

在下行期出手

市场隐现“抄底行情”

市场速递

土地成交 9月有望迅速回升

8月,经营性土地市场成交仅5幅,土地面积22.65公顷,环比下滑69.6%,同比下滑84.2%。而随着“金九”旺季的来临,土地市场成交量也有望上行。9月已知预出让土地数量达13幅,土地面积78.06公顷,其中纯居住用地8幅,土地面积48.93公顷。如果全部成功出让,土地起始总价141.72亿元,有望成为今年月度成交金额第二位。

上海中原研究咨询部高级经理龚敏表示,土地一直是房企赖以生存的根本,不过目前传统优秀品牌房企在上海购地大多已比较理性谨慎,鲜有在土地一级市场拿地现象。进入9月后,企业依旧会根据自身战略布局定位拿地,由于上海等一线城市限购政策并未取消,商品房开发和去化速度具有较大不确定因素,因此预计大多房企仍将理性拿地,品牌房企由于本身开发规模巨大,在上海高价拿地现象基本也不太会存在,而一些业绩完成较好的中等房企、外地房企或是依托投资基金,拿地意愿恐怕强烈些。

8月百城新房 均价环比下跌0.59%

8月部分城市新建住宅价格指数

城市	环比涨跌	样本平均价格 (元/平方米)
北京	-0.05%	32719
上海	-0.33%	32215
广州	-0.82%	18019
深圳	-0.19%	30141

*数据来源:中国指数研究院

中国指数研究院发布的百城价格指数显示,8月,全国100个城市新建住宅平均价格10771元/平方米,环比上月下跌0.59%,连续第4个月下跌。另外,北京、上海等十大城市新建住宅均价为19226元/平方米,环比下跌0.53%。

整体来看,8月房地产市场仍处于下行调整时期,后续市场演变仍需观察宏观与市场环境变化趋向。宏观经济在“微刺激”政策作用下逐渐企稳但仍存下行风险,各项长效机制建设有序推进,放松或取消限购城市进一步增多,虽全国整体信贷未全面放松但部分城市房地产信贷环境略有改善。供需方面,房企加大促销力度,部分城市取消限购刺激需求入市,短期市场成交回升。预计随着“金九银十”供应高峰的到来,房企在加大推盘力度的同时,合理定价、有效促销将会吸引刚需入市,市场成交或将季节性环比回升。

□地产评论员 蔡琦雯

购房者 心态调查

超三成购房者 瞄准今年四季度

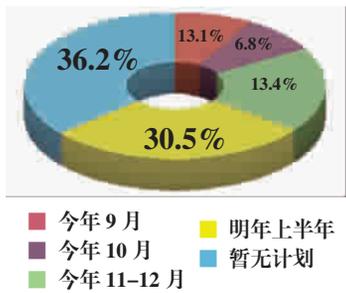
今年以来,上海楼市表现不尽如人意,为了深入了解当前购房者的需求以及对后市看法,《新民楼市》联合搜房网开展了“金九银十上海楼市置业心态调查”,调查结果显示:逾六成(63.83%)的受访者认为“金九银十”不会到来。

搜房网分析师李宗洲表示,今年上海市场整体表现未达到预期,购房者观望情绪依旧浓厚。开发商在9月的价格策略,或将决定上海楼市今年最终的市场走向。

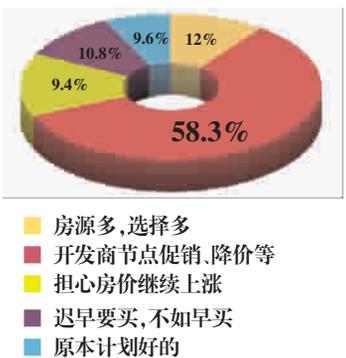
您认为今年上海楼市 的“金九银十”是否会到来?



如果您计划购房, 您会选择哪个时间段?



如果选择在金九银十购房, 出于什么样的原因?



临近楼市传统旺季,但成交量却仍无起色。

同行A君向笔者感慨:“2011年那段楼市下行期从11月持续到了2012年6月,而我就在2012年2月底买了一套房。到2012年7月楼市回暖时,我买的房子价格涨了近2成,朋友都说我是成功抄底了。”

购房者都期待“抄底”,但是“谷底”在哪里,什么时候见底,却难以预见。

纵观楼市的几次调控,2005年由于面临首次楼市调控,经历了约8个月时长的调整期;2008年受到全球金融危机的影响,开启了近12个月的调整期;2011年至2012年则是由于限购全面收紧而度过了约8个月左右的调整期。这三次调整,每次间隔3年,调整时间基本在8-12个月。

今年是十年来第四次明显的调整期,而业内对此次调整的周期长短颇有争议,有的认为需要到明年年初才见底,而有的则认为第四季度则有可能回暖。

就笔者看来,上海和北京的情况比较特

殊,要出现房价大幅下跌的情况几乎不可能。首先,这样的城市仍然有人口增长和劳动力素质提高的基本趋势,人口和人才聚集力还在上升;另外,虽然库存高企,但是这两个城市的去化率还是很高,不乏有“日光”盘出现,例如上海上周末刚开盘的阳光城愉景湾公寓。从需求来看,这两个城市仍旧充足。

借用A君的一句话:“自住型购房者想要‘抄底’几乎是不可能的,但是在适当优惠的时机买到最适合的房子就意味着入市成功。”而在诸多业内人士看来,这个适当的时机即是楼市的“下行期”。在此期间,不但房企推出优惠让利购房者,而且当需求被重新激活之后,市场将很有可能再次进入上行通道。

当然,中国的房地产市场已经告别粗放式的增长,量价的增速将放缓,部分区域的楼市供应已经过剩。开发商“闭着眼睛就赚钱”、投资者“买个房子就能升值”早已过去了,在此背景下,市场的“下行期”,就成了购房者应当把握的关键期。

业内连线 回暖预期加强

9月成交会有所回暖



张宠
绿城黄浦湾
副总经理

今年9月对豪宅项目来说,尤其重要,因为从推盘情况来看,豪宅项目推出的量是近年来最多的一次。在这种情况下,豪宅市场竞争会更激烈,这也将给市场带来一些热度,预计9月的成交量会有所回暖,届时将打破一些市场的观望情绪。从这个角度来看,今年9月绝对是较好的入市时机。

另外,从需求来看,以绿城黄浦湾而言,蓄客情况很不错,每天都有众多客户前来售楼处咨询或参观样板间。同时,各地限购放松的消息也给市场带来一定的期待,虽然上海现在还未放开限购,但是我认为如果市场持续现状,限购一旦放开,一定会带来大波的需求,促进房价大幅上升,因此当前对购房者来说,绝对是较好的机会点。

楼市调整期将尽



谢逸枫
亚太城市房地产研究院
院长

传统楼市旺季“金九银十”作为一个重要的销售节点,历来称为买房入市的最佳时机。原因有三方面,一方面是产品选择多,品种丰

富。另一方面是促销大,价格相对便宜。在楼市下行与调整周期内及房企资金压力大的背景下,房企释放降价优惠政策,目的就是吸引购房者入市与去库存、缓解资金紧张的局面。

最后,楼市处于调整期,增速下行阶段,最关键的是房价并未实质性下降。从近年房产变化周期来看,起伏的时间越来越短,从时间节点来看,2011年调整期时,大约经历了8个月左右的时间,而今年上半年市场已经进入到了下行期,因此今年下半年市场应该会回暖,明年市场将比今年好。今年下半年到2015年上半年,都是不错的入市时机。

自住购房者应抢先出手



罗德
万源房地产开发有限公司
营销策划部经理

对购房者而言,是否是购房时机要分两方面来看,对于自住购房者而言,现在是个很好的入市时机。主要是因为从市场环境来看,今年以来楼市处于下行,但是上海的房价并未出现下跌现象。从政策来分析,各地开始放松限购,但是上海目前没有,我认为今年也很难放松。另外从房企的角度来看,虽然有一定的降价动作,但等这一轮观望情绪过去后,房价还将稳定上升。因此,自住型购房者应该趁现在在下行期的机会抢先入手。

而对于投资性购房者而言,是否入手还是因人而异,今年整体房地产投资环境不如以前,所以还是要视具体情况来看。