

全国性房企启动大幅降价

北京频现 1.3 万低价房



全国房价降声一片。继今年5月北京、深圳等地个别楼盘相继降价之后,到10月下旬,从一线到二线城市、从华东、华南到华北区域,包括中海、万科、龙湖、恒大等在内的各大开发商,集体拉开房价下行的序幕,部分楼盘价格降幅超20%,降价范围波及城区和郊区。多位业内人士认为,在骤增的市场竞争压力之下,开发商选择降价出货回笼资金,房价拐点越来越近,明年初市场将最为低迷。

华东领降

进入10月下旬,全国楼市颜色剧变。从10月19日起,位于上海的中海御景熙岸加推370多套房源,团购价为1.6万元至1.7万元/平方米,较该项目前期推盘价格降幅近30%;而另一种由3套公寓拼起来的联排别墅,均价由前期的3万元/平方米直降到1.75万元/平方米,降幅达40%。

接近7折的团购促销活动,引来400多名该项目前期老业主的集体维权。最终,由于房价降幅超过20%,中海被认定违规卖房被勒令暂停销售。事实上,上海因降价幅度较大出现业主大闹售楼处的也并不止中海一家,还包括位于嘉定的绿地秋霞坊、新里米兰公寓以及龙湖郦城项目等。

目前,华东地区传出因降价导致前期业主退房消息的城市,还有南京、杭州等。此外,以深圳为代表的华南区域降价潮也“揭竿而起”。万科在华南的几个项目均推出不同程度的优惠措施。其中,位于深圳龙岗坪山的万科金域缙香新一批产品将在11月推出,不少单价在10000元/平方米左右,还送精装,较一期9400元至12000元/平方米的开盘价格低了不少;东莞万科紫台更从均价15000元/平方米下调至13000元/平方米,最低达到11000元/平方米。

不止万科,10月29日,招商地产在深圳推出的果岭项目,以低于周边4000至5000元的单价开盘;在惠州,卓越地产推出4900元/平方米的超低价蔚蓝海岸新房源,在此之前,碧桂园十里银滩也以低至6000元/平方米左右单价开盘。

龙湖、首创、恒大、富力等大型房企的部分项目也纷纷降价促销出货,部分楼盘价格降幅超过20%。10月底,恒大地产在广州推出的银湖城项目,其湖山楼王售价仅4180元/平方米起,并附带2000元/平方米豪华装修;首创位于成都的首创东公元目前在售均价5500元/平方米,最高优惠17%。

据中原地产调研显示,楼市降价潮已经从一线城市蔓延至二三线城市,目前杭州新盘成交价较周边降幅10%至20%,成都新开楼盘降价幅度大部分在5%至10%、南京降幅约10%、天津降幅在5%至15%。

北京接棒

业主维权并没有阻挡降价潮的蔓延,近日,北京楼市降价也已渐成燎原之势。

11月1日,记者从位于昌平的金隅万科城获悉,该项目将于11月底推出三期新房源,合计600余套,户型为80至110平方米2至3居,均为精装修交房,暂定均价为14000元/平方米,较上期房源低3000元/平方米。对此,记者致电售楼处,接电话的一位销售人员告诉记者,与前一阶段房源相比,即将推出的这批房源在绿化、景观等方面都要差一些,而且临近附近某公司的大烟囱,视觉效果也更差。尽管如此,在超低价诱惑下,截至目前的排号人数已经达到600余人。

除了昌平,大兴、房山、顺义、通州等北京几大郊区也均已出现“底价”楼盘。继京贸国际城近期以13400元/平方米的超低价开盘之后,10月25日,通州又一新盘东亚逸品阁宣布拟以13200元/平方米于年底入市,且赠送10%至15%的

库存压力骤增

持续的成交惨淡支撑了企业的降价行为。据北京房地产交易管理网数据显示,在传统的金九银十两个月内,北京共成交商品住宅10734套,相比去年19895套的成交量大幅下跌46%;今年前10月,北京商品房住宅签约套数为69079套,二手房住宅签约为101188套,总成交为170267套,同比去年分别下调17.8%、35.8%、29.6%。

成交均价也明显下探。前10月房价环比逐月下降,其中10月北京商品房成交均价为19607元/平方米,环比9月的21724元/平方米下调9.6%。北京中原地产分析,10月成交的中低单价和中低总价房源均比9月有明显上涨,其中均价在2万元/平方米以下的占据市场交易量的71.8%,比9月上涨6.6个百分点。

在供应增加、销售低迷的情况下,重点城市的库存压力进一步增大。据中原地产统计,截至31日,

面积,相当于在13200元/平方米基础之上又打了8.5至9折,该价格无疑将通州楼市的底价拉至13000元/平方米以下。

继今年6月底旭辉御府等多个大兴楼盘推出17000元/平方米的特价房源之后,近日,大兴楼盘再度加入降价行列。记者了解到,位于大兴新城北区的某项目将于近期以不足13000元/平方米的均价开盘,同样位于大兴的又一纯新盘龙湖时代天街以最低11800元/平方米均价于上周末开盘。此外,位于房山区的翠林漫步以12500元/平方米起价。顺义也先后诞生了顺义金宝城等几个万元以下楼盘,均创出区域最低价。

日前,某网站房产电商频道推出全国性房产促销活动,据其负责人介绍,参与促销楼盘共计300多个在售新盘,分布在北京、上海、广州、深圳等12个重点城市,让利总计可达亿元,其中,单套住宅让利最低为5折。

房价拐点将至

“作为成交重点和限购最严厉的城市,北京房价变动在房地产行业更具标杆作用”,链家地产首席分析师张月认为,因此知名房企在北京价格下调也相对隐蔽和谨慎,但业绩压力并未有所缓解,作用于价格上不仅降幅会继续增加,降价轨迹也渐趋明朗化。全国范围内大型房企降价销售潮虽然是在上海迸发,但预期未来的这种“辐射式”效应将逐渐向北京转移,并传递至其他二三线城市。

根据链家地产市场研究部统计显示,在今年入市的90个项目(多期开盘)中,已有53个调低当期售价,占比达到59%。“这意味着房企累计多月的降价意愿,在四季度已经开始逐渐迸发”。张月称,从“银十”市场情况来看,开发商与购房者之间的博弈程度越发激烈,买卖僵持现状扭转的临界点即将到来。

北京中原地产三级市场研究部总监张大伟也对记者表示,目前房价下调趋势已经非常明显,调控效应已经逐渐显现,特别是一线城市,可以说已经非常接近拐点。张大伟认为,如果本轮调控能够持续到明年,那么预期明确的房价拐点将出现在明年3月左右。

大型房企领衔降价,一方面反映了现实的市场压力和企业应对策略;另一方面则表明房价下行的趋势更加明显,不可逆转。21世纪不动产首席分析师常智表示,在现有调控政策不出现松动的前提下,随着更多开发商加入降价潮,房价下行趋势将由一线城市和重点城市逐步向二三线城市蔓延,一些没有实力的小型房地产企业,被市场淘汰的可能性很大。常智预计,随着更多开发商加入降价行列,更大范围的降价潮或将出现在1至2个月以后。

(据《京华时报》)

三年成交量对比(北京)

	09年前10月	10年前10月	11年前10月	同比去年	同比前年
二手房住宅	196302	157713	101188	-35.8%	-48.9%
商品房住宅	143244	84078	69079	-17.8%	-51.8%
合计	339546	241791	170267	-29.6%	-49.0%

9、10月成交均价对比(北京)

实际用途	9月均价	10月均价	环比	
商品住宅	普通住宅	21724	19607	-9.6%
	别墅	25200	24132	-4.2%
	小计	22034	20459	-7.1%
写字楼(办公)	28043	31926	13.8%	
商业用房	25122	25059	-0.3%	
合计	22990	22530	-2.0%	

数据来源:北京中原地产