

低价盘调查



在去年的这个时候,有消息称百万新房有可能绝迹上海。一年过后,在持续的降价声中,单价万元以下、总价百万元左右的楼盘却频频再现市场,成为人们关注的焦点。

“以价换量” 百万元新房再现“江湖”

总价百万元左右的新房此时再现申城并非偶然。汉字地产市场研究部一手房监测数据显示,11月全市商品住宅成交面积为49.12万平方米,依然处于今年月度成交量低位水平,市场几乎再现2008年的惨淡情形。

而11月新增供应量环比前一月却增加三成之多,这被视为已近年底,开发商回笼资金压力加大,将前期推迟开盘项目在11月集中推出所致。于是面对成交量的持续走低,“以价换量”成为众多房企的选择。

数据显示,位于宝山罗泾板块的“旭辉澜悦湾”于11月27日推出150套房源,价格由原先1.2万元/平方米降到均价约9800元/平方米,是上海为数不多单价跌破万元的新盘。而这样的降幅也确实为旭辉澜悦湾带来了不错的销量。

上周旭辉澜悦湾销售120套房源,位居公寓成交前三甲,成交均价为9863元/平方米。

“总价最低的房源是65万元左右。”现场一位销售人员告诉笔者,而其同时表示,这种小面积房源数量较少,且订购人士颇多。

这样的总价对于购房者来说很有吸引力,以至该楼盘与市中心颇远的距离也不再是问题。如同荒岛工作室副总经理黄欣伟所言,“如果一个项目距离近,但价格贵、产品差,而另一个项目虽然距离远,但价格便宜、产品好,你会选哪一个?”对于价格敏感度更强的刚需客群来说,这个选择并不难做。

除了旭辉澜悦湾,上周位居公寓成交冠亚军的是新城金郡和万科清林径,无一不是优惠当道,而从数据中也可看出,两者总价也与百万元相去不远。

上周(11.28-12.4)全市新建商品住宅成交15.92万平方米,环比大幅上升63.22%;成交均价则为19457元/平方米,较前一周下滑

11.24%,显示出受新房大幅降价优惠的带动,交易均价开始明显松动。

“近期上市的楼盘中,更多地开始提供相应的价格配合,这对于整体成交的拉高发挥出越来越大的权重影响力。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍如是说。

“据守”外围 低价盘的普遍“硬伤”

在同策咨询研发中心提供的近期百万新房的相关数据中,可以看出,虽然百万新房再现,但仍然集中于外郊环或郊外环区域,市中心出现百万新房的可能性几乎不存在。

近日,闸北区某楼盘开展竞拍,竞拍面积70平方米的两个单元,开拍价已是100万元,最后两套房源以225万元和230万元成交,相比原总价有近两成的优惠幅度。

可见,受外围区域楼盘降价的影响,上海市中心区域的一些新盘也开始通过不同方式降价促销,但地段价值不可撼动。

而对于刚需客户来讲,除了关注项目价格,对项目交通及品质亦有期待,低价并不是“万能”的。

统计显示,11月前23天本市有成交体现的新房项目共计322个,同期成交均价在1万元/平方米以下的有39个,其中金山区就有13个,占到总数的1/3,该些楼盘多处于枫泾、亭林、朱泾等偏远板块,虽有低总价,但去化水平并不突出。

由此可见,即使拥有低总价,如果没有满足购房者基本生活需求的一些要素,依然不可能成为刚需客群的选择。

降价属权宜之计 “百万房”能热多久

时至年底,越来越多的房企为了缓解现金流压力,通过降价、打折等“高周转”策略缩短



资金回笼周期,部分开发商甚至低于成本价“亏本”销售。但为避免老业主情绪反弹,小批量、大折扣的“特价房”成为当前多数企业打折的主要手法。

而中房信CRIC研究中心评论员胡超认为,这种现象更多的是房地产企业年底快速回笼资金过冬的短期行为。随着未来政策的适度宽松,反映到房地产领域,就使得企业的融资

环境得到改善。开发商的现金流压力一旦得到缓解,预计房企未来持续性大规模降价的可能性较小。

从目前降价势头来看,大部分早前采取较大幅度优惠活动的开发商,都不约而同选择一次性降价策略,大幅降价之后能够换取可观的购买力,回笼的资金则可暂时缓解销售压力。经过一波短暂热销势头之后,销售价格多会重

回原有水平。

这样的市场面也决定了百万房持续性存在的不确定性,对于刚需客群来说,把握机会显得尤其重要。

“买房子还要看好时间点,假如一个楼盘是处于一期或者第一批房子,这个时候的价格是比较低的,目的是促进成交量和区域板块的发展。”同策咨询研发部总监张宏伟如是说。

置换型业主挂牌增多

一手房降价不仅对二手房市场的买家有影响,也对二手房挂牌业主产生触动。

据了解,近期部分板块挂牌业主中有置换需求的比例明显放大,虽然挂牌价格基本与前期持平,但议价空间增大,有的甚至超过了15%。但像这样急需用钱而大幅让步的业主在市场中的比重占比不到10%,更多的业主则选择与购房者一起继续观望。

上海中原研究咨询部总监宋会雍表示,新盘集中的低价供应,唤起部分房东的置换需求,部分资金有限的房东们急于抛售原有房源,以便购买新看中的物业,所以在出价方面也比较诚心,让步较大。

另一方面,一手房的集中降价冲击,房价上涨的预期逐渐被削弱,房东的心态开始进一步动摇。从之前的零星业主让步发展到接近10%的业主,虽然调整步伐缓慢,但二手房市场价格已经步步向

购房者的心里价位靠拢。

外围区域客源流向新房

经历了成交量大幅萎缩的10月、11月,二手房市场的总体状况依旧没有复苏迹象,反而陷入了相较于新房市场更为严酷的情形。

一般情况下,二手房的价格优势是不少买家选择他们的原因,而目前,面对以价换量的新房“救市”行动,尤其是那些新房项目较集中的外围区域,二手房的的竞争压力前所未有,除了价格优势的不断削弱,更为棘手的是客源的不断流失。

据汉字地产松江新城分行的一位置业顾问介绍,近期由于部分一手项目降价幅度明显,与周边二手房的价差几乎达到每平方米2000-3000元左右,令不少原本区域内购房意向并不明朗的购房者,转向新房市场。松江新城的购房者表现是目前外围二手房市场的一个缩影,购房者源的流失令二手房市场更显惨淡。

●样本

厂房地带影响空气质量

案名:中冶·尚园
区域:宝山月浦
价格:最低80万起

近日,笔者前往中冶·尚园项目,沿南北高架直行下车,交通还算方便,可笔者注意到,整个月浦板块天空灰蒙,感觉空气质量比市区更差。项目周边厂房密集,更有诸多近百米高的烟囱直入云霄。

中冶·尚园是月浦离交通要道最近的楼盘之一,但周边的厂房过多,也让其成为了直接的受害者。“买到郊区来主要是为了呼吸一下新鲜空气,感受自然氛围,而这里比市中心还不合居住。”“一出小区门,最大的景观就是‘大烟囱’,太影响居住情绪。”几位随行看房者

看房后也连连摇头。

而中冶·尚园案场负责人的话倒是一针见血:“周边厂房比较多,这短期内无法更改,而同时,厂房也占据了大量商务配套的用地,这注定了区域内房子的价格高不起来。”

交通乏力,影响房价

案名:安亭中央公园
区域:嘉定安亭镇
价格:均价11000元/平方米,3-7天缴首付另享9折

从轨交11号线安亭站出站后,笔者发现,安亭的区域规划比较合理,宽敞的马路,丰富多样的沿街小店、建造中的大型商圈,颇有新镇风貌。而安亭中央公园也地处安亭的繁华闹

市区,房屋质量也算上乘。但在售楼处了解到,这边的区域售价仅在11000元/平方米左右。相比紧邻的嘉定新城板块单价便宜接近5000元。而售楼人员告诉笔者这最主要是地域更偏,交通不便的缘故。

笔者来到售楼处附近几处车站时发现,大部分车次的路线局限于安亭镇内,且间隔时间普遍较长。唯一前往市中心商圈的方法,既是乘坐轨交11号线,而从笔者今次的行程来看,从人民广场出发至此,用时总共需要近一个半小时。

另据了解,轨交11号线最晚十点之前结束运营,入住安亭的置业者去市中心一趟也必须掐着时间计算班次,否则极有可能错过地铁,可以说出行很不方便。

●观点

“百万”并非选房标准



中原地产副总裁
徐承

楼盘的价格与区位、品质、周边配套等因素皆有关。首先,目前市场上出现个别总价低于百万元的楼盘多位于外郊环,其成本价本身就较低,开发商的盈利可能要比那些总价高于百万的楼盘还要多。其次,目前市场的降价以及新盘的低价入市多为开发商年末冲刺的阶段性促销,“百万盘”也旨在吸引消费者眼球。对于消费者来说,今年年底到明年上半年这段时间,的确是入市的好时机。购房者必须结合项目之前的定价和区域定位合理选择,不要被“问题房”、“瑕疵房”忽悠。

“区域客”可以出手了



上海同策房产咨询
股份有限公司咨询
发展中心副总经理
夏宇

从上海市场一些总价“跌穿”百万的楼盘来看,卖得好的楼盘无非两种情况,一是周边有固定的产业群体,单位内的白领可以在周边置业一套百万房,离单位较近且价格不贵,这些区域主要集中在张江、青浦等地。如果周边没有产业支撑的,楼盘客源则主要来自于“区域客”。从价格上来看,上海楼市的抗跌性普遍较强,现在房价出现了大范围跌幅,已经到了开发商所能接受的“零界点”,所以,如果是“区域客”或者在外郊环工作的白领,是时候考虑出手了。

建议购买百万元轨交房



上海社会科学院房
地产业研究中心学
术部主任
陈则明

从现在的情况来看,外环以外的房子,只要靠近轨交,开发商的定价一有松动,就可以迅速回收资金流,而离轨交较远的,短期内不轨交的项目,哪怕价格到了百万元以下,也比较难卖。而且交通有轨交助力,配套就有可能得到提升,区域也就有潜力。而短期不通轨交的地区,发展则比较迟缓,价格便宜也在情理之中。所以建议原住市中心的刚需置业者,置业毗邻轨道交通的万元房,这样既方便出行,将来也可以享受地段潜力带来的价值。

●部分百万元新房

旭辉澜悦湾
物业类型:电梯洋房
区域:宝山罗泾
价格:均价9900元/平方米
户型:2+1户型空间灵动
推荐理由:毗邻罗泾生态公园

世茂爱马尚郡2期
物业类型:高层公寓
区域:奉贤海湾
价格:均价8500元/平方米
户型:在售高层户型89平方米2房
推荐理由:距离海湾度假区较近

佳兆业珊瑚湾
物业类型:高层公寓
区域:奉贤海湾
价格:均价11000元/平方米
户型:2+1房89平方米50平方米一房

推荐理由:精装修交房,毗邻国际标准高尔夫球场、碧海金沙游乐场等

临港蓝色城邦
物业类型:高层公寓
区域:南汇临港新城
价格:折后均价9600元/平方米
户型:主打88平方米两房
推荐理由:小区对面就是临港外国语学校

龙湖好望山
物业类型:叠墅
区域:松江新城
价格:均价100万左右
户型:主打1居室70平方米
推荐理由:24小时酒店式物业管理

绿地·珵香公馆
物业类型:高层公寓

区域:嘉定新城
价格:99万起
户型:80平方米和90平方米的两房
推荐理由:距轨交11号线嘉定新城站约200米

绿地·上海启航社
物业类型:高层公寓
区域:金山新城
价格:折后均价9000元/平方米
户型:3居室89平方米4居室116平方米
推荐理由:小区规划有幼儿园和小学

新城尚上城
物业类型:高层公寓
公寓区域:嘉定安亭
价格:98万元起
户型:约78平方米两房
推荐理由:地处上海嘉定区国际汽车城中心,毗邻76.8万平米汽车博览公园

●延伸

部分二手买家转投一手市场

11月份二手房市场整体冷淡,交易量连续五个月下滑后势头有所收敛,但仍保持低位徘徊,成交均价继续微幅下挫,这样的走势与一手市场颇为相似。在一手房降价潮中,二手房也不可能独善其身。

市中心仍难寻低价房源

就10月份上海市二手房成交情况来看,该月本市二手房交易过程中总价低于百万的房源约占总成交数的一半。其中浦东周康、川沙、宝山月浦、顾村、闵行颞桥、老闵行等板块是该种总价

低于百万级别的超低价二手房源成交较为集中的区域。

另据21世纪不动产上海区域市场中心对旗下门店抽样调查显示,目前楼市总价低于百万的二手房源类型多集中于以下三类,中心老公房、外环动迁房和使用权房。

抛开使用权房,其中作为市中心区域的二手房源,因自身单价的高企,最终成交总价往往也偏高。购房者如想以百万元以内的预算购买市中心区域二手房,则只能对房源本身的品质、面积等一系列条件做出“降级修正”。

21世纪不动产上海区域市场分析师罗寅中表示,虹口曲阳、闸北彭浦、浦东上南等老公房聚