

杭州个盘降价被指“假摔”

上海未有“震感”何谈崩盘?

□地产评论员 陈程

沪杭区别明显

杭州个盘大幅降价的消息会否波及上海?同济大学房地产研究所所长施建刚对《新民楼市》表示,“杭州的城市地位和上海不同,上海是人口导入型的城市,每年的新增人口数量巨大,房地产的新增供应赶不上人口导入的速度。而且杭州降价只是个别企业为了偿还债务和土地款而进行快速回款的促销。因此这个事情不会翻起大浪,更不会影响到上海。”

距离杭州降价风波已经过去一段时间,从个盘的表现来看,上海楼市已从年初的“春节行情”中明显回暖。

上周末,位于浦东唐镇的玉兰花园二期加推 160 套房源,并于当天“日光”,且较上次开盘均价大涨 5000 元/平方米,实际成交价格达到了 42000 元/平方米。上海融创绿城投资控股有限公司营销中心副总经理李公杰认为:“杭州的降价风波只是市场的个别现象,不会对上海的市场产生太大影响,而且目前看来,这个事件对整个楼市的影响正在逐渐消除。”

土地市场的交易行情也证实了业内的预测,据搜房网网络数据中心统计显示,2014 年前两个

月,上海土地市场共计成交经营性用地 42 幅,总出让面积 171.3 万平方米,同比 2013 年前两个月增长 145.1%。土地出让金高达 368.3 亿元,同比去年同期增长 317.1%。

稳健向上仍是主流

对于杭州个盘降价引发的关注,有业内人士认为,“杭州作为长三角的核心城市之一,地位较高。正好赶上信贷趋紧以及人们对未来走势最为关注的开年期间。因此杭州的标杆效应被放大了,在一定程度上影响到了市场的预期。”

杭州个盘降价风波暴露出的矛盾是,今年第一季度资金的流动性收紧,让不少实力较弱的房企资金链出现了问题,所以才会出现杭州个盘降价希望快速回笼资金的现象。

日前,王健林在公开接受媒体采访时表示:“资金流动性适度略紧的局面我估计会成为今后的常态,至少是五年内的常态。”同时他也认为:“目前中国还处于靠投资和出口拉动经济的大背景,资金面也因此不会收得过紧。总体看,今年的房地产市场是平稳发展。”

华远地产董事长任志强也连发五条微博驳斥崩盘论。他表示:



2月18日开始,两个位于杭州市城北新兴板块的紧邻楼盘,先后作出大幅降价调整。随后,网络流传出一份杭州楼市降价的信息表,包括保利、万科等大牌房企赫然在列。

“个别企业缺钱(降价跑量)永远存在,难道需求就一日消失了?不可否认有城市间的差别,但不改变整个行业的发展趋势。”

平稳之外也存分化

虽然业内对上海楼市的预期普遍持谨慎乐观的态度,但不可否认上海也楼市也存在着日益明显的分化局面。

对此,施建刚表示,区域之间的分化一定存在,但应该只是涨得快和涨得慢的区别。需要注意的是某些炒作过度的版块,未来可能会面临一定的风险。

李公杰也认为:“未来的市场肯定是一个逐渐分化的过程,一线城市也不例外。因为各家房企的营销策略不同,资金情况不同,对市场的看法不同,作出的选择也会不同。热门和具有发展潜力的板块会一会保持不错的成绩,远郊区可能会出现一些问题。”

易居克而瑞研究总监薛建雄也指出,目前国内房地产市场的现状是不同城市出现分化,同一城市的不同区域也在出现分化。“上海的核心区位因为资源集中,对人群的吸引力更大,因此价格仍然保持坚挺。而上海一些库存较大的郊区也会面临去化压力。”

时评

杭州风雨后

开年的楼市,酝酿着不太平的气息。随着杭州降价事件的不断发酵,常州雅居乐被曝五八折卖楼、北京二手房降价、兴业银行暂停地产开发贷等利空声音不断传来。

风声鹤唳之中,辟谣声四起。杭州万科、保利并表示未降价,多家银行紧急辟谣并未停止房地产开发贷,专家和大佬集体发声:杭州降价是个案,更多与年初资金的流动性收紧和企业自身的运作有关,并非房地产市场基本面“出了问题”,然而,人们心中还是存在疑问,房地产市场真的要崩盘了?

在高房价无力承担的时代,也许公众更愿意将杭州降价当做一个标志,一个房地产不行了的标志。然而事实将表明,杭州降价并非楼市衰败的序曲,也不是压垮骆驼的最后一根稻草。2014 年将是房地产行业的分化之年,城市、地域、企业之间都存在着加速的分化。有人生有人死,有人赚的盆满钵满,有人亏空离场。一个成熟的房地产市场正在逐渐到来。也许这是杭州降价,带给房地产行业最积极的意义。

开盘信息

·徐汇玺庭

项目位于徐汇区钦州北路,主推 123 平方米 2 房、150 平方米和 158 平方米的 3 房公寓。售价在 5-5.5 万元/平方米,拟于 3 月 8 日开盘。

·花木绿城锦绣兰庭

项目位于上海市浦东新区浦建路、樱花路交汇之处,预推出 95-128 平方米 2 房、123-165 平方米 3 房以及 195 平方米 4 房公寓,预售价格 55000 元/平方米,拟于 3 月 8 日开盘。

·尼德兰官邸

项目位于浦东新区外高桥板块,预加推纯法式双拼水岸平墅,户型为 210-310 平方米 5H 房,仅加推 10 席。在售 210-310 平方米法式大平层,均价 35000 元/平方米,拟于 3 月 8 日开盘。

* 以上信息来自售楼处,实际信息以开发商发布为准

■重点关注

保集澜湾花园洋房 8 日公开

3 月 8 日,广受市场关注的保集澜湾即将开盘,将推 125-160 平方米的花园洋房。项目位于东郊国宾心脏地段,聘请了曾操刀迪拜帆船酒店设计的著名设计集团——阿特金斯负责其园林设计。近年来,仁恒、绿城、九龙仓等房企大佬纷纷进驻东郊国宾区,国际级品质社区已浮出水面,百强房企保集集团也趁势开盘,力图共同打造这块高端居住板块。值得一提的是,该区域项目一推出便热销,可见客户对区域价值的认可度之高。

探盘实录

探盘时间:2月28日

绿地新里派克公馆



17 号线准“地铁房”

根据规划,作为 2 号线延伸段的 17 号线,从上海虹桥站出发进入青浦新城的第一站即停靠于盈港东路与汇金路交汇处,笔者从预设的“新城一站”出发,步行至绿地新里派克公馆售楼处用时 10 分钟,由于项目所在区域共有三个在建楼盘,10 分钟的步行环境相对嘈杂,且工程区域灰尘较大。

绿地新里派克公馆作为 17 号线新城一站附近第 2 个开盘的“地铁房”,项目八栋高层建筑已经初具规模。项目客户经理表示,项目所在地青浦新城东北部是政府规划的大型高尚居住社区核心,交通配套将逐渐齐全,更已规划筹建有 25 万方大型商业配套。(郑鸿链)

提示

笔者实地观察发现,目前项目周边并无大型商业中心,生活配套资源匮乏,除了规划中的 17 号线,公交线路也十分紧缺,与项目最近的青浦 6 路公交车需步行 15 分钟才可到达。业主若想享受到规划中的成熟配套,还需等待一些时日。

探盘时间:2月28日

西郊庄园马德里洋房



名副其实的精装豪宅

笔者下午 1 点 40 分从静安寺出发,到达西郊庄园马德里洋房社区门口时是下午 2 点 30 分。由于并非高峰时段,不到 1 小时的车程还是挺方便的。但是由于笔者 17 点返程时在北青公路遭遇堵车,花费近两个小时才到市区。

西郊庄园马德里洋房可以说近年来大虹桥国际社区内少有的高端精装豪宅。在室内精装修设施的选择上,项目颇下了一番功夫,全部采用了具有悠久历史的国际顶级品牌,如库博仕、唯宝、汉斯格雅等。(蔡琦雯)

提示

大虹桥国际社区聚集了 7 所国际学校,这成了区域一大卖点。但据了解,这些国际学校的“敲门砖”是父母中至少有一方持有外国国籍。对于想使孩子进入国际学校的家长来说,在此购房的意义并不大。

金大元·御珑宫廷妇女节主题音乐会今晚开演

3 月 6 日,由金大元集团赞助,主题为“玫瑰,我要为你歌唱”的经典中外名曲欣赏音乐会将在上海音乐厅拉开帷幕。来自上海、香港及国外的多位实力派歌唱家将联袂登台。

本次音乐会以“关爱女性”为命题,旨在展现女性在事业发展、社会关爱、家庭和谐等方面

的所呈现出的独特魅力。整个音乐会分为“风情玫瑰”、“风雨玫瑰”、“风尚玫瑰”三大音乐篇章,分别代表了女性成长的三个阶段,并选取了相关主题的中外经典歌曲进行演绎。

作为本次音乐会的活动赞助商,金大元集团一直致力于高品质住宅的开发,并以其

精益求精的细节追求成为业界翘楚。其中,浦东世纪公园旁的金大元·香梅花园早已名扬申城。

而被定义为“文化艺术地产”的金大元·御珑宫廷,则是金大元集团继香梅花园之后,在上海浦东新兴豪宅区唐镇的又一力作。项目秉承法国古典主义建

筑风格,以法式宫廷建筑为蓝本,立面采用进口石材干挂,并通过柱式的运用、细节处理和材料、色彩,还原法式古典主义风貌,并在室内装饰和景观中融入独创的“海马龙、海马凤”系列艺术珍品。在传承地域文脉和精神的同时,突出中西方文化艺术融合与交流。(王敏)