



楼市大规模降价渐近尾声

“抢十月”买方跑步入场

地产评论员 冯燕

10月,楼市年度重头戏即将开场,供需双方均对市场充满期待。

开发商开始稳价保量

即使9月开场成交并不理想,但从供应来看,开发商“放量”的目的明确。

据统计,在过去的1个月时间里,上海商品住宅新增供应量高达109万平方米,远远高于今年前8个月66万平方米的平均水平,加大推盘力度是目前房企备战10月市场的主要手段。

自步入“金九”以来,开发商的推盘热情高涨,都想借助于传统的楼市旺季以尽快消化房源,上海搜房数据监控中心分析师邵正魏表示,近几周的推盘量基本呈现出了上扬的趋势,上周末更是有多达13个楼盘入市,推房超过1400套,创下了2012年以来的最高纪录。

但是,供应量的大增却没有伴随着降价的跟进,目前上海市场上真正做出明显价格下调的仅仅限于少数资金吃紧的房企的项目。由于不少房企的资金情况已经得到了很大的改善,因此目前并未出现大规模降价促销的行情,更多的房企采取了“稳价保量”的策略。

“供应量持续增长的态势将延续到10月甚至更久。”德佑地产研究中心主任陆骑麟表示,“中低档的刚需和自住需求

强劲,近期市场将逐步回暖,预计10月期间将价量齐升,成交量会出现明显上涨,到后期或将由量变引发质变——导致大量楼盘价格出现明显上涨。”

土地市场释放回暖信号

业内人士分析,随着房企资金压力的趋缓,楼市大范围的降价已渐近尾声,土地市场近期强势复苏,房企踊跃拿地的局面再现,也预示着楼市正回到稳步发展的轨道。

近期以万科、富力为代表的大型开发企业,不约而同地加大全国土地购置的力度。包括万科、中国海外在内的多家上市房企在中报业绩发布会上表示,下半年将加大拿地力度,积极增加土地储备。

事实上,加速拿地的苗头之所以燃起,与各大房企对下半年楼市行情与楼市调控的预期关系密切。

“四季度是拿地的好时候。”万科董事会秘书谭华杰表示,“上半年之所以拿地较少,是因为合适的机会比较少,下半年拿地的机会多一些,可选范围也会更大一些。”

中原地产研究咨询部经理宋会雍表示,随着下半年政府推地力度加大以及推地策略的改变,土地市场逐渐走出低迷行情,对于有资金实力的房企来说,依然存在着一一些低成本逆市扩张的潜在机会,可择机补充土地储备。

房企拿地热情的复苏直接导致近期土地市场溢价率提高,多个研究机构纷纷表示,此举或将影响购房者入市。

购房者把握出手时机

由于市场上的降价楼盘已经出现减少的趋势,部分紧俏的刚需项目甚至开始小幅提价,担心错过“抄底”机会的购房者越来越多。在买卖双方的互相试探中,9月楼市成交走出先抑后扬的态势,并有望在10月份迎来爆发。

据上海购房者俱乐部调查显示,购房者看房热度持续攀升,置业意愿不断提升。相比3月份,购房者8月看房热度上升32%,而购房意愿相比则上升83%,创年内新高。这也意味着,在10月,将有更多的购房者开始进入市场。

这样的数据在9月下旬举办的一场大型看房团活动中得以体现。据搜房网相关负责人表示,截至9月22日看房团结束,在9月,共计有15382人参与看房团,意向成交房源768套。

一位参加看房的张先生表示,“听说现在在一些楼盘取消了优惠,但对于购房者而言,有合适的优惠,有合适的楼盘就准备出手了”。

目前大幅优惠的招商海廷就以“底价裸奔”吸引了众多市场目光。“将近6折的优惠”、“最低价不到400万元既可以拥有独栋”,招商相关人士坦言,如此降价“是为了冲击年度销售任务。”

据悉,招商地产在上海在售的4个项目均以高端为主,上海高端产品降价招商往往首当其冲,而结合溢价所拿地小户型占比较大的特质和底价卖房,令业内人士对招商调整产品结构有了更多想象。

相关话题

楼市明年报复性上涨?



任志强

今年上半年持续的土地出让萎缩所可能导致的未来住宅供应的不足,曾使华远董事长任志强在早前提出,房价会在明年出现报复性上涨。

而8月末,相关部门公布,上半年全国住宅用地供应量为4.72万公顷,仅完成了全年住房供地计划29.6%,分析人士认为,上半年出让计划完成率较低,需要通过下半年弥补。

对此,锦和投资集团品牌总监沙立松表示,就目前土地市场的成交情况而言,如果维持这样的低成交到年底,未来2-3年后的上海楼市商品住宅供应将可能出现巨大的缺口,从而可能引发价格的大幅波动。而8月开始,上海的商品住宅供地迅速扩容,新增宅地大幅上市无疑对未来房价形成影响。

“其实,防止房价反弹,很重要的一个方法就是加大土地供应,防止由于土地供应计划落实不合理导致的未来房价潜在上涨的风险。从这个角度来看,当前土地市场加大供应客观上有利于未来房价的中长期稳定。”同策咨询研究中心总监张宏伟如是称。

红榜单标榜价值力量

十月买房,有理有据!

历时一月的《新民楼市》楼市红榜单活动,通过对于楼市的全面考察,并结合沪上多家权威研究机构提供的数据支持,综合优选出性价比突出的在售新盘,为购房者置业提供了切实的参考。

率先降价促销的楼盘将抢占市场先机已然毋庸置疑。对于观望的受众而言,强劲的打折促销无疑是其出手最大

的助力之一。尤其是土地市场的强力回暖,释放出房地产行业平稳复苏的信号,令坐等良久的购房者入市信心大增。

在楼市红榜单中,价格是被考量的重要因素之一,但却不是唯一因素,降价不仅仅是价格绝对值的下降,而是性价比比值的上升。

对于楼市红榜单而言,更核心的考量因素是价值。一位地产大佬曾言,上海地产不拼品质拼什么?

对于地产上海制造而言,其核心价值在于品质,在于善待稀缺土地资源,创造出国内最被称道的标杆产品。

仅以低价作为唯一钓饵吸引购房者,忽略品质、配套等与普通市民自住需求密切相关的条件,这样的产品对于购房者倾注全力的置业行为中所埋藏下的风险,使价格低地有时却成了风险“高地”。

楼市红榜单所关注的楼盘利好,是

从基因角度探究土地价值对于楼盘未来价值的锁定;而精工细作的品质和适销对路的户型,才能真正为购房者带来实惠而高品质的生活。

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,而这也正是楼市红榜单真正的目的所在。