

# 上海房价跌势已定 开发商转攻销量

**A股指数**

	上证指数	深证成指
开盘	2066.23	7511.66
最高	2102.11	7806.81
最低	2052.99	7495.82
收盘	2093.45	7762.72
涨幅	0.51%	2.03%
成交额	737.4亿	398.3亿

**香港台湾股票市场**

指数名称	收盘	涨跌
恒生指数	12317.46	-494.11
恒生中国企业指数	6582.23	-320.61
恒生香港中资企业指数	2784.02	-116.31
台湾加权股价指数	4425.83	-131.32

**美洲主要股票市场**

指数名称	最新	涨跌
道琼斯工业指数	6985.75	-77.18
标准普尔500指数	727.14	-7.95
纳斯达克综合指数	1356.07	-21.77

(截至北京时间3月2日22:30)

## 2日外汇牌价

货币种类	代码	现汇买入价	现钞买入价	现汇现钞卖出价
美元	USD	682.85	677.38	685.59
港币	HKD	88.03	87.32	88.38
欧元	EUR	858.46	840.36	865.36
日元	JPY	6.9838	6.8366	7.0399
英镑	GBP	970.98	950.5	978.78
瑞士法郎	CHF	581.5	569.36	586.41
新加坡元	SGD	439.09	430.01	442.97
瑞典克朗	SEK	75.07	73.53	75.75
加拿大元	CAD	534.45	523.39	539.17
澳大利亚元	AUD	432.97	423.45	436.27

上海楼市量升价跌的态势正在延续,这一现象还有可能继续蔓延,最关键的原因在于,开发商已经接受了降价,80%的开发商都将销量定为今年的重中之重。在日前的易居论坛上,易居(中国)投资控股有限公司董事局主席周忻表示,接触到的所有开发商,都不再说降价不降价的问题,当前开发商对价格的承受力非常清楚,他们考虑的重点是:价格调整到某一阶段,能够卖掉多少房源。



昨日,易居中国 CRIC 系统的数据显示,上周(2月23日-3月1日),上海商品住宅的成交量环比上升10.44%,达到26.94万平方米,这已是成交量持续第五周保持回暖态势。在成交量持续上升的同时,成交均价却持续下滑,上周成交均价为11355元/平方米,环比之前一周下跌5.91%,而较月初则下滑了8%。昨日,易居中国分析师薛建雄认为,随着春节后看房潮的启动,开发商抓住这一机遇,纷纷

### 链接

刚刚过去的2月份,京沪楼市的成交量出现大幅反弹,据亚豪机构昨天的统计显示,2月北京楼市成交量显著回升,其中期房商品住宅共成交6563套,成交面积696834平方米,成交套数和面积环比分别增长了10%、22%,同比则大幅增长183%、186%;现房商品住宅共成交1719套、230277平方米,环比增长幅度为38%和49%、同比增长幅度高达210%和197%。其中实际成交的期房商品住房5865套,成交面积为637138平方米,环比增长了24%和36%。

提前打折、降价以清理去年大量积压的滞销房源,导致2月上海楼市的量升价跌。尽管近期成交量攀升,但高档住宅仍存在销售风险。周忻认为,从近期的成交结构来看,高端需求还没有释放出来,2万元/平方米以上的房源成交很差。一手房热销的是1万-1.5万元/平方米;二手房热销房源的成交总价一般在100万-150万元/套。“保守估计,从3月份开始,上海高档住宅会酝酿降价,预计将降价10%左

右,甚至会降20%。”世邦魏理仕住宅部高级董事陈炜在接受记者采访时表示,此轮成交量回暖带来价格反弹的可能性并不大。

克而瑞(中国)信息技术有限公司总裁丁祖昱预测,今年上海楼市成交会持续反弹,但供应量依然偏紧。今年1、2月份,上海成交量明显大于供应量,未来供应依然不会太充足。预计全年上市量在1100万-1200万平方米左右,而成交量则在1000万-1100万平方米左右。 据《每日经济新闻》

### 延伸阅读

## 凯雷“亏本”抛售 上海110套别墅

两年多前在上海一次性拿下110套别墅的凯雷投资集团一直没有等到房价升值,日前以几近于买入时的价格进行抛售,但至今仅售出10余套。单从售价角度考虑,凯雷此笔买卖可能“亏本”。

2006年底,凯雷出资约9.5亿将位于上海市闵行区中房森林别墅中的110套别墅纳入囊中,每套价格约860万元左右。记者了解到,该项目物业管理费2年约每套5万元;按普通的银行贷款利率7%来计算资金占用成本,又需60万元/套;此外当初交易时3%的契税约合25.8万元左右。即使不算上收购中所产生的人员及管理成本,最终每套成本也约合950万元/套。但事隔两年,该项目并未实现升值。记者通过知情人士了解到,目前凯雷统一销售的该别墅单价约2.8万元到3万元/平方米,粗略计算单幢别墅总价约900万/套。

另一家私募基金的高层表示,基金的资金占用成本高于银行贷款利息,且投资收益目标在25%到30%,所以按照这种计算模式,凯雷此次投资可能会零利润甚至亏本。

据《第一财经日报》

## 京沪2月楼市成交大增消化存量

另外,上海市网上房地产的数据显示,2月上海市商品住宅的成交面积为78.76万平方米,环比增加61%,同比增加129.09%,即便与2007年2月相比也仅减少2.43%。与成交量显著放大不同,2009年2月全市商品住宅成交均价为12141元/平方米,相比1月出现了明显的下跌,跌幅为13.94%。

然而业内人士分析认为,此轮反弹主要是2008年积累的刚

性需求的短暂释放,不具有可持续性,更不能就此判断房地产市场已经回暖。受下行的经济形势影响,未来市场走向仍然前景未卜。

**一通电话 商业车险省更多**  
现在,私家车主拨打4008-000-000投保平安电话车险,服务品质与其它渠道一样,保障相同保费却能省更多!另外两年未出险交强险最高还可下浮20%。除价格优惠外,提供三分钟快速报价、免费送单上门、POS刷卡缴费服务,让车主省钱、省时、更省心。 **中国平安**

第12届启德教育全国巡回展  
**2009 国际教育联展**  
真正专业的“体验式”出国展  
南京站 3月5日(周四) 14:00-18:00 金陵饭店钟山厅  
★名校云集:6国逾70所世界顶尖名校参展  
★专家解读:哈佛学者详解美国名校申请与规划  
08留学回顾与09留学新政解析  
★精彩体验:多场专题讲座、出国考试体验  
★就业专区:各国带薪实习课程全推荐  
★资金规划:中信银行出国金融全程通  
主办: **EIC 启德教育** **中信银行** 南京分行  
看世界 圆未来  
Education Increase Chance  
更有机会获得  
PSP、电子辞典、U盘等免费大礼! 中信银行金融咨询专线: 83799402  
展会详情请浏览 [www.eic.org.cn](http://www.eic.org.cn)  
预约电话: (025) 86993388

EIC 启德教育 启德南京分公司: 中山南路49号商茂世纪广场29层A8座 咨询热线: 025-86993388 **中信银行** CHINA CITIC BANK

江苏互动 Interactive TV  
**庆贺 南京数字电视用户突破 150万户**  
**互动机顶盒 免费大赠送 (限5000台)**  
互动电视普通/互动一体机,支持频道回看、随点随播、快进快退、卡拉OK等先进功能,基本服务/付费服务各8大版块,节目海量精品电影、电视剧、新闻、体育等丰富内容,总量超过10万小时,每天更新,不是一瓶电影花销,尽享万部精彩大片!  
本次活动细则:  
1 互动帐户一次性充值792元,即免费赠送一台价值590元的互动机顶盒!(含智能卡)  
2 充值可消费互动电视所有服务内容!  
含4000小时8大版块互动基本服务无限次点播!(每月仅8元)  
付费服务超过10万小时精彩节目看不停!  
3 本次活动限量5000台,送完为止!  
4 活动充值限3年内消费完,三年使用到期后互动基本服务每月8元,互动付费服务不点不付费。  
5 活动时间:2009年3月1日至4月30日  
6 活动地点:广电网络9大营业厅  
用户也可联系所住小区的广电网络社区经理,由其提供上门服务。  
详见店堂公告

服务内容	时间	价值
赠送互动机顶盒一台(含智能卡)	1年	590元
赠送互动基本服务8大版块无限次点播	1年	388元
互动付费服务8大版块无限次点播	1年	504元

客服热线: 96296 www.njcatv.net