

正合报告:认购量首次按下暂停键

上周(3.12-3.18)成都房地产市场出现两极分化严重的格局,认购成交量受前期热销项目进入持续消化期影响出现高位回落。尽管楼市小阳春的大趋势仍在继续,但认购量在上周首次按下暂停键,市区住宅认购面积有所下滑,结束了自2012年春节以来持续攀升的态势。

根据正合地产提供的数据报告可以看出,上周(3.12-3.18)认购成交量受前期热销项目进入持续消化期影响,出现2012年春节后的首次高位回落。尽管上周(3.12-3.18)市区商品住宅案成交22.98万平米,环比前一周(3.5-3.11)成交量大幅上升28.17%,延续前期上升态势。但认购端数据出现了回落态势,上周成都市区商品住宅认购成交面积11.16万平米,环比前一周有所下滑,结束自2012年春节以来的持续攀升态势。正合地产分析人员认为,认购成交量出现高位回落,主要是受到前期热销项目进入持续消化期影响。

华西都市报记者 符小晓

青城·安麓酒店落子青云阶

凭借世界“双遗”的金字招牌,都江堰的潜力已经受到了众多行业顶级品牌的青睐。3月21日,国际顶级奢侈酒店品牌安麓(Aman)的姊妹品牌安麓与中水电·青云阶项目正式签署了青城·安麓酒店的入驻协议。作为安麓在西南的首个酒店项目,青城·安麓酒店将以全新的奢侈生活主张成为都江堰—青城山区域旅游休闲度假生活方式升级的里程碑。

总部设于新加坡的安麓居集团是顶级酒店业口中的“The resort”,由Adrian Zecha(扎卡)创建,凭借对当地文化的解读而创造富于城市或地域特色的酒店,从而成为近年来国际上最热门的酒店品牌。作为安麓的孪生品牌,安麓是由Adrian Zecha与首旅集团董事长段强联手创建并完全秉承安麓开发运营理念的中外合资精品度假酒店品牌。

作为功勋央企——中国水电地产的首个高端项目,中国水电·青云阶占地面积约951亩,位于都江堰中兴镇,距青城山前山约2公里,紧邻城铁终点站,不仅坐拥青城核心板块的地利之便,更占据着山水自然及世界双遗文化等无与伦比的稀缺资源。作为项目的核心配套,青城·安麓酒店是中国水电地产(都江堰)依托集团优势携手安麓落子青城山的又一安麓精品酒店,总建筑面积约为15000平米(不包括酒店裙楼建筑面积),是集符合安麓标准的80间房间、各种餐馆、酒吧、Spa/健康会所、太极教练馆、休闲室和附属娱乐设施于一体的迄今为止最大规模的安麓精品酒店。

“安麓在项目选址及酒店设计上几近苛求,与其它一些以规模大而著称的酒店品牌相比,安麓更注重小规模、私密和低调,致力于打造一种无拘无束的奢侈生活方式体验,强调中国人民传统的好客本质与和谐优雅绿色的环境与现代化的完美结合、中国原生态与城市化的结合。既能满足人们出行的旅居、饮食等需求,又是出行的目的地,可以最大限度地提供国际标准与本土文化相结合、贴近自然、管家式服务的奢侈旅行方式。其品牌个性与我们的项目定位十分契合。”中水电(都江堰)党委书记、副总将勇说,青云阶旨在打造集旅游度假、企业营地、商业服务、人文居住四大板块于一体的具有深厚人文艺术底蕴的中国高端商务度假区,致力于每一个细节都是青云阶所倡导的全新的低调而奢侈的生活方式的延伸。本次强强联手,不仅极大地提升了项目的附加值,同时也将有力地推进都江堰建设国际旅游目的地进程的进程,从而成为都江堰—青城山区域旅游休闲度假生活方式全新升级的里程碑。 华西都市报记者 罗其



绘图/姜宣凭

人物 叶檀

叶檀,复旦大学历史系博士,主要从事资本市场、房地产市场、金融等领域写作,著有《拿什么拯救中国经济》、《中国房地产战争》等畅销书籍。她现为国务院新闻办《中国网》专栏作家、专家,《环球财经连线》财经评论员,《解放日报》经济评论员,央视财经频道特约评论员。此外,她还在《南方都市报》、《南方人物周刊》、《财经国家周刊》、FT中文网等多家媒体开辟财经评论专栏。

刚性需求购房者可以出手了

■华西都市报记者 赵雅楠

3月14日,温家宝总理关于对国内房价远未回到合理价位的表态,国内楼市在未来很长一段时间内都将处于转型期的趋势已经十分明显。与此同时,四川省统计局1-2月的数据也显示住房成交量大幅下滑。

在这持久的转型期中,身处房地产市场中的各方——开发商、投资者、刚性需求者,又该如何突出重围、实现共赢呢?针对这一话题,知名财经评论员叶檀接受了华西都市报记者的专访。

|房地产调控：将长期软着陆

3月14日,温家宝总理在两会之后的记者招待会上公开表示,房价还远远没有回到合理价位,楼市调控政策不能放松。在这一消息的影响下,14日午后,沪深两市的房地产板块立即大幅跳水。

什么样才是“合理价位”呢?叶檀表示,房价合理是投入与合理利润匹配,是房价与收入匹配,这是实体经济行业的经典术语。也就是说,未来房地产不再是投资者主导的市场,而是城市化进程中刚性需求为主的市场,除非出现失控情况,暴利不再成为选项。而此次调控略有成效,正是明确的预期与抑制投资性需求相结合的成果。

“事实上,这也是房地产调控以来的主导思想。股市地产板块的大起大落,证明很多人对房地产调控抱有不切实际的“松绑”幻想,甚至愿意以长期泡沫、失控为代价换取眼前的短暂收入。”叶檀表示。

她更进一步指出,房地产市场是个与货币金融、地方财政、基础行业互相捆绑的行业,远未松绑。因此,国内的房地产调控是个长期的软着陆过程。

|成交量：逐步企稳

在房地产调控远未到位信息发布之后,国内房地产市场将迎来大变局已成既定事实。而对于2012年1月全国各地房市成交量出现的大幅下滑,叶檀表示,这主要是受今年1月春节这一地产销售淡季所致。“事实上,从月度数据我们可以看到,2月的成交量已经有所回暖。我认为接下来国内房地产市场的成交量难以再

出现大幅下滑,而会是一个逐步企稳的过程。”叶檀说。

但对于房价,叶檀则认为大幅下滑的情况难以出现,“希望房地产失速下滑,让钢铁、水泥等企业全部都去养猪、承揽市政工程,同样也是一厢情愿”。

“有人说,中国的房价贵,现在不要出手,不要买,会跌50%,甚至70%,一直跌到街边的人都买得起房子,中国的房价才跌到底。大家想象一下,如果中国房价下跌50%,中国市场已出现什么情况,化工产品不行,铜的价格不行,铝的价格不行,钢铁产量不行,大部分跟房产有关的产业都在停产。可以想象一下,如果我们的商品房均价同比下降30%,会出现什么情况,所有人都不还贷,房地产商也还不起钱。”

|开发商：保障房可期待

而对于众多地产商来说,如何在变局中寻找转型升级,依然是不得不认真思考的问题。

“现在可以看到的是,部分地方政府已经出台了一些微调政策。在未来一段时间,这类微调政策的频率应该会比较频繁,但是调整幅度肯定不会太大。不过,可以肯定的是像2009年到2010年期间的火爆局面是不会再有了。”叶檀说。

而对于开发商如何把握方向突破困局,叶檀也给出了意见。“一方面,二三线城市无疑是一个很好的选择。这个其实不用谈,去年很多有条件的开发商都已经深入到了各个二三线城市。另一方面,在政府鼓励刚性需求的导向已经十分明显的情况下,争取保障房建设将会是另一个方向。”

她认为,在以刚性需求为主导的市场,供求关系将显示威力。而政府鼓励刚性需求的预期十分明确,市场回暖正是刚性需求预期的产物。

“目前一些银行已经打开了首套房贷优惠利率的闸门,地方放开公积金贷款,上海等地降低了保障房供应门槛,鼓励更多的人进入市场,与政府共享产权。这是地方政府在狭窄的调整空间内,既要保障民生又要回笼资金的举措。”叶檀说。并且,鉴于中国人对于自有住房的看重,只要未来中国经济上升,收入相对于住房价格维持均衡水准,就不必过于担忧刚性需求者的信用。

|购房者：刚性需求可出手

与此同时,不仅是开发商在面临房产大变局来临时需要转变观念,购房者也应仔细分辨楼盘性价比之后再出手。而对于普通购房者来说,今年是否是购房的好时机呢?叶檀认为,针对不同类型的购房者情况也不同。“如果是刚性需求的购房者,就可以出手了;如果是投资者,要看楼盘的性价比,要看配套。总之应该综合考虑房子的性价比来买房。”叶檀说。

叶檀进一步举例称,例如在北京市中心的地方,价格在每平方米2万元以下,毫无疑问应该买,因为北京市中心的楼盘到现在还在涨。但有些地方房价之前疯涨,现在在不断下跌,这就是性价比不一致的地方。

不仅如此,叶檀还指出,对一些价格已经降到底的楼盘能买与否,则与开发商、楼盘品质都有关系。例如部分品质比较好的楼盘,七折时会有很多人去买这个楼盘。因为楼盘本身的性价比,包括地段、周边配套都非常好。所以直接打七折,照样有人买。

“有的打折不能买,有的打折能买。总而言之,今年不能再像以前一样闭着眼睛买房了。”叶檀总结道。

言论

股市下跌:证明很多人抱有不切实际的“松绑”幻想,房地产调控是个长期的软着陆过程。

突破困局:二三线城市无疑是一个很好的选择,保障房建设也会是另一个方向。

两条出路:刚性需求购房者,可以出手了;投资者,综合楼盘性价比和配套后来买房。

国际桃花节 龙泉房交会开幕

今日,“2012·中国·成都国际桃花节龙泉房产博览交易会”在成都万达广场·龙泉桃花故里·健身步道以及洛带五凤楼广场同步拉开帷幕,30多个品质楼盘携上万套精品房源参展,在桃花节期间给购房者带来一道丰盛的房产饕餮盛宴。

本次活动由成都市龙泉驿区人民政府主办、龙泉驿区房管局承办,将从今日持续至本月25日,为期3天。为了迎接本次盛会,参展项目推出了总共逾千万元的空前优惠,在此期间下手的购房者不仅可以畅享各个项目所提供的优惠,还可以参加主办方精心准备的“置业龙泉的一千个理由”有奖征集活动,并有机会获得价值不同的各项大奖。除了主会场成都万达广场外,主办方还特别设置了龙泉桃花故里·健身步道以及洛带五凤楼广场等三大分会场,以方便广大桃花节期间游山赏花的客人看房选房。 罗其

成都百益汇进军银川 打造产业新城

3月20日,成都百益汇项目投资管理有限公司与宁夏建成农林开发有限公司在成都成功举行了“银川三沙源项目”的签约仪式,此举也标志着成都本土企业将成都的产城一体开发模式带到宁夏银川,打造助推城市产业升级的“三沙源”项目。

据百益汇相关负责人介绍,银川“三沙源”项目位于宁夏回族自治区首府银川市永宁县,占地近2万亩,开发周期约8-10年,总投资额达150亿元。百益汇将根据《银川市城市总体规划》要求,遵循银川市“南进北拓西优东控”的城市布局原则,在永宁县打造“四位一体”的产业项目战略规划,致力将“三沙源”项目打造为集商贸、物流、居住、办公、商务会展、文化旅游、娱乐休闲等于一体的高端产业新城,建成后将成为整个西北地区最具影响力,规模最大的宜居、宜业、宜人的现代化新城,并力争成为全国产城一体样板区和发展示范区。 记者 江先海

城东森林大宅 再次令世人意外

龙城1号,位处成渝经济圈门户,近享成都东站枢纽,与天鹅湖公园毗邻相望,10分钟步行即可至已全面启动建设的20万㎡城东南湖经济圈核心,20分钟快捷驳东大街东延线,一街之隔即是川师校园经济圈核心,地铁2号线快捷接驳市中心,41平方公里“成都东村”高规格城市宏大规划跃然呈现。独享600亩私家公园,约120亩森林公园,1500米大树林荫为界。约150亩果岭公园,6000㎡浩瀚卧龙湖,9米苍翠坡岭之上,果岭、缓坡绿地、休闲沙地、情趣园艺、多态水体等主题空间交错呼应。6000㎡浩瀚卧龙湖,上千米蜿蜒水系,下沉式景观广场、景观式游泳池等休闲景观,为每一次呼吸,吐故纳新。600亩私家公园群落,铸就城市里的自然界。

而在配套上,龙城1号也做到了城东的极致,两大奢华高端会所:坡地森林会所酒店,采用五星级酒店标准设计,前接下沉式景观广场,后连园区水系,与社区风景融为一体。配置有景观泳池、咖啡屋、亲子玩乐室、室内健身房、桌球室、乒乓球室、试听课等,为社区休闲娱乐中心。坡岭湖畔奢华会所,社区专属社交礼仪中心,配置国际级恒温游泳池、桑拿房、咖啡吧、康体中心等奢华高端配置。

此次推出的极景高层系列在产品规划上充分做到以人为本,以品质构筑生活的原则。高层每栋楼之间的距离最大幅度拉阔,建筑在600亩的大型森林坡岭之上,错落有致,采光、空间、通风、视野都将赋予最优良的特质,置身其中不会有丝毫压抑之感,建筑与自然相互呼应,高层华宅气派尽显。

现龙城1号发售其80-120㎡阔变为100-160㎡(实得面积)高层洋房,4月3日震撼发售,最高直省11万,如此降价幅度再一次令城东意外!

记者 钱乐亮