

一线城市全面回暖

【北京】 最热:地王频出 房价新高

6月北京期房住宅签约总量为14341套,成交面积157.1万平方米,环比5月上漲4.97%,同比大漲82.22%。自去年6月以来的13个月间,今年6月北京市的期房签约量仅次于4月的14976套。

此外,北京6月的开盘均价达到12300元/平方米,几乎触到历史最高水平线。7月的新开盘价格更是达到12648元/平方米,力压去年7月的历史最高点,创出新高。

6月成交的17宗住宅类用地楼面均价为4643元/平方米,环比漲了21.4%。其中,一些优质地块被多家房企争抢,溢价幅度较大,被捧为新“地王”。

【上海】 反弹:半年成交量较去年全年 上海呈现出量价齐升的态势。6

月商品住宅成交量同比上漲翻番。就整个上半年而言,上海楼市成交量已经接近于去年全年。

今年6月,上海全市商品住宅成交均价为15525元/平方米,环比上漲11.83%,再创今年新高。

2009年上半年,上海一手商品住宅成交面积超过880万平方米,同比增加70%,接近去年全年907万平方米的成交量。同时,因上半年成交面积已经接近去年一年的总量,而新增供应量一直处于相对不足的状态,直接促使价格快速上漲。

【广州】 破万:连续三个月成交破万

据广州国土资源房屋管理局网站显示,6月广州房屋销售网签成交量约10502套,但相比5月下滑两成。这是广州连续三个月来成交量破万套。

随着5月10日珠江新城最后一幅住宅用地以高达1.5万元/平方米

的价格拍出,周边楼盘也应声涨价。

经过5月小长假,开发商集中推货,加速存货消化。5月成交量最多的都位于广州郊外,如增城、花都、从化等,市区盘则销售量下滑。据焦点网统计,6月广州退房量共计108套,约占总量的1.02%。

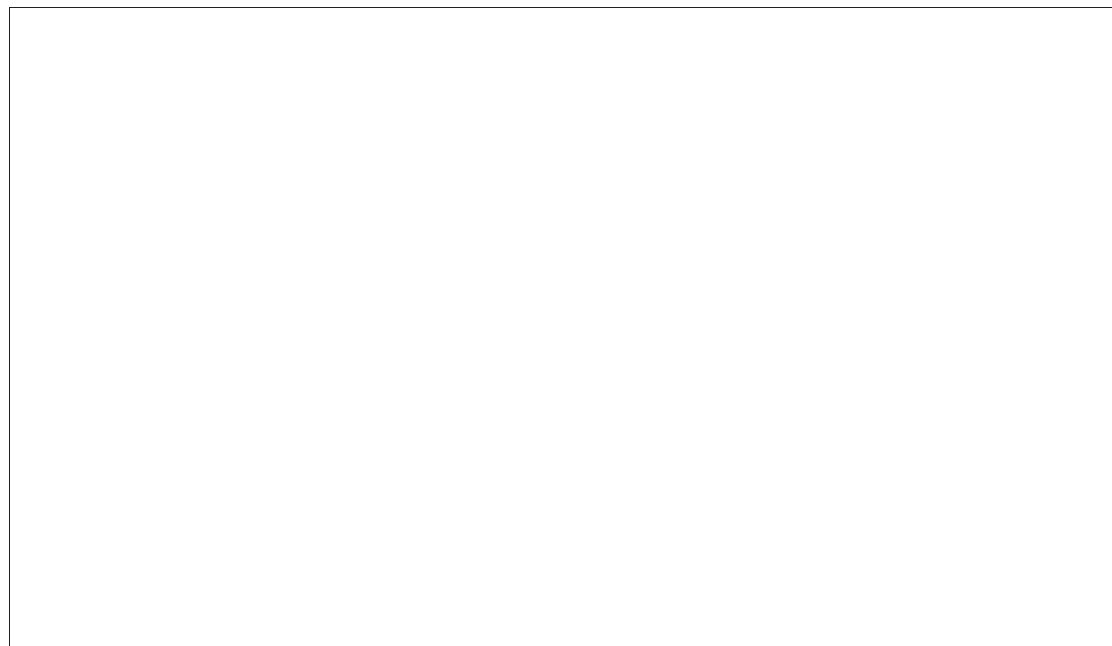
【深圳】 连涨:投资客大量入市

深圳市房地产信息网监测数据显示,自2009年2月份开始,深圳新房房价连续5个月上揚。

据深圳房地产信息网监测,2009年6月深圳市新房共成交66.4万平方米,成交为6982套,成交均价14908元/平方米。今年上半年,深圳市新房成交总面积为387.6万平方米,总成交金额为478.31亿元。

中原地产的市场监测数据显示:今年年初时深圳楼市的投资客比例不到5%,现在已经达到30%左右。

下一步,跟或不跟?



“卖得好。”是星城各个楼盘大多数置业顾问一致的回答

记者 童迪 摄(资料图片)

回暖无可争议

“卖得好。”是星城各个楼盘大多数置业顾问一致的回答。

但一个“好”字已经不足以表现几个月来长沙楼市的热闹。当专家们还在争论楼市是否回暖时,长沙各区商品房成交量已接近2007年的水平。新年之后,长沙楼市迎来开门红。3月、4月的热销让小阳春在一片质疑声中继续。春季房交会之后,被认为是市场传统淡季的5月,市场依然保持着坚挺,商品房签约成交20701套,同比增长117.38%,环比增长21.04%;商品房成交面积209.57万平方米;均价4130元/平方米,其中住宅3968元/平方米,环比增长3.50%。而有研究机构的不完全统计则显示,6月的成交量应该超过170万平方米。

2007年最疯狂的时候,各地都出现了数百人通宵排队买房的场面,这一幕,如今又重演。

6月,长沙再现排队购房场景。数百人在越界开盘当天早上6点就来到通程国际大酒店5楼,汹涌的人群使得越界提前两小时开盘。

7000元/平方米左右的房价,一度让长沙人仰视,但令人难以置信的是,均价6500元/平方米的摩天一号,在5月9日开盘当天,南面房间全部售罄,短短一个星期,整体销售近80%。如今,坊间更是风传摩天一号12层以上正在捂盘不对外销售。

6月20日,万国城MOMA1.3期开盘,90套小户型当天售罄,至今283套产品已经只剩下140-160平方米的大户型可供选择,套数也所剩无几。价格方面,较开盘时上升了300元/平方米,但购房者仍趋之若鹜。

金科东方大院,所谓的中国首屈一指的人居别墅,尚未开盘,已经推出三批次产品,每一次推出时间间隔十天,但同一户型每套涨价20万!

……

尽管有业内人士指出,所谓的开盘热销,是开发商在旺季之后,以少量多批次推盘手法刺探市场,但热情的购房者并没有让卖方失望。长沙楼市,一片火红。

买与不买的徘徊

在某国企上班的童先生,4月份在芙蓉路的荷园,以均价6100元/平方米的价格买了一个76平方米的精装修房,近9万元的两成首付几乎将

进入六月,尽管是传统的销售淡季,但长沙楼市依然画出了一道优雅的上扬弧线。从小阳春到红六月,节节高升的成交额已经将长沙楼市回暖的事迹写在了历史上。从近期楼市交易持续的热度看,楼市回暖的信号已然发出。

在买涨不买跌的心理预期下,彻夜排队抢号的现象再次出现。这令更多等待“抄底”的购房者担忧:现在不出手,是不是又要踏空?

同样,对于目前楼市迷局,开发商也呈现出截然不同的几种态度:按兵不动者有之,捂盘惜售者有之,以涨促购房者更是有之。

■记者 周娜

他工作5年来的积蓄耗尽,而在未来20年的每个月,他还将面临2000多元按揭房贷的重担。

童先生表示,必须买房子,他盘算着等年底交房就跟女友结婚。“现在大趋势都在往上涨,现在买怎么算都比租房子划算。”

业内人士指出,今年以来,楼市成交持续放量,主要是由像童先生这样的刚性需求在政策刺激下逐渐释放出来。然而,随着房价的上涨,一部分刚性需求会停下购房的脚步。

朱小姐看上了上海城的一套小户型,准备买来自住,婚后可出租投资。然而,房价上涨的步子大大地超过了朱小姐的意料。“当时来看的时候,精装修每平方米才4200元,现在毛坯房都涨到了4800元/平方米以上,我买房的希望变得越来越渺茫。”朱小姐无奈地说。

业内人士分析,“买与不买成两

难,这说明,大多数累积的刚性需求已被释放出来,性价比较高的房子在1月至5月份也被市场消耗。剩下的买家受经济能力等因素的影响,对房价的敏感程度很高,他们一旦发现房价明显上涨,买房的决策就会变得谨慎起来。”

现在出手又会踏空?

“错过了年初的最低位,现在出手,是为时过早还是为时已晚?会不会再次踏空?”去年以来持币待购的购房者都有这样的担忧。

对于这个问题,华润凤凰城营销总监刘晓东坦言,如果确实要买房,有马上要结婚或者小孩要读书这样的刚性需求,目前可以说是一个入手的好时机;如果不急于购房,还可以等等,尽管楼价肯定趋涨,但目前是不是抄底的好时机还难说,等一等,可能会有更好的产品出来。

持谨慎观点的人还不少。湖南德思勤房地产投资顾问有限公司总经理肖兵就表示,总体而言,对长沙的市场,长期看好,短期内非常残酷,对2009年下半年的走势研判是继续持平。长沙房价短期内不会有大幅,因为有这么大面积的存量,如果开发商能够经得住6、7、8三个月传统销售淡季的考验,销售平稳的话,2009年之后的2010年将是真正春天的开始。

此外,万国城MOMA营销负责人林军则指出,房地产的上涨必须要有实体经济的同步发展做支撑,但目前楼市的这一波涨势实体经济可谓背道而驰。“长沙楼市的这一轮复苏,主要是倚仗国家出台的货币政策。房地产复苏的周期还没走完,应该要在实体经济复苏之后。”

林军的分析,代表着不少开发者的观点,那就是,房地产价格很可能还要涨,但应该谨慎看多。

也有乐观派。兴威地产副总经理万鹏就表示从最近的情况来看,长沙不少高档住宅、别墅似乎都走出了滞销困境,投资客重新返场。而我们关注的土地市场成交量,虽然长沙的回升不明显,但是全国的土地成交回暖是事实,这就造就持有物业市场下半年有较好的机会点。

而岳泰理想城营销总监谢进也认为,“上半年成本价出售卖得差不多了,下半年肯定还是要赚点利润。”因此,在他看来,今年长沙楼市的走势应该是稳中有升,要买房现在是在下手的好机会。