

新民楼市

主编:尹学尧
统筹:郑嫒
执行主编:龚玺 冯燕
策划:沈媛 李志华 陆晓松

XINMIN REALESTATE

长泰东郊御园
树立联排别墅五大标准

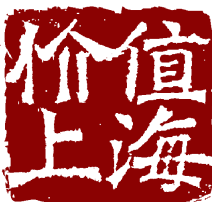
详见 B23 版

富力湾
199 万拥有名门亲湖别墅

详见 B28 版

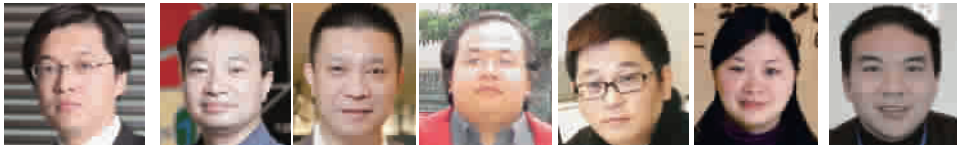
申亚花满庭
花园洋房只卖 7000 元 / 平方米?

详见 B29 版



大型系列专题(二)

新江湾搁浅



- 新江湾遭遇阶段性低潮 >B22
- 开发商做好持久战准备 >B24
- 新江湾三大焦点解读 >B30

“谁的价值被低估”候选楼盘今日亮相

详见 B32 版

流量第一，价格第二



上海中凯房地产开发管理有限公司董事长许仰东

上海楼市五月成交有所上升,不少开发商认为房价已近谷底。随着中央对经济保稳的有关政策出台,房地产业期望见底反弹的判断开始抬头。近期,上海集中上市的开发用地中,高溢价成交信息似乎让人看到后期市场信心的提升。

其实,2012 年注定仍是困难年,抛弃梦想,针对各自企业资金实际情况,求流量、降价格仍是核心问题,“以价换市”的走势是年内市场主流格局。

一是从政策局面看。中央对楼市的调控不会放松,没有任何迹象表明中国经济保稳会放松对楼市的调控。尽管不少地方政府动作不断,近半年来,坚持楼市调控的主基调从没得到任何动摇,限购限贷政策不会短期内得到修正。近期上海成交量有所回升,并不等于买卖双方市场信心的回暖。

二是从资金层面看。房企总体的资金压力仍未根本好转,由于本轮调控使市场成交处于较长时间的价格下行和成交萎缩,房企在资金面上仍处于困难期,加上目前库存量处于历史高峰期,要平衡好资金,求生存再发展,是每个房企必须优先考虑的命题。因此,以价

换市的 market 格局不会在短期内改变。市场缺少支持房价上行的理由。

三是从市场信心层面看。在投资、投机客被严重挤压出市场后,刚需客成为市场主流。针对当前楼市调控的大背景,购房者对房价优惠的真实性认定,成为短期入市的核心驱动力,因此,尽管短期市场成交量有所回升,但并不表示购房信心的上升。而面对市场上大折扣吸引客户的格局,开发商降价求量的惯性仍会是当前市场的基本基调。

2012 年,房企需要有点阿 Q 精神,更需要理性地对待目前所处的政策环境、市场环境,寻找适合自身企业特点的市场应对机制,以局部的、短期的信息产生不切实际的梦想,结果只会是沉重的结局。

预告:下周四,大型专题(三)将走进滨江,敬请关注“价值上海”