

楼市新观察

在目前看空居多的市场预期下,各大房地产开发商纷纷加大了促销力度,同时积极拓展融资渠道,以缓解资金压力。然而,三月楼市“小阳春”乍暖还寒,成交回升依然受阻。

中原集团研究中心认为,逆市之下,为加快销售回款速度,降价仍是不二法门,定价合理的一些楼盘仍可取得可观业绩。

政策从严 回升受阻

在多地试图进行楼市政策“微调”而未果之后,近日召开的全国“两会”也频频释放出调控政策依然从严的信号。住建部部长姜伟新接

三月楼市乍暖还寒 房企融资促销并举 定价合理楼盘仍有不错业绩



■ 楼市如围城,城外的人仍在伺机“进城” 本报记者 陈意俊 图

受媒体采访时表示,“限购令”短期内不会有所微调和放松,并称“至少七八个大城市的价格一定得降下来”。政策风向再度偏紧,加大了市场对后市的看空预期。受此影响,上周各地楼市成交量回升乏力。

据中原集团研究中心监测,上周重点城市的新房和二手房成交量双双环比下滑。9个重点城市的新房成交量环比下降20%,结束了近五周的连续上升趋势,其中北京和上海新房成交量降幅均在两成

以上。各大城市二手住宅成交量的上升趋势也没有得以延续,5个重点城市的合计成交量环比下滑三成,上海成交量环比降幅达五成。

中原集团研究中心表示,之前连续五周左右的成交量抬升,更多的是由于春节淡季积压需求释放的结果,而非真正的“回暖”。虽然出现部分银行下调首套房贷款利率等定向放松的利好因素,但整体政策环境依然严厉,楼市的持续回暖仍然缺乏足够的支撑。

渴求资金 以价换量

受商品房销售市场长期低迷以及国内融资渠道收紧的影响,各大开发商现金流普遍紧张,对资金的渴求与日俱增。近期,各大开发商纷纷宣布融资计划。

继位于北京和深圳的项目提供总额达11.2亿元的贷款担保后,万科于上周宣布再次申请总额达40亿元人民币的信托借款,其年利率在10%以上,较之前的银行

贷款利率有所提高。另外,华润也透露正在寻求40亿港元的三年期贷款,其贷款利率亦高于香港银行同业拆息利率。中原集团研究中心表示,相较于高额的融资成本,降价销售以加快资金回笼,仍是开发商最自主的选择。

保利、万科等具有市场风向标作用的大型房企,纷纷加大了降价促销力度。据中原集团研究中心监测,包括绿城、龙湖及万科在内的开发商纷纷低开推盘,如绿城位于杭州的“赛丽绿城慧园”推出的特价房折扣低至7.5折。在去年价格较为坚挺的武汉,保利、金地等房企也积极促销,部分楼盘降价接近两成。中原集团研究中心表示,由于价格受到刚需购房者的认可,降价楼盘大多取得了较高的销售率。这也反映了在当前以刚性需求为购房主体的市场环境下,“以价换量”仍是赢得销售业绩最有效的方法之一。

本报记者 晏秋秋



秋秋看房

不妨关注

最近几周,多个楼盘低开入市,颇吸引人眼球。一些读者来电询问,大致意思是:看中了,能不能买?这些问题,着实难为了我。买不买,纯属个人意见。但是,我的想法是,对这些低开的楼盘,不妨有所关注。这主要是因为,现在多数开发商都已经认同了“以价换量”的措施,就是说,靠低开来带动销售量。不过,一般来说,开发商在旗下楼盘获得热销、资金压力不那么大后,往往也会调高售价,静等度过楼市“寒冬”。

对开发商的这种行为,一方面要靠政府部门监督,另一方面,也需要买房人集中注意力。市面上有的房源,开盘价确实相对较低,属于政策“调出来的机会”,那也可以把握。当然,如果买房人对后市继续看空的话,持币待购也是一种策略。

晏秋秋

闵行区 江川路板块

房产 估价

合生城邦三期

评估总价:160万元
评估单价:15385元/平方米
地址:金平路558弄
房型:2房2厅1卫
产证面积:104平方米
楼层:1F/11F
购入年份:2010年
朝向:朝南
装修:精装修



业主朱女士自述:房产专家,您好!2010年我购入了一套合生城邦三期104平方米的两房,且获赠了45平方米花园。不过,最近我和丈夫的工作单位均调动至浦东新区,来回出行觉得不便,因此想卖出此套房屋,然后在浦东新区置业。现咨询一下专家,目前这套房屋以多少钱售出较合适?

房产专家点评:朱女士,您好!合生城邦隶属于闵行江川路板块,占地约900亩,总建筑面积约60万平方米,相当于一个颇具英伦风格特色的小城镇。整体项目以联体、叠加为主要物业类型,另有独

栋和小高层,在产品定位上提出了一种“英式城镇新主张”。在具体的建筑风格上,采用双层廊柱、凹进式阳台、坡顶的“假三层”,力图体现英式建筑风格的庄重与朴素。作为板块内的代表性楼盘,其具备良好的口碑。

合生城邦三期所处位置属于轨道交通5号线辐射范围之内,步行10分钟即可到达金平路站点;周边还设有多条公交线路,交通出行较便捷。第五人民医院可解决居民日常医疗需求,商业配套设施也多样化,小区旁边的金平路步行街、欧尚卖场成为小区人群休闲购

物的首选之地。

根据朱女士描述的该房源的特点来看,赠送的花园成为该套房源一大卖点。此外,小区由于自住率高,公寓房源挂牌量并不多,而有需求的客源相对较多,这成为另一优势。但考虑到朱女士此前为二手房购入,目前未满5年,因此赋税相对较重,这将加大出售难度。结合以上各因素考量,建议朱女士在定价时遵循市场正常价格水平,单价定在15000-16000元/平方米范围之内,总价为160万元。

汉宇地产老闵行分行经理 左刚

万科去年蝉联 行业销售冠军

根据2011年年报:2011年,万科实现营业收入717.8亿元,同比增长41.5%;实现净利润96.2亿元,同比增长32.2%。

受限购等调控政策影响,2011年国内房地产市场成交放缓。不过,万科2011年保持稳健增长,实现销售面积1075.3万平方米,销售金额1215.4亿元,同比分别增长19.8%和12.4%。继2010年销售额突破千亿元后,蝉联行业销售冠军,并第二次成为行业内唯一住宅年度销售过千亿元的公司。 恒由

“现崇山” 受内地买家关注

近年来,香港购房者中,内地买家的比例呈上升趋势。据嘉里建设透露,嘉里在九龙东的“现崇山”项目中有近30%的内地买家。

“现崇山”前临睦邻街公园,毗邻彩虹道游乐场,附近绿化超过35公顷,周边皆为低密度的政府用地及公共设施,地段优越,交通便利。

据了解,“现崇山”预计于2012年第三季度交付,建筑面积约10万平方米,包括5幢住宅物业以及逾3250平方米豪华住客会所、10000平方米的园林设施、基座约12000平方米的商场。 何艳容

《新民晚报》分类广告总代理:上海立鑫广告有限公司

广告投放热线: 62775877 62779998



上海立鑫广告有限公司主要经营《新民晚报》分类,中缝广告代理。现需诚聘以下人员:
★业务代表30名:高中以上学历,有相关工作经验或者客户渠道者优先。有良好的沟通能力。
电话:13817856556 Email:kexin1108@126.com 地址:延安中路829号达安广场西楼7A

项目转让

因公司投资策略调整,本公司有意出让投资在江苏启东市的一家三类医疗器械生产企业全部股权。该公司地处沪陕高速G40启东北出口,距上海市区路程仅100公里,距南通市区路程仅80公里。主要生产设备设施齐全,曾获得三类6815注射穿刺器械和三类6864医用卫生材料及敷料的医疗器械生产许可和获得过南德意志TUV认证。会给后续投资者节省不少人力、财力和物力。
有意者请与朱先生联系:
手机:15921892114 QQ:55989169
邮箱:zjw1016@hotmail.com

厂房招租 上南路口,全幢路433号,一栋三层标准厂房每层2800m²,二部货梯水电齐,独门独院13062800911

松江厂房转让 松江独门独院单层厂房转让,占地1万m²,距沪昆高速新桥出口2公里,另有各规格厂房300-2万m²租售。招商热线57776688

杭州於潜小镇山水田园式产权公寓 总价13.9万元/套 021-52081339 62662198

厂房出售 江桥金宝工业园区宝园五路13780m²,占15142m²,有绿证 59148367 13816236086 13901968882

厂房出租 喜地集团,于浦东新区多处建有标准厂房出租,可灵活分割,可享新区多种税收优惠政策 13801813886 15301665116

厂房租/售 租5500m²单层独院架10T行车,售1800m²单层,绿证,近轻轨 18916014389陆

转让承包 外滩5A级写字楼餐厅,400平米,转让或承包。 13916951252袁

宾馆低价转让 市区100多间房带餐饮低价转让,房租低,现年盈利在100万 13681888326陆

旺铺招租 宜山路靠近桂林路,面积235平方左右,适展厅,拒餐饮 13341888873陆

厂房租售 奉贤金大公路/沿钱公路,单层独院1000m²,电80KV 18717851117郭

办公楼招租 浦东高科路镇中心路50号3层独幢,有车位1700m²/价面议 13818891300丁

饭店出租 莘庄地铁旁,全装修500m²左右,1.4万/月 13391067113

急转 普陀区营业中上岛咖啡 13817793998王福

招租 沪太路东方国际双联厂房1500m²,罗店曹新公路818号独门独院有证产房6500m² T:13371803281茅

漕河泾开发区松江园区 办公、研发、厂房租售、招商 面积300m²-20000m² 电话:57686690

建楼招租 松江泗泾可建15000m²,12层大楼,可定向设计、分割,整栋均可,宜工业、办公,现寻合作伙伴 T:18616897229张

八家八个人-企业房产抵押 53839108 53839128

个人房产抵押 企业出国留学和移民贷款 64277539 18917991533

聚源民品典当 车辆质押 企业个人抵押借款 60906100 受理电话13681953832