

# 人民币贬值预期可能影响房市

## ■ 资讯

### 申城楼市 二月缩量超两成

根据监控的数据显示,上海市2月份商品住宅成交面积为41.87万平方米,比去年同期下跌了23.43%;成交均价为25702元/平方米,比去年同期上涨4.19%。

分析师黄志坚表示,虽然可以用春节因素来解释,但2月商品住宅成交面积同比下降23.43%,还是显得有点异常。“商品住宅在去年火爆之后,在冬季总体并不寒冷的气候下,市场的热度似乎滑向了另一个极端,明显偏冷。”

如果3月的成交量不能够大幅攀升,则表明这种偏冷的格局在持续,库存量也将会持续上升。”

### 房企今年前两月 海外融资800亿元

随着QE逐步退出的正式开始,内地房企近期也加紧了海外融资的步伐,以期赶上QE的末班车。

根据机构统计的数据显示,2014年前2个月,内地房企海外融资总额达到了133.27亿美元(约812亿元人民币),较2013年同期的海外融资额100.98亿美元上涨了32%,并达到了2013年内地房企海外全年融资额551亿美元的25%。

同时,据记者了解,3月份内地房企仍会加大海外融资的力度,以确保楼市增长放缓和美元走强热钱流出带来的资金安全问题。而在这支海外融资的大军中,赴港IPO的房企无疑是最为紧张的成员,毕竟这个上市窗口期一过,何时才有下次上市机会就很难说了,如果拖得过长则势必影响公司的发展。

### 日本单身者 疑遭婚骗买房

日本十几名单身人士26日向东京地方法院提起集体诉讼,指控多家房地产中介工作人员以买房成婚为幌子哄骗他们购房。

这桩集体诉讼的原告包括2名单身男士和10名单身女士,他们各自经由征婚网站结识“相亲”对象。原告律师说,与当事人交往的实际上是房地产中介销售人员。

这些“婚骗子”鼓励当事人购买房屋,在买卖成交后,他们便“玩失踪”。按照诉状,这些受骗者平均每人花费2600万日元(约合25.4万美元)购房,甚至有人购置3处房产。

日本消费者信息中心说,这类诈骗在日本越来越普遍,2012年发生26起,2013年增至42起。据新华社电

马年春节过后,人民币出人意料地骤然暴跌,在连续10天中贬值了近1000个基点。9年来,中国人已经习惯了人民币升值。这表面上看,只是一个数字游戏,但在全球化的今天,这个数字的变化,涉及很多人的利益。首当其冲的,就是拥有房产的人。

本报综合新京报报道



青年报记者 杨磊 摄

## 9年,人民币与房价持续升值

有一个“巧合”:人民币持续升值的9年,也是中国房地产价格持续上涨的9年。

2005年,人民币启动升值后出现了一个清晰的信号:对美元长期升值。既然如此,在理论上就会有大量的美元进入中国,换成人民币资产,以规避相对美元贬值。这些美元进入后,总要以资产的形式存在。那么,最好的存在方式,就是买房产。

过去9年中国房价大涨的原因有很多种,但其中一种,就是人民币升值。在这个升值的过程中,拥有房产的人们,资产迅速升值。房产升值的预期,又激发了更多人买房的欲望。

9年来,尽管房地产市场经历

了一次又一次的“调控”,但在这个过程中,人民币一直在升值。

当然,央行从来也不承诺人民币将会持续单边升值。人民币时常也会出现波动,但9年的持续升值趋势,足以让全世界习惯了人民币“只会”升值。

这类似一个猜“大小”的游戏。多年来,这个游戏的庄家左手握着“小”,右手握着“大”,从未变换,然后让全世界猜,哪个手里是大,哪个手里是小。猜对的,就可以赢到钱。

这样的游戏,多年来,所有的人都猜对了,有些人因此赚了很多钱。

但是,如果庄家突然“换手”了呢?

## 贬值,预期时间不长但影响楼市

近来人民币出现罕见的贬值,就给人一种游戏可能要换一种玩法的感觉。

如果很多人预期庄家要“换手”,即预期人民币将会上演一轮贬值,那么,很可能让一些人改变决策。

举个例子,假如一家境外公司在中国内地有一座1亿美元的大楼,如果他确信人民币将会贬值的话,他就可能尽快卖掉这座大楼。

是的,如果确信人民币将大幅贬值,以前进入中国赌人民币升值的美元,可能要离开,而离开的方式之一,就是抛售一些资产。

那么,有没有这样的抛

售呢?

有。去年以来,李嘉诚持续抛售在中国内地的资产。李嘉诚抛售的原因可能是多样的,也可能是一种巧合。但是否也可以解释为他预期人民币“转向”呢?这个只有他本人知道了。

此外,3月1日,潘石屹的公司对外宣布,将上海两个物业以52.3亿元出售。同样,潘石屹的解释,也与人民币无关。

人民币来一轮长期的贬值的可能性并不大。但是,经济领域的很多行为,看的是预期。若一旦形成人民币将会贬值的预期,越来越多人的投资决策可能会受到影响,并很可能传导到房地产市场。

## 靠商圈近地铁 200万中环内淘二手房

作为一个土生土长的80后,在日常生活中,“房子”已经成为了不可回避的话题。看着市中心动辄三四万的高价,心中除了咒骂之外更多的还有无奈。伴随年级增长的是对房子的渴求,但现实却是外郊环太远,生活出行不便;市中心单价高面积大,心有余力不足,想要房子中意?太难!迫不得已,只得降低对房龄、房型的要求,本着有限的预算,只求在中环以内找上一套出行便捷、生活无忧的小房子。

相信像小编这样买房先纠结再妥协的也不再少数。但若是我们放宽要求,其实上海中环以内也不乏一些优质的二手房源。今天,小编就为大家整理了杨浦五角场以及长宁天山这两个内中环板块内总价200万以下的二

手房源,希望每一位都能早日买到自己称心如意的房子。

### 板块 杨浦五角场

五角场周边主要居住区:国定路、国权路、国顺路

在老上海人的眼中,杨浦五角场曾经也是上海的“下只角”,但随着地铁10号线的开通,五角场商圈的逐渐繁华,以及北面新江湾城的崛起,如今的五角场早已褪去往昔的不堪与破败。在这片新晋崛起的城市副中心板块里,交通出行可享内、中环线及地铁10号线的便捷,生活娱乐可靠万达、百联等商场。

在杨浦五角场板块内,由于缺乏新房供应,板块内整体的商品住宅交易多为二手房源。其中,

国定路、国顺路以及国权路附近的90年代小区又最为热门。3条道路均为主干道,交通出行便捷,目前板块内的挂牌房源均价大多在27000-34000元/平方米。

### 杨浦五角场板块推荐房源:

政立路830弄、林绿家园、文化名园。

### 板块 长宁天山

天山周边主要居住区:天山路、茅台路

长宁天山板块位于长宁内中环之间,东靠中山公园商圈、南面临近古北虹桥开发区。天山板块的优势在于其成熟的居住氛围以及便捷的交通出行。天山是整个长宁区内发展最早的板

块之一,加之后期虹桥开发区的兴起为板块带来了大量的人气和配套设施。

同时,在天山板块的东西两头分设了地铁2号线的娄山关路及威宁路站点,对于板块内的住户来说,交通出行也更加便捷。

天山板块的二手房源主要集中在天山路以南以及茅台路的两侧,小区与小区之间相对集中,加上大量的沿街商铺以及银行、农贸市场等生活设施,所以整体居住氛围非常浓厚。根据搜狐焦点二手房的挂牌房源信息,目前该板块的二手房挂牌均价大约在28000-35000元/平米。

### 长宁天山板块推荐房源:

茅台花苑、仙霞别墅、威宁小区。