

降价风向长三角其他城市蔓延

业内人士分析：上海楼市或存降价压力

杭州的降价的风潮，已经向长三角的其他二、三线城市蔓延，并有愈演愈烈的态势。

除了今年与杭州同时降价的常州，无锡的开发商也打响了楼盘的价格战。不仅如此，宁波楼市将可能会成为下一个降价焦点。

对此，业内人士分析，3月上海楼市“小阳春”成色欠佳基本成定局，后市或存价格调整压力。

青年报记者 顾金华 章园园



青年报记者 施培琦 摄

长三角楼市价格战升级

2月的降价风波后，杭州又开始了新一轮降价。

位于杭州萧山区的开元名郡近日推出了“剩余房源”的降价活动。该楼盘此前的均价为1.5万元/平方米，目前销售均价约1.25万元/平方米，较之前降了约2500元/平方米。

与上述楼盘的遮掩降价相比，九龙仓并不忌讳自己在杭州的项目下调了销售的价格。

“我们是首次开盘。总部想卖4.5万-5万元/平方米的价格，但现在的市场行情我们觉得这个价格销售难度太大，很难卖得出去，但价格下调后效果比较明显。”九龙仓一位销售经理告诉记者。

杭州的降价潮的影响正在扩大，降价潮已经开始向长三角一些供应量较大的三线城市蔓延。

降价才刚刚开始”

越来越多的楼盘进入降价行列，很难再让人相信“降价只是个案”的解释。

“在杭州的一些区域，降价的序幕可能才刚刚拉开。”杭州一家房企集团高层说。

中国指数研究院杭州研究总监高院生表示，从杭州降价的样本中，可以看出与常州、无锡等城市一些类似的特征：未来将有庞大的商品房供应，销售压力随之加大，之后楼盘降价。

与此同时，宁波的市场情况也让人乐观不起来。据宁波透明售房网统计，截至1月底宁波市六区商品住宅库存近34470套，创下历史新高。近3.5万套的库存量，相当于宁波楼

市2013年全年成交商品住宅总数的1.5倍。

在常州，九龙仓率先打出了降价牌，其在江苏常州的两个项目——年华里和国宾一号在近期都做出了价格的调整。其中年华里的均价从此前的6000元/平方米下调至5000元/平方米，降价幅度近20%。

而在无锡，首先打出价格牌的是龙湖。3月，无锡的龙湖滟澜山推出了所谓的“尾盘进行清盘”活动。然而其尾盘的数量同样不少，竟然有200多套。与此前6000元/平方米的价格相比，不超过4000元/平方米的均价，几乎是打了对折。

继龙湖降价后，苏宁环球很快接过了在无锡降价的接力棒。该公司在无锡太湖新城的苏宁悦城于3月23日推出一批9700元/平方米的“团购”房源，较之前1.2万元/平方米的售价下降了2000元。

与2011年的降价不同的是，这次降价并不是因为开发商遇到了资金问题，也不是因为政府调控，而是房企主动的调整。

“杭州双赢置业总经理章惠芳表示，开发商已经预感到今年面临的形势并不乐观，一些城市的区域因为供应量过大，楼盘降价才刚刚开始。

浙江大学客座教授兰洪海在接受采访时指出，长三角供应量庞大的城市，今年都可能会有降价的举动。“楼市有涨有跌是正常现象。现在处于楼市下行波动的阶段，我们不知道这一阶段会持续多久。降价可能才刚刚开始。”

沪楼市“小阳春”成色欠佳成定局

打折、送车位、抢红包，这些别来已久的促销手段再度登场，且出现在长三角的二、三线城市，这会不会波及上海？

从3月上海楼市的整体表现来看，截至3月23日，上海新建商品房累计成交58.54万平方米，与去年3月153.8万平方米的总成交量相比差距甚远；另一方面，春节后至今，上海商品住宅的周成交量已经连续6周都低于20万平方米，“小阳春”成色欠佳基本成定局。

对此，德佑地产研究总监陆骑麟表示，主要由于刚需楼盘的低去化导致成交量在低位徘徊，市场整体表现为供大于求。他认为，近期频频传出开发商“垫首付”的消息，旨在完成销售业绩和回笼资金，如果成交量无法明显提升，随之而来的会是价格调整。

近期上海楼盘的开盘优惠力度有限，虽然大多都还是有一定的优惠，比如2万元抵5万元或5万

元抵10万元，全额付款的话再有1%折扣等，但暂未出现开发商“垫首付”的情况。对于首付七成的购房者，大部分楼盘都还是有首付三成、余下的四成在一至两个月内付清的优惠。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，目前大多数开发企业比较现实，对于当前期望值明显没有之前那么高，预计3月底及以后几个月，大多数开发企业会采取比较现实的降价回笼资金的市场策略。

据同策咨询的监测数据显示，截至3月23日，上海可售余量为1.053万平方米，按照近3个月的平均去化速度，存销比为15个月，已存在降价压力。

而随着房贷的松动，推盘的增加，购房者的观望情绪会有所缓解，今年的“小阳春”延后可能性较大，业内人士预计4、5月份会出现更多刚需盘抢先开盘，并且可能继续坚持“平价跑量”方针。

机构建议房企 抓紧出货”

德佑地产研究总监陆骑麟表示，在3月这一传统的“小阳春”面临收尾的情况下，仍然不见市场明显回暖，成交量处于低位，市场整体表现出了供大于求的情况。

二手住房方面的降温更为明显。根据上海中原地产数据推算，上一周上海二手商品住宅市场挂牌量增长2.8%，但成交量下降9.7%。从门店反馈来看，由于近期房东的涨价行为受阻，价格温和走平，而买家方面则认为市场泡沫较多，价格虚高。由于当前观望情绪主导市场，买家选择继续等待，因此市场成交或将温和走低。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示，近期外围市场的降价越发明显，并且有向一线城市蔓延迹象。目前，整个市场环境并不支持价格继续走高，银行信贷收紧还会持续困扰买家和开发企业，因此开发企业的资金压力或将越来越明显。

有业内人士认为，不排除标杆房企率先调整销售战略，尤其是在存量较大的区域先行降价。还有专家则表示，近期一些地方传出开发商“垫首付”的消息，旨在完成销售业绩和回笼资金；如果成交量无法明显提升的话，上海也不排除出现类似情况，随之而来的也将会是价格的调整。

■ 资讯

沪新房创33周新低

本报讯 沪上新房市场在小阳春收官之时终于“小火”了一把，上周（3.24—3.30），上海新房市场扭转了持续数周成交乏力的困局。

金丰易居&佑威联合研究中心监控的数据显示：上周上海市商品住宅（即新房）成交面积为28.85万平方米，环比前周上涨45.10%，其中迟迟不肯发力的刚需项目集中放量，25000元/平方米以下的成交量达21.07万平方米，较前周涨58%。如此成交结构也导致新房均价创下了近33周的新低，为23104元/平方米，环比前周下跌7.94%。另外，部分项目开始以价换量，“降价潮”开始蔓延申城。

沪未现大户型抛售

本报讯 近期有媒体报道部分城市出现豪宅、别墅“抛售潮”，中原地产首席分析师张大伟日前在接受采访时表示，据其监测，在近期北京、上海、广州等热点城市的二手房交易中，豪宅等大户型的成交占比确有上升，但幅度较小，并没有明显的抛售迹象。

此前有媒体报道称，当前一些城市出现大户型抛售潮，并将其与不动产统一登记和住房信息联网的推进以及中共反腐力度的加大相联系，并以此推断这种抛售潮背后的助推力可能来自于官员的大量卖房。

不过，多家机构给出的数据并不支持这一论断。有关数据显示，今年2月北京市大户型二手房的成交量由1.1万套减少到8000套，成交量不增反减。链家地产市场研究部的数据也显示，今年2-3月北京140平米以上大户型的成交占比与去年相比并无明显变化。

张大伟表示，2013年上半年，140平米以上大户型的成交占比一般在9-10%左右，去年下半年以来，这个数据上升至11%，“也就是每个月增加几百套的大户型成交量”。但是张大伟也表示，若说大幅抛售，目前还没有看到明显的价格和成交量的波动。

白领登楼大赛开跑

本报讯 近日，2014静安寺商圈·会德丰“8小时正能量”白领登楼大赛”正式启动。参赛者冲上海会德丰国际广场为本次比赛特设的60层终点线。同时也拉开了静安寺商圈白领春季锻炼的序幕。

