

內地新盤減價 直捲滬京深廣

港發展商加入戰團 九倉稱僅促銷貨尾

今年2月以來，由長三角引發的一波樓市減價潮直捲內地各大城市。先是杭州樓盤德信北海公園率先降價，隨即引發周邊常州等華東城市樓盤加入減價行列。在這一波減價潮中，更有香港地產商的身影。九龍倉在常州的年華里項目，日前推出時售價由每平方米6,300元(人民幣，下同)減至4,800元，減價幅度23.8%；另一樓盤「國賓一號」原均價每平方米約11,000元，最近以均價在8,200元/平方米開售。九龍倉管理層日前回應指出，因為有關樓盤屬貨尾，減價銷售屬正常行為，但強調並非整體減價行動。

長三角樓盤減價潮近日正呈向其他城市蔓延之勢。據本報了解，上海、北京、深圳、廣州等地近日也接連出現新盤減價促售情況。在一手樓盤的減價促銷下，二手業主的叫價也出現鬆動。 ■本報記者 杭州、北京、上海、廣州、深圳連線報道



部分企業加大折扣促銷「走量」，吸引大批購樓客。

杭溫：多處樓盤打折促銷



■杭州天鴻香樹里降價銷售。

周方怡攝

香港文匯報訊(記者 俞畫、高施倩 杭州報道)浙江的杭州與溫州一直是高房價的代名詞。然而，受到銀行信貸緊縮和錢荒的影響，杭州不少地產商都打出了「尾盤出清」的字樣，溫州房價更是連跌31個月。

2月18日，杭州樓盤德信北海公園調價，從原先的每平米均價19,000元(人民幣，下同)調整到16,000元。不到24小時，一街之隔的天鴻香樹里均價從17,200元降至13,800元。此後，更多杭州樓盤加入戰鬥，陽光郡從均價17,500元/平方米降至13,800元，運河協安藍郡從16,800元/平方米降至14,400元。此外，協安紫郡、保利梧桐雨、天陽半島國際、萬科北宸之光都有不同程度的降價。

從國家統計局發布的2月份70城市住宅銷售價格統來看，溫州是唯一同比房價下跌城市。甌江邊原先七八萬元一平方米的豪宅，基本被腰斬，售價已降至3.5萬-4.5萬元/平方米。多個中介反映，二手房較2011年時有較大幅度下降，普通住宅價格下降四成左右，一些豪宅甚至下跌近六成。

數據顯示，溫州商品房均價已從2011年的33,289元/平方米，降至2013年的22,644元/平方米，降幅達32%。今年1月，溫州商品房均價又滑至19,374元/平方米。從2011年8月開始，溫州房價至此已經連跌31個月。

信貸緊縮導致資金短缺

「近期杭州樓盤降價，最根本的原因就是整個市場層面受到銀行信貸緊縮的影響。」明源地產研究院研究員劉小田告訴記者，銀行利率上浮、放款減緩，導致開發商對資金的需求度迅速提高，同時銷售層面跟不上，就面臨資金短缺的危機。

其次，從城市層面來看，兩地的商品房價都創新高。據杭州市公布的最新數據顯示，截至2014年3月24日，杭州市區商品房可售房源接近12萬套。

北京：萬科「暗降」引猜測

香港文匯報訊(記者 馬琳 北京報道)3月16日位於北京南六環大興天宮院區域的「住總萬科橙」毛坯房以均價每平米2.1萬元(人民幣，下同)開盤，比市場預期低了近3,000元。隨後，北京通州的印象台湖樓盤也以每平米低於預期三五千元的價格入市。這似乎打破了北京房價「只漲不跌」的神話。

對於北京樓市近期出現的「暗降」現象，分析人士認為，這並不能說明北京房價出現了「鬆動」的跡象。鏈家地產市場研究部分析師張旭認為，從萬科項目的價格來看，並非是真正意義上的降價，最多只是低於預期。北京對於新建商品住宅的預售價格監管嚴格，這讓不少項目的價格保持平穩。

萬科方面也否認降價一說，稱只是將原先預期中

中的精裝房調整為毛坯房入市。

今年難出現3月小陽春

不過，中原地產首席分析師張大偉指出，在住總萬科橙「低價」入市後，其他項目跟隨的可能性會加大，市場價格很難在短期內繼續上漲。同時，3月上半月，北京新建住宅合計簽約套數3,346套，二手房住宅合計簽約3,906套，累計簽約7,252套，創下近年來同期的最低值，往年的3月小陽春局面今年將很難出現。

市場對於北京房價走勢依然樂觀，認為市場仍然供不應求。以住總萬科橙為例，333套房源開盤當天即售罄。偉業我愛我家集團副總裁胡景輝認為，上半年的市場供應不能滿足市場需求，價格上漲雖存壓力，但仍處於上漲區間。

上海：一手二手齊鬆口



■上海寶山地區房產中介3月推出的二手房源中有部分降價。

孔雯瓊攝



■上海中介告訴記者，現在看房子一旦聽說沒有優惠或降價一般扭頭就走。孔雯瓊攝

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)向來被認為房價最不可能跌的上海，新盤和二手房價格也齊齊出現鬆動跡象。

據搜房網統計顯示，3月新開盤中，共有20個樓盤優惠促銷，其中位於嘉定的總價195萬(人民幣，下同)的公寓盤最高優惠8萬元，等於降價4.1%，還有總價460萬的松江別墅，最高可優惠20萬元，等於降價4.3%；青浦2,000萬別墅打出10萬定金就立減100萬房價，等於降價5%。

同時，受上海周邊二線城市新房降價影響，滬外環外部分新盤打出1成首付的促銷廣告。如奉賢區的棕櫚灘海景城、嘉定區的通用國際、寶山區的遠洋香泰、閔行區的紫竹半島等都推出「首付8萬元」的口號，且整付部分沒有額外利息，純粹是開發商自願的無償行為。

投資者將叫價降一成

另據多家房產中介反映，3月份二手房出現讓價空間漸大。21世紀不動產寶山顧村房產經紀人透露，所在版塊本月很個新盤入市，且價格和二手房差距不大，令之前對價格咬緊的房東開始鬆口，還有投資客一上來就直接調低掛牌價的7%-10%。

有數據顯示，目前上海新建商品住宅存銷比為15個月，供大於求，存降價壓力。同策諮詢研究部分析師許之靜認為，庫存量的區域會先行降價。

廣州：新盤優惠加至88折



■合富輝煌市場研究中心副總經理龍斌。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)珠三角的廣州也出現部分房企加大折扣走貨的情況。時代地產曾一度對全線產品價格進行大調整，統一對廣州區域旗下產品，優惠由97折加碼至88折。而另一地產企業敏捷地產，也傳出將其番禺某項目將原來每平米1.3萬至1.4萬元(人民幣，下同)的售價，降至9字頭促銷。進入3月，央企保利地產則在廣州及南京部分項目，推出了一成首付促銷。與此同時，成交大幅下滑。廣州市房管部門此前公布，2月廣州樓市成交環比下跌43.2%。

敏捷地產就此回應，每家房產公司都會有自己回饋業主和社會的方式，公司每年在歲末都會有回饋業主和社會的優惠行動，今年的優惠行動也是按照往年的習慣在春節期間進行，這是企業階段性的正常營銷行為，該回饋行動到2月份

已結束。而對於時代地產的促銷行動，該公司相關營銷經理也表示，這僅是公司例行營銷動作，沒有特別的原因。

經濟未有方向性變化

對於近期在內地多個城市出現降價促銷的企業。同時，近幾月一線城市成交均有所萎縮，市場也開始有不同的聲音。不過，合富輝煌市場研究中心副總經理龍斌表示，不認同針對目前市場上一些城市的部分樓盤促銷，而認為樓市出現降價拐點的說法。他認為，目前下此結論為時過早，儘管部分房企較之前進行一些「以價換量」的促銷，但內地整體經濟大環境運行還沒有出現方向性的變化。

方圓地產首席分析師鄧浩志則認為，今年市場在去年量價齊漲後處於高位盤整階段，從去年四季度開始，受各種因素影響，市場成交量有一些萎縮。房價在衝高後，市場受政策和「錢荒」等因素影響，處在調整階段，內地一些庫存量大、供應又比較充裕的區域，調整可能會大一些。由於搞不清方向，一些置業者面對目前市況不知所從。

深圳：樓盤房價現鬆動跡象



■因受長三角許多城市房價紛紛下降的影響，深圳許多購房者持觀望，等房價調整再作打算。圖為深圳福田一高端公寓。李昌鴻攝

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)因長三角不少城市出現降價潮，房價一直高企的深圳，因投資者觀望和許多中小房企面臨資金周轉壓力，深圳個別樓盤房價也出現了鬆動，部分樓盤單價下跌3,000-5,000元(人民幣，下同)，3月成交量同比有數成下滑。

年初深圳一些樓盤價格仍堅挺，然而據中原地產研究部介紹，開發商近期加速推盤，新房價格基本沒有上漲，個別還有下調：佳兆業悅峰3月8日推盤時，精裝盤單價為2.5萬元/平方米，但3月22日加推時降至2.1萬/平方米；樓遊記去年3月30日推精裝盤單價為3.1萬/平方米，而今年3月22日加推的毛坯房價為2.7萬至2.9萬/平方米。

二手價回到2012年

二手方面，據記者對20個中介地鋪調查，20個不同片區



■許多中小地產開發商受困資金問題，降價吸引觀望者入市購房。李昌鴻攝

中有10個出現降價個案，而成交量普遍下降。南山片區一位中介李先生表示，上週他剛成交的南山怡園大廈均價為2.3萬元，比市場價格低了2,000元。而位於南山區西麗的桑泰水木丹華則比去年最低價下降約3,000元，回到2012年水平。

中原地產華南區總經理李耀智表示，3月份深圳二手房成交量比春節前回落了20%，銀行貸款若不放鬆，供應量較大的區域，開發商壓力也會較大，未來深圳房價也會呈現鬆動下降趨勢。

小啓 ■ 本報今日見報B1版頭條「建行賺2146億勝預期」，部分報紙標題編排出錯，謹此更正。