

今年调控难有松动可能 长三角年会预测楼市趋势

地产评论员 冯燕

房地产市场的走向始终牵动着各方目光。随着调控政策的深入落实,近期个别城市的“微调”之风相继被叫停,寄希望于房地产调控政策“转向”的侥幸心理不再现实。搜房网调查显示,“房地产市场调控”位居网民关注度前列。

调控常态化并微调促刚需

“从政府工作报告中六次提到房地产不难看出,期待调控很快出现松动不太可能,即使要松动也是顺着保障性住房或者是中低收入者要买的房子来松动,整个房地产调控,今年到目前来看是很难有松动的可能。”在近日举办的第十二届中国(长三角)房地产发展年会现场,中国指数研究院院长、搜房控股董事长莫天全表示。

同时,莫天全还说,调控效果正在显现,2012年房地产发展将出现十大趋势:房地产调控政策将持续,刚性需求政策将微调;保障性住房政策将成长期国策;土地价格将持续下

降,成交量将逐步回升;新房价格持续下跌幅度不超10%,交易量将低位趋稳;二手房价格将持续下跌,成交量触底将逐渐上升;套均面积持续下降,本地购房者占比上升;重点城市可售面积供大于求,出清周期持续延长;全国开发投资增速持续回落,增速将在25%以下甚至更低;开发商资金将持续趋紧,但不会出现大规模倒闭;着眼中长期,三四线城市将成为房地产开发主要市场。

据国家统计局统计数据显示,2012年1月全国居民消费价格总水平同比上涨4.5%,其中居住价格同比上涨1.9%,而去年12月CPI以4.1%的同比涨幅创下15月新低。从数据上看,CPI同比增速呈现出逐步下滑的趋势,通货膨胀得到了进一步缓解。

对于未来国内金融环境的发展趋势,复旦大学金融与资本市场研究中心主任谢百三表示,尽管通胀因素仍然存在,但是作为传统金砖四国中通胀率最低的国家,中国未

来的经济发展潜力巨大,后续货币政策或将逐渐放宽,年内存准率还可下降2-3次。

“多元化战略目标”成共识

流动资金周转不畅、融资环境不佳等问题是目前摆在房企面前的难题。面对调控紧缩,部分房企纷纷开始顺应市场规律来调整战略布局,以求在困局中寻求转型与可持续发展之道,以应对风云变幻的楼市。

据悉,活动当日近千名地产精英、专家学者就“转型、思变、发展”主题全面解读新政策经济环境下房企转型发展与创新之路。

“企业在遇到调控时,都应该进行自我反思和调整,同时根据企业自身特点来决定如何走多元化竞争之路。”上海富力房地产开发有限公司总经理郝桢如是说。

而合景地产集团执行董事余耀胜更以自身企业为例解读如何制定多元化战略目标。“我们会将产品研发作为核心竞争力。”

2月销售跃居上海高端楼盘销售排名前五名 玺园以产品力折桂新江湾



2月,地处新江湾城的九龙仓玺园以售出21套的惊人业绩在上海高端楼市掀起一波热销浪潮。

3月以来,玺园的热销传奇仍然继续,不到一周时间,再售7套,使2012年总体成交面高达4836.15平方米,以28266.97万元的销售总额跃居高端楼市销售排名前五名。玺园作为新江湾城门户产品,此番延续2011年热销姿态,以异军突起之势再次把新江湾城拉进人们的视线。

经过多方了解,玺园热销背后潜藏的秘密被一一揭示。玺园之所以能够以千万级宅邸身价短期热卖两亿元,产品自身品质及升值潜力是重要原因。

新江湾城作为上海稀缺城中央湿地高端住宅区,整体绿化率50%,水域面积高达40万平方米,人口仅8-10万,是上海稀缺的低密度生态湿地板块。成为政府大力打造的上海第三代国际社区。而项目地处新江湾十字黄金位置,紧邻轨交10号线,一路之隔拥有17万平方米在建大型综合商业中心……中福会幼

儿园和上音附属实验中小学等板块规划中14所知名院校环伺左右,生活配套完善,确保了项目未来的升值潜力。

得天独厚的外部因素,并不足以成就高端品质。九龙仓玺园选用低密度平层大宅布局,栋距可达100米,最小也有30米,保证了一定的舒适度。外立面石材采用产自新疆的上等卡拉麦里金黄金原石,为此工作人员跋涉超过6000公里。玺园进口处,连廊出现的花钵,选用耗资千万纯手工精心打磨的埃及进口大理石,国内实属罕见……而此类细节在玺园随处可见。

不仅如此,玺园还拥有无偿私享的顶级会所。项目的室内设计力邀香港十大顶尖设计师梁志天,精装汇聚德国电器品牌米勒,橱柜界的劳斯莱斯西曼帝克等国际一线家装品牌。

巨大的升值潜力,融合项目坚实产品力,玺园以对品质的不懈执着在市场上掀起一波考究宅邸热潮。据了解,九龙仓玺园后期还将有房源推出。

(沈媛)

经纬置地 绿色理念植树活动走入校园

近日,一向旨在打造低碳住宅的经纬置地,将植树造林活动引入经纬实验学校,五十多位一年级小学生在家长的陪同下种下了象征着绿色和未来的樱花树苗。这也是经纬置地开展的第五届植树造林活动。历年来经纬置地一直秉承着“创造一种亲近自然、享受生活”的理念开展植树造林活动,为环境保护事业贡献己力。

今年这一传统的植树活动又进入了刚建成的经纬实验学校校园中,上师大附属经纬实验学校是经纬置地倾注心血为居住经纬区域的小朋友引进的一所优质九年一贯制学校。几十位小学生中有大部分人都是第一次参加植树活动。

近年来,“低碳住宅”越来越多地成为购房者关注的一个重要的元素。为了能够让低碳理念贯彻下去,经纬置地也希望能够从下一代培养起。“让这些孩子

从小就培养起良好的习惯,亲手种上树苗,当他们看到小树陪伴自己一起成长,也就明白绿色低碳的重要意义。”经纬实验学校老师表示:“很认可经纬置地的绿色理念,希望以后能够多多举办这样的活动,把环保理念传递下去,给孩子们留下永恒的美好回忆。”

经纬置地负责人说:“这次为经纬实验学校提供树苗,组织小学生种树,我们期望通过这样的活动,将对绿化、生态、环境的热爱植入每一个经纬孩子的心中,激发他们对绿色美好未来的梦想和追求,让这些小树陪伴孩子共同成长。在历年开发的住宅地产项目之外,经纬置地也同时在此兴建了三所幼儿园、一所九年一贯制的实验学校。尊重教育、尊重环境、关爱社区、创造优质人文环境、推动绿色、生态、节能理念,将是经纬置地携手社区共同持续推动的事业。”(罗婕)

刚需推动楼市三月“小阳春” 上海香溢花城小户型持续热卖

据相关数据显示,上海住宅市场连续五周成交量上涨,上周成交量突破20万平方米大关,创下去年8月至今的最高水平。这一切似乎表明上海楼市的“春天”已悄然而至。

小户型迎来入市良机

业内普遍认为,在普通房标准调整、首次置业恢复基准利率等优惠政策作用下,刚需大军已成为当前楼市发展主要动力,近期小户型热销也是因为刚需对婚房市场需求的释放。

据了解,这主要是由于市中心小户型的推盘量一直偏少,其中像香溢花城这样拥有小户型的高品质高端楼盘更是寥寥无几。同时对比其周边楼盘动辄4万元以上的单价,上海香溢花城均价3.7万元的价格优势十分明显。目前项目主推的75平方米、85平方米的小户型仅剩最后十余套,纵观未来两三年的房价走势和市中心小面积房源的稀缺性,近期正是香溢花城小户型入市的最佳良机。

打造市中心成长性大盘

统计数据显示,即使在调控严厉的2011年,上海新建商品住宅剔除保障性住房和经适房后,商品房部分均价依然上涨了2.8%,其中内环内



新建商品房成交均价增幅达6%。

在这样的大趋势下,地处市中心内环沿线的上海香溢花城也不例外,三年之间价值已翻番。总建筑面积为46万平方米的市中心高端城市综合体项目,住宅部分总共分三期进行开发打造,2007年10月,香溢花城首批房源投放市场,均价为17500元/平方米,256套房源当月基本售罄。而到了2010年二期再度开盘时,其均价已大幅攀升至37000元/平方米,2011年更是凭借年销16亿元获得市中心3万元以上单价销售冠军。

“不管市场如何变化,具有独特资源性的高端产品总能吸引人们的眼光。”上海香溢花城相关负责人解释道:“香溢花城自规划之初就坚持走高端城市综合体路线,市中心大盘的成长性和大盘投资价值值得期

待”。

商业规划促使价值再度飞跃

根据上海香溢花城的规划,项目整体竣工后,将被建成集高档住宅、商务中心、高级酒店、商业会所、优质教育、精装醇熟社区、城市绿肺公寓为一体的高端城市综合体,即国际上流行的“ALL IN ONE”概念。

目前上海香溢花城一期已顺利交付,二期也在加紧建设中。随着时间的蜕变,上海香溢花城“ALL IN ONE”的轮廓日益清晰,尤其是在商业部分所取得的成就有目共睹。

可以看出,上海香溢花城正在朝着功能齐全、配套完善、档次一流、秩序井然的高端城市综合体迈进。而这一切有望为上海香溢花城的未来价值带来再次飞跃。(陈孜孜)

高桥新城争当“有机生活经营者”

3月11日,位于高桥新城的尼德兰-北岸别墅区内,一场名为“走进有机”的主题活动拉开帷幕,尼德兰童军会春季迷你版有机集市正式启动,通过组织社区儿童体验有机生活,鼓励他们培养健康的生活习惯,活动吸引了许多新城内外的大人孩子前来参与,场面热闹又温馨。

本次活动内容新颖丰富,将环保理念巧妙的运用其中,比如蛋壳盆

栽,利用使用过的蛋壳填入泥土埋入各类种子,简单易学;利用咖啡渣做原料种蘑菇,在办公室里也适合种植;将阳台变成菜园,在有限的空间内种植各类蔬菜,增添生活乐趣;教孩子们开辟有机试验田,在土中埋下种子,插上写有自己名字的标签,将来可以亲自收获自己种下的果实,这份耕耘将陪伴着孩子们的成长。学会观察、学会生活,这也正是这个活动

所赋予的意义所在。

据了解,高桥新城“走进有机”的集市活动旨在将有机生活融入社区,倡导健康时尚环保的生活方式。“我们不要当房产商,而是要当社区生活经营者”,高桥新城营销总监朱茜如是说,该活动将在未来不定期举行,逐步开展更多更有意义的体验项目,届时将吸引更多崇尚健康生活的人们参与进来。(王蓓莲)