

楼市调控政策下,上海高端住宅开始降价

# 豪宅大幅跳水, 房价泡沫要碎?

□新华社记者 叶锋 魏宗凯

知名房企星河湾 16 日称, 将上海的两个项目价格下调 15%~20%, 同时对老业主进行差价补偿, 预计补偿资金将达 6 亿元。被视为业内“标杆”的豪宅项目首次进行大幅降价、差价补偿, 给楼市带来震动。



图① 上海外景 (资料图片)  
图② 上海星河湾外景  
图③ 上海星河湾 16 日开始降价促销。

(据《东方早报》)



## 让利: 开发商缘何掏钱给业主?

星河湾在上海的两个项目分别位于浦东和闵行。统计数据显示, 目前浦东星河湾二期均价每平方米约 7.8 万元, 闵行星河湾均价在每平方米 5.2 万元左右。由于星河湾的房子最小面积都在 200 平方米以上, 两个项目套均总价都在千万元以上。

目前, 这两个项目约有 400 套房待售, 而已购房业主约 400 人。据介绍, 降价后老业主获得补偿的条件是必须在明年 1 月 31 日前完成按揭办理手续; 一次性付清和分期付款的, 也必须满足相关约定。

虽然近期不少楼盘在促销时都宣称今后“愿补差价”, 但大多仅仅是“风吹草动”, 真正付诸行动的极少, 尤其是高端住宅市场。

房企怎么会愿意把装进口袋的钱重掏出来给业主?

星河湾董事副总裁梁上燕表示, 目前整个房地产行业已经遭遇寒冬, 此次降价主要是顺应市场环境, 积极响应国家调控政策, 让房价回归合理; 进行补差价, 是为了回馈老业主。“我们判断房地产调控政策可能会更紧, 市场环境也会更差, 因此要根据企业的战略主动作为。”她同时强调, 这样的做法不会在全国的房地产项目中普遍实行。

知名房地产研究人士、复旦大学地产运营研究所所长蔡为民说, 在严厉的限购之下, 高端住宅的需求“与日剧减”, 以价换量是自救的必然之举。

不过, 也有业内人士分析, 所谓的降价促销、补偿差价, 究竟是一种营销策略——吸引眼球的“噱头”, 还是压力之下的纯粹让利, 还需要观察和市场检验。

## 猜想: 豪宅降价是否会引发“多米诺骨牌效应”?

这一轮调控, 通过收紧融资渠道和投资投机性需求, 全面卡紧了房企的资金流。近段时间来, 中小房企资金链断裂、兼并重组的项目越来越多。豪宅项目的降价, 会不会进一步引发从高端到低端接连“告急”的“多米诺骨牌效应”?

据统计, 12 月上海在售的打折优惠楼盘将达 190 个(含别墅), 数量之多创年内新高。多数楼盘通过送面积、送契税、送房产税等方式打折促销, 或是直接给出价格优惠。10 月起, 龙湖、中海等房企对上海楼盘进行七折甚至更大幅度的降价销售, 形成局部热销。但是, 高端楼盘在促销数量、力度上均不甚明显, 其成交也十分惨淡。“能扛多久就扛多久。”一家今年在上海内环新推豪宅项目但不打算降价的房企负责人告诉记者。

一些业内人士认为, 豪宅项目向来被视为市场的“最后堡垒”, 即使降价, 也肯定是挺到最后。此次星河湾的降价, 说明房价的泡沫正在被不断刺破, 房价加速回归。

国家统计局数据显示, 今年 10 月, 在 70 个大中城市中, 住宅销售价格环比下降的城市有 34 个; 与此同时, 70 个大中城市的价格平均环比指数年内首次出现负增长。11 月, 有“楼市温度计”之称的全国房地产开发景气指数为 99.87, 自 2009 年 8 月以来首次跌破 100。豪宅项目的降价说明, 从普通住宅到高档住宅的“降价”路线已经打通。

蔡为民说, 如果调控政策持续, 楼市将面临三个“无法避免”: 大开发商的资金困难无法避免, 大城市中心地区的降价压力无法避免, 优势楼盘的降价命运无法避免。

事实上, 在热点城市进行打折、优惠幅度超过中小房企的, 不乏龙湖、绿地、汤臣、保利、星河湾、中海等知名房企。从这些降价企业的财务数据和业绩看, 他们都不是最缺钱的那一部分企业。业内人士由此分析, 知名房企率先大幅降价, 并不都是资金紧张所致, 也是为主动应对以后可能存在的资金需求, 提前进行资金储备。

## 问计: 严厉调控下楼市何去何从?

必须注意到, 虽然楼市总体已经明显降温, 但地区之间仍存差异。相比而言, 二三线城市的房价仍相对活跃。根据中指研究院的最新统计, 今年 11 月, 全国 100 个城市住宅平均价格为每平方米 8832 元, 有 43 个二三线城市价格仍保持环比上涨。一些城市涨幅之大, 已触及当地确定的控制目标“红线”。

国务院副总理李克强 15 日在全国发展和改革工作座谈会上强调, 要坚持房地产调控政策不动摇, 继续抑制投机、投资性购房需求, 增加普通商品房供给, 促进房地产市场健康发展。

各方传递的信号很明确: 楼市调控不可能放松。北京市有关负责人 16 日公开表示, 明年将继续执行楼市限购政策, 保持调控的连续性和稳定性。此前, 已有多个城市强调继续实施限购政策。

上海市府发展研究中心近日发布的一份报告认为, 如果明年上半年融资和销售条件持续紧缩, 房价有可能出现较大幅度的回落。可以预计, 不管是遮遮掩掩, 还是光明正大, 像星河湾这样“放下身段”的豪宅房企会越来越多。

不过, 业内人士同时提醒, 在遏制房价的同时, 还需要打破楼市长期僵持的局面, 尤其是要让合理购房需求能够释放。同策咨询研究中心总监张宏伟认为, “控高端”应与“保低端”双管齐下, 应在首付款、利率、交易契税等方面降低首次置业的成本, 加快盘活楼市的速度。

中国房地产业协会副会长陈国强认为, 2011 年楼市调控中特别强调如何抑制投资投机性需求, 这是为市场“做减法”; 此次中央经济工作会议同时提出加快普通商品房建设和供应是“做加法”。只有增加有效供应才能解决住房需求的根本矛盾, 缓解市场压力, 真正让市场回归健康发展的轨道。

洛阳网 www.lyd.com.cn

## 洛阳人, 看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造, 荟萃本地、国内、国际新闻资讯, 时尚、实用、服务贴心。
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富, 占比达到了 60% 以上。

● 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3 元/月。不收 GPRS 流量费。  
● 联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3 元/月。不收 GPRS 流量费。

