

锐观点

# 现在还捂盘,实属玩火

还记得2007年10月,笔者在《中国房地产报》的一篇专栏文章的题目是:“现在还捂盘,实属玩火”。本文还想以此为题为,“历史往往具有惊人的相似性”。

今年1~7月,全国商品房销售量同比增长37.1%,而包括上海在内的很多大城市,销量已超去年全年。然而,7月环比6月,今年以来成交量首次出现下滑,而且是近两成的明显降幅。值得关注的是,8月,上海一手和二手住宅成交量继续下跌中。

7月份,全国70个大中城市

房屋销售价格同比上涨1.0%,环比上涨0.9%。更应关注的是,价格环比涨幅增速开始收窄,从3月由负转正后,各月依次为0.2%、0.4%、0.6%、0.8%、0.9%。这就意味着,本轮楼市反弹行情中最疯狂的时候正在过去。

那么,当前市况和2007年10月有什么相似?从成交量分析,2007年全国楼市亦经历了一轮非理性繁荣。楼市调整由深圳带头,其成交量7月即开始出现下滑。而上海10月才开始。

从价格来看,2007年7月,深圳房价仍在上涨,直到年底,

深圳房价才明显开始下降。而上海的房价环比涨幅高点,出现在10月,是2.5%,全国70个大中城市房价环比增幅峰值现身于9月,是1.7%。直到2008年8月,上海和全国的房价环比增幅才由正转负。

相较可知,目前的市况与2007年10月高度相似:成交量开始下滑,价格依然上涨。

不妨再观察政策面,重点作两项对比。其一,房贷紧缩。2007年9月27日,“二套房贷新政”出台。而今年7月以来,银监会强调严格执行“二套房贷政

策”,同样引起部分需求的观望。

其二,打击囤地捂盘。2007年地王频出,国土资源部加大查处闲置用地的力度;近期国土资源部和部分城市重提此事。

结论不言自明。对于很多大型地产商来说,一方面今年以来销售资金回笼甚丰,另一方面又通过增发、发债、信贷等方式融资甚多,确实不差钱。然而,市场已显露疲态。此时为了贪图单个项目的高利润率而捂盘待涨,已有些玩火的味。

(作者杨红旭,上海易居房地产研究院综合研究部部长)

快资讯

## 杭州 二手房成交量增14.8%

上周,杭州楼市出现了金九银十的首波高峰。据透明售房网统计,上周(9.7-9.13)杭州五大主城区共成交二手房1044套,比前周(890套)增加了154套,增幅14.8%,日均成交149套。上周各城区成交量呈现上涨趋势,其中下城区上涨最明显,环比增幅为16.7%。上周房贷政策调整对二手房市场

似乎还没有显现出它的威力,二手房楼市经过一小段萎缩期之后,上周是自7月份第三周以来成交量最高的一周。盛世管家相关负责人指出,“金九”的行情开始慢慢呈现出来了。

上周杭城二手房的成交均价为16176元/平方米,继续呈现上涨趋势。

据《浙江日报》

## 上海 商品住宅成交量跌15%

佑威·楼市通系统15日提供的数据显示,上周上海商品房成交面积5350万平方米,比前一周增加了6%;成交均价为每平方米21109元,环比前周上涨了29%。上周商品住宅成交面积3227万平方米,与上周相比减少了15%;成交均价为每平方米17319元,环比前周上涨了4%。上周全市商品住宅成交量出现明显下滑,再次低于全年平均水平。

分析人士认为,前段时间楼市的普遍热销和前周新

增供应的不足,使得目前可售房源减少,另一方面,价格不断上涨也使得很多购房者开始观望。而商品房成交价格再次超过了每平方米2万元,这主要是受位于浦东陆家嘴滨江板块的浦江双辉大厦整体销售的影响,其成交面积为8.51万平方米,成交均价每平方米44351元,而其成交均价远低于网上房地产每平方米5.8万元的报价,并且还低于上浮20%的指标。

据《文汇报》

## 广州 高端洋房上演最后疯狂

今年前8个月,广州高端洋房(单套总价200万元以上,绝大部分在中心城区)的表现非常抢眼。

合富辉煌集团市场研究部的监测数据是最好的例子。天河区高端洋房今年7个月就卖出了38万平方米,占全市十区一手住宅总成交面积的7%,而天河高端住宅成交均价也是全市最高,达19273元/平方米。

“十一”黄金周,天河再度有大量高端洋房入市,越秀、荔湾两区,高端洋房的供应量也大幅增加;需求方面,因为8月天量成交的刺激,导致部分原先观望的投资客再度出手。“今年黄金周,广州高端洋房将上演最后的疯狂。”有业内人士表示,随着需求的消耗,高端洋房将进入成交相对低潮期。

据《羊城晚报》

最醒目

### 经适房按周边均价打六折



一份有关上海闵行经济适用房分配管理流程的《经济适用房分配管理试点方案》已具雏形,预计整个方案将于10月启动。闵行房地部门传出来的消息显示,闵行首批推出的经适房价格,将在经适房小区周边普通商品房近三个月平均价的基础上,打6-6.5折。一套面积在60平方米左右的经济适用房,申购者只需支付10万元左右的首付款。

据《东方早报》

### 美国地产抄底者的“机会论”



9月9日,据《华尔街日报》的报道,中国的主权投资基金中国投资公司(下称中投公司)正在寻求投资美国的房地产,包括可能通过美国政府的一项计划收购陷入困境的抵押贷款证券。与此同时,两周前,四十多岁的布莱恩·杰·凯利,风尘仆仆地赶到中国。作为

美国巨龙房地产资产管理公司总经理,他此行的目的正是寻求长期可靠的资本,用于抄底美国民用房产市场。

此外,在美国,商业地产的价值已比高峰期下跌了35%。这是否是抄底的最好时机,也引起了关注。

据《21世纪经济报道》

### 深圳新房成交量 8月大降近五成



15日,深圳市规划和国土资源委发布的《2009年1-8月房地产市场分析报告》(下称《报告》)披露,8月深圳楼市价升量跌,新房价格升至19368元/平方米,远超2007年历史高点。不过,新房成交量环比7月大降49.5%,为市场回暖以来出现的首次剧烈下降。报告认为,深圳房价较快上涨的局面将得到控制,近期有望向下调整。

据《南方都市报》



**SILVERAIN**  
星雨华府

# 星雨华府, 细节成就五星精品

C区完美呈现 预祝新老业主国庆中秋快乐

### 【地段篇】

#### 集庆门, 地铁口, 15分钟抵新街口

星雨华府是一座近40万平方米的大盘。从地理位置一看,项目取龙江、新街口、奥体新城等板块精华,所在集庆门附近区域更是南京“一线三区”发展战略重中之重。星雨华府抢滩“城市之巅”的尊贵席位,到新街口直线距离仅5公里,驾车只需15分钟,乘坐地铁二号线即可全线通车。星雨华府的地段优势完美呈现,从小区步行至集庆门大街地铁站,只需3分钟。同时与那些远在地铁二号线又不通,星雨华府免受地铁干扰,一条小径过来就是另一番天地。



### 【景观篇】

#### 国际知名贝尔高林打造

星雨华府的设计理念取自原址法式园林景观,贝尔高林华东区总裁许大帅先生亲自操刀。整个社区采用开放式设计,通过内环和外环的景观步道连接,汇集到景观节点中的跌落式水景位中央景观花园区。景观每平方米造价达千元,218米的景观带,这在南京乃至全国都极为罕见。硬景景观彰显法式奢华尊贵的气质,软景则营造生态优美的环境,通过植被高低错落,根据季节变化植被品种与颜色的搭配,春有杜鹃,夏有荷花,秋有菊花,冬有腊梅等,将人造景观融入自然环境。

### 【产品篇】

#### 星雨华府, 建筑都是艺术品

每一个建筑都是一件艺术品,外观是艺术的,细节、产品更是艺术的。每一座双大堂均为酒店式尊贵精装修,在开间的设计、信报箱的选择等细节上都颇费心思,运动场都是豪华装置。项目又月霸热“新派”曾是七界知名品牌YKK,堪称房产中的“宝马”,可开关20万次不变形。

园林植被多达63种,总棵树有二千,都是来自全球各地的精品绿植。每一个传统的引导柱或一座艺术感的雕塑,都体现出高级艺术家的杰作。

小区外外墙双层保温、同层排水卫生技术,高级防火门、防盗门,进口防酸EPOXY地坪,屋顶外保温层(国家及体待用)全是国际一线品牌。住宅接近1:1的停车位配置,完全达到平均的停车要求,居家必备高达地下室私家车库。

☎ 品鉴热线: 025 / 66676666 66676667 ☎ 品鉴地址: 南京集庆门大街与江东中路交汇处