

National

暗吹促销风 沪楼市调整被指“假降价”

◎本报记者 李和裕 实习生 朱宇琛

近期,广州等南方楼市的“打折风”吹遍房地产市场,而上海楼市眼下也出现暗降价格和优惠促销的情况。不过业内判断,上海楼市的这一状况并非市场转折性的“真降价”,而是阶段性调整的“假降价”。

部分楼盘价格松动

与目前市场热议的广州等珠三角城市楼盘全线降价销售的情况不同,上海楼市表面上依然是“不动声色”,整体价格在成交冷清的局面下仍维持在一个高位,不过也有部分楼盘出现价格松动。

记者近期搜集的市场信息显示,如黄浦区的长峰馨园今年从7月到11月初,售价一路涨至30000元/平方米,结果11月的销售量直线下滑至2套,于是在11月下旬将报价回调至28500元/平方米左右,暗降5%;又如静安区的静安艺阁9月价涨至33000元/平方米,之后便进入连续3个月的零成交状态,日前该盘也把价格暗降至31800元/平方米。

还有长宁区的皇家花园在11月将剩余景观房的价格降低了2000元/平方米;闸北区的新弘国际公寓在11月下旬推出的景观房,均价19000元/平方米,比9月推出的非景观房的报价便宜了1000元/平方米。

中心城区楼盘选择暗降,一些位置稍偏的楼盘则选择更明一点的优惠促销。市场信息显示,浦东的尚东国际名园日前推新房源给予购房者200元/平方米的优惠,售楼小姐还称本周还会有更大幅度优惠的房源推出,但仅限开盘当日;闵行的夏朵小城三期则连打了10天的优惠期。

年末阶段性调整

业内人士看来,年末上海楼盘暗吹促销风原因多样,但非“拐点”先兆。佑威房地产研究中心主任薛建雄认为,上海楼市近期的变化属于阶段性调整的“假降价”。“开发商在年底进行楼盘促销并不少见,已是临近年末,开发商都想冲刺一下,完成既定目标,甚至为把当年业绩做得更漂亮些;二是年末也是开发商回笼资金的时候,要做财务报表,还要还银行贷款、工程款等,所以多卖点房回笼资金也是好的。”

当然,薛也承认,部分楼盘调价也有房贷新政影响下成交量下滑的原因,“不少楼盘在今年二三季度上海楼市回暖时涨得太快,到年底还剩下房源,但看到调控来袭、交易冷清,便主动调价促销。但问题在于,开发商的营销策略的改变并不代表他们就看清明年的上海楼市。”

开发商态度也与此相近,近日因广州楼盘降价销售而备受关注的万科就回应称,公司一直是基于快速周转的基本策略和顺应市场状况的灵活性去为产品定价的,此次广州楼盘就是按此做出的合理定价,并且根据目前销售情况看,以上策略得到了良好的实现。同时,上海万科有关人士向记者表示,万科上海楼盘销售现场并无打折和促销活动,万科也依然坚定不移地看好国内住宅市场的未来前景。

易居房地产研究院高级评论员杨红旭也表示,开发商的销售策略往往基于区域市场而论,更何况目前一些楼盘的成交价格还在涨,一些楼盘的打折促销则是有效果的,这正说明市场需求只是暂时观望,也注定楼市不会崩盘。



上海楼市表面上依然是“不动声色”,但也有部分楼盘出现价格松动 资料图

珠三角争论房价拐点 房企酝酿降价应对

◎本报记者 屈红燕

一边是市场进入僵持和观望阶段,一边是万科近日率先在珠三角调低几个新推楼盘的价格,种种迹象似乎表明珠三角房价拐点端倪已显。

在昨日安信证券举行的2008年行业策略会上,房地产行业分会场受到了最多的关注。

拐点端倪之争

到底拐点是否已经出现?万科相关人士坦陈,不能一概而论,是否出现拐点,东西南北中幅员辽阔各不相同,但去年房价上涨幅度超过70%的珠三角已经将从非理性上涨转入理性上涨的阶段,这样更利于房地产企业健康发展。

招商地产的相关人士表示,深圳的房价目前并没有大幅度下降,尤其是好的楼盘。“我们集团内有专门从事房地产中介的招商置业,从他们每天报给我

们的数据看不出深圳房价大幅下降的变化,但是成交量却同比大幅度下降。”

主动降价

万科相关人士表示,万科珠三角的一些新楼盘定价的确低于预期,但仅仅是低于此前万科本身预期的定价,并不低于周边楼盘的定价,并且理性的房价有利于房地产行业自身的发展。

此前,万科曾将广州的万科金色康苑定价为1.4万/平米,相对于周边楼盘1.7-1.8万/平米要低,深圳万科东郡定价为7500元/平米。该人士表示,万科将广州、深圳、东莞等珠三角的楼盘价格定价相比预期会减少10%-15%。

招商地产相关人士虽然坚称深圳的房价并没有明显下降,说“一定要扛住,兰溪谷的别墅出售一套就是1000万,不会降价的。”但他同时也表示,要调整销

售政策。对于如何调整,该人士并没有详细阐述。

不可能恶性降价

房企们对记者表示,降价并不会导致恶性的房价回落,因为自住的刚性需求还非常强烈。

在万科金色康苑开盘当天,全部售罄,而万科的云山和东郡开盘当日分别销售80%和65%,这一数据背后正是刚性的自住需求,只要价格稍微下降马上引来买盘如潮。

万科相关人士表示,在宏观调控政策下,投资品化的买方需求减少了许多,但自住的小户型只要稍微下降,便非常好卖。“深圳的小户型楼盘,在推盘一个月以内可以全部卖空。背后是刚性自住需求,这样珠三角的房价不会恶性下跌。”

但是该人士也表示,2008年和2009年或许是房地产行业的盈利高峰,此后的发展要靠走不同的路线。

■相关报道

至2010年上海将新建1.8亿平米节能住宅

◎本报记者 李和裕

国家发改委日前发布的《产业结构调整指导目录(2007年本)》中,对房地产开发的要求仍是大打“绿色建筑”牌。而记者昨日了解到,上海已有相关计划:至2010年,上海力争完成建筑面积1.8亿平方米的节能新建住宅,及1000万平方米的既有住宅的节能改造。

上海绿色生态建筑与人居环境科技推广中心秘书长祁克勤介绍,上海现拥有建筑近5亿平方米,其能耗约占全市社会总能耗的20%。而上海计划在2010年前全部按照国家节能标准设计建造住宅及公共建筑,并完成新建住宅1.8亿平方米、公共建筑5000万平方米;同时,完成既有建筑节能改造3000万平方米,其中住宅1000万平方米、公共建筑2000万平方米。

此外,上海已决定在明年4月联合国第39个“世界地球日”举办2008绿色建筑与人居环境发展大会,展示绿色建筑设计、人居环境规划、绿色节能环保示范楼盘等。业内人士表示,我国的单位建筑面积能耗是发达国家的3倍,作为消耗能源和资源占全社会总能耗近46%的建筑业,必须大力发展绿色建筑。

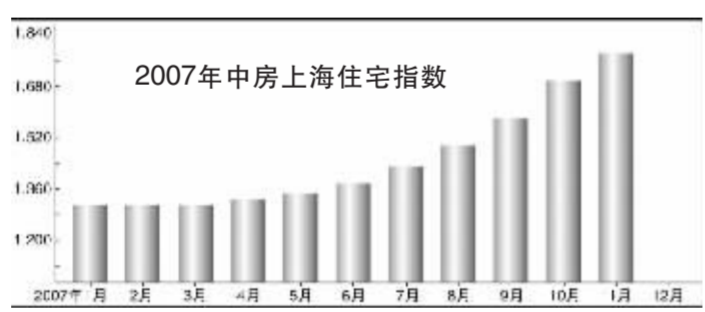
根据建设部的要求,至2010年,新建建筑争取30%以上达到绿色建筑和节能建筑的标准,同时全国城镇建筑节能率达到50%,其中北京、上海等特大城市节能率要达到65%。

1000万平方米

至2010年,上海将有1000万平方米的既有住宅进行节能改造。

■业内观点

21世纪不动产:楼市未形成全面拐点



图表来源:Wind 张大伟 制图

◎本报记者 徐玉海

21世纪不动产最新的监测数据显示,目前北京楼市一二手房虽然成交量环比有所萎缩,但价格未见大的调整。

21世纪不动产分析师认为,

近期降价的楼盘在深圳、广州均不超过10个,上海也只是少量楼盘降价入市或变相打折,多数楼盘在观望,甚至还略有上涨,因此还不能得出这些城市的楼盘正全面降价的结论。他还提醒说,虽然“楼市拐点说”一时盛行,但仍要

警惕观望之后被抑制购房需求的释放,经验表明这种需求的集中释放将不利于房地产市场的正常发展。

该机构观点认为,支撑房地产市场“上行”的几个关键因素,并未发生逆转。一是人民币仍处于升值通道中,二是城市化进程并未显著放缓,三是仍会受惠于人口红利,四是流动性过剩的矛盾并未得到根本解决,五是系数较大的贫富差距仍将在较长时期内依然存在。因此,目前尚有确切证据表明未来两三年内房地产市场会发生根本变化,任何局部的、周期的、短时期的正常调整,不足以改变这种“上行”的轨迹。

六管齐下 上海陆家嘴金融城建设提速

◎本报记者 薛黎

围绕完善金融市场、集聚金融机构、优化金融环境、推进金融创新,上海浦东新区正在积极打造金融核心功能区,建设一流的陆家嘴金融城,具体推进金融发展的部署主要集中在六个方面,这是记者昨天从国家发改委了解到的。

今年5月,上海市第九次党代会召开前夕,上海出台了《上海浦东金融核心功能区发展“十一五”规划》,正是这份规划中,第一次出现了“陆家嘴金融城”的概念。

据悉,到目前为止,浦东的金融业GDP已占到整个浦东GDP的1/6,这个数字已接近世界上金融中心的水平;在浦东的各类金融机构已达476家,他们大都集聚在“陆家嘴



金融城”区域内。

根据规划,“十一五”期间,陆家嘴金融城的总体目标是“三个集聚、三个先行”,即金融机构、金融资金、

金融人才集聚的核心地区,金融创新、金融标准制定、金融生态环境的先行地区。就量化目标而言,到2010年,浦东金融核心功能区金融机构

数量力争超过600家;金融从业人员超过20万;金融业占全区生产总值的比重超过18%。

发改委地区司规划处昨天表示,上海市具体推进陆家嘴金融城建设的部署主要集中在六个方面,包括继续大力争取中央金融调控和监管部门的支持,将金融改革开放领域的重大创新放在浦东先行先试,大力推动体制机制创新和产品服务创新,进一步完善金融市场体系和金融机构体系;努力解决金融高端人才税负过重等一系列突出问题,创新有利于吸引国际高层次人才和领军人才的体制机制;加快完善陆家嘴金融城的基础设施;着力发展中介服务机构等。

有关专家指出,对于一个金融中心来说,行业的配套设施至关重要。

据介绍,为完善金融城规划,大力拓展陆家嘴的空间容量,浦东将进一步优化陆家嘴金融城商业、交通、居住和休闲娱乐的配套环境,完善功能布局,加快建设张江银行卡产业园,将其打造成国际一流的金融信息服务基地。

同时,近期要大力发展与金融业息息相关的法律、会计、评估、评级、金融信息等配套服务行业,重点吸引一批国际著名的会计机构、评级机构和行业自律组织进驻浦东。

此外,上海浦东决定近期重点做好合资投资银行的引进工作,加大对外资金融机构尤其是外资法人机构和功能性金融机构的引进力度;同时鼓励有条件的金融机构积极实施“走出去”战略,发展壮大自己。

据悉,该方案将在进一步征求成都市人大代表和各方意见的基础上修改完善,形成正式方案,按程序上报国务院审批。

■商务部前11月数据统计

大陆对台间接贸易逆差逾700亿美元

商务部台湾司的最新统计显示,2007年1至11月,两岸间接贸易额达1127.9亿美元,同比增长14.9%。其中,大陆对台出口211.8亿美元,自台进口916.1亿美元,大陆方面逆差达704.3亿美元。

同期,大陆共批准台商投资项目2993个,同比下降9.8%;实际使用台资金额14.3亿美元,同比下降25.9%。

截至2007年11月底,大陆累计吸收台湾直接投资453.3亿美元。按实际使用外资统计,台资在大陆累计吸收境外投资中占6.1%,排第五位。

内地与香港进出口总额同比增19.5%

商务部台湾司的最新统计显示,2007年1至11月,内地与香港进出口总额达1784.6亿美元,同比增长19.5%。其中,内地对港出口1668.1亿美元,同比增长19.6%;内地自港进口116.5亿美元,同比增长18.2%。

同期,内地吸收香港直接投资项目14593个,同比增长6.6%,实际使用港资金额224.3亿美元,同比增长28.2%。

截至2007年11月底,内地累计吸收香港直接投资3021.9亿美元。按实际使用外资统计,港资在内地累计吸收境外投资中占40.5%,位列首位。

我国加速推进集体企业改制

2008年我国将加快发展新型集体经济,“以创建现代产权制度和现代企业制度为基础,推进集体企业改革,促进多种形式集体经济、合作经济的发展。”中华全国手工业合作总社主任陈士能说。

陈士能是在19日召开的中华全国手工业合作总社成立50周年大会上作如上表述的。

陈士能强调,在改革改制中要坚持把明晰产权放在首位,切实建立和完善现代产权制度,引导企业实现投资主体多元化。

陈士能表示,在产权制度改革的基础上,建立现代企业制度,建立健全适应市场经济的体制机制,是推进集体企业改革发展的内在要求。

很多企业已经在改革改制后,取得了显著的经济效益和社会效益。享誉国内外的海尔集团就是从集体企业发展起来的。原来是集体企业的春兰、三鹿乳业等上市公司和上海新工联合集团等,改制后都发展成为资产规模超过10亿元,经济效益显著提高的新型集体企业。

珠三角地区将遭遇咸潮袭击

由于受强天文潮汐和干旱无雨的共同影响,12月20日至24日,珠江三角洲将会出现今年入秋以来最大的一次咸潮袭击。由于有关方面储备了充足的淡水和做好应对防备,预计澳门、珠海、中山和广州等地区的饮用水安全不会受到影响。

据广东天文学会分析,这次特大咸潮由天文、气象和水文等方面因素共同影响形成。一是天文因素。12月22日18时,月球最接近地球,从而引发“近地大潮”;23日20时,月球运行到珠江三角洲北回归线以北的上空,从而引发“回归大潮”;24日9时16分,月球、地球和太阳三者排成一条直线,从而引发“朔望大潮”。上述三个天文大潮汇聚在一起,可使江湖潮汐的潮差更大,潮峰更高,咸潮更强,并把咸潮上溯得更远,咸灾影响范围更广。

二是气象因素。今年珠江三角洲雨水严重偏少,其中广州地区雨量只有去年的六成。雨量越少,咸潮越强;雨量越多,咸潮越弱。

三是水文因素。今年12月上旬,西江梧州水文站平均流量只有每秒1710立方米,比去年同期显著减少。当其流量少于每秒1800立方米时,上游来水压不住下游咸潮,咸潮就会乘虚上溯,波及整个珠江下游地区。

建设城乡统筹配套改革试验区草案出炉 成都将投2000亿建设基础设施

◎本报记者 陈伟

日前,《成都市全国统筹城乡综合配套改革试验区实施总体方案(草案)》编制完成,成都市市长葛红林在代表市政府所作的专题报告中表示,在巩固和发展近五年推进城乡一体化实践成果的基础上,成都将重点推进规划管理体制改革,探索耕地保护和土地利用的新机制,健全城乡金融服务体系,探索农民向城镇转移的办法和途径、创新统筹城乡的管理体制机制、健全城乡一体的就业和社会保障体系,推动城乡基本公共服务均等化,建立促进城乡生态文明建设的体制机制等八个方面的重要改革和制度创新。

今年6月,成都市被国务院正式批准成为全国统筹城乡综合配套改革试验区。专题报告称,6月份以来,成都市按照中央要求和四川省委、省政府部署,重点加强试验区建设领导,完善“全域成都”规划,深化体制机制改革,推进重大项目建设,预计基础设施项目总投资将达2000多亿元。在体制机制改革方面,将加快推进并轨审批、扩权强县、改革金融体制等举措,进一步提高政府办事效率和服务能力。

据悉,该方案将在进一步征求成都市人大代表和各方意见的基础上修改完善,形成正式方案,按程序上报国务院审批。