



年末置业

反季节购房正当时

反季购物对于绝大多数消费者来说,不仅不陌生,有的还奉为购物宗旨。对于置业这样的大事,一样存在反季节购房。在传统概念里的淡季出手,往往能淘到更有性价比优势的产品。在 2012 年的最后一个月份里,无论从房企的年终收官动作,还是从市场预期的逐渐清晰,反季购房正当时。

地产评论员 冯燕

房企拿地卖房

对于购房者而言,价格的优惠无疑能形成非常大的购买吸引力,而能在低价时购入房产,无疑也是反季购房的因素之一。

那么在错过了上半年房企资金链最困难时期的购房机会后,在目前市场下,楼市促销状况如何?

对于年末楼市促销力度,21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,“目前因政策预期及房企业绩、资金等多方面因素迥异,新房市场定价表现分化较为明显,难以用‘一刀切’的表现来评价。”

事实上,部分知名大型房企在提前完成全年销售业绩后对于以价换量的销售策略已有所保留。不过也有开发商因自身库存量依然偏大及产品对应需求受限等因素,未来房价仍有下行空间,同时也存在一部分前期促销业绩未至理想的产品,通过新一轮的年末促销,实现提高销售成绩的目的。

也就是说,市场中的折扣优惠动力尚在。而从另外一个角度而言,这种动力变得更为充分。

在上半年土地出让完成率较差的背景下,为完成年度目标,四季度以来开始出现集中推地,其中不乏核心地段的优质地块,对此,房企自然不会放弃机会。

于是,进入四季度以来,地产大佬纷纷现身各地土地市场积极拿地。中原集团研究中心统计数据 displays,11 月前 22 天万科、绿城、招商、保利、富力和金地合计拿地权益支付价达到 110.45 亿元。

土地储备所需的资金,需要在市场中及时回笼,这也促使一些本已完成销售目标的知名房企,依然在年末推出各种优惠,以实现快速去化。

上海搜房数据监控中心分析师曲鹏就表示,“由于临近 2012 楼市收官期,出于回笼资金的角度考虑,往往会有部分项目推出较大幅度的优惠,以求快速成交,而这对于刚需购房者来说无疑是一个好的置业时机。”

年底好盘加推

基于开发商回笼资金的要求,年末推盘项目往往具有好楼盘的特征。这其中往往包括对于市场的契合,性价比优势等,而一些楼盘甚至显示出稀缺性,由此,也使购房者年末置业的含金量更高。

11 月中旬推出市场的朗诗未来树,以精巧的小户型产品受到市场高度认可。当笔者来到其售楼处时,发现示板上售出房源已然很多。朗诗未来树主推 61 平方米 2 房,79 平方米 3 房,均价 13300 元 / 平方米,对于刚需而言,总价优势明显。据了解,其开盘 455 套,目前已去化 350 套。

黄河滔表示,随着市场成交脱离低迷及政策走向趋于明朗化,部分开发商信心有所增强,推出更高溢价房源的概率较大。

恒文星尚湾也属于以刚需特质赢得市场的产品之一。其一经面市,就屡屡登上销售排行榜的首位。恒文投资副总经理张桢建就表示,“恒文星尚湾属于高配刚需”。

目前所推房源中也有一些在年度内取得了不错的销量,年底所剩房源不多,少量加推加大了市场的渴求度。

稀缺性特质在高端市场也有比较明显的表现。位于浦东花木的某楼盘上周售出一套总价 3218 万元的独立别墅,这也是该项目最后一套一手房的成交,而随之上海内环内的可售独栋别墅也随之减少了一套。据德佑德佑地产的统计数据显示,内环内获取预售许可证并且网上房地产显示可售状态的独栋别墅仅有 12 套。

对于中高端市场,上海中原研究咨询部总监宋会雍还认为,第四季度以来,以改善型房源为主的中高端市场的逐



步回暖已清晰可见,这一显现将持续至年底。但如果明年上半年豪宅新增供应量仍然不大的话,房价或将存在上涨压力。

购房者应结束观望

“最担心的就是明年房价上涨”,在观望了大半年后,在一家高校工作的张小姐终于决定出手买房。目前,市场中,和张小姐拥有相同想法的人并不少见。

“在对房价下跌预期落空后,确实有部分刚需结束观望,加入买房大军。”一位销售人员告诉笔者。

在刚刚过去的 11 月里,上海商品住宅成交面积达到了 98 万平方米,创下今年的第二高峰,由此可见从 11 月开始的需求方的购房热情并未受到年底因素而有所下降,反而呈现出持续上升的趋势。

德佑地产研究主任陆骑麟认为,除了刚需旺盛、贷款宽松、库存高企等因素外,近期土地市场的火爆也对市场预期产生了一定的影响。

土地市场的回暖体现了开发商资金情况明显好转,这无疑将增强未来房价上涨的预期,促使购房者入市。

“在股市大盘走低、通胀预期、人民币升值压力,资金缺乏投资渠道的市场之下,势必会导致房产成为资产保值增值的首选投资项之一,这一定程度上也会助推房地产市场成交量的持续回升。”同策咨询研究中心总监张宏伟如是称。

一方面充足的供应量将起到刺激销量的效果,另一方面市场预期逐渐形成,导致有买房需求的置业者加快入市步伐。全年最后一个月,这种状态有望延续。

观点

房价持续下跌动力正逐步消失

同策咨询研究中心总监 张宏伟

从价格未来趋势角度来看,成交量逐步回暖,房价降幅正在收窄,能够带来市场趋势性下跌的市场基础环境并不存在,房价持续下跌的动力正在逐步消失。在政策“微调”定向宽松及成交量持续回升的市场背景下,房价不可能重回大幅降价的市场环境。一定意义上讲,本轮调控以来,购房者已经错过了 2011 年 10 月底至 2012 年上半年之间的大幅降价的最佳购房“时间窗”。尽管在去投资化的调控政策的影响下,全国房价开始有小幅回升的趋势,今年有可能一直处于这个阶段性的“市场底”。在第四季度甚至更长时间段内,小幅优惠或微幅降价将成为房地产市场的主流和趋势。在市场基本面趋好的背景下,购房者应该把握时机进行购房,而不是持续观望。

购房者集中入市 加大年末翘尾可能性

21 世纪不动产上海区域分析师 黄河滔

自 3 月起新房市场摆脱低迷以来,楼市成交氛围在此后持续增强中,下半年近 5 个月新房成交已超上半年合计总量。部分购房者在长达多月的观察后,在楼市整体量价及政策预期的平稳背景下选择年末集中入市,进一步推高了楼市年末成交翘尾的可能性。从目前的市场成交情况来看,小户型的房子卖得依旧最快。而与中小户型房源的抢手相比,大户型的新房产品如没有一定的促销力度助推,则有较大可能备受冷落。而在经历了长达 1 年多的楼市调控后,目前购房者也已趋于理性,其不仅对于盲目提价的项目并不认同,甚至是那些实际价值优惠幅度不大的“伪促销”项目也难获其青睐。产品是否具有高性价比已成为购房者认购的重要指标。

大量受挤压购房者 赶在年底释放

上海中原地产研究咨询部总监 宋会雍

10 月开发企业以去库存为主,进入 11 月初供应量还处于调整阶段,之后开发企业加大推盘力度,似乎预示着今年楼市暖冬的到来。上周供应再次急转直下,一方面前一周供应达到 26.58 万平方米,开发企业为了去库存跑量考虑,自然调整了供应节奏。另一方面临近年底,部分开发企业销售情况良好,基本上完成了全年的销售目标,对于后市比较谨慎,对于今年的楼市暖冬迹象还在观察,推盘力求稳打稳扎以防供应过剩。十八大后楼市并无新政出台,各方对楼市的预期加大。“金九银十”楼市的相对平淡,大量积压的购房者赶在年底释放,催生了今年的楼市暖冬。楼市虽已带有暖冬迹象,但是不同价位项目成交情况不一,那些均价低、成交总价低的项目仍是购房者关注的焦点,成交情况明显好于中高端楼盘。