

现代快报

2009年9月8日 星期二  
责编:张海荣 组版:杜敏

# 财经

24小时读者热线  
**96060**  
新闻报料 投诉求助 报纸订阅 广告咨询 便民服务

发现价值 / 收获财富

## 上海二手房均价10个月来首跌;北京楼市8月份成交量全线走跌……

# 楼市会否走出类似股市“M头”

A股指数

|      |         |      |          |
|------|---------|------|----------|
| 上证指数 | 2877.62 | 深证成指 | 11591.64 |
| 开盘   | 2919.35 | 最高   | 11837.51 |
| 最高   | 2860.00 | 最低   | 11526.96 |
| 最低   | 2881.12 | 收盘   | 11635.45 |
| 收盘   | 0.68%   | 涨幅   | 1.00%    |
| 涨幅   | 1503.5亿 | 成交额  | 802.3亿   |



7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 | 681.66  | 676.2   | 684.4   |
| 港币    | HKD | 87.95   | 87.25   | 88.31   |
| 欧元    | EUR | 974.46  | 963.91  | 982.29  |
| 日元    | JPY | 7.304   | 7.15    | 7.3627  |
| 英镑    | GBP | 1115.69 | 1092.16 | 1124.65 |
| 瑞士法郎  | CHF | 641.9   | 628.5   | 647.32  |
| 新加坡元  | SGD | 474.58  | 464.76  | 478.77  |
| 瑞典克朗  | SEK | 95.09   | 93.14   | 95.95   |
| 加拿大元  | CAD | 626.75  | 613.78  | 632.29  |
| 澳大利亚元 | AUD | 579.8   | 567.05  | 584.22  |

私家车主拨打4008-000-000:

### 比比看,车险省够了吗?

中国平安 PINGAN 电话车险 4008-000-000

在信贷收紧、买卖双方博弈的背景下,8月上海二手房成交量不出意料地连续第二个月下降,而成交均价也结束了长达10个月的上涨,呈微跌态势。量价双双走低的行情为今年首次出现。据21世纪不动产上海区域市场中心数据显示,今年8月,上海二手房成交2.37万套,环比下降18%,降幅较7月扩大12个百分点。均价方面,8月全市二手房成交均价在7月的历史高点上微跌1%,为1.27万元/平方米,这也是今年内上海二手房均价的首次下滑。作为全国楼市的风向标,北京楼市8月份成交量全线走跌。中国楼市会不会走出一个类似股市顶部的“M头”?

### 楼市成交萎靡 开发商现打折

据山西证券的一份统计,8月底部分城市房地产成交出现回落。环渤海地区北京、青岛回落;长三角地区上海小幅回落;珠三角地区深圳回落较多;中部地区长沙小幅回落;西南地区重庆回落,昆明波动。

作为全国楼市的风向标,北京楼市8月份成交量全线走跌。记者从北京市房地产交易管理网了解到,北京期房、现房成交量在8月份双双下滑,环比降幅达5.63%和45.73%;同时,在上半年火爆的二手房市场,二手房成交量及住宅成交量近4个月来也第一次分别下降了4.73%及4.19%。

而据亚豪机构的统计数据,8月,京城共有81个商品

房项目开盘销售,创下近5年单月开盘量最高的历史纪录,环比7月增加了65.3%,但是开盘价格也是水涨船高,开盘均价达到了16165元/平方米,环比7月开盘均价上涨了10.7%。但这81个项目销售率仅为五成,比7月下降12.4%;而因担心楼市转向而在8月份集中推楼的开发商们,也没有取得预期的销售效果。

“由于开盘项目价格不断攀升,导致了许多刚性需求的客户难以承受,而一些投资性客户也开始望而却步,在此影响下,8月开盘项目的整体销售率有了明显的下滑。”亚豪机构相关负责人向记者介绍。

嗅觉灵敏的开发商们在嗅到不安全的空气后,已经开始借“金九银十”展开了打折促销,但“金九银十”因

突遭政策调整和消费者转向观望而备受考验。

记者从房地产市场了解到,目前北京多家开发商已经展开了打折促销活动,为了能在9月创造销售高峰,各家楼盘纷纷以9月优惠促销来吸引购房者光顾,折扣率从9.2折到9.9折不等;同时还有VIP卡抵现金、买房送物业费等活动。同时新开的楼盘也放低了身价以求青睐。

### 高房价透支购买力 投资价值尽丧

“楼市成交确实在转向萎靡,二手房在紧俏了半年后也开始降温,房地产中介们都在担心,上半年的火爆销售基础并不稳固,现在房价太高,信贷政策又收紧,市场正在转向观望,楼市很可能开始转向。”中原地产一

市部负责人告诉记者。

9月3日,在2009北京秋季房地产展示交易会上,记者发现更多购房人的心态已经转向观望。不少看房人告诉记者,房价太高了,买不起,而且也担心接下来会跌。

“房价太高了!八九成人都已买不起房子了,现在的高房价已经难以以为继。”中央党校研究室副主任周天勇对记者指出。

而中国社科院工经所投资与市场研究室主任曹建海算了一笔账,目前在北京市的租售比,有的已经达到了1:800,而国际水平一般在1:100左右,目前租房比买房便宜得多。“在北京,买一套房子,除去大笔首付不说,剩下的月供至少是租金的两倍;同一套房子,如果租住几十年,同样得到了房屋的全部使用价值,实际上是赚了。

现在房子的供应很充足,优先选择是租房而非买房。”曹建海说。

同时,中大恒基市场部经理张大伟表示,北京市的房价收入比达到27:1,相当于夫妻双方不吃不喝努力27年才能买到一套房。而根据国际标准,房价收入比应维持在3:1至6:1的范围内才算合理。即便不把房贷因素考虑在内,北京市的房价收入比也高达17:1,远远高于国际标准。

曹建海更是大胆地预测,房价将于今年年底回落并深度下行。“做出这一预测的原因有三:一是信贷微调和收紧二套房贷政策对房地产投机打击非常大;二是中国经济不景气的局面短期难以改善;三是全国城市房地产供过于求的现象非常严重。”

世界级皇家园林 国际级奢华配套 满屋名牌9A精装

**南京恒大绿洲**  
Evergrande Greenland

**恒大万套新货 10亿优惠**  
开盘必特价 特价必升值  
开盘额外特别 85折  
**成本价发售 仅限一日**  
提前引爆十一黄金周

精装89m<sup>2</sup>精致两房,127-131m<sup>2</sup>宽景三房

南京新市区,江宁绿肺核心位置 地铁沿线,20分钟直达新街口 三面环水,欧陆风情建筑 三大主题景观  
10000平米皇家园林 7000平米豪华会所,5000平米商业街 国际高级幼儿园 满屋名牌9A精装 72家品牌联盟

江宁区间21路公交  
恒大绿洲花园站正式开通!

售楼专线:山水大酒店(周一至周五上午9:30,下午14:00;周六周日上午9:30,10:30,下午14:00,15:00)  
现场接待中心/江宁区清水亭东路158号 余程营销/E-HOUSE CHINA 广告推广/品牌 赤色铭古

恒大地产集团  
精品领袖·中国十强

贵宾专线 **025-52726999**

