

京沪深港黄金周楼市惨淡 购房者感觉在降价

A 北京 商品房成交量 日均仅百余套

入市楼盘不算少

北京房地产交易管理网数据显示,国庆前四天,北京十一长假期间的商品房住宅签约套数为383套,二手房住宅签约套数为51套,共计434套,日均成交百余套,分别同比2009年同期下跌了26.2%和3.8%。此外,国庆前四天北京商品房实时认购数据为728套,比去年同期的1449套下跌了49.8%。业内预计,十一长假,北京楼市将惨淡收场。

尽管成交量低迷,但十一期间北京入市的楼盘却并不少。统计数据显示,十一前后,北京共有包括华润橡树湾、中粮万科长阳半岛、远洋新悦、旭辉紫郡等17个楼盘,约有7300套住宅入市销售。记者了解到,去年十一期间,北京约有8个楼盘入市,相比今年国庆可谓“扎堆”开盘。据统计,10月1日~4日,北京商品房签约套数为434套,日均109套,而9月份最后四天的日交易量分别为635套、852套、560套、573套。

业内人士表示,9月底,国家有关部门委出的有关进一步加强房地产调控的“五项措施”,对十一期间的楼市有着比较明显的影响。另一方面,由于国庆假期出游等各种因素的影响,购房需求延缓释放,因此国庆期间楼市较冷清。业内预计,国庆假期结束后,随着北京新盘开盘量的增多以及房价的进一步回落,成交量有望回暖,从而迎来住宅成交的小高峰。

“以价换量”的局面未出现

国庆期间,记者探访部分楼盘发现,各类优惠不断,但开发商所希望的“以价换量”的局面并未出现。在10月入市的楼盘中,打折优惠比比皆是,东方国际广场招募雅宝会会员,入会即享2万元优惠;惠众西城一品入会最高送6000元购房基金;万隆广场5880元/平方米起,40~90平方米公寓,1万元抵2万元,2万元抵4万元,最高优惠3万元。

在二手房市场,记者走访我爱我家、链家等多家中介公司发现,前来买房甚至询问的顾客并不多,中介公司的员工告诉记者,国庆期间几乎没有生意,由于限购以及其他政策的影响,真正符合买房条件的人越来越少,基本以自住、换房型为主,谈及是否能帮顾客“做”一些资料以符合购房条件时,多家中介公司表示很难、目前办不到。

B 上海 房展会折扣虚 看的多买的少

“金九银十”不乐观

上海楼市“金九”遭遇惨淡收场,“银十”恐怕也不乐观。在“十一”长假

期间举行的“2011上海房地产秋季展示会”上,观望气氛仍然浓重。在市场没有实质性降价之前,部分楼盘的“小恩小惠”已经无法打动多数刚需买家。分析人士认为,大面积大幅度的降价不会在10月份出现,成交量短期内难以回暖。

在上海楼市经历“寒九”之后,“十一”长假期间举行的“2011上海房地产秋季展示会”就成了各路人马摸索楼市走向的探路石。尽管主办方的统计数据显示,“十一”房展会首日就有4万余观众。然而,不少购房者只是来摸行情。

一位销售人员告诉记者,这几天来咨询的,大多数是有刚需的购房者,打算投资的并不多,“很多人是来看婚房,或者是父母的养老房。”与此同时,记者发现,在本次房展会上,处于上海外环附近区域、价格相对松动的楼盘占了相当大的比重。

尽管现场的销售人员不断高喊“最后秒杀”、“限时特价”,但很多购房者对现在的折扣力度并不满意。上海市民赵阿姨打算在近郊买一套“养老房”自住,但在房展会“摸底”后发现,现在的打折行情还是没有达到自己的期望值。

据记者不完全统计,虽然不少楼盘打出“直降”数万元的标语,但以总价折算,几乎大多数楼盘的优惠折扣力度都不低于九折,还有不少楼盘并没有实质性折扣。

购房者观望待降价

虽然近期上海楼市的降温让许多敏感的购房者嗅到了机会,但在市场未有实质性降价之前,不少自住购房者仍然选择观望。

“我感觉最近房价确实降了。”上海白领邹小姐告诉记者,自己最近在上海近郊看过一个新开盘的项目,每平方米均价在1.6万元到1.7万元左右。虽然该楼盘离最近的地铁站还有十分钟车程,但“房子是精装修的,我感觉在以前,按这个地段和房子的户型,应该不止这个价格吧。”

来自21世纪不动产上海区域市场中心的统计数据显示,6月1日~9月20日期间,上海市持续成交的新建公寓项目共有208个,以9月成交均价(截至9月20日)与6月成交均价相比,其中有109个项目出现价格下降,占比为52%;而这些降价楼盘的降幅多在10%以内。

不过,邹小姐认为,即便现在的房价有所下调,但仍然“偏贵”。“主要是这几年上海房价涨得太厉害了,弄得大家心理预期都很高,每平方米上万元的房价也当白菜来买。看房的人还真挺多的,我一路上就遇到了20多个。不过,就是不知道最后真正拍板买的会有几个了。”

对此,21世纪不动产上海锐丰总经理叶厚彪认为,新盘降价在无形中影响着市场预期,使得买家对后市的看空情绪升温,并期待会有更大幅度的降价举措,这或可以解释“降价失灵”情况的出现。

“我就怕上海房价还会降,谁知道以后开发商会不会撑不住呢?”市民邹小姐说。

国庆期间,记者兵分三路,采访北京、上海、深圳、香港四地楼市,发现四地楼市依然“惨淡”,成交量冰冻,北京“以价换量”的期望落空,上海、深圳的楼盘折扣则被指“无诚意”。分析认为交投到年底前不会有起色,但依然认为价格不会大幅下探。有业内人士认为,多番调控已经打破了原来的售楼规律,开发商已不再按季节规律推盘,“十一”不再是判断楼市的节点。



21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,楼市“金九不金”造成的库存量放大,可能成为之后“银十”期间楼市面临降价的信号,成交量或被延后至四季度后期。

但中国房产信息集团分析师薛建雄认为,目前的市场给开发商的定价带来不小的难题。由于市场上的项目已经普遍给出了优惠政策,因此小幅的调价已经不足以吸引购房者,而加大优惠力度是开发商不敢也不愿尝试的。薛建雄预计,楼市还将持续低迷,银十恐怕已经无望。

C 深圳 秋交会排队只为拿礼品

六成楼盘只打广告

国庆期间举办的深圳秋季房地产交易会(下称“秋交会”)在节前被授予

厚望,业内曾预期会有大规模降价优惠,但事与愿违,尽管号称集结深圳、香港、惠州、东莞等城市近80楼盘项目,但深圳21个参展的楼盘中,只有不足四成在销售,其他都以打广告为主。记者在秋交会现场看到,与参展的惠州楼盘诸如推出“4”字头特价房的给力优惠不同,参展的深圳楼盘没有过多惊喜,基本都是给出9.8折、9.7折的常规折扣。

在一个大型开发商展位(万科),推出8个楼盘,但并非全部在售,其在坪山新区的一个楼盘,虽然工作人员介绍均价1.1万元/平方米是“全深圳最低”,之前推出的两栋单位“2小时内就卖光”,但目前新货要到11月才推出,秋交会期间不销售。记者在登记表上看到,除了1日、2日有数十人登记外,其余几天登记人数骤减,4日只有5人登记,5日半天也只有6人登记。

在另一个9月中旬开盘的深圳本土开发商楼盘(廊桥国际)展位现场排了十多米的长队,但细问之下,都是为了领取礼品,有的排队看客竟然连楼盘名称都不知道。

这个楼盘位于皇岗口岸,毛坯报价2.8万元/平方米以上。在售楼现场,售楼客稍多,有约四五批客人左右,主要都是来自展会。现场还有银行按揭区,主要都是接待之前已经签约的客人,没有接待国庆期间的客人。

存量不多开发商心态平静

“我感觉今年秋交会买楼的人少了”,已经退休的王阿姨看了两天看了三个楼盘,不过都没有看中。她先是看了一个惠州的盘,均价约5500元/平方米,不过她觉得周边配套不行,“至少三五年才能完善,难道要再等三五年?”之后她又看了一个宝安的楼盘,均价1.5万元/平方米,但王阿姨又觉得那边人员复杂。

深圳规划国土委统计数据显示,下半年深圳楼市成交量持续下降,整个9月份,深圳新房成交2009套,在已是低位的8月份基础上再降33.8%。而5日当天,全市商品住房成交仅36套,均价19286元/平方米,比9月份的均价略低3.7%。

知名地产营销评论人弓鸣指出,深圳总体的交投氛围不是很浓,开发商虽然抓紧促销,但没有大力甩盘的情况,楼市存量积压得不多,所以开发商心态比较平静,而买家同样比较稳定,不因开发商一点点折扣就买房,因此形成目前的平淡状态。

深圳规划国土委统计数据显示,9月份成交均价20028元/平方米,与8月份的21565元/平方米相比,跌7.1%。不过弓鸣认为,自从深圳推出限价政策之后,价格成为了数字游戏。预售的楼是限价了,但现售楼却没降,这也是买家仍然觉得楼价贵的原因。因为按照国土局备案系统,现售项目不计入网上备案之列,不构成新盘成交价,不会抬高均价。因此楼盘转为现楼再售后,就能规避限价。

他特别指出,以往五一、十一前后是销售旺季,但现在开发商已经不再按这个季节规律推盘,所以很难再根据十一楼市来判断整体楼市情况。预期直至春节前后,深圳楼市不会有大的



起落,其后或有一个交投小高潮,价格也不会有太大变化。

D 香港 新盘“贴市”卖 中介恐倒闭

楼市冰河期未见过

记者走访时正值香港仔一个豪宅盘(深湾9号)推售,发展商从3日起陆续公布4张价单,平均每平方英尺售价19570港元,最小单位745平方英尺,最低总价超过2000万港元。记者现场探营,在楼盘遇到两名中介经纪,经纪极力促销,“股市回吐,发展商才有这个松动”,“这些价格已经是最优惠的”。

不限购也不限贷的香港却同样出现了“楼市冰河期”。国庆期间,记者奔赴香港采访,发现最近两个月香港楼市成交量大幅下调了30%以上,业界称“未见过”。静市之下有小型中介倒闭,业界纷纷预期中介倒闭潮即将出现。对于后市,业内人士认为第四季交投不会超过年初,小中介将持续倒闭,不过楼价大幅下调机会不大。

一手开盘价比旺市低四五成

戴德梁行大中华区策略发展顾问部主管及高级董事陶汝鸿指出,6月至今香港中小型住宅价格下调了7%至10%,而一些偏远地区楼价更加下跌近10%。

美联物业董事布少明指出,旺市时发展商往往会以高于二手价六七成的价格开盘,但现在愿以“贴市价”开盘,一般仅高于二手价两成左右,两者相差四五成。

在西九龙荔枝角道的一个大型私营楼盘(泓景台)所在的商场内,分布着10多家二手中介,门面价目表不时出现降价,中介把原来价钱划去,再在旁边写上新价。

记者走访发现一家大型中介(中原地产)正在装修门面,正在安排装修事宜的经纪说,这家铺原本是另一家代理行京士活,但现在已经全线结业,其中这家店在9月初就由他们公司接手。记者了解到,倒闭的中介京士活目前前有6间分行。

戴德梁行监控香港田土厅的数字显示,9月份整体楼宇买卖合约登记录得6579宗,第三季整体登记录得21680宗,比第二季度降低了38.5%。而9月份的登记数字创下2009年3月份以来31个月的新低。

香港专业地产顾问商会秘书长汪敦敬指出,这个数字比年初超过1万宗少四成,但目前地产代理经纪却有33000多人,平均五六个经纪才做成一宗交易,“僧多粥少”,势必会有行家撑不住而离场。汪敦敬指出,未来3个月若市道不见起色,相信会有更多中介瘦身或倒闭。

楼市调整会持续到什么时候?布少明认为,主要看下周特首施政报告出台的政策是否正面。

中原地产亚太区董事总经理陈永杰估计,施政报告会继续推出压抑楼价的措施,例如优化“居者有其屋”计划,楼价有机会再下调3%至5%,而500港万至1000万港元的中型物业也会受压,下调5%左右,至于2000万港元以上的豪宅,由于有内地客支撑,估计影响甚微。他还指出,楼价下跌3%~5%只是调整,而非转折,楼价趋势依然是向上。

(摘自《广州日报》文/田欣 李媛于梦江)

温州资金撤离恐波及香港股市和楼市

借贵利炒作爆煲 老板走路

温州中小企协会会长周德文认为,危机的直接成因并非银行抽资,而是当地民企长期依赖的“灰色”民间借贷出现资金链断裂,民企老板新债盖旧债的惯技无以为继,面临如山债项及近乎高利贷的超高利率,只剩走路一途。

温州政府高度关注民企老板出逃,上周末已制订一份名单,传达至该市各机场、港口及关卡,要求严格把关,变相以行政手段限制民企老板外出自由。新华社数据显示,4月以来,温州已有近90名老板走路,单是9月便有30余个案。

周德文称,温州经济出现空心化趋势,很多老板大肆举债,并非投资实

据香港信报报道,被视为中国内地经济晴雨表的温州,中小企倒闭潮升级,大批温州老板被限制外出以防止“走路”。温州企业家预计,“高利次贷风暴”将蔓延至全国;在欧美经济危机未除下,一旦内地亦出事,香港这一开放的经济体势必多面受敌。近日温州的资金已开始撤离香港,急调回内地救急。

业,而是调到外地参与炒卖,现在的资金链危机,其实是产业空心化延续至

今的集中爆发。温州资金的其中一个炒卖重点,正是香港楼市及股市。自2009年以来,大批温州人组成炒楼团赴港购买豪宅,尤其追捧九龙区的一手新盘。但自从年初爆发资金危机,温州客已绝迹本港楼市。

温州去年在政府支持下,成立了民间资本投资服务中心,号称全国首个民间资本投资平台,拥有180亿元(人民币,下同)注册资金,并在港设立“中国海洋产业基金”进行投资,但近日已从基金调拨2亿元,撤回温州成立重组基金拯救企业。

炒家离场 西九豪宅乏承接

长期研究“温州模式”的温州大学经济系教授马津龙认为,温州现正面临1986年导致该市8万家庭破产的

“抬会事件”后,近二十多年未见的危机,温州是全国的缩影。他指出,温州是民营经济最活跃的地区,其困境反映全国民企共同面对的问题,即难以从正规金融机构获得融资,民间资金链亦面临断裂。

周德文透露,温州中小企协会现时有2000个会员,至少5%有香港居留权。招商证券(香港)董事总经理温天纳认为,温州富豪或多或少都在港持有资产,以豪宅为主。西九豪宅近期缺乏承接,相当程度已反映内地炒家正离场。

股市方面,温天纳指内地资金暂时仍非大市主力,内地人多数买红筹国企,较少买汇控(005)等蓝筹,若内地民资进一步撤离港股,预料会对二三线中资股造成较大打击。

(摘自《腾讯财经》)



温州危机背景是民企长期过度借贷及热中炒卖,民间融资架构庞杂,政府欲救无从。温州出产全球近八成打火机,当中的龙头企业日丰打火机董事长黄发静被称为打火机大王。他直