

尾房升级成精装修销售 上半年1.9万余套存量房等着“消化”

截至8月12日,杭州透明售房网的数据显示,杭州主城区的可售房源达到1.9万余套。而去年的这个时候,透明售房网上可售房源的套数不足5000套。

两个数据的前后变化,折射出杭州楼市这一年来的变化。从去年市场疯抢、房子不愁卖,到今年成交萎缩近半、观望情绪蔓延,大多数去年底或者今年上半年开盘的楼盘,不少手头上都积压着一批没卖出去的房源。

原来抢手的也难推销

据透明售房网显示,截至8月12日,杭州透明售房网显示杭州七城区目前尚余房源1.9万余套,其中,拥有房源最多的是江干区,有4774套的供应量,其次是西湖区,现在有3453套。这两个城区最近都有新的楼盘开盘,导致供应量的增加。上城区和下城区等处于市中心的房源相对较少些,各有不到2000套。

记者发现,在西湖区的存量房源中,城西文教区板块的楼盘最集中、最有代表性,这多少有点出人意料,因为在人们印象中,城西文教区总是受欢迎的。这一片区目前开盘多日却仍存在较多未售房源的楼盘有发展·今日嘉园、国都·枫华府第、华都·兰庭国际、钱塘·梧桐公寓、方易·西鉴风景等。不过,这一区域的楼盘不乏捂盘捂出“后遗症”的因素,如今日嘉园,去年就曾经被房管部门认定捂盘,要求强制开盘。

房企纷纷出招“自救”

面对严酷的市场现状,开发商显然使出了浑身解数希望“自救”,特别是一些急需回笼资金的开发商,更是使出了“短、平、快”的促销手段。

据了解,位于钱江新城板块的景江城市花园就推出了特惠房,该楼盘近日声称推出20套临江首排精装修现房SOHO,均价16000元/平方米,开盘当天下单9.5折特惠。景江城市花园坐落在三桥西南边,最早于2005年开盘,经过2年多的销售,于去年11月交付,很多人以为该楼盘已经售罄。因此当景江城市花园登出这个促销广告的时候,很多购房者都感到十分意外。

除此之外,将尾房包装成精装修房、去外地促销也是开发商常用的两大手段。如新青年广场,这个在2004年底2005年初就开始销售的楼盘,至今还有40来套的剩余房源,在今年3月份的时候,该楼盘将一批未售出的顶层房源加以装修后推出。今年市场降温后,杭州本地的销售情况不太理想,不少楼盘便将促销重心转向外地客户。温州客户仍然是当前杭州各大楼盘的网罗重点。

攻略地产认为,目前近20000套的存量房源,是很多今年有开盘计划的房企最头痛的症结,面对前有“堵截”(存量房源),后有“追兵”(新增房源),市场前景不明,观望氛围日重,今年夏季出现的“逆市推盘”现象,也就不难理解了。

业内认为,在存量房高达近20000套情况下,假如整体环境没有改变,对楼市的利好没有出台,不排除今年下半年楼市促销战蔓延的可能。



■相关

统计局杭州房地产市场报告 上半年房地产市场销售量缩水

近日,杭州市统计局公布了今年上半年杭州市房地产市场运行情况报告。报告显示,今年上半年杭州市房地产市场销售量较上年明显收缩,但房地产投资仍保持较快增长,房价基本稳定,总体运行比较平稳。如果国家继续实行从紧的货币政策,下半年杭州房地产市场步入调整的可能性较大。



商品房销售面积同比减少5.2%

统计报告

报告显示,上半年,杭州市房地产开发投资继续承接去年以来平稳回升的态势,累计投资215.2亿元,同比增长26.9%,在各类商品房中,住宅投资增长最快。上半年杭州住宅投资达到162.72亿元,增长26.9%。上半年商品房新开工面积472.33万平方米,增长25.5%。不过,由于宏观环境趋紧,上半年的杭州楼市呈现出了销售面积缩量、价格稳中趋降,房地产企业资金紧张的特点。

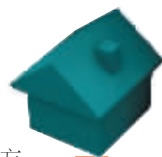
调查显示,2007年以来从紧的货币政策以及第二套房贷政策等,使投资性需求得到有效的控制;同时宏观经济运行趋紧、股市低迷等因素也使消费者对市场的信心产生了一定的影响,市场成交低迷。不过,在二季度房贷交易会及绿城丽江公寓、万科魅力之城、世茂滨江花园、西溪蝶园等一批新开盘的推动下,销售有所转暖。

上半年,杭州市累计商

品房销售面积331.31万平方米,同比减少5.2%。其中,住宅销售面积300.50万平方米,同比减少4%;市区二手房(住宅)成交面积104.7万平方米,比去年同期下降16.2%。不过,销售面积的下降与上年同期基数较高也有较大关系,如与2005年和2006年同期相比,增幅分别达到了53.4%和42.2%。因此上半年销售虽然缩量,但总体运行仍属比较正常。

经历了2007年二、三季度的大幅上涨之后,从2007年四季度起,杭州房地产价格较为平稳。今年6月份市区房屋销售价格比上年12月上涨0.4%,其中新建房价价格上涨0.9%;二手房价格下降1.1%。

从同比指数来看,涨幅仍较高。上半年平均上涨13.2%;涨幅比去年同期提高了9.8个百分点。从分月看,各月的房屋销售价格同比指数分别为114.0、113.7、113.3、113.3、113.2和111.6,呈现稳中趋降的态势。



多数房企依然看好后市

房企调查

此外,杭州市统计局还专门组织了对重点房地产企业开发与销售经营情况的专项调查,共涉及539家房地产开发企业,均为目前在杭有开发量的房企。

调查中,36.7%的企业认为国家对房地产市场的各项调控政策效果明显,占调查企业总数的36.8%;282家企业认为政策效果一般,占52.3%。

调查显示,多数企业预计下半年新开发面积将与去年同期持平。调查中,有274家企业认为下半年新开发面积将与去年持平,占调查企业总数的50.8%;认为会有所下降和大幅减少的分别有104家和107家,各占19.3%和19.9%。

调查还显示,尽管上半年杭州楼市量价齐跌,但多数企业对杭州房价走势依然看涨。

51%的企业认为涨幅将在0%—10%之间,3.9%的企业认为会上涨10%—15%,1.1%的企业判断上涨15%以上。而认为会出现下降的占总企业数的44%,其中认为降幅在0%—5%的占23.7%;认为下降5%—10%的占16%。

房地产企业普遍认为,土地价格的上涨以及建安成本上升是当前房价居高不下的主要原因,其中有90.4%的企业认为主要原因是土地价格上涨过快;61.4%的企业认为是建安成本上升所致;认为税费上升和投资、投机因素的各占36%和33.2%。

此外,当问及什么样的户型是目前市场上最畅销的户型时,62.2%的企业认为90—120平方米的户型最受市场欢迎,选择90平方米以下户型的占15.6%。