

买卖双方仍在博弈 深度观望情绪正浓 楼市拐点真的到了吗?

□见习记者郭洪敏

近日,申城天气忽冷忽热,更似楼市的写照。

开发商满怀期待的“金九银十”梦碎之后,开启了打折促销活动。据某知名房产网站统计,近期,沪上一手楼市各种明折暗扣都算上,降价幅度多在20%左右,一些前期涨得过快、泡沫较为明显的项目,降价幅度甚至达到30%。而二手房东近日挂牌的也逐渐增多,议价空间在5%-10%之间。

业内人士认为,楼市降价虽已显山露水,但拐点论尚未成型。

降价已显山露水

最近一段时间,上海房地产市场“降”声一片。

中国知名的房地产投资专家贾卧龙表示,在政策的长期调控下,开发商的资金链普遍偏紧。银行堵死了房企的来钱渠道,市场成交量已经连续多月下滑,回款越来越难。资金压力下,一些资金状况不错的大型房企也开始主动降价,房价下调大趋势已成事实。

“即使个别项目可能亏本,也比企业被一个项目拖死要好。降价宜早不宜迟。”一位开发商表示。

11月26日,之前炒得沸沸扬扬的“被砸楼盘”中海御景熙岸最后一批精装公寓房源开盘,均价依旧定在1万7千元/平方米。记者当天在售楼现场看到,前来看房和选房的客户络绎不绝。

“三房早都没了,现在只剩下两房。”售楼处现场的一位工作人员颇有些不耐烦地回答顾客的询问。

降价,让整个新房的成交量从今年8月份以来持续下滑的谷底中缓慢地爬出来。汉宇地产监测数据显示,11月13日至20日,全市商品住宅成交面积为11.17万平方米,环比增加12.34%,这是10月份房价大跌以来的持续两周成交回升。

德佑地产研究部主任陆骑麟建议,现在正是价格大幅调整的楼盘的最佳购入时机,从中长期来看,房价持续调整下跌的情况微乎其微。

与一手房相比,二手房价格相对坚挺。不过,议价空间已经扩大。

“最近,来挂牌的房东多了起来,大约有10%的议价空间。”神州房地产中介公司花木店的小周告诉记者。

福来美源深店的陈经理也证实了小周的说法。他表示,源深店附近以高档楼盘和学区房居多,以前房价一直比较坚挺,但最近一段时间,来挂牌的房东多起来,价格也下跌了5-10%。

博弈战仍在持续

一直想在花木地区买套房子的新上海人陈先生,是二手中介门店的常客。他告诉记者,最近看中了一套房子,两三个月前挂牌价是220万元左右,现在是192万元,降了20多万元。但他并不急着买进,还想继续观望,“肯定还会再跌的。”



11月26日,中海御景熙岸的精装公寓开盘,吸引了不少购房者。 □记者朱泉春/摄

记者采访了解到,像陈先生这样仍在观望的人不在少数。

“从9月到现在,我隔几天就打个电话,看看价格的变化。”王小姐关注花木的“古北御庭”已经很久了。据她观察,这个楼盘先是几次推迟了开盘时间,开盘后又维持高位价格不动。“目前,均价4万6千元/平方米,我还是接受不了,再等等吧!”她表示。

中原地产近日发布的一份报告称,由于买卖双方陷入僵持,目前沪上二手房市场成交陷入低迷。10月上海二手住宅成交量仅为7138套,较9月下滑25%,较去年同期暴跌44%,这一成交水平甚至不及今年2月份春节时期,预计这种冷落的局面将持续到年底。

上海中原研究咨询部高级经理龚敏分析,一手房降价对二手房市场的影响非常有限,因为二手房业主定价主要依据自身情况决定,在限购令持续的背景下,对于没有资金压力的投资型业主,他们不会大幅降价抛盘;而以改善住宅为目的的房东,大多仍为刚需,所以也不愿意大幅降价抛盘。

“所谓的楼市拐点论,我觉得还没有成型,或者说言之过早。目前,一手房部分开发商可能因为年底报表、现金流等因素选择性作了一些促销活动,而大部分也仅限于外环。而二手房房东的个人财富实力以及个人投资方式,在这个市场上还是能够HOLD住的。”汉宇地产董事总经理施宏骞说。

中长期银行理财产品走俏

本报讯 (见习记者郭洪敏)近日,记者从沪上各大银行了解到,由于监管的加强,目前1个月以内的短期理财产品正在逐步淡出人们的视线,而中长期理财产品正量价齐升,成为各大银行的主打产品。

数据显示,银行超短期理财产品已经出现量价齐跌。其中,盛世普益的统计数据显示,10月份,投资期限为1个月以下的超短期产品占比下降最大,达9.25%。同时,该类产品的发行量为407款,比9月份减少235款。

1个月内短期理财产品发行下滑,和此前监管机构原则上叫停超短期理财产品有关。刚刚上任的银监会主席尚福林在日前举行的第四次经济金融形势通报分析会上称,“原则上,不允许发行一个月及以下期限理财产品”。

记者昨日在和讯网看到,除了7天滚动型等常规现金管理型产品外,目前正在发售的理财产品多为中长期,发行期限最短的也有30天。“1个月以内的产品未必会完全停售,但是那些有明显高息揽储嫌疑的产品,估计是不会有。”某银行一位理财分析师说。

与此相适应的是,理财市场中长期产品数量有明显上升。记者从相关网站了解到,11月1日至18日,国内商业银行发行的理财产品总量为1296款,中长期产品达到596款,占发行总量的45.9%,数量明显增长。

“短期产品虽然受到了限制,然而银行依旧有借助理财产品吸引资金的需求,所以中长期产品自然成为银行在年末力推的重点。”该理财分析师表示。

蔬菜小幅上涨 肉价稳中有降

本报讯 (见习记者郭洪敏)记者昨日从上海市农产品批发中心了解到,立冬过后,受降温、降雨等天气因素影响,蔬菜价格出现小幅上涨;而猪肉价格则因供应量上升,出现稳中略降的趋势。

国家统计局上海调查总队公布的最新数据显示,本市鲜菜价格在连续7周下降后出现反弹,环比涨幅为8.8%。其中,本地地产叶菜类价格上涨明显,旬环比涨幅为11.6%。昨日,上海农产品中心的小青菜批发价为2.2元/公斤,鸡毛菜批发价为4元/公斤;而10月17日,青菜的批发价为1.28元/公斤,鸡毛菜的批发价为2.89元/公斤。据上海市农产品批发中心管理处相关人员介绍,由于冬天青菜

的种养和维护成本都会有所增加,产量也会有所下降,价格上涨是一种必然。

昨日,记者在上海农产品批发中心看到,猪肉平均价格为20元/公斤,而国庆期间的猪肉价格则为25元/公斤。农产品中心管理处相关人员介绍,猪肉价格下降和近期供应量上升有关,近期该中心的生猪供应量是每天3200头,而在国庆期间,这个数据为2600头。此外,近期仔猪价格的下调,养猪成本略微下降,也是猪肉价格下调的原因之一。他预测,目前,猪肉价格已经接近国家的储备肉价格(19元/公斤),故此下降空间有限,预计肉价将稳定到两节(元旦、春节)前。



东方瓜果城的草莓基地内,工作人员忙着采摘草莓。 □记者朱泉春/摄

沪郊首茬草莓上市

本报讯 (记者张匀初)近日,六灶东方瓜果城内的草莓成熟了。

据工作人员介绍,草莓喜阴不耐热,一般在每年9月中下旬栽种,元旦期间才有少量上市。基地采用大棚灌水降温方法,提前一个月种植草莓,11月下旬便有草莓成熟泛红。他表示,如果施肥得当,草莓亩产量可达到2000公斤以上。但为了保证草莓品质,基地采取“优生优育”措施,把每亩产量控制在1千公斤左右。目前,东方瓜果城所产草莓已开采,售价每公斤50元。下周起,将开放20亩的草莓大棚,供游客采摘。

言商论道

“反潮流”营销也有戏

□马尚平

上周六,“我给老师写封信”上海市中小學生书信大赛”落幕颁奖。主办方上海市邮政公司有关人士表示,沪上商业信函逐年增加,总体信函量也因此递增,但老百姓互寄的书信量却在下降。通过书信大赛这一形式,能让中小學生重拾书信,有助于弘扬书信文化。

在电子邮件逐渐代替书信的趋势下,笔者把这一活动理解为一种“反潮流营销”。

事实上,由于人们的审美风尚具有周期性,怀旧型消费也是大有市场的。笔者发现,纸质贺卡近年来又开始重回人们的生活。邮政窗口每年都会推出圣诞卡、春节卡等各类贺卡,据说这几年购买的人数也有增加的趋势。

同时,“反其道而行之”也往往更符合年轻人的口味。只要设计得当,吸引他们参与以书写、书信为载体的活动,也可以赢得呼应,进而拓展这部分细分市场。比如,在情人节设计一个“书信传递爱”的活动,让青年情侣将书写美观又适合公开的情书拿出来秀一秀、比一比,应该也会对书信业务有节日的拉动效应。

当然,作为增长中的商业信函,邮政部门更应抓住市场增长之势,大作文章。

现在,居民的电费、水费、手机费、银行对账单等各式各样的信函,都是通过商业信函投递到户。商家通过这种“面对面”的交流渠道,拉近了与消费者的距离。

一些家庭主妇甚至已习惯于先比较信箱里的促销信息,再决定到哪里购物。这其中蕴藏着巨大商机,建议邮政部门加强市场化运作力度,比如,增加商家的优惠券投递、消费抽奖等形式的业务,让商家乐于选择商业信函作为促销手段。

首枚彩银镶嵌邮政贺卡发售

11月27日起限量发行

本报讯 (记者黄静)11月27日,由浦东新区邮政局制作发行的国内首枚彩银镶嵌邮政贺卡——“宝瓶”邮资图贺卡,在新区各邮政窗口限量首发,售价为80元。

据悉,该贺卡采用2012年中国邮政贺卡型制作方式,内件为印有龙图案的镶嵌4克纯银彩色“宝瓶”的银薄片卡片,便于互赠亲友时书写贺卡寄语和祝词。尺寸为230毫米×120毫米,“宝瓶”纯银图尺寸为33毫米×33毫米。每枚纯银薄片中均带有收藏证书,在全国发行3万枚,其中第00001号贺卡将被上海邮政博物馆收藏。

值得一提的是,该贺卡所使用的“宝瓶”邮资图是中国邮政仅限于制作2012年定制型中国邮政贺卡时使用的邮资图案,因为具有唯一性,对集邮爱好者而言尤显难得和珍贵。

此外,该贺卡同时可参与中国邮政组织的2012年中国邮政贺卡的开奖活动。