

“金九”上半场:一线城市环比跌幅最大 房企下一步或加大降价促销力度

楼市风向标

“金九”上半场成色较淡,部分地区启动第二轮救市方案。对此,业内人士表示,第二轮救市对楼市的刺激有限,“金九”下半场,房企或将加大“以价换量”的营销力度。

上半月成交环比跌6%

本周三,上海易居房地产研究院发布了《9月份前15日典型城市新建商品住宅成交报告》,该报告统计的全国20个典型城市分别为:北京、上海、广州、深圳、天津、济南、青岛、南京、杭州、合肥、长沙、南宁、贵阳、淮安、扬州、九江、襄阳、莆田、东莞和惠州。其中,一线城市4个、二线城市9个、三线城市7个。

9月1日-15日,上海易居房地产研究院监测的20个典型城市新建商品住宅成交面积约431万平方米,环比下跌约6%。9月份上半月“金九”成色较淡,或拖累9月整个行情。

20个城市中,有11个即6个城市出现了成交环比下跌。具体城市看,东莞成交量的环比增幅最大,约59%。而包括襄阳、南京和北京的环比跌幅较大。此类城市8月同期行情较好,但9月份成交上升缺乏动力。

9月1日-15日,一二三线20个典型城市新建商品住宅成交面积环比增幅约-18%、-6%和18%。一线城市8月份市场成交相对较好,但9月份市场动力不足,在一线城市楼市政策没有松绑的情况下,其降价

促销力度会加大。二线城市的行情和一线城市类似,虽然救市力度加大,但成交量反弹面临阻力,9月上半月行情显得悲观。相比来说,三线城市在8月份同期行情并不好,9月上半月出现了较明显的反弹。

救市或成“镜花水月”

近日,湖北、四川、福建等省通过信贷、财政、税费补贴等形式刺激楼市,启动第二轮救市的新举措。对此,上海中原地产研究咨询部经理卢文曦表示,湖北省之所以谋求信贷支持手段主要在于限购松绑效果相当微弱。楼市交易不畅,信贷收紧是原因之一。因此,地方政府要求银行给予利率7折优惠,并要求一个月内放款,支持力度非常大。但是,是否能获得银行支持有很大不确定

性。首先,银行听命于央行或银监会,地方政府影响力有限。其次,随着楼市持续低迷,各地弃房断供现象有所抬头,为防范风险银行也会采取相应措施,比如提高审核标准,在房价连续下降的情况下甚至不排除提高首付比例的可能。最后,银行也是盈利机构,而当下一一些互联网金融产品回报率在4.17%左右,5年期以上房贷利率打7折后才4.58%,几乎没什么利润。所以即便是地方政府要求,也会根据自身情况酌情配合。

虽然还有对购买唯一普通住房契税减半等措施,但总体而言力度都偏弱。相反,对交易影响力最大的信贷支持很有可能是镜中花水中月,可以预见,短期受消息出台的心理波动影响,交易略有增加,但之后

会再度滑落至当前交易量。

“以价换量”可能强化

“如果说第一轮救市的特征是松绑,那么第二轮救市的特征是刺激,尺度也越来越大,市场已经从需要限购的供不应求反转到供过于求的去库存的阶段。”易居房地产研究院研究员严跃进表示,然而,9月上半月行情出乎此前乐观的预计,并没有明显的上升。说明即使在目前的救市环境下,成交量的恢复依然是磕磕碰碰的。

对于房企来说,依然希望在9月能积极去库存。严跃进预测道,因此,9月上半月的行情将使得房企进一步反思,下半场,部分房企或将强化“以价换量”的营销策略。

本报记者 杨玉红

澳中帮小业主成功求职

马年的第一天,Apple从南澳阿德莱德到达了墨尔本。她坐在我们澳中集团前来接她的车里,情绪沮丧,毫无生气,全然忘记现在是中国新年。

Apple毕业于阿德莱德大学英语专业,毕业时,揣着一张总评优的成绩单,信心满满地想一个月内一定能找到工作。可是在接下来的三个月里,除了每天海量地到处投简历,收到的回音却寥寥无几之后,Apple开始慌张了。好不容易盼到了一次面试机会,谈话结束时对方委婉地告诉她,这个职位对永久居民有优先权,因为他们能够“比较稳定地工作”。

根据澳大利亚的相关政策,留学生大学毕业后将获得2年的工作签证,在此期间如果学生可以在当地找到专业对口相关的工作,将有机会拿到澳洲绿卡。因此对于想要通过留学留在澳洲的学生来说,能否找到合适的工作就显得至关重要。Apple所学的专业不但在紧缺职业名单上,而且又没有工作经验。因此根本就不可能得到雇主的雇佣,而现在没有永居身份又在找工作时受限,这不是个死胡同嘛!

说起来,Apple和澳中集团的渊源始于两年前,她的父母买下了我们澳中集团位于墨尔本西南区的海边别墅。跟随父母来看房的Apple被拜托给我们照顾,公司承诺一定会给予最大的帮助,尤其会在她毕业后帮忙找工作。

这种承诺在当时的Apple看来就是一道客套话。但是,经过三个月的挫折与失败,Apple已经极度无助了,她想到了澳中集团。她后来告诉我,当时她握着我之前给她的名片,犹豫了很久才拨通电话。但是,让她没有想到的是,我不仅鼓励她来墨尔本发展,还迅速安排了接机事宜,最为重要的是,保证会帮她找到工作!

两周后,Apple飞来了。我们的工作人员带她去见了我们合作伙伴——一家专业培训机构。在接下来的时间里,职业中介专员帮Apple分析特长,选定方向,修改简历,模拟面试。当然成功并不会立刻就来,每次失败后都有专员帮Apple分析原因,找出不足。Apple变得越来越有自信,积累的面试经验让她谈吐自如,神采飞扬。

当我的下属把Apple模拟面试视频播放给我看时,我非常诧异她的变化,我相信这正是雇主所需要的优秀求职者。

2个月后,Apple终于被一家房地产公司录取了!因为,之前曾跟随父母买过房子,所以,Apple了解澳洲房产相关信息、近期走势、服务理念等。而且,在第一次面试后,她就主动给面试官写了封感谢信,并在信中非常专业地分析了澳大利亚房产趋势,这使得面试官无比的欣喜意外。

一年以后,Apple因为工作出色被提升为主管,好事成双的是,她的移民申请也很快被批准了!(金凯平)

浦东新区 碧云板块

房产估价

云间绿大地

评估总价:3000万元
评估单价:89820元/平方米
地址:锦绣东路418弄

房型:5房3厅5卫
产权证面积:334平方米
楼层:3层独栋别墅

入住时间:2006年
朝向:南北
装修:豪装



业主王先生自述:房产评估专家,你好!由于个人手上资金偏紧,考虑到最初买这套别墅的时候,也是用于投资,现在也想减轻手头上资金紧缺的巨大压力,因此想要尽快将这套房源出售套现。这个小区周边配套和环境都很好,很适宜居住,不知目前以什么价格出售较为合适?

读者 张先生
上海中原碧云一店分行经理 庞先锋点评:张先生,你好!云

间绿大地位于浦东新区碧云板块,是板块内的高品质小区,板块居住氛围浓厚,地处内中环间,交通便利,配套成熟,小区均为联排、独栋别墅物业,绿化率40%以上,环境宜人,适宜居住。该小区位于浦东行政、文化、休闲、居住区域,国际时尚氛围四周蔓延。交通便利,距离陆家嘴金融中心仅20分钟路程,周边拥有世纪公园、汤臣高尔夫球场,旷野式绿地生活造就舒适自然的生活

圈。而且居民购物、餐饮、娱乐、休闲等需求也一应俱全,如联洋家乐福、大拇指广场等生活设施齐全。此外,小区周边还拥有上海协和、耀中国际学校、平和双语学校、中福会幼儿园等优质教育环境。受到房地产市场大环境的影响,小区仅在今年3月份成交了一套类似面积和户型的物业,而张先生的这套房源位于小区中心,性价比较高,建议以3000万元出售较为合适。 美梅

金凯平先生

澳大利亚澳中集团房地产投资咨询会

——把中国人的百家姓写在澳洲地契上

26年前他从普通的留学生,到迅速完成财富积累,只用了8年的时间。他用勤奋和智慧编织了充满传奇的财富人生;他实现了自己的澳洲梦,并成为了澳洲房产专业的专家。26年后,他把澳洲地产项目带回国内,让国人知晓置业澳洲不再是梦想。

- ◆ 澳中集团26年澳洲房产开发经验
- ◆ 专业团队一条龙服务(购房-建房-验房-出租)

澳中集团董事局主席金凯平先生1987年移居澳大利亚墨尔本,1988年创建澳中集团,1996年集团购买下位于墨尔本市中心的霍克大楼(现为澳中大楼),接下来,又陆续投资了位于墨尔本市中心的10栋商业楼宇;2001年,作为集团主席的金凯平,制定并实施了公司向房地产开发的战略决策;2006年,公司开始了向墨尔本西南区发展的决策,开始了从别墅开发到土地开发的“地王”计划。

咨询会举办时间:9月20日(周六)14:00
举办地点:世茂皇家艾美酒店9楼 Parlour V(会议5厅)
(南京东路789号,近西藏中路)
预约电话:021-52380725 52380726

轻松首付 澳洲做地主

购买澳洲房产项目有风险,购房者应当事先了解所在国家或地区的相关法律法规及购房政策。