

# 新民楼市

新民传媒策划 2014年11月6日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



一周成交均价  
28436  
元/平方米  
(10月27日—11月2日)

上周全市单价5万元/平方米以上的高端商品住宅合计成交131套,较前周增加34套。

10月的楼市处于高位供应与去库存相互结合的状态。值得注意的是,由于目前银行的利率优惠力度不及预期,预计未来一段时间内,尽管成交量在上升但价格仍将维持现有水平,出现大幅上涨的可能性不大。

## 一周商品住宅成交面积TOP5

项目名称	面积(㎡)	均价(元/㎡)
万科翡翠公园	11850	43138
旭新华庭	8742	9434
朗诗绿色华庭	6564	16644
海棠名苑	6494	18618
金色茸城苑	5645	21140

数据来源:德佑地产市场研究部

## ■重点关注

### 嵊泗天悦湾

举办上海画家秋季采风活动

详见 B22

### 天地健康城

荣获银松设计奖三重奖项

详见 B22

购房投诉热线  
**62791234** 转 713  
转 716

《新民楼市》开出“购房投诉热线”专栏,承接读者对于房地产的相关投诉。  
邮箱:xinminloushi@qq.com



现在扫描二维码,或搜索微信号:pujiangloushi,添加《浦江楼市》官方微信,带你了解地产那些事儿!



单价6580元/平方米起安家“江南第一水乡”  
感受千年吴越文化

## 云谷周庄,登陆上海!

>>详见 B19 版

## 楼市月考实录

# 重返 百万级

10月商品住宅成交量年内首次突破100万平方米。从近期的市场表现来看,购房者对于市场回暖的预期已逐渐形成,正在加快入市步伐。另外,年底开发商业绩压力仍在,推盘仍然积极,加之今年早些时候的去化不力也为市场保留了一定的优惠空间。业内人士预计,上海住宅市场的回暖态势有望延续。

购房者多数看涨后市  
入市步伐加快 >>详见 B18 版

回暖并非“昙花一现”  
年底楼市动能十足 >>详见 B20 版

## 寻求可持续性生存

地产评论员 冯燕

即使10月成交通暖,住宅成交甚至重返100万平方米以上;即使在接下来的两个月,市场仍不乏需求动能,2014楼市翘尾或可期,但,相信没有开发商会以为房地产市场还会再现曾经的“黄金时代”。

毫无疑问,楼市的时代已经进行了切换,“非理性”繁荣了许多年的楼市开始进入深度分化。即使可能因为惯性,市场依然可能给出一些彩蛋,但这场若隐若现并终将引导市场步入下一阶段的分化,却可能将那些仍然执念于“野蛮生存”法则的行业参与者,留在历史的洪流中。

没有了价格始终向上的支撑,在更长远的未来,房企仅仅凭借拿地、卖房的粗糙复制、粘贴,就可以持续生存的难度将越来越大。

事实上,面对未来,“实现可持续性发

展”,或应更严谨地表述为“寻求可持续性生存”。

如同之前房地产行业的迅猛发展,很难在历史或经验中找到一致的坐标,在行业进入到另一个阶段时,同样缺乏标准和榜样。

即使有发达国家的经验在先,但并非所有的经验都能和当下的情景相契合。更何况,如今的年代,所谓的互联网思维和资本的惊人“吞噬力”呼啸而来,行业参与者们激情万丈,又非常迷茫。如何抓得住大数据时代的风云变幻,这是一个问题。

爆发式增长对于行业的积累和透支,同样多。简单聚焦于成交数据,对于行业未来的判断,准心并不够。而对于模式的关注,则显得越来越重要。

帮助人们得到更好的生活,以此为目标,对于地产行业而言,绝非一种道德绑架,而是对行业内涵更丰富的定义。在政策的调控中“颓废”,或在放松之后欣喜多少都有些短视,对于房企而言,让自己的目光锁定在城市发展的更远的未来,以寻求机会,也许可以让生存变得更扎实一些。

不得不再次提起,君不见,即使是行业龙头万科,也选择发力“城市配套服务运营商”。

而就在前几天,在第三届瑞安房地产业可持续发展论坛上,瑞安房地产业规划发展及设计总监陈建邦表示:“城市化进程已经深入到中国的腹地,许多人已经住进了‘城市’里。怎样才能真正在一个城市里享受便捷、舒适又环保的生活,怎样在一个社区里可以把办公、消费和生活一次解决,享受一站式服务?”瑞安给出了自己的模式。

瑞安房地产业打造的创智天地以教育、科技、研发及创业为基础,形成园区、校区、社区“三区联动”。目前创智天地项目已经吸引了众多绿色科技、创意环保、互联网企业入驻。

确实,当前城市化进程发展势头迅

猛,带来了城市的现代化大扩张,但也引起了一系列“城市化进程后遗症”,如住宅社区远离工作休闲区域,导致汽车消费剧增,带来能源、碳排放增加,公共空间被挤压……

“人们来到城市是为了生活,他们定居在那里是为了生活得更好。”时至今日,亚里士多德对城市的定义依然可以带来启示。帮助人们得到更好的生活,以此为目标,对于地产行业而言,绝非一种道德绑架,而是对行业内涵更丰富的定义。

在政策的调控中“颓废”,或在放松之后欣喜多少都有些短视,对于房企而言,让自己的目光锁定在城市发展的更远的未来,以寻求机会,也许可以让生存变得更扎实一些。