

楼市新民会  
Interview

# 人民币汇率下行 豪宅市场遭遇利空？

■ 本期议题：

自今年2月下旬以来，人民币的汇率便进入了下行通道，幅度超过1.4%。那么，近期人民币汇率的下降是否会传导到房地产市场？从中长期看，是否意味着房地产的泡沫将破？

行业观察员



知名财经评论家  
叶楦



中国平安金融科技总监  
张华方



上海社会科学院房地产业研究中心学术部主任  
陈则明

## 影响极为有限

我认为不必担心人民币失控下挫，因为在近一两年内，无论经济如何疲软，央行控制人民币汇率的能力是无可怀疑的。

而对于楼市的影响，我认为并不大，尤其是一线城市受到的影响更少。虽然这次贬值会对热钱流入起到一定警示、压制作用。但一直以来国家对限制外资进入房地产行业的政策从未放松，甚至不断从严，所以实际上这部分热钱投资对房地产的影响极为有限。从历史数据来看，也表明热钱规模与房价之间并不存在基本一致的走势。2007年四季度，热钱流入589亿美元，但房价出现了环比下降；2012年二季度，热钱大幅流出1268亿美元，但房价仍然上涨。这表明热钱和房价走势之间并不存必然联系。（叶楦）

## 高端市场面临危机

人民币贬值可能会导致未来的楼市变成买方市场。那么房价就会出现下滑，且造成议价空间增多。目前热钱主要集中在一线城市，一旦人民币汇率持续下降，资金的流出便会导致一线城市的房价受到压力。另外，去年以来越来越多的中国房企出海，国内资金持续外流。国内人民币吃紧，对外升值，对内贬值，未来要摆脱通胀困难重重。因此，近来对“楼市泡沫破灭说”的提法也越来越多。

但我认为，人民币贬值对上海等一线城市的楼市影响应分为两种。首先，从外来人口的数量及目前市场的表现来看，自住型的刚性需求量有一定保障，因此对刚需楼盘，影响不大。但是，对于市区二手房、高端住宅市场来说影响较大，主要是人民币贬值导致了购买力的降低，因此房价下滑的可能性较大。（张华方）

## 或现较大拐点

人民币汇率下降对楼市的影响肯定是利空多于利好，而对于业内“贬值只是插曲”的提法，我并不认同。

首先，近期一线城市的基础设施无法跟上人口增长的速度，而三四线的土地供应相对宽松，目前市场已经逐渐呈现出对土地对土地的数量需求相对弱化，而对质量要求较高的趋势。另外，对于新天地等以外资为主的标杆楼盘来说，人民币贬值后，外资企业对这类项目的投入就会比较谨慎，这就会在一定程度上影响楼市。其次，李嘉诚撤资的动作也是释放的一个信号，虽然他日前就此有过澄清，但从他的动作起码可以看出他对未来的判断并不明朗。综合以上，我认为房地产行业未来可能比较悲观，有可能出现较大拐点。（陈则明）

### ■市场快讯

#### >>金茂逸墅 “惠聚三月天”活动落幕

3月8日，位于崇明东滩的金茂逸墅举行了“惠聚三月天”活动。活动现场，不少客户都对金茂逸墅表现出了浓厚的兴趣，项目所倡导的生态、养生、健康的生活方式，得到了广泛的认可。项目所在的崇明东滩素有“最美湿地”、“百鸟天堂”之称。这里是国家AAAA级景区，因没有化工企业的进驻，所以一直保持着原生态的健康环境。当下，东滩正一步步被打造成比肩纽约长岛的上海富人岛，无论是自然生态还是豪华配套都倍显珍贵。此外，金茂逸墅还拥有0.27的超低密度，创新性双首层，1份价格享4倍面积；大气连廊设计，使室内与花园自然过渡，惬意温馨的庭院生活浑然天成；挑高8米大厅、超大面宽、室内配置私家静音电梯与欧式壁炉，缔造尊贵极致。（陈骏）  
上海买房呼叫中心 4006358880 转 366

#### >>日月光·伯爵天地 综合生活大城扬帆嘉定北



近几年来，上海地铁的发展突飞猛进。地铁拉近了城市距离，改变了人们的生活、出行方式，更影响了地产行业的发展轨迹。“地铁上盖”的房地产项目如雨后春笋般涌现，迎合人们生活方式的同时，也改变着城市的肌理

与发展格局。人们生活更加依赖地铁，在买房置业这样的大宗消费上，更是优先考虑与地铁的距离，对首置刚需客群来说，地铁更是他们置业考虑的首要因素。

由台湾鼎固集团开发，地铁11号线上盖的大型综合体项目日月光·伯爵天地，有望为嘉定城区规划注入新的活力。这座80万平方米的生活之城包含有20万平方米的旗舰商业，以及60万平方米的星级酒店、甲级写字楼、商用精装公馆与臻品住宅。以可持续的都市发展模式营造理想生活，前所未有的多元化姿态，为城市注入全新活力，定义嘉定人居新高度。

日月光·伯爵天地项目自2010年底推盘起便受到了区域客户的热捧，一、二期住宅热销告罄。2014年伊始，项目将再次加推三期，创新90平方米三房两厅两卫南北通透住宅产品，以更多的供应量充分满足区域内客户的置业需求。（丹青）

#### >>君悦湾·墅 打造别墅榜样

市别墅作为上海极度匮乏的高端住宅产品，始终备受市场关注。而位于徐泾传统别墅区的君悦湾·墅便是这类别墅的代表。

据了解，将于近期开盘的君悦湾·墅提供的不仅是花园、露台、地下室等附赠空间，更通过高科技实现了业主与国际一线生活的零距离对接。

项目位踞徐泾中心地段，交通便利，社区天然水系三面环绕，真正做到了“离尘不离城”，堪称沪上终极置业的首选。（王蓓莲）

探盘时间:2月28日

## 万科时一区:从细节做起



“为客户着想,提供高性价比的产品”一直都是万科的宗旨,且在这方面投入颇多。近期,笔者来到了万科在上海的首个综合体项

目—万科时一区亲身体验。从样板房来看,房门外设置了一个小型的挂钩,售楼员介绍这是考虑到如果开门时可以将手中物品挂在墙上,更方便。走进玄关位置,笔者还发现与一般的插座位置不同,设置的插座多了一个usb接口,这样一来如果手机没电一进门便可以直接充电。万科对于细节的把握由此可见一斑。（郑鸿铨）

探盘时间:2月28日

## 新虹桥首府:“麻雀房”最受宠



项目已于3月8日推出二期房源,主推85-116平方米的精装2-3房,另有少数69平方米1房

房源。从地图上看,项目位于北九亭最靠近徐泾地铁站的位置,且有公交线路直达两个地铁站,交通较为十分便利。

笔者在新虹桥首府周边观察发现,附近的教育资源较为丰富,有幼儿园、九亭中学等,且生活配套也相对齐全,从项目所在地步行10分左右便可到达沪亭北路商业街,相距不到1公里。（蔡琦雯）

## {开盘信息}

### ◎中信君廷

项目地处徐汇滨江板块,距离徐家汇商业中心15公里,由7、11、12号等多条轨交纵横交织。将推出精装修房源,户型有160-180平方米三房,200平方米四房,预计均价70000元/平方米,项目拟于3月中旬开盘。

### ◎中建公元壹号

位于奉城镇中心位置,毗邻奉城镇政府,是由中建地产打造的高端生态住区,推出5栋222套花园洋房,主力户型为90平方米2-3方,均价在12000元/平方米左右。项目拟于2014年3月23日开盘。

### ◎同济融景雅苑

项目所在的银南翔是上海首个市郊CBD,衔接11号线、20号线(规划中)双轨,区位优势明显。本次开盘主推86-130平方米2房、3房,其中86平方米2房为全明户型,项目拟于2014年3月15日开盘。

\*以上信息来自售楼处,实际信息以开发商发布为准

### ■重点关注

## “上海之春”房展会即将启幕

3月14-17日,有“楼市风向标”之称的“上海之春”房展会即将在上海展览中心开幕。据了解,此次亮相“上海之春”房展会的項目将多打“低价”牌,包括苏河源总价250万元的叠墅、滨江江、新

瑛香公馆、绿地威廉公馆的单价也基本在2—3万元或以下,此

### 链接

展会需购票入场,登陆上海房展会官方网站(www.ShanghaiRealEstate-Expo.com)可免费获取门票,到场参与讲座更有签到礼和幸运抽奖。

外,绿地—海域笙辉、宝华北岸郡庭也有优惠推出。