

## 聚焦



6月以来,上海不少楼盘出现了大量的合同撤销现象。根据上海佑威房产研究中心的统计数据,位于宝山区杨行板块友谊路上的某楼盘,仅6月以来,已经撤销合同的房源为94套。位于浦东曹路板块民耀路上的某楼盘6月至今撤销房源45套。而位于徐汇滨江的豪宅项目,该楼盘6月至今合同撤销20套。



# 降价潮考验开发商

坚挺月余,曾宣称资金完全可以挺一年的开发商群体开始出现内部分化,从恒大迈出降价第一步到如今的万科、绿地出手调价,“早降比迟降好”或逐步为业者所共识。身处漩涡中心的这三者绝不是笨鸟,都有着自己的如意算盘。

一直“绯闻”缠身的恒大无疑是甜头尝足的先行者,尽管围绕恒大8.5折降价是否“假跳”的争辩至今未休,尽管其身陷对赌协议而为股价舍房价的报道在得到回应后仍存疑云,尽管压缩采购成本被诸多供应商诟病,但其确实成为现实得益者。数据显示,其仅仅付出了销售均价环比下降2.2%的代价,便获得了5月合约销售额40.5亿元,同比增3倍的硕果,保了销售又保了股价,算盘确实打得精妙。恒大这步妙招

至少说明了一个问题:购房人的真实期望值并不高,市场其实很宽容。

指望房价暴跌甚至腰斩,不符合政府出台调控政策的初衷,不是中国经济发展的必须,也不是中国主流社会群体的真实需求。党的十七大报告中就明确提出,要“创造条件让更多群众拥有财产性收入”。现实是,多数中国人的财产性收入来源还是房子。这样,我们就不难理解,为什么调控的目的是“遏制部分城市房价过快增长”了。

依此思路,我们不妨接着尝试解读万科和绿地的算盘。万科是行业龙头,但其在2007年率先降价的举措饱受行业诟病,并引发诸多业主要求退房的纠纷,此次缓一步出手很正常。万科是一个计划性极强

的规范公司,当公司的销售额连续数月难以完成既定目标时,就必然有促销手段推出,且因为有了恒大的前车之鉴,促销力度和促销区域也易于把握。而绿地首先是产品线分布以二三线城市居多,以往土地成本较低,具备降价资本;其次其去年斥巨资在多个城市购买地块,购地投入已超过了万科、保利,其中还包括大量沉淀资金的商业地块,而其上市仍“没有时间表”,存在资金压力,迅疾出手便不难理解。况且,绿地采用的降价策略相当精明,对于老项目做“增配”,对于新项目用“低开”,这就规避了有可能引发的业主不满。

现在摆在整个行业面前的难题是,如此重量级的“鲑鱼”来了,该如何应对?

适度调整当属必然。对于中低价商品

房而言,刚需、改善型需求和良性的投资需求依旧存在,增配不加价或是新盘低开都是完全可借鉴的手法,而10%~20%的降幅也在情理之中,毕竟对于多数项目,这均低于今年前4个月的整体涨幅,可堪承受。这次调整,也是楼市调控能否帮助房地产市场筑底的关键。

而对于专注豪宅的开发商,则面临着空前难题:“高端不动产是资金永恒的避风港”这一神话必将被打破,因为无论房产税还是土地增值税,最有必要也最合理的指向必然是这一领域;由此,在资金流动性注定被收紧的前提下,在实体投资必受扶植的远景下,这种非刚需、靠“闲钱”的投资投机产品,一旦降价,谁来买单?

中国房地产报



## 北京:129个楼盘价格跌回去年底

根据北京二手楼盘相关统计,在楼市新政出台后的两个月中,大多数楼盘的成交量骤然冷清,其中,350多个楼盘的成交量为零,129个楼盘的价格跌回去年底的水平。

统计显示,自从今年4月中旬“国十条”新政出台后,今年上半年北京二手房市场总成交超过40套的450个楼盘均受到不同程度的影响。其中,在月均房源挂牌量超过10套的楼盘中,35个楼盘在新政后的成交量为零。

此外,大多数楼盘的成交价格在新政后出现明显下降。其中,129个楼盘价格回归至去年底的水平,2500个楼盘的价格低于今年3月份,降价楼盘总比例超过65%。尽管1400个楼盘的价格出现小幅回落,但与前两个月相比,价格仍然处于高位。

北京晨报

## 上海:一手豪宅6月成交业绩疲软

6月前23天,上海仅有19个一手豪宅项目(成交均价5万元/平方米以上楼盘)成交,总共售出了62套房源,即全市平均

每天仅卖出27套;市场上可售的48个豪宅项目中29个“零成交”,比例高达六成。显然,上海高端住宅市场的“塔尖”产品正备受煎熬。

根据统计数据显示,一手豪宅“零成交”数4月份仅有8个,5月份增加到25个,6月(前23天)增至29个,与豪宅项目的滞销伴随而来的,是价格不断下调,目前上海二手豪宅直降100万、200万甚至300万元的不少。

## 长沙:上周楼市出现爆发性增长

来自长沙市房产研究中心的数据显示,在万科等楼盘的拉动下,6月20日至6月26日,长沙市场出现爆发性增长。该周长沙市新建商品房共成交2931套,成交面积为2961万平方米,较上周增加16.30万平方米,其中住宅成交2553套,成交面积为2591万平方米。

数据显示,本周长沙市商品房成交均价为5375元/平方米,商品住宅成交均价也高达5038元/平方米。

而一个微妙的现象是,万科所在的雨花区,仅仅只是长沙市场价格反复的一个典型案例。事实上,在各区的销售价格中,除了天心区价格较低为4696元/平方

米之外,其余四区价格均有较大幅度增长。

潇湘晨报

## 6月成交4259套 合肥楼市调控后大幅缩水

6月已经过去,调控后的合肥楼市在历经了金三银四红五月的旺季后,在传统淡季6月合肥商品房成交量再度大幅缩水,据搜房网中指院统计数据显示,截至6月28日,合肥市商品房成交套数仅为4259套;继5月住宅类商品房成交6198套后,再创历史新低。

搜房网数据显示,自4月中旬国家调控政策出台以来,合肥楼市商品房成交量由单周的4000多套锐减为2000套以内,此后一直在单周1000-2000套区间内徘徊,在6月14日-20日一周,合肥楼市商品房周成交套数跌破千套大关,跌至历史低点736套。

同时,搜房网半年数据显示,从2010年1-6月合肥楼市住宅类商品房的成交情况来看,1-4月合肥楼市受到2月春节因素影响,走出一轮下跌反弹的行情,商品房成交套数最终在4月升至上半年高点13357套;而自4月调控政策出台后,合肥楼市月度住宅类商品房成交数量锐减,5月仅成交6198套,6月合肥楼市成交套数再度缩水,当月仅成交4259套。(搜房)

## 国土部赴30个省份严打土地数据造假

在“土地卫片执法检查”的最后冲刺阶段,国土部26日派出15个工作组赶赴30省份,对2009年度“土地卫片执法检查”情况进行实地核查,确保上报数据的真实准确。

“卫片执法”是通过卫星遥感等技术,将一个地区的土地利用情况拍摄成卫星图片,再将这里前后不同时期的卫星图片叠加在一起,这样,哪里有违建,哪里乱占耕地,都可以一目了然。

今年是中国首次将检查面覆盖全国,主要包括省、自治区、直辖市人民政府所在地城市,以及其他人口在50万以上的155个城市。

据悉,6月18日至23日,国土资源部召开房地产用地管理和调控暨2009年度土地卫片执法检查座谈会汇报会。国土部副部长贡小苏直言,要以“土地卫片执法检查”为手段,严格依法查处违法用地行为,促进中央宏观调控政策落实。

新京报

## 80后的购房春天

海洲·景秀世家向新政致敬 给80后献礼

位于临泉东路与通达路交会处国际花园社区海洲·景秀世家“80后”购房计划即将启动。调查显示,合肥地区存款不足8万的“80后”超过八成,以一套80平方米的商品房为例,均价在6500元/平方米以上,首付二成至少需要10万元,这对绝大部分“80后”工薪族而言,难以支付首付,购房已成为“80后”第一支出。

天晟地产举办的“给80后献礼”活动,为首次购房客户打造低门槛准入计

划,仅80套房源,仅限“80后”入住。此次活动不仅为“80后”购房者启动了百万购房基金,更推出了“四万元买三房”的活动,并且在此基础上,还可享受最高1.5万元/套的优惠,大幅度的优惠政策在很大程度上降低了“80后”的购房门槛,让更多的“80后”可以轻松置业。作为合肥首家专为“80后”举办购房活动的楼盘,活动负责人表示:我们希望通过举办这次活动,可以让更多的年轻人轻松愉快地入住海

洲,这是我们举办此次活动的原因,也是我们回报社会的一种方式。

海洲·景秀世家位于临泉东路,被誉为“50万平方米国际花园社区”,是区域内的标志性楼盘,一期已全部入住,二期亦交付,仅有3期“美院”B组团在售,B组团多层、高层78-120m<sup>2</sup>二房、三房南北通透,精致实用。社区内有高品质幼儿园、沿街商业等,国内零售巨头永辉超市携近万平方米大卖场进驻。优美社区景观、经典欧式建筑、完善设施配套,成熟大家风范,使得“美院”成为安家置业的理想选择。

本次活动将于7月1日正式启动,“向新政致敬,给80后献礼”活动详情速咨询销售中心。(谢进)