辈均陪伴在她的身边。

遵母遗愿,丧事已简办。谨向所有帮助和关心她的亲朋好友表示由衷的感谢。

- 子: 王觉平 媳: 李爱红
 - 子: 王觉新 媳: 程蕴华
 - 女: 王觉慧 婿: 胡庆六 率儿孙辈 泣告
 - 子: 王觉成
 - 女: 王觉敏 婿: 陈文胤
- 2014年2月27日

讣告

慈父傅艾以,上海作家协会会员、中国作家协会会员、九三学社社员。因病于2014年2月22日凌晨1:35安然去世,享年87岁。儿孙们陪伴他走完最后的人生。祝父亲一路走好!

丧事已办。谨向父亲生前工作单位上海作家协会和帮助照顾他的亲朋好友表示感谢。

特此敬告
儿 傅艾明 傅晓明 率 孙辈 泣告
2014年2月27日