

A4 8月仅6个写字楼入市

随着投资者的注意力逐步从住宅市场转向商业地产市场,日前,北京写字楼市场呈现加速量价齐升态势。据新浪商业地产数据监控室数据显示,8月预计将有6个办公项目入市,新增供应面积为64万平方米,环比7月供应量下降近26%,市场整体存量将继续走高。

A4 香港四成豪宅被内地人购得

据香港中原地产研究部联席董事黄良升指出,今年上半年,在香港的豪宅市场上(市值1200万港元以上),内地投资者在新房市场的购买量占到了市场的38.1%,在二手豪宅上占21.5%。同时,即使在普通住宅市场(1200万港元以下)上成交量和成交金额也达到了近25%。

刚刚公布的房企中报也没有给开发商敢于死扛房价的底气。

今年上半年,在调控政策的步步紧逼之下,楼市温度也随之波动。从最初的“国五条”到如今的第三次加息,加上“新建住房价格控制目标”制度的确立和“一房一价”等直接干预房价的政策出台,都彰显了政府楼市调控的决心。而楼市也在政策作用逐渐发酵之际慢慢步入“阴霾”。全国各地楼盘普遍意外低开,花样百出,力求低价跑量。

新出台的“国五条”让开发商丧失了最后一块阵地,限购政策即将延伸至二三线城市,开发商阵线转移的策略也即将落空,而业内对于限购政策继续扩大化到全国的预期不断加强。“按照现在的趋势判断政策加强的趋势愈加明显,扩展到全国的可能性也不是不可能。”华远地产总裁任志强表示。



万科碧桂园带头降价

龙头房企开始以价换量

龙头企业齐降价

时值年中,楼市的降价之声不断。

7月23日深圳万科率先启动了团购活动“万团大战”,将有1万套房源获得每套5000元的优惠。专业人士认为,这是万科对市场的试探,下半年他们可能有大动作。

深圳万科宣布旗下的11个楼盘、1万套房源参与“万团大战”,每套房源优惠5000元,涉及首次置业类、改善置业类和养老度假类等在内的多个产品系列,活动规模之大、辐射区域之广、产品数量及类型之多都创下万科的历史之最。

资深房地产专家杨红旭认为,万科此次推出的“万团大战”虽然促销幅度不大,但从11个楼盘联动促销的规模不难看出,万科意在对市场进行试探。

在万科宣布试探市场的同时,碧桂园、龙湖等一批龙头企业也开始了降价活动。近期,碧桂园试水的第一个旅游度假产品十里银滩对外发布最新价格信息,提前认筹、开盘当天成功认购的客户可额外享受7.5折购房优惠。

记者了解到,碧桂园十里银滩不限购,在此优惠折扣前均价:精装山景洋房均价约5500-6000元/平方米,精装海景洋房均价约1万-1.1万元/平方米,精装临海公寓均价约1.4万-1.5万元/平方米。同时该项目开盘前在香港、深圳、广州、佛山以及现场销售中心等地缴纳诚意金的客户日后购买洋房可获2万元抵4万元,别墅5万元抵10万元的特大购房优惠。

“低价”已经成为碧桂园贯穿今年始终的主题。此前,碧桂园执行董事兼总裁莫斌曾表示,下半年市场形势严峻,公司将坚持低价策略去实现全年销售目标。

就在众多房企祭起降价大旗之时,一向稳健低调的龙湖地产也宣布了降价。

日前重庆龙湖高调宣布即日起推出1000套优惠房源进行促销,涉及龙湖在重庆的所有项目,包括普通高层、洋房、别墅和商业地产等多种业态。首批有600套优惠房源,其中,住宅优惠最高达8%。

世联地产首席分析师王海滨认为,今年下半年开发商都要考虑以价换量的情况,预计能够在价格上有所让步的中低档产品,在降价后对消费者会有较大吸引力。

“国五条”动了开发商的奶酪

其实引起龙头企业集体降价的动机,是近日出台的“国五条”,按照该政策要求,限购政策即将扩容至二三线城市,而目前大多数房企的主要赢利点均来自这些未限购的区域。

根据目前上市公司披露的中报显示,目前中报预增的企业,大部分都立足二三线城市,在已经公布的上半年房地产数据中,全国的商品房销售面积44419万平方米,同比增长12.9%。其中,住宅销售面积增长12.1%。但是主要上涨区域都是没有限购的二三线城市,京沪广深等一线城市都有明显的下调。

中原地产近日对50个二三线城市的调研报告显示,在被调研的50个城市中,无一城市的住宅价格出现下跌。其中37

个城市住宅价格出现小幅上涨,其余13个城市的价格则基本持平,持平的13个城市分别分布在江苏省、辽宁省、山东省、浙江省、湖北省、湖南省和云南省这7个省。同时中原地产发现50个未“限购”城市中有18个城市的本地人房产投资比重超过20%,投资比重为10%-20%之间的城市为14个,剩余18个城市本地人投资比重小于10%。

目前不少企业的大部分业务均转移到了二三线城市。据21世纪不动产的监测数据统计,今年上半年,15家品牌房企在一线城市拿地共13幅,拿地金额在132亿元左右,同比下降近30%;在二线城市拿地共33幅,拿地金额超过210元,同比上升26%,其中在杭州、武汉、长春、成都等地拿地规模较大。在三线城市,15家品牌房企共拿地32幅,拿地金额约240亿元,同比显著增长。

数据显示,今年上半年在二三线城市拿地中,万科共拿地18幅,拿地金额达100亿元;中海共拿地18幅,成交金额176亿元。拿地最激进的仍属保利地产,上半年,保利地产共拿地近20幅,成交

金额达206亿元,超过去年水平。去年同时期,保利地产一共拿地13幅,动资金205亿元。

面对着限购政策的即将到来,二三线城市也加快了推盘速度,在8月份预期上涨的环北京的河北省有超过15个项目预期入市,这一数据远超过之前平均每个月8-10个的数量一倍左右。其中8月预期入市的部分项目有:固安酃湖、香河鸿坤罗纳河谷、潮白河孔雀英国宫、廊坊悦翔芝兰苑、张北印象凤凰城、固安中鼎凤凰城、秦皇岛戴河海公园等项目,其中戴河海公园的定价在6000元/平方米左右。

而目前在一线城市开发商的项目销售全面面临着困境。不久前,北京万科宣布旗下房山项目推出了轻松购房计划,放宽首付门槛,客户可以分期付款支付首付。对此万科表示,这一活动的动机主要是为了抵御来自房山区域和整个市场的压力。

“目前市场的降价氛围已经形成,预计下半年的降价高潮即将到来。”一位业内人士表示。

本报记者 赖大臣/文
暴帆/摄 宋媛媛/制表

近期北京降价项目一览

项目	原价(万元/平方米)	当前价格(万元/平方米)	降价幅度(元/平方米)
京州世家	2.2	1.43	7700
金隅万科城	1.7	1.5	2000
万科幸福汇	1.1	0.95	1500
珠江拉维小镇	2.3	1.45	8500