

声音

导致房地产行业资金链条紧张的因素并没有消失,强度反而在增加。房地产行业资金的压力比三个月前想象的还要大。

——潘石屹 SOHO中国有限公司 董事长兼联席总裁

“从今天来看,这些导致房地产行业资金链条紧张的因素并没有消失,强度反而在增加。房地产行业资金的压力比三个月前想象的还要大。”

3月21日,潘石屹作出地产公司将发生“百日剧变”的预言,称房地产行业将在未来100天内发生“剧变”。日前,潘石屹称,“以收购、兼并和与别人寻求合作的方式表现出来了。并且还有一些方式,如以‘退地’、‘拖欠政府的土地款’等方式表现出来了。无论是哪种方式都说明房地产行业资金的压力是巨大的,而且比三个月前我做这种预测时想象的压力还要大。”

对于未来走势,潘石屹称,未来房地产市场存在很多“不确定因素”。潘石屹表示,房地产市场和大的经济形势是密切关系在一起的,现在从大的国际经济环境到中国国内经济环境都有许多不能确定的因素,如石油价格、股票市场波动、银行的利率、通货膨胀等等,这些因素最终都会影响到房地产市场。

最近的房价看上去在打折,其实总体上都在玩虚的,并没有降。房价长期上涨的趋势是没有变化的。

——任志强 北京华远集团总裁

“最近的房价看上去在打折,其实总体上都在玩虚的,并没有降。”任志强最近在答记者问时如是说。

任志强近日抛出他的新理论:政策有拐点,房价无拐点。他说,在经济学上,拐点是三角形,要么直线上,要么直线下,通常不会看一段曲线来说拐点。

他对目前上海等地出现的打折现象分析称:某些地区房价问题可能是供求关系发生了变化,或者短期政府政策导向造成一些变化,它不代表全国的情况。如果我们说房地产业出现拐点,应该是全国的情况、普遍性的情况。

任志强提醒说:在与房地产市场走势相关的众多指数里,房价指数只是其中指数之一,而不是全部的指数。10余项指数中,现在看到更多其他指数是上升的,比如土地量、供应量,比如竣工量、生产和其他的一些因素。现在人们从数据中所看到的只是部分地区交易量下降和部分地区房价略有下降。除了这两个指标,多数指标都是继续上升的。事情总要看宏观,看主流,所以房地产市场持续走热,房价长期上涨的趋势是没有变化的。

上半年33个项目零销售

近两成项目没卖出一套房

近日,北京晨报与和讯网联合推出2008年上半年京城楼盘销量排行榜。该销量调查涉及2008年1至6月25日拿到销售许可证的项目北京市区及郊县共176个项目,其中,住宅90个,公寓39个,别墅28个,写字楼19个。

本次调查显示,零销量项目共有33个。其中住宅项目有13个,公寓6个,别墅8个,写字楼6个。分析数据可以看出,每平方米8000至12000元的住宅项目最容易销售,公寓销量前10位的售价约在每平方米15000至20000元。

值得一提的是,2008年上半年京城很多住宅出现零销量的现象。这其中有一部分原因是开发商拿到销售许可证后不开盘;但也有部分

原因是地理位置欠佳、配套不成熟、售价偏高等原因造成的。

由于去年市场情绪普遍乐观,投资性、投机性需求亢奋异常,供需严重失衡,房地产市场出现过热现象,房价出现非理性高涨。但随着一系列宏观调控政策的出台,今年市场投机炒作现象已得到一定控制,楼市进入理性调整期,消费者观望情绪加剧,市场需求下降,供需比严重失衡状态得到缓解,楼价涨幅逐渐回落。同时,由于近期央行存款准备金率已提高到一定幅度,公众预测今年下半年央行仍可能会加息,以更好地抑制通胀压力。再加上近期股市大跌、CPI上涨、油价高涨,种种不确定性也让楼市观望情绪愈发严重,2008年

的楼市一片惨淡。

但也有一些项目逆市热销,比如位于昌平板块的北街家园、望都新地、紫金新干线。位于清河、西三旗的一些项目也取得了不错的成绩。定价在8450元/平方米的望都新地达到了93.8%的销售率,均价为9500元/平方米的大兴的理想城也同样达到了93.8%的销售率。由此可见,地理位置和合适的定价是决胜市场的关键要素。

本次调查除了覆盖市内各区域之外,还包含了东部的朝阳区、通州区、顺义区、平谷区;南部的房山区、丰台区、大兴区、亦庄开发区;西部的石景山区、门头沟区;北部的海淀区、昌平区、怀柔区、延庆县、密云县范围,覆盖了北京辖区的全部。

行情分析

三大原因造成滞销

原因1 房价高

从晨报与和讯网联合推出的统计数据可以看出,普通住宅的滞销大多属于定价偏高导致销售缓慢。如位于东二环和东三环之间的圣世一品阁,定价在30000元/平方米;位于丰台区三环四环之间的文成建筑定价在18000元/平方米,远远高出周边项目的定价造成销售迟缓。

晨报与和讯网联合推出的统计数据表明,定位比较高端,定价较高的公寓类项目,虽然所处地段

较好,位于城市主干道附近,生活配套设施较为完善,但由于价格超过周边区域楼盘,且套均面积普遍偏大,过高的总价令购房人难以承受,比如冠城·名敦道、顺驰蓝调国际、帝景博悦、朱雀门等。

原因2 地段差

晨报与和讯网联合推出的统计数据表明,滞销楼盘很大一部分项目在相对偏远的郊区。这些项目滞销的主要原因是一段时间内区域供给量较大,且该区域的主要消费群体仍是郊区本地居民,市场

消化力有限。比如,房山区的不少项目销售迟缓。

原因3 开发商捂盘

通过晨报与和讯网联合调查统计结果发现,此次有33个项目是零销量,这些项目有别墅、公寓,也有普通住宅。采访后得知,这些项目大多数是开发商取得了销售许可证后,捂盘不售。比如MOMA万万树、西苑好山居等都是在今年1月份取得了预售许可证,但截至记者发稿时都还没有开盘。

区域利好是旺销主因

晨报与和讯网联合推出的统计数据表明,现在京城在售住宅大多分布在四环至六环之间,一些热点区域仍受到购房人的追捧。如昌平板块,北街家

园、望都新地、紫金新干线三个位于昌平的项目雄踞畅销榜。同时,清河、西三旗板块处于炙手可热的中关村板块、土地板块与奥运板块交界的黄金三角

地带,无论是从人文环境,还是从经济发展角度来看,其潜力都无可限量。该区域的另一个利好是地铁8号线二期北延方案的确定。

需求被虚高的房价拒之门外

北京联达四方房地产经纪公司总经理杨少锋认为,晨报与和讯网联合推出的调查数据显示,“市场不是没有需求,而是需求被房价的虚高给拒之门外。”杨少锋说。

杨少锋认为,滞销的楼盘主要原因一是价格过高,比如说帝景博悦,价格从开盘的6000多一直涨

到现在的25000元每平方米,短短四年左右时间涨了四倍,几乎每年价格翻番;二是项目取得预售许可证一直没有开盘,或者说没有大规模的开盘,比如说冠城·名敦道,至今没有正式销售;三是项目本身存在硬伤,难以得到市场认可。

一是项目整体品质比较高,比如说国奥村;二是相比区域同类楼盘价格低,比如说公园1872。也就是说,即使是当前的楼市,性价比高的项目依然会得到消费者的认可。

杨少锋表示,只要项目不存在硬伤,再加上售价合理,都不会发生滞销问题。本版撰文 刘云波

个案分析

7折成就波菲特旺销?

近日,记者获悉,位于燕莎核心区的波菲特国际公寓在6月底推出5套售价为19800元/平方米的特价房,上市即被抢购一空。

波菲特国际公寓周边同类产品如US联邦公寓等项目均价都在28000元/平方米以上,而波菲特公寓最高售价也曾是28000元/平方米。但6月底,波菲特国际公寓推出19800元/平方米的5套特价房,这一价格相当于最高售价的7折,上市当天便全部售出。

该项目负责人在接受采访时称,该销售价格是对房地产市场评估后作出的判断,此前的最高销售均价有些虚高。该负责人还表示,7月份,波菲特还将推出5套精装修带家具家电的房源,以20800元/平方米的优惠价开卖,这也仅相当于最高售价的7.4折,比周边同类产品每平方米低了近8000元。

记者致电该项目销售负责人,该负责人表示:“准确的说,项目并没有整体打折,特价房是指定户型、指定朝向和指定楼层。由于该价格比之前的销售价格低很多,在没有对外做任何宣传的情况下就被抢购一空。”

据相关负责人介绍,6月底推出的特价房为3层99平方米的H1户型。“7月份推出的特价房仍然是3

层至6层99平方米的H1户型,销售价格约为20800元/平方米。”虽然该特价房价格略有增加,但也仅相当于最高价格的7.4折。而H1户型共有120套,非特价房销售均价为25800元/平方米。

“我们采取低价销售,主要是基于目前市场大势的判断。同时,有一定的资金回笼需求。”该项目负责人表示,目前北京楼市低迷,观望情绪严重,波菲特国际公寓特价房的销售价格是根据产品价值、区域价值等方面综合评估后,制定的合理价格。据悉,该项目定价28000元/平方米的时候,并无成交记录。目前采用低价位的销售策略,目的是吸引市场的关注,进而加快项目的销售速度。

据业内人士分析,波菲特国际公寓7折热销的现象说明市场不是没有需求,而是需求被房价的虚高给拒之门外。

也有业内专家表示,开发商开始根据户型和朝向细分销售价格,说明市场处于买方市场。业内人士认为,今年楼市惨淡,开发商根据朝向、户型、楼层等不同而细化销售价格,一方面可以以此为理由进行降价销售,另一方面则说明开发商对市场整体大势预期发生变化,希望尽快回笼资金。

新闻分析

敏感时期沉默是金

就在不久前,很多开发商和业内人士大声鼓噪:房价肯定会上涨,要买趁早出手;眼下,同一拨儿人在同一个话题面前却是三缄其口。

记者就“现在该不该买房”这一话题电话连线了几位房地产开发商,这几位业内人士一听此话题就连连说:“这么敏感的时候,谁还敢站出来说话呀。”现在不仅开发商,连一些专家学者也纷纷回避,不敢预测下半年房价走势。面对连局一

般的房地产市场,大家都保持着高贵的沉默。

某网站的一次调查显示,认为下半年楼市会持续观望,房价下跌的占82.13%。可见楼市观望气氛仍然浓郁。

北京联达四方房地产经纪公司总经理杨少锋认为,除非年底国家放开银根,否则楼市还将持续低迷。但一旦银根放松,楼市需求将大幅回暖,房价有可能会出现反弹。

普通住宅十大滞销楼盘

项目名称	推广名	发证日期	开盘日期	总套数	已签约套数	销售率	物业类型	城区	均价(元/m ²)
珠光御景嘉园(三期)	珠光御景	2008.6.1	2008.6.4	198	0	0.0%	普通住宅	丰台	8200
顺驰蓝调嘉园	顺驰蓝调国际	2008.4.2	2008.4.2	2	0	0.0%	高层板楼	丰台	20000
清河嘉园(二期)	强佑清河新城	2008.5.24	正在预售	621	7	1.1%	普通住宅	海淀	14000
新新天地家园	北京新天地	2008.4.26	正在预售	260	3	1.2%	普通住宅	朝阳	13000
水墨林溪(二期)	水墨林溪	2008.6.5	2008.6.5	888	17	1.9%	普通住宅	房山	5888
亚洲鑫园二区	顺鑫湖庭	2008.2.5		37	1	2.7%	普通住宅	顺义	4800
保利百合园	保利·百合花园	2008.6.14	2008.6.15	2162	81	3.8%	普通住宅	丰台	15600
京奥家园(四期)	北京奥林匹克花园	2008.3.27	正在预售	127	5	3.9%	普通住宅	朝阳	14000
北苑家园	公园2008	2008.3.16	正在预售	501	23	4.6%	普通住宅	朝阳	13000
富力桃园(二期)	富力桃园	2008.6.1	2008.6.1	649	32	4.9%	普通住宅	海淀	13000

本版制图/耿争

普通住宅十大旺销楼盘

项目名称	推广名	发证日期	开盘日期	总套数	已签约套数	销售率	物业类型	城区	均价(元/m ²)
舜泽园	舜泽园	2008.5.2	正在预售	507	410	80.9%	普通住宅	延庆	4800
平谷镇利农胡同1号楼	利农胡同1号住宅楼	2008.1.23	正在预售	48	39	81.3%	普通住宅	平谷	4000
理想家园	鸿坤理想城	2008.6.19	正在预售	193	157	81.3%	普通住宅	大兴	9500
中海风情苑(四期)	圣朝菲	2008.3.16	正在预售	99	81	81.8%	普通住宅	朝阳	13000
武夷花园(十一期)	武夷城市左岸	2008.3.9	正在预售	207	183	88.4%	普通住宅	通州	7480
望都家园二期	望都新地	2008.4.12	正在预售	336	315	93.8%	普通住宅	昌平	8450
邑上苑	邑上	2008.1.13	正在预售	408	396	97.1%	普通住宅	昌平	8500
世嘉博苑(三期)	世嘉博苑	2008.1.13	正在预售	204	198	97.1%	普通住宅	大兴	9100
信德园	考拉社区	2008.4.3	已售完	3	3	100.0%	普通住宅	宣武	9000
嘉铭园(二期)	嘉铭桐城	2008.3.12	已售完	41	41	100.0%	普通住宅	朝阳	13000

新闻链接

前6月新盘供应增量减

晨报讯(记者 王丽娅)据北京市房地产交易管理网统计数据显示,今年上半年北京市期房网上签约日均232套,日均签约面积28550平方米,与去年同期相比,期房网上日均签约减少146套,日均签约面积减少19996平方米,按百分比算分别下降38.6%、41.2%。这其中,住宅日均签约183套,同比下降39%;而同样是在上半年的时间里,有统计显示,这期间本市商品住宅项目批准上市套数为61872套、693.5万平方米,整体预售面积增加了4.1%,其中商品住宅上市套数增加了35.8%。于是,前6个月北京房地产市场出现新盘供应增加,而销量大幅下跌的局面。



图为某房产项目围挡广告