

3月上半月住宅成交同比增量明显



根据透明房产网行业分析中心数据,与2011年同期相比,3月上半月主城区住宅成交增量显著。共有5314套新建商品住宅成交,同比增加353.03%,成交面积46.05万㎡,同比增加260.52%。

从各区来看,成华区住宅销量最大,共有1478套房源成交,占成交总量的28%。其次为高新区,共有成交1051套,占总量的20%。武侯区在3月上半月销量最小,仅占总量的5%。3月上半月主城区住宅,在五个价格区间的成交套数占比产生了较大变化。位于6000元以下、6000-8000元两个价格区间的住宅成交量占比有所增加,位于8000-10000元、10000-12000元、12000元以上三个价格区间的住宅成交量占比均有所下降。

华西都市报记者 钱乐亮

群星汇聚朗基助阵春和晚宴

3月16日晚,成都香格里拉巴蜀郡大宴会厅流光溢彩、热闹非凡,一场名为“春日款款,龙升人和”朗基春和晚宴的大型活动就此拉开帷幕。近两百位圈层贵宾应邀出席,蜀中名嘴和凤凰卫视当家花旦亲临现场担纲主持,共同品鉴了望今缘西南首席人文豪宅的精妙之处。

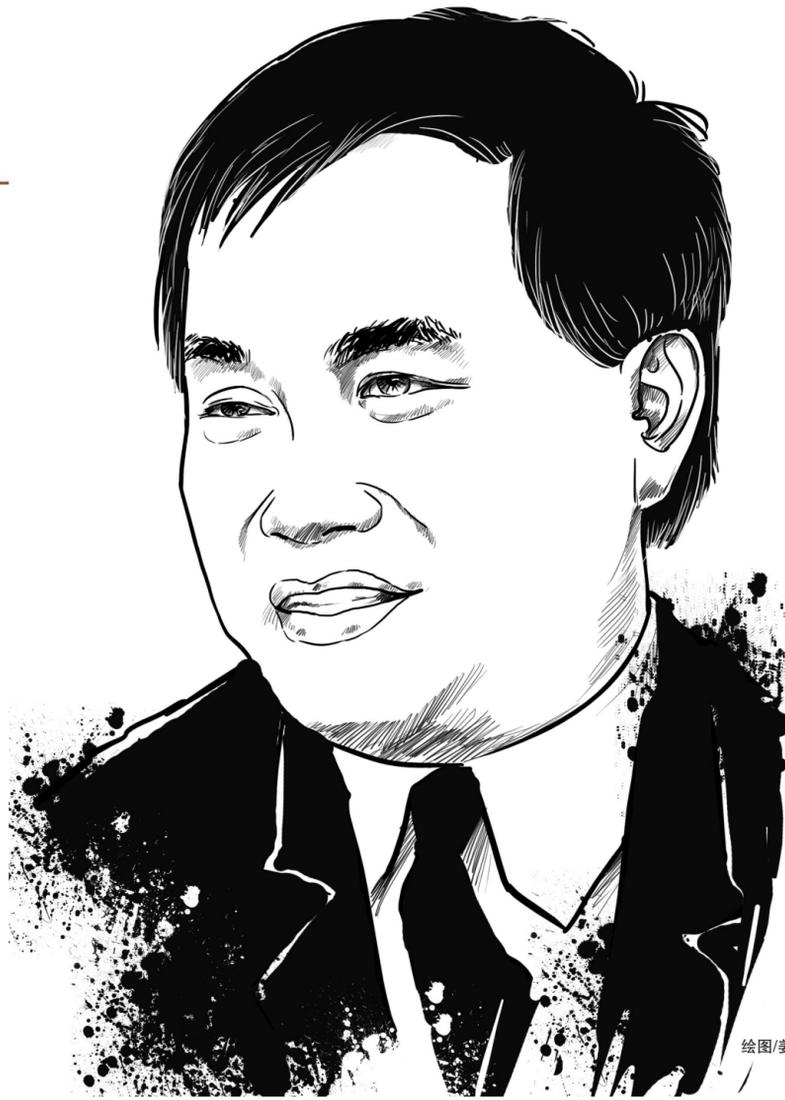
群贤毕至春和私享名流饕餮盛会

望今缘将1000余块美轮美奂的琉璃运用于“皇后楼”,把精选的300余块青铜作为“皇帝楼”的建筑主体元素,建筑的东方气质神韵便跃然眼前。朗基不仅在会场布置上颇费心思,更特别聘请香格里拉新加坡名厨为晚宴定制菜谱,所呈上的美食既有中华传统美食的韵味,又有西方饮食精华的影子,中西合璧,让贵宾在精致的食物造型和充沛的口感里体味晚宴的沉醉。芭蕾公主一段华贵优雅的艺术表演,诠释朗基,望今缘的高雅气息,给了嘉宾极大的视听享受。望今缘52位业主慈善义捐,为锦江的明天共襄盛举,与环保局举行了名为“保护锦江之水”的盛大公益捐赠仪式,更让晚宴气氛再达高潮。“本次晚宴作为朗基年度高端客户答谢盛会,汇集群贤共聚春和,旨在为社会顶尖人士搭建一个文化交流平台,与会者不但可以私享圈层聚会的趣味及秀色可餐的美食,还可以品鉴世界顶级豪宅典范,朗基地产执行董事凌云女士表示。

专属荷兰管家与总统同享礼遇

让贵宾与总统同享私人管家,在成都大概还是第一次。为晚宴越洋空降蓉城的10余位全球范围内最好私人管家成了当晚绝对的亮点。荷兰管家亲临现场,呈上一台视听味俱全的顶级私人盛宴,让贵宾们一起体验尊崇的国际礼遇及顶级品牌所带来的感动!待遇之高可见一斑。迎宾处,荷兰管家以充满贵族仪式感的队列和微笑致意,给予了到场贵宾盛大的迎宾礼仪;晚宴中,8位穿着燕尾服的“洋人”管家,在荷兰国际管家学院创办人、现任院长 Wennekes 先生的主持下,为晚宴表演了一场成都前所未见的服务芭蕾艺术,充分展示了奢侈品和贵族享受的合二为一。按照荷兰管家的服务标准,主人家中所有摆设必须经过严格统筹规划,所有家中花艺摆放必须考虑香味和颜色搭配……一切服务都无一不体现了世界独一无二的尊崇与享受。

在望今缘,所有经 Wennekes 先生亲自培训和授勋的管家,才能回国为业主提供服务。与会的各个领域精英们纷纷感慨成都高端居所的发展趋势,不论市场如何风云变幻,像望今缘这样资源型豪宅的价值依然稳如磐石。徐洁莹



绘图/姜宣凭

人物 陈志武

陈志武,华人著名经济学家、耶鲁大学管理学院金融经济学教授、清华大学人文社会科学学院和经管学院访问教授、北京长策智库学术委员会主席。美国 Value Engine 公司创办人,美国 Zebra 对冲基金公司三大股东之一及首席投资经理。2011 年荣获“第一财经金融价值榜”年度公共经济学家殊荣,曾获得过墨顿·米勒奖学金。他的专业研究领域为股票、债券、期货和期权市场以及宏观经济。

看不出房价有大跌的空间

■华西都市报记者 陈黎

陈志武算是如今微博上非常活跃的经济学家之一。几乎每天都要转发、撰写微博的他,对于中国房地产市场有着独到的理解。

3月21日下午,陈志武接受华西都市报记者专访,从房价、货币政策、楼市格局以及房产税方面,对如今的房地产行业大变局进行了解读。

关于房价 看不到大跌的空间

华西都市报:今年两会上,温总理明确表示“房价还远远没有回到合理价位”,对此您是如何理解的?

陈志武:这个提法肯定是对的。以北京为例,一个100平米的房子,稍微偏的地方都要三四百万。如果一般的北京人,一年收入3万元左右,需要不吃不穿100年才能买得起一套房子,这很离谱。放眼世界,纽约、曼哈顿也没有高到这种程度。比如在纽约,一套100平米左右的房子,价格大概在110万美元左右,那边普通人年收入7万-8万美元,差不多15-20年就可以买到。

从这个角度来看,尤其是一线城市,中国的房价显然太高,确实远远没有达到合理价位。

华西都市报:那您认为未来房价走势如何?

陈志武:现在看来,过去一年多来的调控政策是比较失败的。今年2月份,房地产比去年年底回暖的迹象越来越明显,而货币政策也越来越宽松。可以说,各种(调控房地产)的武器、手段都用上了,但结果怎么样呢?一线城市房价其实没有怎么下跌,有些地方还上涨了。在这样的大背景之下,我觉得未来几个月(房价)有可能会跌一点,但看不出有大跌的空间。

关于货币政策 宽松迹象越来越明显

华西都市报:您刚才谈到货币政策,您认为今年内政策会如何调整?

陈志武:现在看来,货币政策越来越松了。为何会放松呢?因为中国实体经济面临的挑战已经越来越大,如果还继续让货币政策继续紧缩,那实体经济受到的冲击更大,我认为实体经济下行风险越来越明显的时候,政策只能先管实体经济,只好让房价再回去一点。

当政府出来强调一定要挺住、坚持调控不放松时,就说明压力已经很大,要开始调整了。

华西都市报:您曾经说,房地产跌幅超过20%,政策会转向?

陈志武:房地产业在过去八年大起大落,如果跌幅超过20%或更多,调控就会转换方向,20%只是一个上限,也许未必跌到这么多政策就会发生变化了。20%是根据过去几年的经验判断得来,是政府能承受的一个限度。

此前曾有人说,房地产下跌50%银行业都能承受,后来这一比例调整为40%,这是单一的、不专业的说法。

表面看,房价下跌40%-50%,银行业房贷受损确实不大,但房地产业会关联非常多的行业,最后甚至会因为谈生意的人少了,连出租车、餐馆、洗脚等等这些行业都会受到打击,影响面会很大。

关于楼市格局 二三线城市上涨空间不大

华西都市报:目前来看,楼市调控下,一线城市的反应比较大,但这对于二三线城市,或者西部城市的房地产市场来说,会不会有一定的增长空间呢?

陈志武:很多人都相信“风水轮流转”,认为一线城市房价受到调控,二三线城市说不定就有机会涨价,但我认为不完全对。比如说,新疆、内蒙这些地方,很多的沙漠和草原,房地产市场有多大的增长空间呢?

过去这几年,二三线城市的房价已经涨了不少,我觉得空间不大。

华西都市报:以成都来说,如今既有西部大开发,也有成渝经济区、天府新区等规划,您觉得成都楼市的格局会怎么变化?

陈志武:我对成都房地产市场不是特别了解,但我认为有各种项目和政策的支撑,其实房价上涨速度反而会小一点,因为各种项目的开工,也会使得房子供应量增大,那未来上涨的空间也会比原来小一点。

关于房产税 不应该推广到全国

华西都市报:如今房产税也是大热点,对房地产格局也产生着深远的影响,您怎么看房产税?

陈志武:从根本的层面来看,房产税比其他所有的短期政策影响更加深远,它不是一个短期

可变的政策,而是一个涉及到老百姓个人财富的根本性问题。房产税如果要开征,首先应当建立完善的监督机制。财政预算的透明度和受到的监督制约没有到位的时候,房产税开征不大可能真正实现预期的公平。

华西都市报:现在有很多声音,说房产税试点要进一步推广,对此,您怎么看?

陈志武:严格来说,中国不应该在这个时候推出房产税。

如今有很多专家,就喜欢说中国宏观税负不是那么高,希望将房产税推广到全国,而且也有人认为房产税可以让房价低一点,但咱们必须要搞清楚,房产税不是说推出就推出,想取消就能取消的。

一旦房价猛跌,价格压下来之后没人买房子,到时候政府又想鼓励老百姓去买房子的时候,要取消房产税是不大可能的。因此,我认为不应该推广到全国去。



言论

“一线城市房价其实没有怎么下跌,有些地方还上涨了。我觉得未来几个月(房价)有可能会跌一点,但看不出有大跌的空间”

“房地产业在过去八年大起大落,如果跌幅超过20%或更多,调控就会转换方向,20%只是一个上限”

“房产税如果要开征,首先应当建立完善的监督机制。财政预算的透明度和受到的监督制约没有到位的时候,房产税开征不大可能真正实现预期的公平”

首置别墅需求大 拉动成交到暖春

从前年到春节后持续低迷的别墅市场,最近终于有了很大改观。近日,由于楼市住宅小阳春引发的购房热情也波及到别墅市场,很多首置别墅需求集中在最近几周释放。

别墅需求回暖 几大板块成交活跃

嘉联地产数据显示,上周(03.12-03.18)成都市共成交别墅28套,成交面积共9984.04㎡,成交量较前一周有所增加,略高于近10周的平均水平。各类型别墅成交中,联排成交共计12套(主城区3套,近郊7套,远郊2套);双拼4套(近郊4套);独栋12套(近郊4套,远郊8套)。近郊联排和远郊独栋成交表现相对较好。

在主城区、北部新城、龙泉驿、华阳、温江、郫县、青城山、牧马山八个板块中,其中5个板块有成交。从销售套数来看,牧马山板块成交10套,位列八个板块之首,其次是主城区、北部新城和龙泉驿板块,各自成交3套,并列第二。从成交面积来看,牧马山板块销售面积居首,为2986.18㎡。在上周别墅成交套数排名中,龙湖悠山郡、东山国际新城以及成都雅居乐花园分别位列前三名。

“由于别墅备案时间较长,其实上周别墅现场成交情况要更好。”城南某别墅项目负责人告诉记者,由于天府新区规划的具体落实,以及限墅令等大的政策背景影响,近期城南别墅市场有很强的回暖迹象,“目前到我们项目来买别墅的六到七成是首次购买别墅的客户。”

一步到位 独栋、双拼最受欢迎

在对各别墅项目上周成交情况的详细了解中记者发现,很多首次购买别墅的购房者抛弃以往传统的购买联排、叠拼产品等做法,一步到位地选择了面积较大的双拼甚至独栋别墅,不少开发商都表示这种潮流在今年的别墅市场中表现的尤其突出。

“别墅作为一种资源型产品,加上政府限墅令的影响,以后可以买到别墅的机会越来越少,选择面也越来越小,很多别墅买家可能是看重这个原因,即使是首次购买,但也愿意选择大面积的独栋产品来进行购买。”城南某开发商告诉记者。作为高端物业,别墅买家看重的是别墅的传承价值以及对资源的占用,而大面积的别墅正好符合了他们的需求,“在我们项目上,最先售罄的是大独栋,这和以前的市场有很大区别。”

华西都市报记者 符小晓

牧马山蔚蓝卡地亚荣登2012中国10大超级豪宅榜

3月20日,世界经理人集团(icxo.com)、世界地产研究院和《总裁》杂志联合编制的2012年(第九届)《中国10大超级豪宅》排行榜在北京隆重发布。这份榜单报告显示,中国富裕群体的消费行为与其他国家的富裕群体相比:中国富豪将购买豪宅列为奢侈品消费的第一选择。经过主办方对楼盘知名度、品质价格比、物业领先地位、投资回报率、业主满意度及地理位置等指标考核,在10大超级豪宅中,北京、上海和广州分别有2家入榜;大连、成都、惠州、南宁各有1家入榜。

作为西南地区首个荣登该榜单,并且代表成都豪宅最高开发水平的“牧马山蔚蓝卡地亚”项目,是以97.66分的综合评选成绩,名列本届《中国10大超级豪宅》第五。评委们对于“牧马山蔚蓝卡地亚”开创高端别墅新概念的“超白金级俱乐部式别墅”都予以了充分肯定,高度评价了牧马山蔚蓝卡地亚将“俱乐部式”的服务与生活体验同别墅生活完美融合。

据悉,该项目投资商蔚蓝卡地亚集团不局限于房产开发商格局,以打造“中国高端生活品牌”为发展方向,致力于全方位实现精品级名流生活,期望在现代的城市生活中创造享受奢侈者的生活美感,创造与众不同的生活方式。华西都市报记者李晖