

北京8月日光盘迭出 业界称楼市调控难度加大

证券时报记者 张达

“不好意思,您是来看房的吗,我们已经没房卖了。”北京明发广场空荡荡的售楼处里唯一一位销售员见有人进来时,不慌不忙地说。

回顾起开盘当天的场景,这位销售员仍兴奋不已。我们是8月18日开的盘,720套半天就全部售罄了,当天有3000多人摇号,跟中彩票似的就看运气了!卖得快我们赚得多,我这次销售排名倒数第二都赚了四五万呢!”他兴奋地告诉记者。

北京明发广场位于大兴区地铁4号线生物医药基地站,从长安街往南的第十七站,也是倒数第二站,属于南六环外。在其附近一站地之内,聚集了龙湖时代天街、住总万科橙、中国水电·云立方、金融街·融汇、保利春天里、保利首开·熙悦春天等多个大型房企的项目。

北京市住建委网站上的公示信息显示,8月以来共有15个商品住宅项目拿到了预售证,而北京明发广场是8月17日刚拿到的最新项目。

我们是纯毛坯房,单价每平方米1.75万元。对于刚需来说,精装的成本还是很高的,所以我们只卖毛坯房,客户可以根据自己的需求来装修,这可能是我们项目的优势之一。”上述销售人员说。

不过,记者采访明发广场附近即将于下半年开盘的中国水电·云立方、金融街·融汇、保利首开·熙悦春天等项目时,对于开盘时是精装还是毛坯,上述楼盘销售人员并没有明确告诉记者,只是说毛坯房的价格大约在每平方米1.7万-1.8万元,精装的价格大约在每平方米2.1万-2.2万元。

初步计算,一套80平方米的两居

室仅精装成本就要增加30多万元左右,一套100平方米的三居室要增加60万元的精装成本,这部分钱要与首付一起支付。

继7月中下旬连续出现6个日光盘后,近日,北京再次频现日光盘。

除了纯刚需项目北京明发广场是纯新盘外,18日开盘的龙山华府、14日开盘的保利春天里、13日开盘的北京华侨城等老项目都几近售罄,甚至17日开盘的别墅产品正源尚峰尚水源墅开盘认购率也超过八成。

亚豪机构副总经理任启鑫认为,从上周入市项目表现来看,目前北京住宅市场已经进入不分区域、不分产品、不分价格的全面热销阶段。出现这种现象的原因,一方面是由于今年以来市场供应的持续不足,使得需求市场呈现出“一房难求”的现象;另一方面则是对于未来房价继续上涨的预期使得购房者纷纷开始抓紧出手。

现在亦庄的地都拍出3万了,这房价以后还得涨。”昨日记者在走访大兴区域楼盘时遇到一对年轻夫妇感慨地说,像我们这样工作刚满5年又准备结婚的纯刚需一族只能考虑买五六环外的项目了,尽管这里的房价也不低了,但是没办法还得买!”

中原地产研究部总监张大伟也认为,当下楼市量价均居于高位,而开发商的资金情况明显好于往年,在这种情况下调控楼市的难度明显加大,市场已经集聚恐慌情绪,温州限购口径调整及房地产A股融资限制放松等微调政策,虽在实际执行中对市场直接影响不大,但累计多次对购房者入市积极性、开发商定价心理有非常重大影响作用,存在“金九银十”房价涨幅再次加快的可能性。

上海购房流行五年规划 房价上涨9月或现压力

证券时报记者 朱凯
实习记者 丛丛

针对近期一线城市地王频出,房价上涨势头再起的现象,近日,记者走访了上海各区房屋中介,实地了解目前上海房产市场的最新情况。

在上海买房就要讲“五年规划”,只要是刚需或改善性需求,就要敢于出手,觉得不合适5年后再换,价格一定还会涨。”走访过程中,一位正在看房的购房者告诉记者。

不过,上海德佑房地产经纪公司高级研究经理陆骑麟告诉记者,7月份的一手、二手房成交量环比略有回落,8月前半月成交已开始回暖,价格渐趋平稳。他预计,金九银十的房价上涨会面临压力。

“五年规划不会亏”

日前,国家统计局发布的70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,7月上海新建商品住宅价格指数环比上涨1.9%,同比上涨16.5%,涨幅仅次于北京、广州、深圳。

对此,一位房地产业内人士告诉记者,北京房价率先上涨对上海市场起到了示范作用,另外,中央关于房地产调控提法的微调,稳定了市场预期。再者,商业银行对个人贷款大增,促进了成交集中放量。

不过,陆骑麟认为,这个统计结果与上海市民的直觉存在差异,多数普通居民认为7月上海房价环比上涨可能有10%甚至更高。价格与成交量存在反向相关,这导致7月上海一手房成交环比下跌35%左右。

记者在上海外环内圈的龙柏金汇地区也了解到,房龄17年的老公房在今年初时标价2万元/平方米,现已攀升至2.5万元/平方米以上。而在郊外的松江佘山同润三期,记者2012年初看房时单价为1.1万元左右/平方米,最近一次探访发现均价已飙升至2万元/平方米以上,带精装修的房型约在2.3万元/平方米以上。

一位看房者对记者感慨道,上海买房就是“五年规划”,如果是刚需或改善型需求,看中了最好尽快成交,觉

得不满意5年后再换,价格不会吃亏。上述房地产业内人士告诉记者,7月的中央会议并未强调房地产调控,这无疑放松和稳定了市场预期,市场肯定会迎来一波猛烈的上涨。

尽管市场对房价上涨预期强烈,但多年少见的连续高温,使得上海今年的夏天特别难挨,而这也直接影响了购房者看房的热情。

昨日,记者在浦东联洋广场附近走访时发现,十几家中介紧密排列街旁,但人流并不多。

据中原地产工作人员介绍,今年3月开始,联洋地区二手房价格上涨速度较快,涨幅约在5%~10%左右。不过,今年7月、8月实在太热了,连我们自己都不愿意出去跑,更没有顾客愿意来看房,交易几乎都停滞了。”上述中介人员称,现在气温略微下降,市场也慢慢活跃起来,下个月的交易量应该会有所回升。

“金九银十”房价承压

尽管房产市场预计将迎来一波猛烈的上涨,不过,对于今年的“金九银十”,多数人并不乐观。

汉宇地产一位负责人称,去年9月、10月的销售业绩就不太好,加上今年上半年的大量成交,很多想买房子的人已经下手了,因此今年“金九银十”难有特别突出表现。他告诉记者,目前出售的二手房源呈减少趋势,有些小区只有2~3套房子在卖,价格也都比较高。

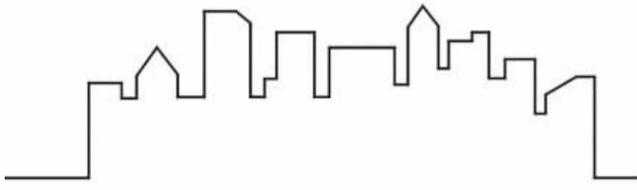
陆骑麟认为,从二手房来看,市中心区域供过于求,内外环间的“次中心”供需平衡。他认为,今年的金九银十情况还不好判断,但估计随着成交继续回暖,房价上涨会面临压力。

一位地产公司销售人员向记者透露,目前小道消息称上海2014年将放宽限购条件。我本来完全不相信这个消息,但现在温州一放开,就像一个信号,又让人半信半疑了。”该工作人员说。

实际上,类似的传闻已使得部分卖房者抬高挂牌价格,或者在成交前“跳价”。据介绍,现在诚意卖房的人并不多,有些只是报个价格,然后继续观望。

编者按:近日,国家统计局发布了7月份最新住宅数据,70个城市中,同比涨幅最高的全部为一线城市,其中涨幅最高的北京达到18.3%。

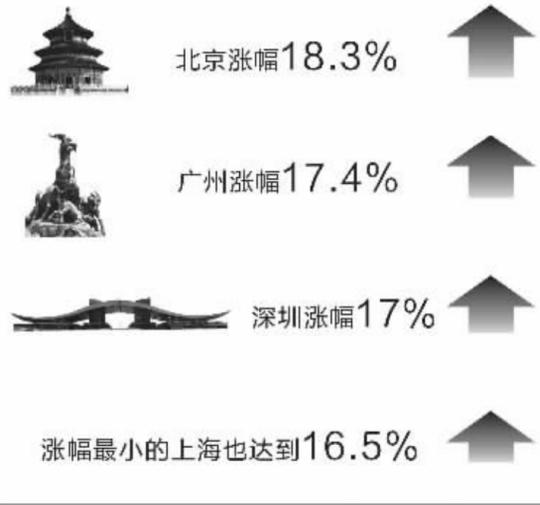
在温州限购调整及房地产A股再融资或开闸等因素刺激下,房地产市场似乎在酝酿新一轮的飙升。近日,证券时报记者实地走访了北上广深四地的房地产市场,以期真实反映市场原貌。



7月70个大中城市住宅销售价格变动情况

- 环比价格下降的城市有4个,持平的城市有4个,上涨的城市有62个。
- 环比价格上涨的城市中,最高涨幅为2.2%。
- 同比价格下降的城市有1个,上涨的城市有69个。
- 同比价格上涨的城市中,最高涨幅北京为18.3%,涨幅比6月份回落的城市有7个。

同比涨幅最高的全部为一线城市:



资料来源:中国银河证券研究部

张常春/制图

深圳楼市淡季不淡 刚需房价忧“越来越贵”

证券时报记者 杨晨

暑期原本是深圳房地产市场传统的淡季,不过在“金九”前夕深圳楼市已呈现火爆的交易势头。上周,深圳有三个新盘上市,开盘均受到购房者疯抢。

据证券时报记者了解,17日开盘的京基云景梧桐均价达4.2万/平方米,至今成交率已超八成;17日开盘的恒泰山美地花园在其营销中心开盘加推,当天成交已有六成;18日开盘的麟恒中心广场,当天已基本售罄。二手房的销量同样火爆,据中联

地产的统计,7月住宅过户量创下3月份之后的高,全市过户8336套,环比大涨20.2%。

亚太城市房地产业协会会长谢逸枫在接受证券时报记者采访时表示,目前楼市的调整政策基本趋稳,且深圳楼市供不应求的局面短期之内无法改变。”谢逸枫认为,在货币超发、土地价格上涨及人民币不断升值等等因素推动下,购房者入市意愿十分强烈。”

在一家外企工作的黄先生日前也加入了抢房大军。近日他在西乡购买了一套82平方米的新房,均价约2.1

万元/平方米,总价170多万元,首付50万元,月供7000多元。

我看了3个多月的房子,发现深圳关内已找不到每平方米2.5万以下的房子了,所以只好去西乡买房。”黄先生告诉记者,两年前朋友就劝我买房,我觉得太贵了,结果房价年年上涨,我觉得再不买就永远买不起了。”

如果我两年前就买房,按当时的房价计算,我至少可以少支出100万,每月的月供也不会这么重,现在扣完房贷和个税之类的费用,我一个月仅剩2000元的生活费。”黄先生感慨地说。我觉得对于我们这一批在大城市

广深地王催生二手楼反价潮

中介称,前海卖了两次地,业主就调了两次价

证券时报记者 冯尧

现在二手房业主普遍对市场看好,如果不急着用钱,10个人里面有8个想卖高价。”深圳前海片区一中介工作人员告诉记者。就在几日前,华润置地刚以109亿元拿下前海首批出让的最后一块地,刷新了深圳总价地王记录。

记者采访发现,深圳前海片区二手房市场时下颇为紧俏,业主涨价、惜售现象屡见不鲜。不过,同样的情况在广州早已成为常态。

在上半年全国住宅用地楼面单位地价前十名中,广州有4块地入围,其中3块位于白云区。广深两地地王频出,直接影响新楼盘定价标准,更间接调高了二手楼的放盘价格。

深圳前海周边普遍反价

日前,国家统计局发布了7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。在二手房方面,广州同比上涨10.7%,涨幅比6月扩大了0.3个百分点;而深圳同比上涨10.5%,涨幅比6月扩大了0.9个百分点。

据证券时报记者采访中了解到,位于深圳前海片区的业主们对市场走向十分乐观,并不急于出售手中房源。

最近前海拍出3块地,成交价都不低。现在是房源有限,客户大把,业主都想等升值再卖,有些开始叫高价,还有一些干脆转售为租了。”上述房产中介称。

据美联物业一位工作人员介绍说,上周六业主听说前海地王拍了109亿元,马上把一套两房物业售价

从220万元调高到240万元。前海卖了两次地,业主就调了两次价格。”该人士称。

事实上,最近前海周边物业反价现象不在少数,从几万到十几万元不等。对于购房者而言,一般反价在两三个点比较容易接受。

不过,除了地王产生对业主放盘心理的影响外,前海土地规划也成为无法忽视的原因。目前前海土地供应重点放在商业用地上,住宅在一段时间内将不会有新增供应土地,新盘供应自然就断档了。”深圳中原地产有关人士表示。

根据前海区域规划中有关建筑面积分配的情况表明,前海合作区内自身住宅(含公寓)的可供建筑面积仅为380万平方米,无法满足区域内规划的80万就业人口和30万居住人口需求,未来市场供不应求大概率事件。

广州7月三成房源反价

深圳前海地王催生该片区业主反价,而在广州,这种情况也早已不是新鲜事。

上半年广州白云区成为“地王”催生地,今年出现的3块“地王”剔除保障房后楼面均价均超过2.2万元/平方米,相比去年同期成交地块均价增长45%以上。广州的“地王”楼面成交价也间接促使周边楼盘价格上涨。

有机构数据显示,全国“地王”白云区同宝路8号、10号地块周边在售的一楼盘从原来的1.8万元/平方米涨到了2.8万元/平方米。

事实上,从今年3月份以来,广州二手房市就一路看涨。

根据合富置业公布的数据,自3月份以来,广州二手房价环比连涨5个月,并于7月份首次突破2万元/平方米大关。仅7月份广州就有约三成以上的房源不同程度提价,其中有不少是放盘时间超过5个月的“旧盘”;而在即将签约时,约有两成业主反价,平均反价幅度达到6.7%。

广州上半年拍出多幅高价地,也对房价起到推动作用,按照目前的趋势,等待二手房降价根本不现实。”广州一位上市房企人士坦言。

中指院的一份报告指出,地王的成交对房企、购房者以及地王周边区域的受访者心理都起到影响,区域内房价短期上涨的预期更为强烈。

不过业内普遍预计,下半年广州二手房涨幅会比上半年有所收窄,由于市场承受力有限,部分叫价过高的业主心态可能会有所调整。

中联地产的研究人员表示,受到房价上涨、物价上涨等因素的影响,今年以来深圳全市租金持续上扬,由于中心区租金涨幅迅速,租房人群呈现向宝安、龙岗、西丽等区域转移的趋势。根据中联地产的统计,7月深圳二手房租金已达每月51元/平方米,同比涨幅已超过13%。其中,福田区租金已逼近每月60元/平方米。