

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

本周楼市重要关注

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

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,较低的装修配置与跟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,吸引购房者,不过在住宅产业化大潮下,这无异于是开市场的倒车。

□同策咨询与研究发展中心

【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%。

上海明年继续“限购” “房票”愈来愈珍稀

12月20日,据上海市府新闻办官方微博“上海发布”透露,明年,上海继续严格贯彻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。

《新民楼市》

置 业 建 言