

土地市场成交持续低量

专家称楼市僵局现松动迹象

核心提示

土地市场成交持续低量徘徊。统计数据表明,上周,在监测的20个主要城市中,仅有3个城市共成交住宅用地4宗,成交土地面积18万平方米,环比下跌48%。接受记者采访的专家认为,成交明显下滑的背后,是开发商资金链紧绷及市场预期悲观。在限购令和信贷紧缩之下,楼市僵局已现松动迹象,开发商主动对价格进行调整的范围将进一步扩大。



新区某楼盘,打出“现房就是力量”的广告牌,以抢眼的方式促销。晨报记者 王磊 摄

■流标再现

根据国土资源部最新要求,土地监控已经细化到地方县城。各县级国土部门必须严格监控当地市场成交情况,清理2011年以来的成交地块,如有地价异常则须主动上报。而事实上,多位业内专家告诉记者,当前土地市场正处于量价齐跌的低迷时期。

根据最新土地市场交易周报,上周20个主要城市土地市场供应量大幅减少,成交量继续走低。据统计,受监测20个主要城市共推出土地43宗,较上一周减少120宗,推出土地面积共计164万平方米,环比下跌74%;成交土地35宗,较上周减少20宗,成交面积共计219万平方米,环比下降3%。在今年三四月份的黄金时期“北上深广”等一线城市,土地市场走低态势明显。有数据显示,截至5月23日北京市土地成交收入同比2010年1月至5月下降59.2%。上海市4月份土地出让金同样降幅明显,并创下近两年来单月土地出让金新低。

另一方面,开发商拿地热情同样在迅速减弱,全国各大城市土地流拍、底价成交陆续出现。据中原监测数据,各大城市宅地溢价率已连续3周保持在10%以内,且部分城市土地市场已出现流标。上周一至周四,中原监测的10幅到期宅地中有2幅流标,其中南京一幅宅地因起拍价过高而流标。“与前段时间相比,开发商的心态越来越悲观,拍地的热情不像以前那么高。”中原集团研究董事程灏接受采访时表示。

来自中国房产信息集团发布的数据显示,15家大型房地产企业在今年的前4个月中,拿地总量呈逐月下降趋势。尤其在最近的4月份,通过招拍挂方式新增土地总建筑面积共260.08万平方米,同比下降78%,环比下滑66%;成交土地总价约56.88亿元,同比下降70%,环比下滑59%,创2010年以来拿地总量和成交总价的月最低纪录。

高策地产顾问董事长李国平告诉记者,不仅在“北上深广”等一线城市,在南京、天津、秦皇岛等二线土地市场也同样低迷。“更多的开发商开始持币观望,不敢入市。”

■开发商拿地谨慎 资金紧张

而开发商之所以谨慎入市,除了对后期市场信心不足,最重要的则是来自资金链的担忧。目前,与房地产融资有关的资本市场、银行开发贷款、信托资金、海外债券四大融资渠道已出现“融资难”的状况。

同时,在国务院启动新一轮的房地产调控后,金融机构对房地产开发贷款的控制更为严格。多家商业银行此前透露,将房地产开发贷款利率上调至接近10%。并且不能再用地进行抵押贷款,而必须是建筑物。

多地出台的限购令,令市场销售业绩普遍下

滑,资金难以迅速回笼。同时国家持续从紧的信贷政策让融资再添难度,如此“雪上加霜”让房地产企业在资金链上青黄不接。

上述东亚新华地产内部人士告诉记者,当前的限购令和信贷政策,对房地产开发企业尤其是民企资金链的影响是空前的。

上海易居房地产研究院近日发布的《我国房地产开发企业资金状况研究》认为,一季度房地产开发企业资金状况已不容乐观,在房地产开发企业本年资金来源增速放缓、房地产开发投资高位运行、商品房销售金额增速难以大幅回升、个人购房贷款余额增速回落等一系列因素的影响下,房地产开发企业资金链逐渐趋紧。研究预测,受融资环境依然严峻及资金难以快速回笼的影响,二季度房地产开发企业资金可能进入预警区间。

■价松量升 回笼慢融资难

在资金面持续紧张之下,开发商推盘意愿强烈。与此同时,受严厉调控信号引导,业主的心态也逐渐发生转变。多个热点城市近期住宅市场成交量上涨,一二手房价也持续松动。

最新统计显示,上周监测的35个城市中,19个城市楼市成交量上涨,9个城市成交量涨幅在30%以上,温州、蚌埠两城市涨幅逾100%。重点城市中,5个城市成交量环比上涨,其中武汉涨幅最大,达39.85%,其次是成都,涨幅达28.13%,南京跌幅最大,达30.71%。

德佑地产研究部主任陆骑麟告诉记者,在成交量成交的状况之下,上周上海出现了单个项目周签约超过了200套的状况,这是在今年楼市调控以来从未有过的现象,表明了当前市场只有通过开发商主动对价格进行调整才能带动成交的回升,打破当前的僵局。

“连续几周我们已经看到,价格的调整从小规模的试探,慢慢开始蔓延起来,目前来看,调整的幅度在5%至10%这个区间。”程灏表示,随着调控的深入,政府与企业间在资本市场、土地市场的博弈仍将继续,但由于政府往往掌握着更多主动权,为抢占先机布局后市,房企扩大促销范围为明智之举。“未来一段时间,价格调整的项目将增多”。

程灏认为,从一二手房市场表现来看,楼市僵局已现松动迹象。她还预测,随着新房促销和二手房降价范围的逐步扩大及出台新政预期的减弱,各地住宅成交将逐步缓慢地恢复。

对于未来一段时间的房价走势,李国平预测,中低端市场会有松动,由于调控政策及保障房供应量提升等因素,房价同比下调幅度在15%以内。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,全国房价指数将出现数月的环比下跌,但就全年整体来看,仍难下跌;全国商品房成交均价,今年基本持平或略降,部分一二线城市会小降。

(据《经济参考报》)

天鹏·御景小区项目优势系列报道之三

同层排水
营造无噪声生活

晨报讯(记者 陈海寅)在之前两期的报道中,我们先后介绍了天鹏·御景小区的一楼4.5米架空全景观设计模式和直饮水设计模式在我市目前在建的住宅项目中都开辟了先河。本期的报道中,我们再来看看天鹏·御景小区的同层排水优势,这项设计模式在我市目前所有在建的住宅项目中,同样属于首创。6月1日,天鹏·御景小区的销售经理王新亮向记者介绍了这一项目优势。

“常见的住宅项目中,居民家卫生间的排水管道都在楼下住户的卫生间顶层,楼上居民用水,楼下的居民就能听到。当管道出现问题需要维修时,还得到楼下居民的家中检修管道。天鹏·御景小区在设计上就改变了这种传统的模式。”王新亮说,天鹏·御景小区在设计卫生间的地面高度时,比正常室内地面低40厘米,如此一来,就把原本安装到楼下邻居卫生间顶层的排水弯管安装到了自己卫生间的地面上。“如果管道出现了问题,居民也不用再跑到楼下邻居家维修,在自己家检修就行。而排水弯管的外部都用陶瓷颗粒填充,比平常的水泥填充更容易维修,还起到了保温防冻的作用。上面再铺设地板砖,一点也不影响卫生间的整体美观。”

“这种设计模式在大城市的高档社区里才能见到。有了这样的设计,楼上居民用水,楼下居民就听不到水流的声音,免除了噪声的干扰。”王新亮说,他相信感兴趣的市民到售楼部了解了详细情况后,会更看好这个项目。



早日买房,尽早孝心

日记主人公:李林(化名)
平均月收入:2500元
整理:晨报记者 陈海寅

从新区锦绣·巴黎华庭小区的售楼部出来,我马上给家里打了电话,向父母说了看房的情况。如我所料,父母的想法完全和我一致。他们告诉我,房款不用我担心,只要留意这个项目一期的开盘日期就行,到时他们会及时把钱打到我账户上。

挂了电话我心久久不能平静。买房,人生中仅次于婚姻的一件大事,终于快要尘埃落定。东奔西走,奔波了这么多天,总算找到了各方面都让我满意的房子。买了房子,我也算在这个城市里扎下了根。虽然,买房的首付款是父母辛辛苦苦为我攒下的,但一想到以后可以把父母从农村老家接到城市里来,一种小小的责任感就不由自主地油然而生。

上大学时,我第一次走出小县城接触了大都市。那时候就想,如果有一天我也能在一个城市里安家置业,再把父母接到身边,让他们不再一天到晚都在田地里操劳,也和城市里的老人一样,每天安静从容,修身养性,那该有多好。毕业后我来到鹤壁工作,父母看我工作安定了就催我买房子。

从今年年初起,我在新区看了不少房子,包括二手房,但一直没碰上满意的。要么价格太高,要么居住环境太差。前些天,在《淇河晨报》上我看到了对锦绣·巴黎华庭小区的介绍,非常感兴趣。这个小区在新区北部,是个非常有特色的高端楼盘。它是鹤壁首家法式风情高档人文小区,附近中小学、幼儿园齐备,103路、105路公交车直达,与市政公园近在咫尺。

我去了锦绣·巴黎华庭售楼部了解情况,置业顾问详细地向我介绍了小区的概况。看了小区的整体规划,了解了开盘后的大概价位,我怦然心动。

“安心等着项目一期的开盘吧。”我在心里默默鼓劲儿。到时候,我会第一时间为自己选上一套中意的房子,以便早日把父母接到身边。

中凯国际商业街

精准定位 掌控市场空白制高点

“在商业规划中,项目的定位至关重要。定位是为了对市场进行更深入地了解,明白项目所在的市场缺什么,消费者需要什么。只有掌控了市场空白的制高点,才能使项目的经营经久不衰。”6月2日,市中凯置业有限公司相关负责人向笔者谈起中凯国际商业街的定位时这样表示。

“商业地产风险高,挑战大,荣辱并举。商业地产中失败的案例不少,原因大多都是定位不准。所以我们在对中凯国际商业街进行定位时,邀请了众多国内外专家对鹤壁的市场进行了详细深入的调查研究。经过对鹤壁商业状况、城市现状及消费群体进行分析,从而对市场、项目主体、消费群体进行了精准定位。”该负责人说,目前鹤壁总体的经济水平呈良好的上升趋势,城市南扩战略实施,集中了大批高学历年轻人群,这为中凯国际商业街后期的定位提供了方向。“经过对众多因素的统一考虑,我们在定位上达成了共识,中凯国际商业街将顺应新区年轻化、时尚化的发展趋势,‘核心商

圈,时尚名城’的定位也就呼之欲出。”

“随着政府在城市规划建设方面步伐的加快和城市发展重心的转移,新区一个新的商业中心的崛起势在必行。新区现有商圈业态均以服饰为主,业态规划乏味单一,休闲娱乐型业态分布较为零散。在商界,零散商业是极其不利于人气聚集的,由此看来鹤壁商业仍不成熟,真正意义上的商业综合体仍未浮出水面。”该负责人分析说,中凯置业就是抓住这一市场空白点,倾力打造规模空前的中凯国际商业街,规划设计比肩国际,多元化业态与主力店铺强势组合,购物休闲娱乐餐饮应有尽有。还与银兴商业项目、裕隆商业项目及正阳商业项目相辅相依,形成鹤壁新区商业集聚群,从而带动鹤壁整个消费理念提升,也拉动区域整个物业价值的提升。这对鹤壁整个商业发展格局来说,将是一场极具意义的商业革命。

谈到商场的主体定位时,该负责人说,中凯国际商业街以打造最现代化的商业购物中心与都市时尚生活新领地为目标,站在现代化

工业型城镇发展大框架的基础上,由知名设计院精心设计,规划更为科学。“3.2万平方米的宏大规模,引领商界的一站式购物模式,强势的主力店与多元化业态经营形式相结合,合理的业态分布、舒适的购物环境、现代的购物方式、一流的商场管理、种类繁多的商品……中凯国际商业街将成为鹤壁最具投资潜力和回报率的商业中心,也将成为鹤壁繁华商业的缩影和城市的标志。”该负责人说。

“对投资者来说,人气带动旺场,旺场带来钱潮。”该负责人说,中凯国际商业街地处新区的市级商业中心,周边住宅项目林立,且鹤壁在豫北地区经济辐射力的加强,对商贸市场、消费市场发展也起到了很好的推进作用。而和中凯国际商业街相辅相成的数码大厦、中凯好家园和公寓,所带来的消费效应也是不言而喻的。“随着鹤壁新区的迅速崛起,中凯国际商业街也将凭借其精准的定位和独辟蹊径的运营,谱写出‘核心商圈,时尚名城’的新篇章。” (陈海寅)