

# 上海开年楼市观察：豪宅热销 地王低调入市

毛中楠 本报记者 刘硕辉 上海报道

农历新年临近，上海楼市以低成交和低供应的姿态准备“过年”。据上海中原地产数据显示，2019年前三个星期，上海新建商品住宅市场高开低走，成交面积从15.3万平方米降至9.4万平方米，周度平均供应面积为3.9万平方米。不过从整体来看，市场尚处于供大于求的状态，从去年下半年起，供应量与成交量“剪刀差”即有所增大。

《中国经营报》记者在走访沪上多个项目发现，2019年开局，上海楼市在结构上延续中高端项目集中入市的趋势，豪宅项目的去化情况悄然走红。新年第一个星期，楼盘成交面积排名第一的是均价13.09万元/平方米的豪宅项目，而且一周去化70套。

值得一提的是，上海刚需类住宅签约量出现同比下降，入市遇到一定压力之余，备受关注的地王项目则在缓慢出清中，包括新城控股上海虹口凉城地王、华润静安府东区以及松江泗泾地王几乎以贴楼面价的均价入市，盈利空间缩水。

上海中原地产市场分析师卢文曦指出，此前，在限价因素下不少项目迟迟不入市，房企没有收入。基于现金流的考虑，有的项目也做出让步，即便面临亏本压力也要积极入市。近期豪宅项目成交热是一个重要信号，即2019年可能是一批地王项目集中入市的时间，但是这些项目面临亏本风险，除非以较低价格入市的同时，去化效果达到预期。

苏州河畔，曾创造当时的全国单价地王。对此，华侨城(上海)置地有限公司工程部副总监周文胜表示，业主的确提出橱柜下面隐藏建筑垃圾的不符合规定行为，但公司在发现问题之后，已通知质量监督站等部门查看，所有装修材料具备检验合格证书。

同时，记者在位于泸定路568号的国浩长风和上海浦东新区森兰星河湾项目看到，施工现场展示有项目的宣传海报，但是附近并未公示相关施工铭牌。交通委员会相关负责人表示，施工存在不符合规范的行为，按照《上海市建设工程文明施工管理规定》，施工单位应当在施工现场醒目位置设置施工铭牌。对于这一问题，其表示下一步将加强监管。

记者就上述问题致电国浩地产业务部，截至发稿，暂未收到回复。星河湾上海公司方面则对此进行了否认。

除此之外，另一个值得关注的项目则是虹桥正荣府。该项目最早于2015年领取预售许可证，且网签信息也显示销量可观。然而，多位业主却反映该项目存在问题，最初承诺的位于楼盘一侧的商业配套设施迟迟未开发建造。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。

对于该项目配套的商业项目，记者致电致函正荣地产集团有限公司了解情况，但截至发稿，暂未收到相关回复。虹桥正荣府售楼处的置业顾问表示未来会建好，但没有透露具体开发时间。

1月23日，记者来到青浦区徐和路的虹桥正荣府看到，楼盘的金色招牌经过数年的风吹日晒已没有了曾经的光泽，在该楼盘招牌的下方即是让业主维权的配套商场。记者注意到，该片区自2018年9月之后仍是一片空地，没有动工迹象，一侧的出入口上的信息表明该地块的具体信息：徐泾镇联名路东侧A-3A-1地块商业项目。除此之外也并未有任何施工铭牌等信息。与此同时，在该地块另外一侧，徐和路185弄5-87号的商铺是该小区的底商，但是都无人经营，大部分门店张贴有出售的标语。虹桥正荣府一名业主告诉记者，由于商业项目没有建完，小区周围没有形成人气，商铺才由租转租。



尽管位于上海市普陀区大渡河路的国浩长风正在施工，但记者并未发现其有施工铭牌。毛中楠/摄影

## 豪宅热销刚需遇冷

随着市场进入调整，资产保值更为重要，中心区房源恰好具备这种潜质。随着外围区域房价都突破4万元/平方米，中环内房价则更具性价比，因此中心区项目反而逆势走俏。

近日，中国指数研究院发布《上海市场研究年报》，2018年商品住宅供应829.46万平方米，同比增长118.9%；成交646.32万平方米，同比上涨2.1%，处于近五年第二低位；成交均价为53220元/平方米，同比上涨11.2%。

业内人士认为，2019年上海将持续较为紧缩的政策调控，住宅市场承压成为新常态。相较于2018年，开发商或将加快放量，住宅市场整体流动性加强。

据上海中原地产数据显示，延续2018年最后一周的供应热潮，2019年元旦期间即有3个项目入市，投放总面积达到12.4万平方米(1319套)，同比增加3倍。传统刚需聚集区嘉定的成交量为2.6万平方米，在所有区中排名第一，这一成交量和去年交易比较活跃的时期相当。而一般而言黄浦区大多数时间成交面积不超过5000平方米，并且处于下游位置，2019年楼市开局也表现较好。

在成交结构上，近期，上海刚需类住宅成交量缩水，偏高端房源成交表现较为突出。在此期间，泗泾板块出现地王楼盘一次性投放50%以上房源上市的现象，项目楼均价3.7万元/平方米，包含土建、配套和建造成本的刚性支出，市场仅报价4.7万元/平方米。在面临亏本压力的情况下，房企快速回笼资金的意愿表现明显。

2018年12月26日，记者走访原闸北双子地王项目的静安

府，在静安区汶水路平陆路口，原本宽敞豪华的营销中心搬迁到了项目的地下车库，取而代之是路旁一间临时搭建的“接待中心”。在地下车库里，随处可见房屋签约的工作台，工作人员忙于处理签售房屋的手续。一名销售人员介绍，该项目刚开盘结束，加推288套房源，均价约8.6万元/平方米，开盘去化率将近九成。

据上海东方公证处数据显示，静安府东区开盘认筹人数达到255人，认筹率88%。而据此前公开资料显示，该项目在2016年7月24日首次开盘，实收均价约8.8万元/平方米。两年过去，该项目下调均价推盘。

同样为千万级豪宅，记者在走访上海老西门板块的中海建国里和沪上另一处豪宅陆家嘴壹号院也得到售罄的消息。其中，陆家嘴壹号院总计247套房源已售232套。上海杨浦区总价为1600万~1800万元/套的保利翡翠甲第也于2018年12月底开盘。数据显示，该项目认筹客户达到122组，认筹率达到145%。

楼市交易结构倾向高端房产，为何豪宅比刚需楼盘更受欢迎？卢文曦表示，随着市场进入调整，资产保值更为重要，中心区房源恰好具备这种潜质。随着外围区域房价都突破4万元/平方米，中环内房价则更具性价比，因此中心区项目反而逆势走俏。

## 东莞居益地产陷“中介诈骗”风波 折射行业收费乱象

本报记者 翁榕涛 童海华 广州报道

位于东莞市中堂镇中心区域的居益凯景中央小区，近日卷入了一场“中介诈骗”风波。

据业主代表李小姐(化名)告诉《中国经营报》记者，在2018年11月收楼后，业主们交流发现不少人在

### 中介虚构“内部优惠”

公开资料显示，居益凯景中央位于东莞市中堂镇雅苑路，居益地产于2013年8月取得预售证，占地总面积63311平方米，总建筑面积192860平方米，目前在售5期产品，户型为建筑面积84~95平方米，尾盘于2018年4月售完。

据国家企业信用信息公示系统显示，居益地产成立日期为2010年1月11日，主要经营范围为房地产开发、销售、物业租赁等。公司注册资本为600万元，法定代表人为梁浩瀚，与此同时梁浩瀚还担任执行董事、经理等职务。天眼查资料显示，居益地产近年来涉及4起法律诉讼，其中2起和购房合同有关。

居益地产作为东莞市本土一家小型房企，规模并不大。在长达4年的推盘期间，主要是寻找第三方房产中介进行代理销售，其中包括中原集团。

2017年期间，居益凯景中央楼盘的销售人员主要来自中原集团。据一位从业多年的置业经理告诉记者，目前房产销售人员主要来自两部分，一部分是地产公司自身的员工，比如地产商万科、保利下面的销售人员；另一部分则是第三方房产中介，现在比较知名的是链家、中原集团等，而中小型房企如果没有搭建自己的销售团队，

购房时被销售人员以“内部优惠”的理由骗取了10000~60000元不等的费用，涉及业主数十名，被骗金额超过200万元，目前已经向警方报案。

据悉，涉事楼盘的开发商为东莞市居益房地产开发有限公司(以下简称“居益地产”)，负责销售的人员则来自中原(中国)房地产代理有限公司(以下简称“中原集团”)。

本报记者分别采访中原集团和居益地产，中原集团东莞公司法务部告诉记者，中原集团对销售人员私下收取钱财一事并不知情，目前正在和业主们协商，如事情属实，会积极配合业主们追回钱款。截至发稿，居益地产未进行回复。

开价120.12万元，而备案价格仅为108.47万元，陈先生最终以备案价格签约，但仍付出了3万元好处费。与李小姐、陈先生类似，王小姐(化名)也表达了相同的遭遇，王小姐于2017年3月31日购置了房产，当时中介韦某开价130万元，单价超过13000元，而后来王小姐查询备案价发现，单价仅为10322元，总价仅为121.48万元。王小姐在签订总额119.51万元的购房合同后，给了中介3万元好处费。

根据房价备案制度，开发商在首次开盘定价时，必须根据规定的时间提前到当地价格主管部门备案，然后才可以向房管部门申请销售许可证。备案的价格将在房管部门的官方网站上向社会公布，这一价格即为该楼盘的最高售价，开发商不得擅自突破此价格卖房。

易居研究院中心总监严跃进认为，类似内部优惠的做法，其实就是一种营销的手段。如果没有真正优惠到位，那么其实还是一种误导的营销模式。对于购房者来说，其愿意提交3万元的费用，本质上就是希望房价能够在认购的时候做个抵扣。但是因为房屋的实际价格不好说，而且这部分费用是被算作中介的成本，而不是房价的抵扣款。

据李小姐表示，她曾和多位业主到楼盘项目营销中心，找到开发

商代表索要答复和解决方案，但开发商代表却表示并不知情，并称当初负责售楼的销售人员并不是他们的员工，而是代理公司“中原集团”的销售人员，收取费用纯属销售人员个人行为，与他们无关。

广东比格律师事务所李荣凤律师认为，“房价让利优惠是开发商或其授权的他人有权作出的行为，而廖某如未取得后者同意而对外声称享有该优惠，事后又未被后者追认(包括未被兑现优惠)的话，该收款行为是无效的。”

中原集团东莞公司法务部人士告诉记者，“关于这件事情公司听到时也非常震惊，在此之前公司未发生过类似事情。”对方进一步补充道，涉事的销售人员在卖完楼后已全部离职，主管他们的

经理虽然还在职，但对此事并不知情，中原集团从未授意销售人员私下收取费用，目前暂不确定此事是否属实，正在和业主们协商处理，如事情属实，会积极配合业主们追回钱款。

李荣凤律师认为，虽然中原集团表示对廖某收款的行为不知情，但根据民法总则关于法人不得以执行其工作任务的人员职权范围的限制对抗善意相对人的规定，中原集团应配合业主退还款，包括提供销售人员的资质、职务等信息、了解财物去向等。

严跃进认为，无论是内部员工还是短期聘请的，其实中原集团本身是需要承担一定的责任。后续也需要强调一点，即此类中介企业需要统一营销口径。

事实上，除了李小姐的案例以外，在房产销售过程中还有各种收费，其中就包括团购费、电商费和服务费等各种费用。

据李小姐表示，她曾和多位业主到楼盘项目营销中心，找到开发

商代表索要答复和解决方案，但开发商代表却表示并不知情，并称当初负责售楼的销售人员并不是他们的员工，而是代理公司“中原集团”的销售人员，收取费用纯属销售人员个人行为，与他们无关。

广东比格律师事务所李荣凤律师认为，“房价让利优惠是开发商或其授权的他人有权作出的行为，而廖某如未取得后者同意而对外声称享有该优惠，事后又未被后者追认(包括未被兑现优惠)的话，该收款行为是无效的。”

中原集团东莞公司法务部人士告诉记者，“关于这件事情公司听到时也非常震惊，在此之前公司未发生过类似事情。”对方进一步补充道，涉事的销售人员在卖完楼后已全部离职，主管他们的

经理虽然还在职，但对此事并不知情，中原集团从未授意销售人员私下收取费用，目前暂不确定此事是否属实，正在和业主们协商处理，如事情属实，会积极配合业主们追回钱款。

李荣凤律师认为，虽然中原集团表示对廖某收款的行为不知情，但根据民法总则关于法人不得以执行其工作任务的人员职权范围的限制对抗善意相对人的规定，中原集团应配合业主退还款，包括提供销售人员的资质、职务等信息、了解财物去向等。

严跃进认为，无论是内部员工还是短期聘请的，其实中原集团本身是需要承担一定的责任。后续也需要强调一点，即此类中介企业需要统一营销口径。

事实上，除了李小姐的案例以外，在房产销售过程中还有各种收费，其中就包括团购费、电商费和服务费等各种费用。

据李小姐表示，她曾和多位业主到楼盘项目营销中心，找到开发

商代表索要答复和解决方案，但开发商代表却表示并不知情，并称当初负责售楼的销售人员并不是他们的员工，而是代理公司“中原集团”的销售人员，收取费用纯属销售人员个人行为，与他们无关。

广东比格律师事务所李荣凤律师认为，“房价让利优惠是开发商或其授权的他人有权作出的行为，而廖某如未取得后者同意而对外声称享有该优惠，事后又未被后者追认(包括未被兑现优惠)的话，该收款行为是无效的。”

中原集团东莞公司法务部人士告诉记者，“关于这件事情公司听到时也非常震惊，在此之前公司未发生过类似事情。”对方进一步补充道，涉事的销售人员在卖完楼后已全部离职，主管他们的

经理虽然还在职，但对此事并不知情，中原集团从未授意销售人员私下收取费用，目前暂不确定此事是否属实，正在和业主们协商处理，如事情属实，会积极配合业主们追回钱款。

李荣凤律师认为，虽然中原集团表示对廖某收款的行为不知情，但根据民法总则关于法人不得以执行其工作任务的人员职权范围的限制对抗善意相对人的规定，中原集团应配合业主退还款，包括提供销售人员的资质、职务等信息、了解财物去向等。

严跃进认为，无论是内部员工还是短期聘请的，其实中原集团本身是需要承担一定的责任。后续也需要强调一点，即此类中介企业需要统一营销口径。

事实上，除了李小姐的案例以外，在房产销售过程中还有各种收费，其中就包括团购费、电商费和服务费等各种费用。

据李小姐表示，她曾和多位业主到楼盘项目营销中心，找到开发

商代表索要答复和解决方案，但开发商代表却表示并不知情，并称当初负责售楼的销售人员并不是他们的员工，而是代理公司“中原集团”的销售人员，收取费用纯属销售人员个人行为，与他们无关。

广东比格律师事务所李荣凤律师认为，“房价让利优惠是开发商或其授权的他人有权作出的行为，而廖某如未取得后者同意而对外声称享有该优惠，事后又未被后者追认(包括未被兑现优惠)的话，该收款行为是无效的。”

中原集团东莞公司法务部人士告诉记者，“关于这件事情公司听到时也非常震惊，在此之前公司未发生过类似事情。”对方进一步补充道，涉事的销售人员在卖完楼后已全部离职，主管他们的