# “别墅不如公寓贵”终极辩论下周举行

真理不辩不明,由本报上海地产发起的“别墅不如公寓贵”话题讨论将在下周进入高潮。此前该话题已引起别墅开发商和公寓开发商的强烈关注,很多消费者和专家也打来电话发表自己的意见。

随着讨论的深入,一直存在于价格背后的“别墅价值”和“公寓价值”逐渐浮出水面。“环境”、“身份”、“地段”、“品质”等核心字眼也一一浮现。在讨论中,话题紧紧集中在以下几个焦点:1、身份说。顶级公寓让人身处繁华中心,享受完善配套的高便利生活,体会“惟我独尊”的感觉;而别墅真正同时满足顶级人士居住和社交等多种最高端需求,让人徜徉高品质居住环境。2、环境和地段孰轻孰重。顶级公寓在“寸土寸金”的稀缺地段,坐拥高品质生活氛围;别墅生活远离都市喧嚣,提升生活质量,是纯生态的“离尘不离城”的生活。3、升值潜力。顶级公寓历来都是投资客关注的焦点,升值潜力巨大,随着市中心城区CBD商圈的发展未来更具价值。而土地稀缺及别墅用地日益减少,毫无疑问将增加别墅的内在价值,况且不可比拟的容积率使别墅傲视“楼市群雄”。

下周,本报将邀请知名开发商以及专家学者共同参与,就以上几个焦点话题进行深度辨析。

(李真)

中国国际金融论坛9月在沪召开

## 探究房地产融资新模式

2007第四届中国国际金融论坛将于9月21-22日在上海召开,中国政府金融监管机构领导、国际基金、国际投资银行、国内百强开发商等届时参会。此次论坛将以“中国房地产多元化融资与国际资本蓝海战略”为话题,深度探究中国式和谐地产金融发展新模式。

实现房地产融资的多元化,应当向上市融资、股权融资、信托计划等直接融资方向大力发展,但是如何运用这些在国外很成熟的融资渠道,还需要更多的交流、探讨和改进使之适用于中国市场,这些都是此届地产金融论坛需要解决的问题。

据悉,本次论坛将对宏观调控下的中国房地产行业未来发展和多元化融资现状深度剖析,并对“中国房地产金融新政策预测”、“中国REITS之路”、“上市、股权、信托计划等多元化融资如何实现”、“国际资本如何投资调控下的房地产”、“如何解决外资与中国地产商合作”“如何打通中小开发商资金命脉及发展模式的趋势分析”“房地产公司上市新通道”等诸多房地产问题进行互动交流。 (董琳霞)

## 第五届最受欢迎楼盘评选盛大落幕

### 九城湖滨国际公寓等摘得特别大奖

近期,第五届上海最受欢迎楼盘评选活动在上海盛大落幕。由新闻报主办、上海市房地产行业协会支持。本届评选活动自4月12日启动以来,历时3个多月,受到社会各界的广泛关注。

本届评选活动的主题是“前进,城市理想——创建和谐人居新时代”。围绕此主题,大会在入围的126个项目中精心评选,最后,九城湖滨国际公寓等摘取了特别大奖。而中大·九里德、新江湾城1号作品、泰府·名邸、盛源家豪城、绿洲中环中心等17个楼盘获得综合金奖。

本届评选共收到选票4.5万张,有效选票达93%,创下历届评选的最高记录。同时,参选楼盘类型丰富多样,尤其是商业项目占总楼盘数的15%,创下历届评选的又一之最。

(赵迪)

《一个楼盘“卖”了9年》追踪报道

## 针对捂盘业内人士提出解决方法:

# 楼盘销售应限期

### 本报上海地产开通“举报捂盘”热线电话:52920142转8223

□本报地产评论员 房蓉

上周本报上海地产刊登的《一个楼盘“卖”了9年》的稿件,在业界引起了强烈反响,许多专家、业内人士也向笔者表达了对于“捂盘”的看法,并提出自己的解决对策。上海中原物业代理有限公司策划经理宁志俊甚至呼吁为楼盘销售限期。

目前,确实有不少楼盘出现“惜售”现象。摄影 薛冬锟

### 无限期销售是直接原因

对于目前楼市越捂越热的原因,中国指数研究院华东分院副院长陈晟表示:“确实有开发商因为90/70调整规划使得推盘量有所下降;而且有效的住宅土地供给偏少;也不排除某些开发商预期到土地的增值,然后通过各种手段去改变自己的土地包括房屋的上市量。这三种力量集合在一起,导致了目前有效供给的相对紧张,而有效的需求又很旺盛,自然就有矛盾出现。”

然而上海中原物业代理有限公司策划经理宁志俊和上海易居房地产研究院高级评论员杨红旭却认为:“看好后市无限期销售是直接原因。”“房子不同于大白菜,第一天卖不完第二天便不新鲜;房子通常是越放越贵。”宁志俊特别强调:“尤其是当其卖到六成差不多收回成本时,这种捂盘谋利心态就愈发强烈。”

### 业内人士建议设定销售期限

针对故意拉高房价、分批分次开盘、拖延领证时间、永远卖尾盘、转售为租这五种常用惜售手段,宁志俊表示:前四种问题都可以通过限定销售期限解决,对转售为租,则只能建议政府是否能够考虑在土地招拍挂时确认土地必须具备的用途是租还是售。

“从市场实际来看,限期销售并不算苛刻。”具有多个操盘经验的宁志俊的具体想法是:为配合当前倡导小户型的政策,便于计算和操作,可规定普通公寓住宅区(混合型住宅区可分别计算)日均销售不低于1套且年均销售不低于25%,那么710套住宅的中小楼盘销售周期为2年整(不含每年10天的法定假期),而大盘最多4年必须全部售罄。豪宅(超大公寓和别墅)销售周期长可放宽政策,如半月甚至一月一套。鉴于市场上确实存在“滞销”楼盘的可能,宁志俊认为限制的期限可以有一定的弹性,而对逾期未售出房源可参照当地租金征空置税。

佑威房地产研究中心主任薛建雄坦言:目前还有少部分未曾上市的楼盘迟迟不推。对此,各方应该声援有关部门对他们进行严格清查,应该也可以起到很好的效果。

读者反馈

## “捂盘”打乱市民购房计划

“准备好购房金,看好的楼盘却迟迟不见开盘,眼看着房价水涨船高,原先打算购买3房的预算现在只能买套2房了。”

自上周本报推出“市中心楼盘惜售待价”的专题报道后,近日频繁有准购房者向本报反映开发商捂盘打乱了他们购房的计划,购房准备金日渐贬值。

韩先生早在今年初就看中了北静安板块的多个新建楼盘,这些项目大多都已结构封顶,有些已在做外立面的铺装。据韩先生考察下来,年初该板块的市场均价在22000元/平方米,他随即准备了3房的首付购房金,就等着楼盘开卖。然而,一晃大半年过去了,韩先生仍在等待。

“我这两天又去考察了那个片区,周边中介销售人员告诉我,这些楼盘要是现在开卖,估计毛坯房价格也要在28000—30000元/平方米。”韩先生顿时才领悟到这些楼盘不肯入市的原因。

韩先生的遭遇还不在少数,短短一周本报上海地产部已接到此类电话不下20宗,报诉的惜售楼盘大多位于市中心。

本报将专门开通“举报捂盘”热线电话:52920142转8223,对读者提供的线索进行核实报道。

(董琳霞)

地产速递

日月华城

## 二期即将开盘

近日,日月华城二期即将开盘,日月华城整个项目拥有8栋小高层与12栋多层建筑,楼与楼之间距离开阔,采光充分,绿化率达40%。

这次日月华城二期推出两栋小高层电梯房约100套,一梯两户的私密设计,房型皆为三房,大三房133平方米,小三房为122平方米。房型方正,南北通透,建筑外立面简洁流畅,细节设计人性化。

日月华城处于闵行颛桥中心区域,拥有成熟的市政路网系统,距轨道5号线980米,为业主生活空间转换带来便利,相邻703终点站,一部车直达徐家汇,另有徐闵线、东坪线等多条公交线路,连接市中心。

开发商表示,日月华城经过一期的成功销售、交房、入住,二期更加和谐完善,更契合人们的居住需求。项目周边配套设施齐全,有颛兴路商业街、颛桥文化广场、颛桥中学教学基地等,生活便利度高。本着为业主办实事的准则,二期的价格为7500元/平方米,相对于板块内其他项目来说,这个价格能够吸引众多购房者去关注。 (顾梦书 俞菊)

宝华现代城

## 三期开盘成交九成

上周四,位于闸北区大宁板块的宝华现代城三期延续了以往的开盘火爆,尽管均价在16500-17000元/平方米左右,但开盘当天现场挤满了六百多人。截至发稿前,已经成交90%。

此次开盘的三期房源,为两栋27层高层大厦,分别为8号楼、10号楼,位于小区的北侧,是已开盘的楼栋中位置最优的楼宇,可直面小区中心花园。在所有260套房源中,两房占2/3,三房占1/3,全部为板房型。其中,两房主力房型为95~100平方米,总价范围约135万~190万元,三房主力房型为138~140平方米,总价范围约194万~266万元。

据售楼主管介绍,目前闸北区内中环间的可售新房源日益稀缺,形成僧多粥少的局面,造成供求关系发生一定倾斜。同时在整个大宁板块中,宝华现代城地理位置优越,紧邻大宁灵石公园、大宁国际商业广场和地铁一号线马戏城站,因此抢手也是顺理成章。 (房蓉)

长学识 得大奖 购新房

## 《上海白领购房辞典》邀您才智大冲浪

近日,《上海白领购房辞典》关键词解析有奖征集活动正在火热进行中,该活动由新浪上海房产和《新民晚报》上海地产部联手10家主流媒体强势推出,参与性强、指导性强,旨在为上海280万白领打造便捷、权威的购房置业平台。

本活动分白领购房关键词解析征集和辞典编辑出版两个阶段。

《上海白领购房辞典》共分九卷:政策卷、置业卷、房价卷、观念卷、名盘卷、品牌卷、规划卷、理财卷、时尚卷。每卷公布30-50个与“上海白领购房”相关的关键词,向全社会征集解析。

网友可以对每个解析做出评价,开辟专页公布词条解析排行。另有专家评述,以及对白领购房的专业指导。此阶段活动截止时间是2007年9月底。

第二阶段中,专家将结合网友对解析的评价,评判出每个白领购房关键词的最佳解析,编辑出版《上海白领购房辞典》。

该辞典编纂团队阵容强大,由中国房协会长、原国家建设部副部长宋春华担任名誉主编;中国地产传媒创始人之一、上海主语文化传媒董事长兼总裁王侯担任主编;由上海传媒界、地产界、网络精英人士、意见领袖和专家组成编委团队。该册辞典奖于2007年11月出版发行。

为了吸引更多的人参与到活动中来,主办方设立了优厚的奖品。将从征集来的关键词解析中评选出一、二、三等奖若干名,一等奖发给奖金5000元人民币,二等奖发给奖金1000元人民币,三等奖发给奖金500元人民币。而且每条收入《上海白领购房辞典》的解析,发放稿费100元,并属作者名字。

参加活动,可登陆http://sh.house.sina.com.cn/。 (郝炜刚)