

楼市打折消息多 房子价格有松动

央行宣布下调存款准备金率,上海的房地产市场有何影响?



本报记者 吕剑波

打七折还是买不起

“静安徐汇两个楼盘加入降价大军,分别给出七折和八折的优惠。”看到这样的新闻标题,你是不是感到很心动呢?

这个星期一,一条关于上海楼市的新闻吸引了不少市民的关注——继郊区的楼盘开始降价促销以后,市中心的楼盘是否也进入了下降通道?

然而,仔细研究以后,不少人还是要失望了。

两个楼盘之一的协和城位于静安寺板块,其二期项目预计于下月开盘,并表示在过年前将会给出相当大的优惠措施,估计折扣力度可达七折。而售楼处此前对协和城新一批精装修房源给出的报价是每平方米10万元,换言之,协和城的开盘价将在每平方米7万元左右。

另外一处位于徐汇滨江的高端楼盘近日打出了“八折”的招牌。其原先报价为每平方米8万元,折后降低至每平方米6.4万元左右。

两处楼盘都属于豪宅楼盘,考虑到豪宅楼盘的面积都不小,按照这样的单价计算,要买上一套打了七折的房子,花费依然惊人。

豪宅价格抗跌性强

与整个房地产市场的低迷不同,上海的豪宅市场今年并不冷清。

上海中原地产的统计数据显示,截至11月16日,今年上海顶级豪宅(单价在10万元以上)的交易总量达到4.37万平方米、102套,与去年同期相比上涨64.28%、70%。

就在近日,翠湖天地嘉苑成交了一套352.72平方米的公寓,总价5859.42万元,折算单价约16.61万元。这是继今年1月汤臣一品成交一套单价17.68万元的公寓后,上海成交单价第二高的公寓。

世联地产华东区域首席分析师裴红梅表示,在市场低迷或市场平稳期,由于楼市限购等因素,豪宅市场尽管呈现出阶段性成交低迷的状况,但由于市场的长期趋好性、投资渠道缺乏及豪宅物业的抗跌性较强等原因,并且在限购的市场背景下,豪宅物业价格涨幅比较平稳,未来市场一旦反弹,投资者将获得更大的投资回报与收益。

汉宇地产市场研究部经理付伟说:“如调控政策仍继续保持收紧趋势的话,中高端豪宅及别墅项目后市将继续被看淡,只有通过显著降价的销售模式,才能在有限的客户资源里,换取更多的实际购买力。”

中档楼盘确有松动

在郊区楼盘纷纷降价后,降价之风将会由外向市中心蔓延已经成为不少房地产业内人士的共识。

记者走访了中环附近的一些中档楼盘后发现,部分楼盘的价格确实出现了松动,但要说降价已经到位,仍然有待时间观察。

在闸北区大宁板块,某楼盘计划推出一部分团购房源。

“应该会以九折的价格出售。”



■ 存款准备金率下调对楼市影响有限

图 CFP

【焦点数据】

二手房指数跌回到4月水平

11月,上海二手房指数为2592点,较上月下降5点,环比下跌0.20%,跌幅比上月扩大0.08个百分点。指数跌回接近4月2591点的水平。

在指数系统监测的所有板块中,75%下跌,22%走平但近乎无成交,只有3%的微弱比例上涨。

经统计,占监测总数近半板块的新兴城区11月下跌0.22%,跌幅比上月扩大0.04个百分点,跌幅超过全市平均水平。在新盘降价集中的郊区,二手房价格依然倒挂,二手房乏人问津。

市区全部8个区总体下跌0.15%,跌幅相比上月扩大0.09个百分点。非新兴中心城区11月下跌0.28%,跌幅相比上月扩大0.17个百分点。

上海二手房指数办公室认为,二手房市场转向买方市场或已开始,但并不表明房价已步入下行通道,博弈仍在继续。一些新盘下旬悄然取消了优惠,多是取得促销业绩的开发商放慢了步伐。

本报记者 晏秋秋

【焦点链接】

中端房租金领涨

上个月,上海房屋租赁指数为1321点,较上月上升5点,环比上涨0.34%,涨幅扩大0.1个百分点。高端涨幅缩小,中低端涨幅扩大明显,中端领涨市场。

11月,二手房成交继续冰封,但租赁市场却一派红火,呈现量价齐升态势。由于一手新盘大幅降价,二手房滞后,导致部分购房者分流入新房或进入租赁市场,业主转售为租,房源充沛;部分上海本地改善型业主租房以谋过渡,租赁需求持续强劲,租金涨幅再度扩大。

11月,上海高端市场租金环比上涨0.12%,涨幅相比上月缩小0.03个百分点。所监测的18个控制点全部上涨。《上海市居住房屋租赁管理办法》实施已有两月,高端市场房东和租客多主动备案,对此而产生的2%-4%的租金上涨接受度较高。

中端市场监测的11个区全部上涨。领涨区域静安、黄浦和闵行

区分别上涨0.61%、0.52%和0.50%,呈现供需两旺的态势。上海本地改善型需求在限购政策下频频受挫,资金无法马上周转,选择租房短期过渡,现此类客群已占租客总量的10%左右。

11月,上海低端市场租金环比上涨0.39%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。 本报记者 晏秋秋

房集中入市成交,来造成降价假象。”罗寅申说。

二手房市场存量多

与一手房市场的低迷相比,二手房市场的情况如何?

“以前二手房的价格优势已不复存在。”付伟说。同策咨询与研究发展中心提供的数据显示,继9月上海二手房成交面积同比大降55%以后,10月份再跌53%,成交均价下跌4.3%。

随着一手房部分项目低至六到七折的降价,部分二手房房东心态开始放低,议价空间达到3%至5%,但买家的降价预期已增大到

扣,计算下来,一套90平方米的房子可以节省30多万元,这样的优惠着实让人心动。

然而,销售人员也坦言,该楼盘已经是尾盘销售,所剩的房源已经不多,所以才会推出如此大的折扣。

21世纪不动产上海区域分析师罗寅申表示,虽然近期降价效应有意向市中心蔓延的趋势,但近期这些内中环区域的新盘促销降价更多出于“抛砖引玉”的目的,通过推出部分团购、特价房来达到宣传及回笼部分资金的目的,也为后续房源的出售做准备。

“不过,同时也不排除有部分项目借机将一些位置楼层较差的低价

【焦点关注】

存款准备金率下调对楼市影响有限

12月5日起,央行将下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是央行3年来首次下调存款准备金率,估计将释放资金约4000亿元。

由于持续的货币紧缩和市场调控,房地产市场资金已经捉襟见肘,此时存准率下调会给楼市带来一线生机吗?有专业人士表示,房地产调控政策如果放松,放出来的资金还是难以进入楼市,因此,此次下调准备金率对楼市影响还有待观察。

“货币的放松,重点针对实体经济,对房地产的融资政策,包括一些在供给需求调控方面的政策,没有根本性转变,所以不会是房地产融资政策转折的信号。”国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松说。

“即便2008年9月开始降息,加上其他大力度的救市政策,房地产市场直至2009年3月才开始复苏,滞后两个季度。而现在只是首次下调存准率,其他政策也绝不可能像2008年四季度那么大,市场复苏的时间将滞后更久。”上海易居房产研究院综合研究部部长杨红旭在微博上表示。

“央行下调存准率,是重大利好!但如果就此认为房地产的春天不远了,乐观得太早了。对开发商而言,还是要快卖房、缓建房、少拿地、现金为王。”易居中国董事局主席周忻说。

本报记者 吕剑波