



三周北京预售新增 28 楼盘

数量超前三月总和, 又创新纪录



11 月本是楼市传统淡季, 但因为预售资金监管制度的出台, 11 月的新增项目却创了纪录。据北京房地产交易管理网数据显示, 11 月中上旬新增预售项目及预售公示项目合计已达到了 28 个, 比 8、9、10 三个月的总和还多 2 个。但与此同时, 12 月预计开盘量却可能面临冰点, 目前仅 19 个项目有开盘意向。

新增面积远超 前两月总和

据北京房地产交易管理网数据显示, 截至 11 月 20 日, 本月以来, 北京预售项目及预售公示项目合计已经达到了 28 个, 相比 8-10 月同期合计的 26 个还要多 2 个。28 个新增项目总预售面积达到了 74.3 万平米, 远超过前两月总和。

北京中原三级市场研究总监张大伟告诉记者, 11 月之所以会出现供应量爆发, 是因为

从 12 月 1 日起, 新增预售项目将实行严格的预售资金监管, 预售资金将只能用于工程建设, 因此不少项目纷纷补办预售证, 部分原来准备 12 月开盘的项目均提前到 11 月中下旬开盘。

北京中原预计, 11 月北京新增预售项目将超过 9 月份的 40 个, 成为年内最高。

12 月计划

开盘项目多未定价

受意外的政策因素影响, 11 月很可能成为年内供应量最大的月份, 但是 12 月的情形却非常不乐观。北京中原调查数据显示: 截至 11 月 21 日, 北京预计 12 月开盘的项目仅 19 个, 其中超过半数项目未确定价格。业内人士认为, 这一方面是因为 12 月份已进入市场供应的淡季, 大部分工程因为天气的原因进入冬歇, 这使得市场供应进入低谷; 另一方面也因后市前景不明, 很多开发商很难定价。

某大型房企负责人表示, 项目提前拿预售许可证也是为了缓解可能到来的资金压力。近日央行再次上调存款准备金率, 房企融资渠道被日益收紧, 资金链势必成为明年各房企面临的首要问题, 因此, 很难主动提高房价, 但考虑到通胀的因素, 房价大幅下降的可能性也不大, 总体房价很可能会持稳发展。(鲁欢)

高价拿地同时搞打折 万科异常举动背后存玄机

上周, 北京万科和武汉万科几乎是在同一时间作出了两个“截然相反”的事情。

北京万科 52 亿元海淀拿地

11 月 15 日, 北京万科联手五矿以 52.27 亿元的高价拿下北京市海淀区两居住用地。

据了解, 此次万科联手五矿竞得的海淀区西北旺北 C1 地块居住项目用地(唐家岭地区整体改造资金平衡项目), 规划建筑面积 18.72 万平方米, 成交金额为 37.44 亿元; 海淀区西北旺镇中心 C3 地块居住、托幼及中学用地(唐家岭地区整体改造资金平衡项目), 规划建筑面积 9.27 万平方米, 成交金额为 14.83 亿元。两块地楼面价分别为近 2 万元/平方米和 1.6 万元/平方米, 创新政后北京地价最高纪录, 不过还是低于之前的市场预期。

由于此次竞拍的两块土地所属区位较好, 当天每宗地均有 10 多家开发商参与投标, 包括保利、中建、招商局、金地、龙湖、富力、融创住总联合体、金融街(000402)等共计 15 家公司。不过, 尽管竞争者众多, 但土地最终的溢价率并

没有超过 50%。

根据北京中原统计, 该地块所处区域的二手房均价在 25000 元/平方米, 商品房价格则在 30000 元/平方米左右, 甚至部分定位较高的商品房售价已超过 35000 元/平方米。因此, 有房地产业内人士就表示, 即使维持现在的市场平均售价, 开发商仍将有不错的盈利空间。

此外, 11 月 19 日, 万科还转战南京, 以 8.6 亿元的价格拿下了栖霞区仙林湖的商住地块。

中国指数研究院统计数据显示, 截至 2010 年 10 月底, 万科今年以来在全国各地共计拿地 78 幅, 拿地总金额为 454 亿元, 权益规划建筑面积共计 1742 万平方米。其中万科在北京的房山区、昌平区、海淀区分别拿下了 5 块土地。

武汉万科推优惠

而在北京万科“高价”拿地的同时, 千里外的武汉万科却在 11 月 15 日当天推出了优惠活动。根据万科武汉分公司当天的官网显示, 其旗下在售的 5 大项目同时推出优惠活动, 包括每周 5 大项目各推出

10 套“一口价”特供房源; 购房即送 11888 元家电基金; 来访客户均享见面礼; 老业主推荐享积分, 再减免 6 个月物业费。

由于此时正处于二次调控下的敏感期, 龙头老大实行的促销计划, 迅速被视作万科全国降价的前兆, 更引发是否会产生新一轮降价潮的猜想。

不过, 武汉万科的有关人士称, 武汉万科并未降价, 只是为庆祝前两个月销售额超过 41 亿元, 所做的感恩回馈。

分析人士也认为, 武汉万科此举更多的是有利于其进一步回笼资金, 和全面降价关系不大。并且由于房地产企业大多已经完成了本年度的销售任务, 因此不会吸引太多的跟风者。

业内专家表示, 万科降价说明某一个类型的房地产商已经开始回笼资金了。像万科这样的开发商所受的资金压力是比较大的, 虽然他今年销售已经创新高, 但是等到他真的要把现金拿回来弥补他未来的建设和土地这部分的时候, 还是有点缺口的。

因此, 北京万科的“高价”拿地和武汉万科的“降价”促销, 其实都是万科快速开发快速周转的一种形式。

沪楼市 成交量梯形下滑

从“量跌价升”到“量价齐跌”, “沪 12 条”出台一月有余, 本市商品住宅交易量呈梯形下降的趋势, 目前楼市似乎又进入成交僵局。

21 世纪不动产数据显示, 11 月 1 日至 17 日期间, 全市一手新建商品住宅成交量较 10 月同期大幅下降超五成, 但成交均价下跌仅 2%。其中, 内中环和外郊环楼盘成交量降幅高达 60% 以上。

不过, 业内人士认为, 虽然 11 月份楼市成交量到目前为止处于僵持状态, 但不会延续太久, 因为一些开发商资金链受困还是比较严重, 降价促销无疑是唯一有效的脱困手段, 预计年底应该会出现购房良机。

某楼盘打出 50 万元“优惠牌”

上周末, 搜房网组织了历来规模最大的近 9000 名购房者参加的看房团, 但记者暗访后发现, 看房团成交不甚理想, 客户大多以观望为主。该看房团活动负责人告诉记者, 此次活动是近年来楼盘最多、优惠幅度最大的一次看房活动, 参与项目涉及宝山、嘉定、青浦等 50 余个热门楼盘, 超 8 成提供了优惠, 其中一个楼盘推出 9 折优惠后再减 18 万元, 总价优惠约 50 万元。

“原本还想等等再买房, 但发现优惠幅度的确很大, 还是下决心出手。”购房者吴女士表示, “限购令对我购房影响不大, 不过, 原本考虑先买套小户型过渡一下, 但现在还是决定

咬咬牙买套大户型, 争取一步到位吧。”据了解, 持该种想法的购房者不在少数, 一位开发商表示, 限购令出台对不少购房者的购房行动产生了一定影响, “最近我们楼盘一些以往比较难卖的大户型都有不少成交了。”

购房者青睐后世博潜力板块

那么, 目前的购房者最关注哪些板块区域? 据记者调查, 浦东线是上周看房人数最多的专线, 2 条线路分别为康城板块和临港新城板块。

在日前刚刚结束的“迪士尼接力后世博, 技术革命与新经济圈崛起”主题论坛上, 上海社会科学院城市与房地产研究中心理事顾建发表示, 迪士尼是“后世博”上海经济的又一架“发动机”。业内人士认为, 由此推断, 购房者比较青睐后世博潜力板块实属意料之中。

部分购房者仍靠买房抗通胀

另据记者了解到, 不少购房者依然有以买房来抵抗通胀压力的想法。宝山一位购房者马先生表示, “房价涨得人心惊, 通胀压力越来越大, 买房子还是最保险的防通胀办法。”

搜房卡会员中心负责人告诉记者, 近期不少购房者为了抵抗通胀风险而置业, 尤其是受政策影响较小的商用物业以及商住项目, 近期来电咨询明显增多, 不少刚需购房者也担心手里的存款越来越不值钱, 加快了出手速度。