

新民楼市

主编 尹学尧

统 筹: 郑 嫣 陈 亮
 执行主编: 龚 堇 冯 燕 程 宁
 策 划: 沈 媛 李志华 陈孜孜
 秦志君 陆晓松 周 东

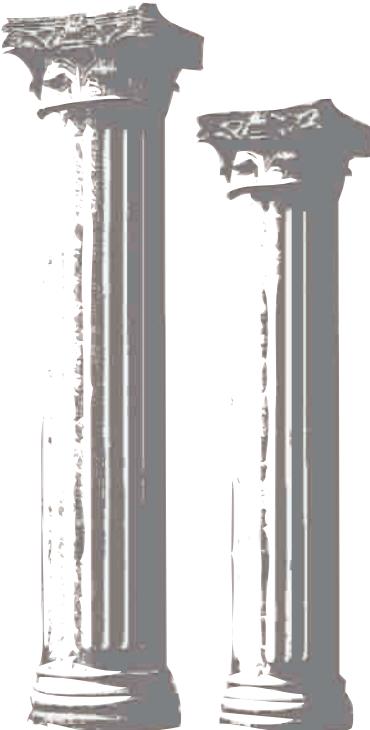
XINMIN REALESTATE

楼市
2011
导读



新城碧翠:
示范区 & 法式会所 即将开放,恭请品鉴

详见 B15 版



精装 缩水?

详见 B12、13 版

毛坯房回潮

根据同策的数据,10月20日之后在售的11个精装楼盘项目中,采取降价行动的楼盘近达一半,且全部位于外环,其中犹以万科尚源及新城公馆降价最厉害。

事实上最先降价的中海、龙湖都有精装修房,中海御景溪岸甚至全部都是精装修房。不过这些早降的楼盘都是装修标准在2000元/平方米的楼盘,较低的装修配置与毛坯接近的价格强化了市场对于降价行为的认可,最终换来了优异的成交。

毕竟刚需盘的购房者更多也是考虑

到要自住,因此降价精装房就是一种相对的比较优势,吸引更多的购房者眼光。

此外还有一些精明的开发商总是先将精装房改成毛坯销售,因为对于开发商而言,包含在房价中的装修成本目前尚是可控的,并且装修标准总归是有水分的,在市场价格向下的情况下,精装房的优势严重缩小,一般普通装修房都要降到清水房的价格才能达到快速去化的动力。

例如:龙湖的松江某楼盘定位为高档大平层项目,原先计划作为10000元/平方米装修标准的豪宅销售的,但是看到

市场不景气,就顺势以毛坯低价销售,并且打出最低76折的广告口号,也带来了较好的市场去化。

调控多时,随着精装修房的频频跳水,一些精装修房的价格接近了毛坯房,从而也带动一些毛坯房的降价。另外一些原先准备做精装修的项目也纷纷放弃了精装修计划,或者降低装修交付标准。这实际上是开发商在住宅品质与销售去化中寻找平衡的一种手段。不过随着调控的日益深入,毛坯房将越来越多,这样更能拉低总价,吸引购房人,不过在住宅产业化的大潮下,这无异于开市场的倒车。

□ 同策咨询与研究发展中心

淀山湖一号:
中国别墅 集大成者



一栋别墅书写一段生活,一栋别墅代表一个时代。每一栋别墅都有它深厚的历史渊源,每一段历史都造就了独特的别墅风格与文化。

详见 B14 版

长泰东郊御园:
**高成长性,
浦东当之无愧**



详见 B10 版

【一周关键词】

**放量**

上周,全市商品住宅成交量回升至接近15万平米的水平,楼市出现量升价跌的情况,主要是由于低价楼盘的成交放量,上周单价1.5万元以下的楼盘占据了商品住宅成交总面积的57%。

【一周房价】

18944 元/平方米

据金丰易居&佑威联合研究中心联合

提供的数据显示:上周(12月12日-12月18日)全市商品住宅成交均价为18944元/平方米,环比前周下跌21.46%。

《新民楼市》

置业建言

上海明年继续“限购”

“房票”愈来愈珍稀

12月20日,据上海市政府新闻办官方微博“上海发布”透露,明年,上海继续严格执行国家有关调控政策,继续加大房地产市场调控力度。继续执行住房限购政策,进一步巩固调控成果,促进房地产市场健康发展。