

房交会首日成交量与去年持平

住宅成交均价3592元/平方米,比去年春交会增加两成以上

本报讯 “2008年重庆精品楼盘及二手房交易展示会”昨日在陈家坪技术展览中心开幕,住宅成交面积与去年春交会基本持平,成交价格同比(即与去年春交会相比,下同)增加603元/平方米,增幅超过两成。

据统计,截至昨日下午5时,共成交房屋1576件,成交面积14.75万平方米,成交金额4.74亿元。其中,商品房交易成交832件,成交面积7.82万平方米;成交均价3949元/平方米(建面),同比增加1051元/平方米,增幅36.24%。

住宅成交面积7.21万平方米,

与去年春交会基本持平;成交均价3592元/平方米(建面),同比增加603元/平方米,增幅20.17%。非住宅成交面积0.62万平方米,成交均价8131.63元/平方米。

二手房转让尤其火爆,房交会首日,存量房转让成交733件,同比增加467件;成交建筑面积6.82万平方米,同比增加4.70万平方米。

另外,存量房中,住宅成交725件,成交面积6.75万平方米,成交均价2358元/平方米。尾房超市成交11套,成交面积1023平方米,成交金额430万元。

记者 陈富勇

降价花样多 实际让利小

赠送物业费、装修启动费、电器购置费、装修设计费、创业基金……不愿背降价之名的开发商,绞尽脑汁想出各种招数揽客。由于其实际优惠幅度不大,购房者多持观望态度。

“买一送一”,某开发商在房交会上打出醒目广告。所谓的“二”是指:房交会期间的成交客户,可享受契税、大修基金全免,算下来也就数千

元优惠。“交1万定金抵3万房款”、“一次性付款9.9折”、“老业主再购房优惠1%”、“老客户介绍新客户,送2000元”,开发商就是语言降价二字。

另一个开发商承诺:赠1年物业管理费,价值约700元。除此之外,还有的赠送装修启动费10000元,电器购置费10000元,装修设计费3000元。“赠创业基金3万元”则是某开发商的承诺。另有开发商欲通

过博彩来刺激销售,称“房交会期间买房者可参加高级轿车抽奖,市场价价值60000元,中奖率8%。”

相比这些羞答答的开发商,还是有赤裸裸的开发商——一次性付款9.4折,额外享受150元/平方米的购房优惠。

记者发现,许多购房者都直截了当问:“相当于多少折?”置业顾问只好换作老百姓最通俗的语言——“相当于九二折”。尽管最低的折扣已达到8.8折,但许多楼盘,依然是看的人多买的人少。 记者 陈富勇

花絮

最高的楼盘

高268米,54层的重庆西南经济区协作大厦也在此次房交会亮相,为彰显自己的高度,特地请来身高2.25米的巨人“大康”作为形象代言人,身披“全场我最高”条幅,在展场内巡视。巨人“大康”真名康建华,河南洛阳人,曾经是河南省篮球队队员,来重庆谋生已有2年多,对于此次代言的费用,他称是“商业秘密”。

最远的楼盘

主城的房产盛会,吸引了一些郊县楼盘,这次武隆和江津共组织了六个项目参展,成为房交会最远的楼盘。武隆县推出的联排别墅,价格每平方米在5000元左右,江津楼盘则以江景房为重点,宣传称其价格仅与主城区花园洋房价格相当。

购房者关心抗震性能

“抗震性能如何?”“能防几级地震?”……房交会现场,不少市民都向开发商和置业顾问提出了类似问题。而不少开发商尽管对此做了充分准备,却没在会场特意突出宣传。一家地产公司的置业顾问称,四川刚刚发生特大地震,现在特意宣传房屋的抗震性能,缺乏怜悯和同情,所以大家不约而同没把这个话题作为卖点。据说按有关部门的规定,重庆的高层建筑一般都能抵御6级地震。

个人卖房者受追捧

因为直接向业主购房,可免缴中介机构的中介费和其他费用,因此在二手房交易区,一些手持二手房信息传单和广告牌的个人卖房者,受到了购房者追捧。

不少人围着业主,争相询问房价、朝向、地段,同时还相互留联系方式,预约看房时间。

清水房充斥二手房市场

“清水房,低价急售”,二手房展台上出现越来越多的“准新房”,不少“出生”于2007年,有的甚至2008年才交房。位居地段遍布主城区各区,其中渝北、江北占了大多数。

记者 陈富勇 刘斌

购房者抄底 二手房交易现井喷

人头攒动,摩肩接踵、水泄不通……昨天房交会上二手房交易区的情景。8家二手房中介机构拿出9.57万套,788万平方米的二手房,吸引了近2万人次的购房者。

“完全出乎预料,本来我们只准备了3000套房源,现在紧急增加到5000套。我们的10多辆看房车根本跑不过来。”中房网总经理刘滨声称,出现如此火爆场景,既在意料之外,也在情理之中。

他说,尽管去年我市房地产市场异常火爆,有一定程度的市场透支,随后出现市民持币待购、市场观望氛围浓厚,但随着大半年来,积累,市场需求能量不断积聚,恢复性的市场再生已在本届房交会上出现。

他认为,本届房交会将成为重庆房市的一个分水岭。从重庆房市的价格变化趋势来看,目前房价已处于低谷和底部,购房者现在

实际上是在趁机抄底,今后房价可能平缓上升。

而大泽置业副总经理夏小萍则认为,二手房交易出现井喷,是因为本届房交会对于二手房交易实施了前所未有的较大优惠政策,在本月18日房交会结束之前购买二手房,契税和登记费在现行执行标准基础上减半,同时免征营业税。

她说,这就相当于优惠了房价的6%。以一套总价30万元的二手房来说,购房者可少支付近2万元,相当于打了9.4折。而在平时,开发商能给购房者打9.8折就已相当不错。

由于二手房交易区的人流太多,昨天上午11时许,主办方采取了限制进入的紧急措施,10多位保安组成人墙,强制性减少和控制人流量。

记者 刘斌

中高档房源增多 拉高二手房售价

二手房价涨属于“虚高”

本届房交会上,二手房均价上涨了15—20%。对此,中房网、大泽置业、美联物业等二手房中介机构均称,由于小区房、花园洋房等中高档房源大大增加,低价房源有所减少,因此这次二手房价格上涨属于“虚高”。

中房网网络总经理刘滨声说,去年重庆秋季房交会期间,该公司二手房均价为每平方米3000元(建面),而目前二手房的均价达到了近3500元,上涨近20%。该公司二手房均价约为3200—3300元,而去年同期为2600—2700元,上浮了15—20%。

钢运置业认为,均价上浮主要是因为目前二手房房源品质更高了,表面反映出来的房价是上涨了,但实际上属于“虚高”。多家二手房中介机构称,目前二手房源中,小区房、花园洋房、联排别墅、独栋别墅等中高档房源比去年增加了30%以上。

大泽置业称,其销售的房源中,主城区核心区地段均价在4000—5000元的房源不少,另外一些小区房和花园洋房的均价也在5000元,甚至6000元以上,正是这些高品质楼盘、房源的增加,提升了二手房均价的整体水平。

中高档二手房成销售热点

80—100平方米、2000年以后的次新房、花园洋房和小区高档房,是今年房交会最畅销的二手房。记者昨天获悉,二手房交易中,总价在30万元左右的户型最好卖;45—55万元的中高档户型成市场热点;而超过60万元的大户型和高档房销售难度相对较大。

大泽置业说,购买二手房的客户普遍青睐总体价格在30万元以内,中小户型的房源。从地段看,客户倾向于购买各大商圈中心地段的房源,比如观音桥商圈周边、解放碑附近、南坪商圈四周的二手房都比较好卖。另外,“三北地区”渝北区、北部新区和江北区的房源也受欢迎,因为这些地方交通便利,环境较好,配套设施也比较齐全。

往届房交会上,70—90平方米的中低价二手房比较受欢迎,而本届房交会上,较高质量的小区房和中高档房源,更受购房者欢迎。大泽置业副总经理夏小萍分析,开发商前两年此类房源的投放量比较大,市场沉淀,积累也较多。许多客户选择这个时机出货,是为了及时变现,因为目前价位比较合理。

从购房者的用途来看,其中只有不到10%的客户是投资者,其他绝大部分购房者都是购房用于自己居住。 记者 刘斌

我市4月份房价 同比涨11.9%

本报讯 国家发改委、统计局昨日公布的“全国70个大中城市房屋销售价格指数”显示,我市4月份房价同比上涨11.9%,涨幅居全国第11位,比全国平均涨幅高1.8个百分点。

其中,新建住房价格同比上涨13.3%,涨幅也位居全国第11位;二手房价格同比上涨8.9%,居全国第19位。

全国70个大中城市中,房价同比涨幅居于前三名的城市分别为:乌鲁木齐,同比涨21.6%;蚌埠,同比涨14%;杭州,同比涨13.3%。

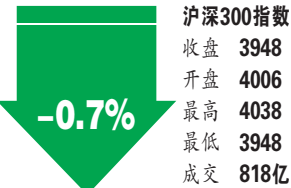
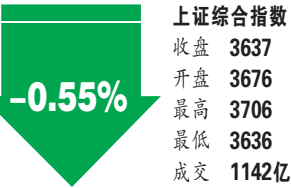
西部地区大中城市,房价同比涨幅最高的为乌鲁木齐、兰州、银川、南宁、成都、贵阳、昆明、西安、西宁等城市,房价同比涨幅均比我市低。

记者 张彬 实习生 黄晶



春季房交会昨日在展览中心开幕 记者 毕克勤 摄

忧虑调控 两市尾盘急挫



天天盘点

昨日沪指开盘报3676.84点,最高3706.72点,最低3636.22点,收盘报3637.32点,跌幅0.55%,成交金额1142亿;深成指开盘报13664.40点,最高13728.86点,最低13396.20点,收于13410.15点,跌幅0.90%,成交金额608.2亿。此外,中小板指跌1.47%;沪深300跌0.7%;上证50跌0.72%;分析师指数跌0.60%。从上述指数的表现来看,前日领涨的大盘蓝筹股昨日领跌。

早盘,抗震救灾激发了投资者的做多热情,投机资金借势进场博

弈,以中国石化为首的大盘蓝筹股轮番发力,推动上证综指一度上涨近50点并收复3700点大关;不过,由于央行重申将实施从紧的货币政策,加上交通银行今日将有132.4亿股限售股解禁,令金融股带头跳水,使市场形势随即急转直下,深沪股指双双急跌翻绿,并以近乎全日最低点收市。成交量较昨日有所萎缩。

从板块看,电力、钢铁、四川、军工、新能源等涨幅较好,有色、生物制药、传媒、农业等板块回落整理,银行股拖累大盘。整体看,盘面板块轮动特征依然明显。从行业指数看,水电煤气一枝独秀涨幅较

大,钢铁、地产、采掘指数虽上涨,但幅度不到1%。另外,医药、有色、木材家具跌幅居前,金属制品、非金属、纺织服装相对抗跌。从个股看,沪市共有271只个股下跌,559只个股上涨;深市共有224只个股下跌,419只个股上涨。整体来看,两市共有超过六成个股下跌,其中涨停的非ST类有24只,涨幅超过5%的个股有58只,而跌幅超过5%的个股亦有53只,反映场内做空力量再度蔓延。沪市前二十大权重股仅有3只上涨。工商银行、中国平安、浦发银行等金融股整体走弱,成为拖累大盘的主要压力。 综合

强势股简评

四川金顶
当天涨幅:10.05%
背景解密:公司公告,厂房地震中未受人员财产损失,生产一切正常。作为最靠近震中的水泥企业,公司有望最大程度受益于对灾害的救援和重建。

全聚德
当天涨幅:10.01%
背景解密:受道路改造影响,公司一季度业绩出现较大幅度下降。同时非经常性损益冲回也给企业业绩带来不利影响。

大唐发电
当天涨幅:9.99%
背景解密:公司抵御煤炭涨价的能力较强,相比同类企业具有较好的盈利能力。投资上游煤矿将进一步缓解公司的成本压力。

祁连山
当天涨幅:9.98%
背景解密:公司十一五末水泥产能将提升到1200万吨。而定向增发引入海螺集团为企业发展带来新空间。

中铁二局
当天涨幅:8.20%
背景解密:公司已经将工作重心逐渐转移到房地产业务方面,有助于提升公司盈利能力。但由于银根收紧,地产开发步骤可能放缓。

数据来源:www.cnsec.com

资金流向

昨日两市的成交金额为1750.4亿元,比前一交易日减少约147.7亿元,资金净流出约31亿。昨日市场整体上仍是震荡整理,板块轮动,资金进入电力、钢铁、建材、工程建设等板块,而短期涨幅过大的有色金属、农业、医药及有行业利空的银行有资金流出,短期关注水泥、钢铁、工程建设等灾后重建板块。而中期券商、有色金属、煤炭将引领行情向纵深发展。资金成交前五依次是:有色金

属、房地产、化工、医药、煤炭石油。资金净流入较大的板块:电力(+12亿)。资金净流出较大的板块:银行(-10.3亿)、有色金属(-8亿)、医药(-6.9亿)。后市中期热点板块是:券商、有色金属、煤炭石油。短期热点板块是:水泥、钢铁、工程建设。

券商

该板块约有0.8亿资金净流出,中期看好。资金净流入较大的个股有:长江证券。

煤炭石油

该板块约有2.8亿资金净流出,净流入较大的个股有:四川圣达、煤气化、中国石化。

电力

该板块约有12.4亿资金净流入。该板块近期反弹幅度较小,吸引了部分资金进场,仍有上升空间,可继续看好。今日净流入较大的个股有:大唐发电、广州控股、明星电力、油电力A、三峡水利、国电电力、宝新能源、*ST梅雁、九龙电力、西昌电力、涪陵电力、穗恒运A、深圳能源。

有色金属

该板块昨日约有8亿流出,今日净流入较大的个股有:株冶集团、锌业股份、驰宏锌锗。

医药

该板块约有6.9亿资金净流出,四川特大地震发生后,该板块呈现加速上扬的态势,考虑到短期该板块涨幅过大,建议等待回落,对于四川本地的医药公司可中期关注。净流入较大的个股有:西南药业、中汇医药。 广州万隆

持续上攻需满足两大条件

机构测市

申银万国

从近期的市场热点来看,从煤炭到医药,有色板块,切换速度相当的频繁,操作性机会较差,短线建议持观望。

大时代投资

由于成交量的略显不足,大盘攻上3700点后再度回落蓄势,短线可能会持续一段时间的震荡整理。

广州博信

近期热点板块持续上涨,部分投资者的空心态出现了分歧。展望后市,多空双方未来将会继续围绕60日均线展开争夺。

渤海投资

多头资金已显疲软,显示出大盘或有调整的要求,另外前期热门股在近期纷纷回落,显示出多头抛售的压力渐

增,反弹行情已面临着一定的压力。

汇阳投资

近期量能虽略不足和今日交行的大小非解禁可能对市场还有一定影响,但两市未来再度震荡向上的可能性极大。

联合证券

上证指数维持区间震荡格局。支撑位在3400—3440点区域,阻力位在3760—3740点区域附近。估计后市将继续震荡。

世基投资

灾后重建受益个股将逐渐开始分化,近期大盘虽有继续上行的动力,但反弹的高度有限。

中证投资

大盘在经过数个交易日后,已经回调到位,随着股指重心回升,市场人气重新聚集之后,行情有望继续震荡盘升,并有挑战60日均线的潜力。

财经短波

4月份全国70个大中城市 房价同比涨10.1%

国家发展改革委、国家统计局调查显示,4月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.1%,涨幅比3月低0.6个百分点;环比上涨0.2%,涨幅比3月低0.1个百分点。新建住房价格同比上涨10.8%,涨幅比3月低0.6个百分点。二手房销售价格同比上涨10.3%,涨幅比3月低0.8个百分点。 中新网

一季度美国房价 创29年来最大单季跌幅

全美房地产经纪协会13日公布的数据显示,今年第一季度美国独栋住宅销售中间价同比下跌7.7%,创29年来的最大单季跌幅。一季度美国149个大城市地区中,有100个地区出现房价下跌。 中国证券报

证监会副主席称 时机成熟会推出创业板

证监会副主席姚刚昨日表示,待时机成熟就会推出创业板。同时他表示,推出股指期货的准备工作也在有序推进过程当中。 中证网

人民币大幅升值 海外投资仍有获利机会

随着人民币汇率改革的进一步深入,人民币的汇率对于美元处于一个逐渐上升的通道之中,在这个过程中,是否还要进行海外投资呢?实际上,在美元贬值的环境下,人民币对美元升值并不意味着人民币对其他货币升值。事实上不少货币的升值幅度比人民币高得多,比如说欧元,欧元相对于人民币来讲还是升值的,比如邻近的韩国,韩元升值的幅度相对于人民币要高,像冰岛、澳大利亚汇率的升值也不低于人民币,所以全球市场还是有获利机会的。投资那些比人民币走势更好的货币计价的资产,可一定程度控制人民币升值导致的汇率风险。

即使是在2007年上半年人民币加速升值的情况下,仍然有许多货币对美元的升值幅度超过人民币。

另外,在中国经济不断发展的情况下,在海外上市的中国具有“中国概念”企业也在不断增加,其市值已经和国内证券市场市值相当。国内相关的QDII制度设计和未来实施过程中,有部分国内基金公司选择以中国概念的上市公司作为投资的对象。而投资这部分上市公司的证券将能有效对冲汇率带来的风险因素。(目前,海富通向四川灾区捐助50万元。) 魏文



投资存在风险 意见仅供参考