

促销五花八门 一线城市楼市成交大幅下滑

编者按:在刚刚过去的“五一”小长假,购房者观望情绪浓厚,开发商竭尽全力促销,包括新房团购、打折、逆首付、首年免月供等方式五花八门,以期待“红五月”迎来开门红,但北上广深以及杭州的楼市却并没有“买账”,多个城市成交量出现大幅下滑。

北京:成交量同比降八成

证券时报记者 张达 徐潇

继4月楼市成交量价双跌后,刚刚过去的“五一”小长假,北京楼市成交继续遇冷,三天一、二手房成交总量同比降八成,创历史新低。尽管证券时报记者假期对几个新开楼盘进行走访时发现,多数项目借着“五一”假期加紧展开团购、打折促销等活动招揽不少看房客,但难改当前成交低迷的现状。

成交总量同比降八成

中原地产研究部最新统计数据表示,“五一”三天小长假,北京新建住宅签约169套,二手房住宅签约31套,合计住宅签约200套,同比下降80%,创下自2008年“五一”恢复三天假期、连续7年来的最低值。“五一”期间北京楼市成交均价为每平方米20997元每平方米,相比4月的23433元有所下调,成交结构中中高端项目减少。

链家地产市场研究部张旭认为,截至目前,2014年北京新建商品住宅市场表现出明显的供过于求,尤其在4、5月份市场持续冷淡的情况下,仍有大批项目集中入市。开发商不仅不再惜售,反

而着力加大销售力度。目前,购房者观望浓厚,多为主观性不入市,市场需求疲软的状态还可能持续较长时间。

继4月末一周14个项目同时入市、创下历史供应高峰后,“五一”小长假期间,北京楼市供应也进入短暂盘整阶段,三天小长假北京仅3个项目推盘入市。

对此,亚豪机构副总经理任启鑫认为,多数刚需项目均于4月份中下旬抢推,造成市场供应量阶段性井喷,对后续房源消化造成不小压力,房企推盘频率由此在“五一”期间出现波动式放缓。另外,由于市场观望情绪严重,各项目普遍面临着客不理想的状况,而“五一”期间出游人数增多,客群流失压力增大,因此各项目也纷纷避开长假期间推盘。

任启鑫认为,5、6月份,为了抓紧最后的冲刺业绩,也是为了完成上半年的业绩指标,房企推盘积极性仍将维持在高位,“五一”期间供应的低迷只是楼市的短暂休整,供应量有望在近期有所增加,但供应大增也难以改变当前成交低迷的现状。

新房团购、打折促销多

记者5月3日对几个新开楼盘进行

走访时发现,多数项目借着“五一”假期加紧展开团购、打折促销等活动,吸引了不少看房客。

位于通州区梨园镇的金隅香溪家园折扣不小,销售人员赵先生告诉记者,对于首次看房即成交的客户可打9.9折,如果按期交首付再打9.9折,销售那里还有两个点的优惠,相当于一共有四次打折机会,总折扣约为9.6折,不过这个活动到5月3日截止。

5月2日一天我就卖掉了两套。”赵先生说,这里新开的楼盘卖得很快,5月底就会清盘。但当记者问及是否存在降价销售的情况时,赵先生在沉默了一下后表示,这只是销售搞的活动。

记者了解到,近期开盘的项目3期在建委备案时均价2.7万元/平方米,目前板楼的价格为2.2-2.4万元/平方米。赵先生对此的解释是,当时打算将板楼和别墅一起开盘,均价2.7万元/平方米,但后来板楼先开盘了,而未开盘的别墅拟售价为3.3万元/平方米,因此板楼的价格随之做了调整。

另一个位于通州区于家乡的首开缙香家园,拟售价为1.6万元/平方米左右。该楼盘售楼处工作人员告诉记者,他们和新浪合作进行团购优惠活



城市	五一成交量
北京	一、二手房合约 200套
上海	一手住宅成交 427套(1、2日)
广州	住宅商品房网络签约 406套
深圳	一手住宅成交 49套
杭州	商品房成交 174套

朱凯/摄 彭春霞/制图

深圳:推盘加快 看房人少

证券时报记者 吴家明

深圳气温不断攀升,可楼市却依然有些“不温不火”,购房者观望情绪浓厚,开发商竭尽全力促销,深圳楼市进入博弈期,在刚刚过去的“五一”小长假显得尤为突出:深圳迎来一轮规模不小的推盘潮,但成交却不旺,传统意义上的5月黄金楼市未现开门红。

临近5月这一楼市销售“黄金档”,开发商推盘步伐悄然加快。据深圳中原地产统计,4月下旬共有8个新盘上市,向市场推出超过2000套单位,为今年以来的最高值。不过,信贷紧缩、多个城市出现降价楼盘等消息在一定程度上冲击着深圳楼市的信心,深圳开发商开始寻求冲量的方式,打折优惠的促销活动也逐渐铺开。

“五一”小长假期间,部分新开或加推的楼盘都推出了促销优惠措施,比如1.5万抵10万”、逆首付”、首年免月供”等,甚至还请来体育和演艺明星助阵。这些促销手段不仅限于龙岗等部分原关外区域,原关内的楼盘也加入了促销大战。

证券时报记者在前海月亮湾片区某新盘看到,依靠着前海概念该楼盘均价接近每平方米4万元,但在假期前来看房的市民并不是很多。这个楼盘在上月底开盘当天就号称取得了劲销八成的成绩,在“五一”小长假期间,该楼盘还是“低调”

推出了幅度不小的促销措施:直接在总价的基础上减10万元,并有98折再打98折的优惠。此外,位于罗湖区田贝片区的翡翠公寓最近也打出“首年免月供”的广告。

对于这些促销措施,销售人员指出仅仅针对“五一”小长假期间成交的客户,当记者问及之前成交的客户能不能享受这些优惠时,销售人员并没有正面回答。就在近日,位于深圳宝安西乡的一楼盘售楼处遭业主上门维权,多名业主指买房时遭开发商欺诈,房价也从每平方米2.2万元下降到2万元左右。不过,该楼盘销售人员表示,该盘在“五一”小长假期间确实有促销,但并没有大幅度降价。

促销方式五花八门,但却没能让楼市有多大起色。深圳市规土委统计的数据显示,5月1日全市一手住宅仅成交1套,成交均价为每平方米13130元;5月2日一手住宅成交20套,成交均价为每平方米19663元;5月3日全市一手住宅也仅成交28套。记者在原关外多个楼盘现场看到,前来看楼的市民虽多,但真正出手购买的却不多,很多受访者也都表达了“等等看”的观点。

深圳市规土委日前公布统计数据表示,4月深圳一手住宅成交2936套,环比增加4.2%,同比减少25.5%;成交均价依旧坚挺,环比上涨1.2%,同比上涨8.5%,达每平方米23721元。

上海房展会“摸底” 刚需购房者超六成

证券时报记者 朱凯

“最老牌”、“摸底”、“挤水分”几个关键词,正是刚刚结束的2014年“假日楼市”上海房展会的写照。

据主办方统计,4月30日至5月3日的4天展期内,观展人数达到12.3万人次,略超预期。而相较今年3月的“上海之春房展会”,此次五一长假“假日楼市”吸引全球超过200家知名房地产开发商、代理商及移民机构等入驻,一线房企的数量及品质均有明显提高。

在房展会现场,搜房网会员中心渠道部负责人马广博告诉证券时报记者,从调查问卷结果来看,约63%的受访者属于改善型住房需求,26%属于首次置业。同时,从受访者对上海房价走势的预判来看,希望或认为价格有望继续松动的人群比例超过半数。

不过,在这号称上海“最老牌”的房展会上,参展房企给出的优惠却十分有限,绝大多数开发商仍慎言降价。记者了解到,除上海市境内的楼盘外,部分浙江、江苏等周边区域的房地产企业销售人员表示,上海房价的稳定性,历来属于全国之首。在上海限购难以松绑的预期之下,周边县市楼盘的吸引力正在增加,价格下调空间也有限。

浙江湖州某房企置业顾问对记者称,参与此次上海房展会的最大目的是宣传,此次带来的两个楼盘,一个是旧盘,另一个则预计在6月下旬开盘,价格仍略有走高。

对多数房地产企业而言,此次倾巢出动的主要理由之一可能在于“摸底”。据相关统计及证券时报记者的现场走访,此次上海假日楼市展会有130余个楼盘亮相,但明确表示有价格优惠的不

足30个。与长三角地区甚至青岛、厦门、海口等来沪参展外地房企相比,上海本地项目的价格折扣幅度均属“毛毛雨”。

上海新湖房地产开发有限公司一位黄姓工作人员对记者称,此次推出的新湖明珠城处于上海内环普陀区地段,出售单位面积分布在86至357平方米之间,均价在35000元左右,总体较为坚挺。

作为对照,二手房交易价格总体以升为主。上海中外环线漕宝路北侧某中介人士告诉记者,附近的二手房成交价格较去年一季度已有30%左右升幅,目前压力不大。而浦东某某郊外环的中介则表示,附近二手房涨势趋缓,相比今年年初部分成交价格出现了3%至5%的下跌。

毫无疑问,对于想要购房的观展人群而言,希冀“挤水分”的仍在多数。

几位前往上海嘉定某新盘看房的老年人告诉记者,子女仍住市区,老人打算在近郊购买一套。其中一位姓朱的上海本地女士说,她已经看了5处楼盘,最远的在浦东东南隅的临港新城地区,每平方米单价约在12000元左右。青浦、顾村等地也看过了,但不会购买上海周边的楼盘。

首次来上海拓展项目的腾讯房产频道主管徐宇杰告诉记者,刚需购房者无疑是希望房价下跌,但市区核心地段价格一般变化不大。今年以来上海一手房成交低迷的现状,未来短期或延续。但国家政策的变数,也不能排除。

官方“网上房地产”数据显示,截至5月3日,上海一手房在售66344套,总面积1035万平方米。德佑地产统计显示,5月1日、2日,上海一手住宅成交427套,成交均价约为2.81万元/平方米,同比略跌。

广州:周边交易活跃 中心区价格坚挺

证券时报记者 刘莎莎

限购令满“四周岁”之际,诸多二三线城市纷纷传出松绑传闻。一线城市广州摆出短期不可能松绑的架势,而在“五一”黄金小长假,广州楼市的促销力度空前,期间共有20余家开发商开展促销活动。

“五一”三天假期,广州市共完成住宅商品房网络签约406套,面积达4.44万平方米。其中,增城以110套的住宅商品房签约数量位居第一,花都和番禺位列二、三,分别完成网签90套和49套。从购房者今年“五一”放弃旅游、积极寻找购房目标的举动来看,广州刚需住房消费者当前购房的欲望正盛。

在广州楼市赚足人气的同时,仍呈现出明显的结构性差异。与番禺、增城、花都等周边地区“让价多销”的做法相

比,海珠、天河等中心地区价格坚挺,价格下调的空间有限。日前,广东省房地产协会会长蔡穗声称:房价当前大幅度或大面积降价的几率较低。”

记者走访广州几大区域发现,开发商们都不愿意放弃“五一”这样一个传统销售旺季,打折降价、3万送5万、零首付”等优惠活动在今年“五一”前夕即已火热登场。但从最终成交的住宅商品房分布来看,3天内增城、番禺、花都交易活跃,越秀、黄埔两区无一房成交。

新福港·鼎峰作为新黄浦进入广州的首个楼盘,受到较多关注。此前传出2.3-2.4万元/平方米的价格,最终以1.9-2.2万元/平方米开盘赚取人气。但该项目开盘仅针对前期已经认筹的客户。开盘当天,首推304套88-168平方米的豪装,共售出286套,成交率超9成。该楼盘的热销,足以显示出刚需购房

者的购房热情。

此前,广州天河区车陂某楼盘喊出“零首付入住天河”的口号,最终选中4人获得由开发商提供的免首付名额。毋庸置疑,“零首付”成为今年“五一”期间用的最多的促销口号。在“限购令”尚未真正松绑之前,不管是首次购房者还是改善型购房者,入市的高门槛仍难以改变,这也让增城、番禺、花都等地成为刚需购房者的首选区域。

今年2月,增城、从化两地刚刚“升级”并入广州市区,很大程度上也拉动了两地楼市的活跃度。仅5月1日一天的时间,增城市即成交72套,占当日广州市住宅商品房成交量的35.8%。据搜房网统计数据显示,5月份广州预计有155个楼盘推出优惠促销活动,其中有17家推出了“零首付”和“低首付”活动。与刚需盘以价换量不同,中心区豪

宅盘的价格依然维持高价。珠江新城中海花城湾1号、金融城新盘天荟公馆虽然没有公布正式价格,但都表示单价不会低于5万元/平方米,销售人员对楼价是否会下行的询问都表现出不担心。很明显,不同的楼盘对市场的判断出现明显的分化。海珠区“五一”期间,完成网签的住宅商品房数量为20套,而天河区实现网签15套。

广州市国土资源和房屋管理局的统计数据显示,今年一季度新建商品房批准预售的住宅商品房为1.46万套,合计面积达181.90万平方米,与去年一季度的1.50万套基本持平(不包含增城、从化),其中3月份新批预售7458套,呈现阶段小高峰。在一季度已经批准预售的1.46万套当中,番禺、增城和南沙摘得“前三甲”,预售数量分别为4326套、3197套和1536套。

杭州:松绑传闻不改楼市低迷

证券时报记者 李小平

限购令“松绑”的传闻,使得不少房企对“红五月”充满期待。但是,刚刚过去的“五一”小长假,杭州楼市延续前期低迷走势,商品房成交量创下了近四年新低。

住在杭州网”数据显示,5月1日~3日,杭州市区商品房成交174套,较去年同期410套的成交数降了57.56%,创下了2011年以来成交新低。其中,杭州主城区(不含余杭区、萧山区)假期三天仅成交57套,为2009年以来同期新低。惨淡的市场反应,无疑给杭州将在5月1日之后松绑限购”、已经有楼盘欲五一后涨价”等救市信号泼了一盆冷水。

杭州的“救市”传言始于3月底,当时,杭州市政府与杭州本土及部分全国性大型房企负责人进行了一次会议沟通。会上,就限购松绑、二套房首付调整等政策进行了一些讨论,由此引发了市场对于限购松绑的猜测。近期,随着天津、南宁等地对现有楼市政策的微调,关于杭州将在5月1日之后松绑限

购”的消息被传得沸沸扬扬。

面对甚嚣尘上的救市传闻,一家参与上述会议的某房企负责人对证券时报记者称,房地产在国民经济中扮演着重要的角色,各地政府不可能容忍房地产市场出现大幅波动,所以预计今年5-6月份,杭州楼市的现有政策会出现部分调整,但完全取消限购令不现实。

从成交量来看,年初的降价风波,成为杭州楼市低迷的直接导火索,铺天盖地的舆论轰炸下,市场观望情绪被彻底渲染。今年3月、4月,杭州商品房共成交9213套,较去年同期(1.71万套)成交下跌46%。其中3月,杭州市商品房共成交3950套,较去年(8400套)下跌53%;4月,杭州市商品房共成交5263套,成交略好于3月份,但同比去年(8662套)仍下跌39.2%。

对于4月杭州楼市成交量有所增长的现象,市场普遍认为这是一个以价换量的结果。目前,杭州市场上有几十个楼盘在进行明或暗的降价促销,价格的变动也确实刺激了市场的部分需求。