



楼市进入战国时代

以价换量放大“价值剪刀差”

地产评论员 冯燕

与黄金十年楼市的粗放式生存不同,面对持续的调控、高企的库存、资金的压力,以及去投资化后受众面的锐减,楼市的竞争进入更具精准度、更有效率、命中率更高的新“战国时代”。在这个新的竞争环境中,“以价换量”成为诸多房企回笼资金最有效的手段,从3月开始的楼市“小阳春”,以及在4月以及5月上半月的休整后,5月下半程以及6月成交量的继续回暖,均对此作出有力注解。而在几成共识的降价跑量之下,楼市“价值剪刀差”也愈发愈大,被价格裹挟的楼市,开始进入新一轮的价值决定论。

2.24万元/平方米的楼板价和0.65万元/平方米的装修标准而言,几乎是无利可图。

“众所周知,豪宅的产品性质决定了其更具有资产保值功能,而在目前的降价跑量中,豪宅的‘贴地飞行’造就的是难得一见的‘抄底’良机。”一位业内人士如是分析。

“价值剪刀差”促成交回稳

在价格的“贴地飞行”中,高性价比凸显,由此中海紫御豪庭的热销自然在情理中。数据显示,其自5月底开盘以来,已经去化了205套房源,去化率高达56.2%。

正是由于在“以价走量”中形成的价值剪刀差效应,使目前楼市的成交量回稳明显。

上海楼市在走出一波“红五月”行情后,6月继续保持良好的成交势头,6月上中旬,2万元/平方米以上的中端和高端楼盘成为拉动市场成交的主力,端午期间,大户型产品则垄断了假日市场。直至月末,数据显示,6月全市商品住宅成交面积为102.1万平方米,环比上涨26.6%。

但还应看到,今年5月下旬,上海新建商品住宅存量曾经突破了1000万平方米,达到近年来的高点。“虽然目前全市新建商品住宅存量库存回落趋势较为明显,已重返1000万平方米以内,但这并不意味着开发商的库存压力得到了明显减轻,如果价格上涨,库存量也有可能再度回升。”

面对高库存,以价走量依然是撬动市场的重要法则,而随之放大的价值剪刀差,也使上海楼市的价值走向愈发清晰。

部分楼盘再现两年前茅价

上海搜房网数据监控中心截至6月25日统计,上海市2012年7月打折优惠楼盘共计213个(含别墅),环比2012年6月的210个再涨15%,同比2011年7月数字则有接近6成的增幅。7月市场优惠项目有22个为新增优惠,占比1成。而别墅项目则有84个推出优惠,环比微涨3.7%,新增优惠18个。

上海搜房数据监控中心分析师夏俊卿认为,7月申城优惠情况主要分为两类。第一,以中老盘为主,那些项目为了加速清理尾盘,而祭出强势优惠;其次,以新盘优惠开盘为主,寻求以惊人的折扣吸引置业者。

如此优惠、折扣、降价,在上海楼市已经持续数月,在此情势下,相关数据显示,部分板块或项目价格几乎已回落至2009年水平。以安亭为例,该板块成交均价曾在2010年上冲到15万元/平方米以上,而同策数据显示,2012年一

季度其价格回落到1.1万元/平方米,回到2009年水平。

豪宅房价“贴地飞行”

“为了撬动销售,去年下半年起,开发商们相继启动以价换量策略。”业内专家如是表示。

如果说中低端楼盘是前期“以价换量”的主力,那么5月下半程成交量的放大与中高端市场“以价换量”策略进入实行、扩张阶段关系密切。

德佑地产数据显示,6月成交前十楼盘排行榜中,单价在3万元/平方米以上的中高端物业占据三席之地,其中中海紫御豪庭位居榜首。

作为曾经76亿元的中国地王,中海紫御豪庭一上市便聚焦眼球。更让人叹为观止的是,从成本角度匡算,其一期开盘售价确在“保本”线——数据显示,中海紫御豪庭成交均价为3.81万元/平方米,较其2009年

◎特别关注

上海人关注十大低估 “十大低估楼盘”现投票热潮

当楼市被价格裹挟;当人们执着于价格,而忘记了更值得坚守的价值;当市场“以价跑量”促使价值已在楼市获得更深邃的光芒,在发现上海楼市价值、推荐您心目中的“价值被低估的楼盘”活动中,上万名市民用手机表达对于价值上海的深刻理解,表达对于上海这座城市应有价值的认同。

观望还是入场

“价值上海”如定海神针

“价值被低估的楼盘”推荐活动受到众多市民的支持,与目前的楼市环境不无关系。

降价、优惠、折扣……在房企的诸多政策前,依然有众多购房者犹豫不决。买涨不买跌的人有,观望以期未来有更低折扣的人亦有。购房是一辈子的大事,自然要慎重谨慎,但并不是一味的观望就可以赢得一个“最低价”。

也许,纠结中的购房者期望得到的是一个明确的买入信号,但这样的信号任谁都无法给出。而单纯执着于价格,对于目前的楼市并不容易得出判断;将审视的标准回归价值,结论也许会更清晰。

用价值的尺度来衡量楼市,使更多购房者能够在复杂的楼市信息中,获得自身的判断,对于目前的购房者而言,无疑具有重要的意义。

选刚需还是选豪宅

高端产品价值表现强劲

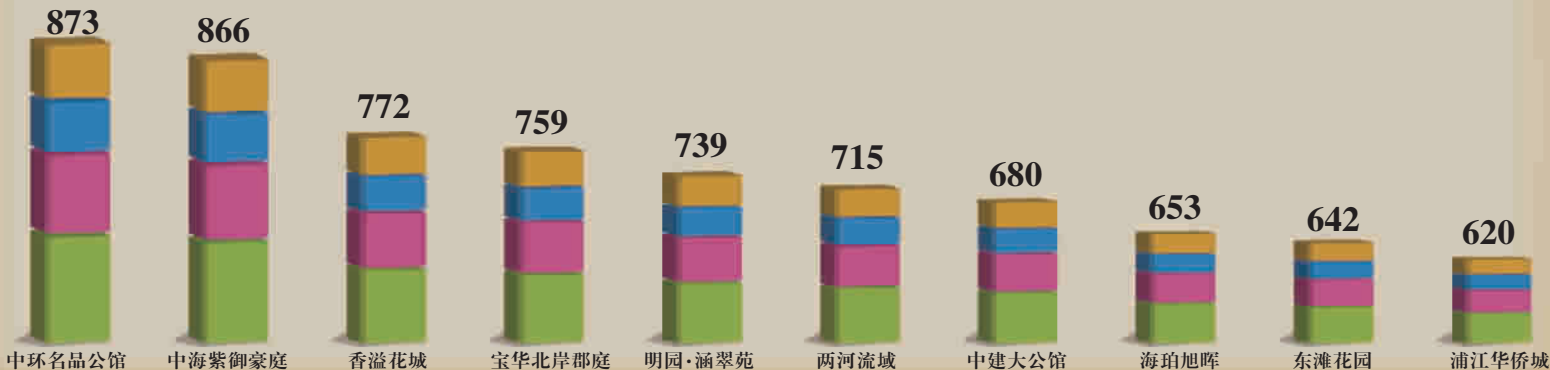
对发来的短信进行整理发现,不仅是针对首次置业的刚需产品受到青睐,一些中高端产品也有极高的关注度。

中海紫御豪庭的房价优势令其博得众多眼球和认同,而徐汇中凯城市之光也因为其稀有价值,屡屡成为被推荐对象。

由此可见,在刚需为主导的市场中,形成价值优势的未必只有刚需产品。受限购影响更大的高端产品,为寻求市场机会,也会有“大动作”,而高端产品在市场复苏阶段往往也有更强的价值表现力。

“十大低估楼盘” 短信投票榜单

(第三轮) (本轮投票数据截至7月4日)



(投票方式及候选名单见B30版)