

## 楼市风向标

# 开发商“耗不起”了 或重启“以价换量” 6月沪上新盘打折数量渐增

开发商真的“耗不起”了！持续低迷的市场成交，让即将到来的六月楼市“哀鸿一片”。是让利跑量，还是持价观望？一些开发商在痛苦抉择中陷入两难，也有一些开发商已付诸行动。

记者近日掌握的最新数据显示，6月沪上新盘打折数量渐增，市场或重启“以价换量”的模式。

### 外环外优惠占比领跑

据上海搜房数据监控中心最新统计数据，截至5月26日，沪上6月预计推出的打折优惠商品住宅共计125个(含别墅)，其中6个项目优惠幅度较大，达到了9折及以上。其中，外环外打折优惠楼盘共计96个，占比全市76.8%，大幅领先；中外环间和中内环间分别有19和6盘给出了优惠，内环以内仅4盘有优惠。

上海搜房数据监控中心分析师黄海燕表示，外环外作为主导上海商品住宅市场的刚需项目聚集地，未来优惠占比或将进一步提升。“当下市场依然以刚需型客户为主体，抓住这部分需求，就是抓住去库存化的机会。”一位房地产市场研究人士认为，刚需客户对价格敏感度相对较高，房企对项目价格进行调整，往往可以成为项目最大的卖点。

### “蓄水”期长致客户流失

事实上，5月的上海楼市不乏一些推盘较大的项目，部分项目的推盘量甚至在300套以上，然而这

些楼盘的去化情况却令人担忧。

据德佑地产营销代理部介绍，5月出现多个楼盘去化情况不佳的情况，是市场低迷的一种体现。不排除部分楼盘在“蓄水”并不充分的情况下就推盘入市，因此成交量较低。但更有可能出现的情况是，由于今年市场相对低迷，部分楼盘拉长了“蓄水”周期。然而，在市场低迷的情况下，客户很容易陷入观望状态，过长的“蓄水”周期反而会导致客户的大量流失。

“诸多在5月去化不佳的新推楼盘将在6月与后续入市的楼盘进入更为激烈的竞争阶段，对于一些看重资金周转的开发商而言，其降

价的压力将会更为巨大。”一位业内人士如是预测后市。

### 希望吸引刚需客入市

回顾2月下旬以来的楼市走向，由杭州引发的“降价潮”席卷全国，带来各线城市各类房企跟风让利。在优惠力度上，6折让利再度出现，不过仍以8-9折为主；在房企参与度上，大至龙头房企，小至地方企业均涉及；在产品类别上，房企主攻刚需产品，刺激刚需客群入市。

克瑞分析师指出，担当本轮降价主力军的是中小型房企。对大型开发企业来说，全国化布局分散

企业风险，增加周转能力，而中小型房企受限于项目布局，一旦遇到市场降温将首当其冲，选择“以价换量”是保证运作的必然选择，降价力度上往往采取一降到底的策略。

“目前市场还比较平稳的城市，项目率先降价效果最好。”易居(中国)执行总裁丁祖昱表示，价格相对坚挺的区域，客户数量不少，只是在观望，一旦降价，很容易刺激需求释放。而一些在售楼盘，特别是去化过半或已售出三分之一的项目，不适合直接降价，“这些项目更适合暗折或特价房的形式，效果可能会更好一些。” 本报记者 杨冬

## 争做自贸区扩围腹地 高溢价现象或将终结

受益于自贸试验区的利好，去年临港土地溢价和楼价都较高，多幅地块溢价高达400%以上。日前举行的临港地区土地推介会上传出消息，今明两年，浦东临港芦潮港、泥城、万祥、书院四大分城区将重点推出21宗地块，总共66.08公顷，但其中没有临港主城区地块，业内称高溢价现象或将终结。

### 临港土地出让提速

作为“十二五”重点建设发展的六大片区之一，临港地区是上海实现创新驱动、转型发展的重要战略空间。此番临港地区土地推介会上推出的这21宗地块，包括住宅用地8幅、商业用地1幅、商住用地3幅、商业服务及文化娱乐用地8幅以及工业用地1幅。其中，万祥板块推出地块最多，共12幅。

上海中原研究咨询部高级经理龚敏表示，2013年临港新城共成交14幅地块，土地性质包括商服、商住、住宅，共计土地面积27.29公顷。2014年至今推出和成交土地共6幅，土地面积16.84公顷。伴随临港土地推介会的召开，今年临港新城土地出让有望提速。

龚敏还认为，未来万祥板块推地将最多，去年该板块仅成交2幅宅地，楼价6200-7400元/平方米，目前板块内并无新建商品住宅在售，“凯德兰湾”预计今年7月开

盘，价格未定。随着板块日后土地的大量推出，在房地产聚集效应下有望推动房价和地价双双上涨。

### 上海开放前沿阵地

今年初，上海自贸试验区管委会搬迁至临港新城，预示临港新城迎来新一轮大发展。

临港集团副总裁朱伟强表示，2014年是临港地区深入推进落实“双特”政策的关键之年，也是实现三年1000亿元固定资产投资目标的发力之年。作为上海对外开放的最前沿阵地，临港制造业、服务业将双轮驱动，争做自贸试验区扩围腹地。

根据《浦东新区十二五规划》，至2015年，临港新城固定资产投资总额年均增长50%左右，城区绿化覆盖率要达到50%，新建建筑节能低碳方面将达到国内领先水平。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，未来几年，临港的工作重心应当是：按照低碳、生态、智能、宜居的理念，探索城市发展最新模式，重点培育航运贸易、文化创意、会展旅游、科研教育、健康休闲、生态居住等产业和功能，成为上海国际航运中心和临港产业区建设的重要保障基地，成为绿色之城、健康之城、智慧之城和创意之城。

本报记者 杨冬

## 方兴地产上海大宁项目取得新进展

自1月28日方兴地产以101亿元夺得大宁地块后，日前取得了新进展。5月29日，按照闸北大宁路街道325街坊地块《中标通知书》约定，方兴地产与闸北区规划和土地管理局正式签订《国有土地使用权出让合同》，之后将按照合同如期缴清所有土地款。

今年初，大宁地块以上海内中环核心地块、大体量纯住宅用地及周边成熟商圈配套等绝对优势，吸引了中海、保利置业、华润、远洋、九龙仓、恒基、世茂、金地、招商万科、融创绿城等15家企业及联合体参与竞拍，最终被方兴

地产收入囊中。

实地探访发现，该地块地理位置优越：西侧、北侧分别邻近南北高架、中环线两大交通主干道，且处于地铁1号线马戏城站和汶水路步行可到范围内；占据上海五大国际社区之一的大宁国际社区核心位置；商业配套齐全，周边有25万平米综合商业体“大宁国际广场”、上海第二家“久光百货”、“协信天地”及浦西市中心最大的城市绿肺“大宁灵石公园”；拥有大宁国际幼儿园、大宁国际小学、风华初中、第十人民医院、上海中医医院闸北分院等教育、医疗资源。

按照项目规划，闸北大宁地块将被打造成中国第五座“金茂府”，并成为继陆家嘴金茂大厦、上海港国际客运中心、上海国际航运服务中心之后，方兴地产金茂品牌在上海打造的第四座中心地标。方兴地产已确定与两家知名企业合作开发上海“金茂府”项目，具体规划设计细节待明年春季项目面市时呈现给公众。

“该高端住宅项目落成后，将揭开方兴地产在上海发展的新篇章，实现旗下高端酒店、写字楼、高尚住宅全业态在上海的落地。”方兴地产上海公司负责人表示。 朱易

## 房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

**问** 房博士，你好！我在上海买了两套商品房，先后于2004年和2007年办理了房产证，产权人登记的是我和太太的名字。现我准备出国移民，打算将这两套房卖掉。听房产中介说，办理正式过户时，除了提交身份证、房产证、买卖合同之外，还要输入六位产证密码。可我们不知道房产证有密码这件事。如果忘了房产证密码的话，会影响交易吗？读者 陈先生

**答** 陈先生，您好！来信已收到，就您提到的关于房产证密码的问题，解答如下，供您参考。

## 忘了房产证密码交易会受影响吗

为保障房地产权利人的合法权益，有效杜绝虚假交易和虚报登记的现象，本市对权利人为自然人的房产证推行加载密码的措施：(1)2006年9月1日以后办理的房产证，每本房产证自动加载一个初始密码。初始密码由任意六位阿拉伯数字组成，权利人在领取房产证的同时，还会收到初始密码的凭证；(2)2006年9月1日以前办理的自然人拥有的房产证，权利人可凭身份证明、房产证至房屋所在地的交易中心办理加载密码。房产证加载密码的，房地产权

利人在处分房产办理登记手续时，须输入密码，密码正确方可受理。如连续三次输入密码错误，该密码即失效，相应的交易登记手续不予受理。权利人可向交易中心书面申请挂失补办，并提供身份证明和房产证，交易中心在十五日内办结。

您于2004年办理的房产证无初始密码，2007年办理的房产证应加载过初始密码。如密码遗忘或遗失，您和您太太本人可以持身份证明原件及复印件、房地产权证原件及复印件至房屋所在地交易中心按上述程序申请挂失补办，补办完毕后即可办理过户手续。本报记者 刘珍华 通讯员 王翰杰 (如咨询房地产交易登记问题，可致电 962269 热线)

东方卫视 每周二22:00  
**潮童天下**  
六一特别节目  
5月31日-6月1日 11:30 播出

我要吃两个冰淇淋和骑大象  
大人不能过的节！  
不去上幼儿园  
你们知道什么是“六一儿童节”吗？

扫一扫，加入潮童行列

东方卫视中心  
DRAGON TV  
SMG