

XINMIN REALESTATE

嘉定地王项目
亏本价登顶楼市

详见 B26 版

华侨城苏河湾
见证“上海新地标”

详见 B30 版

景源名墅
房价不过万! 何须去启东?

详见 B29 版



领跑三线城市

- 本报联合景瑞地产集团于上海美术馆举办新兴城市论坛
- 业内专家朱中一、许仰东、郁鸿胜、施建刚等共议“景瑞模式”

详见 B32、33 版

世博前滩第一站 城市 CBD 别墅

详见 B28 版

看房
召集

景源名墅 4006358880 转 666

大牌开发商涌入, 大南桥价值爆发倒计时——景源名墅: 精品三房, 折后均价 9000 多! 5 号线奉贤延伸段规划中! 西班牙风情低密度社区景观公寓!

集合地点: 莘庄地铁站北广场

发车时间: 8 月 25 日(周六)上午 9:00

(注: 准时发车, 过时不候, 若找不到车请及时与售楼处联系)

申亚花满庭 4006358880 转 999

89.9 万元/套, 超大优惠, “婚房”超值优惠机会有限

集合地点: 8 号线航天博物馆站 2 号出口
对面公交车站候车

发车时间: 8 月 25 日、8 月 26 日每天 10 点、13 点准时发车, 不需预约, 过时不候。

(注: 若找不到车请及时与售楼处联系)

需来电预约方能参加, 老人需家属陪同前来

◎地产特评

汉宇地产董事总经理 施宏毅

新房大幅提价没有胜算

根据国家统计局发布的 7 月份 70 个大中城市最新房价指数, 新建商品住宅环比价格上涨的城市达到 50 个, 上涨城市较 6 月份增加了整整一倍。大中城市新房价格普遍出现止跌回升迹象。

新房价格从下跌再到普遍上涨, 这样的转变原本也在意料之中, 只是来得快了一些。政策过分地抑制需求始终无法改变供需矛盾, 而任何预期变化或政策松动都会导致需求释放, 然后出现交易量上升, 最终刺激价格上涨。年初时, 接触到的许多房企纷纷都还在考虑今年怎么“过冬”, 或者如何“以价换量”刺激销售, 涨价无从谈起。楼市“变脸”真是说变就变。

实际上, 从 7 月份开始, 包括上海、北京、深圳在内的主要城市新房交易量都出现了降温。从供需来看, 8 月份这种趋势得到延续。截止到本月 20 日的数据显示, 8 月上海新房成交量为 45.4 万平方米, 日均成交 181 套, 较上月水平下降了 20%。新房日均新增供应套数是 208 套, 较上月水平增加 9.5%。成交量比供应量明显下降更快, 说明需求释放已经呈现出放缓。市场再度出现量跌价升, 这对于购房者来说也不是短期

内积极入市的信号。

从 8 月份上市的一些新盘入市价格来看, 优惠幅度明显减少, 并且部分楼盘出现了“先跌了又涨回来”的现象, 销售速度也所有下降。不再坚持“以价换量”, 不是因为市场淡季, 而是房企降价的动力已经不足。以现在的调控力度, 是没有价格就没有量, 而开发商不降价也有苦衷。两个直接原因: 一是地价, 近期上市楼盘多为 2009 年、2010 年高价拿地, 拿地成本比现在还要高, 再加上融资成本上升, 开发商实际没有太多降价筹码, 亏本卖房不是止损是割肉。另一方面, 经过数个月的销量回升及内部调整, 房企资金链最困难的时候已经过去, 降价的动力因此减弱。目前的涨价属于小幅提价, 可以部分弥补收益率的不足, 属于“止血疗伤”。但是, 如果连续性的涨价或者大幅提价, 显然就只是“一头热”, 没有胜算。目前的房地产调控政策高度敏感, 不能容忍大幅涨价现象出现。现有的购房者主力还是刚需, 价格也高度敏感, 不会轻易为涨价买单。对于房企和购房者来说是一样的, 过于乐观了往往就得不偿失, 保持平稳的楼市对于各方最为有利。