楼市民声
来信请寄：上海市威海路755号文新报业大厦14楼新民晚报上海地产部《楼市民声》栏目(收)
邮　编：200041
热　线：52920142-8223
邮　箱：xmwbshdc@sina.com

东方冠郡：大上海后花园财富 B19
棕榈滩别墅：引领滨海高尔夫别墅新生活 B20
上海车市：国际汽销航母 B24

新民晚报 第3期 上海地产
新民晚报上海地产部
主　编：尹学尧
ShanghaiRealEstate
2007年9月26日 星期三 B17

无锡专业市场崛起长三角……B18
香山翠谷：黄山首席纯森态山水住区……B21
东方国际皮革城：无锡商铺上海热销……B22
凌湖随园：中式水岸宅院……B23

楼市调控“山雨欲来”专题·房贷篇

首付提高几成定局

针对第二套房，35岁左右新上海人改善型需求料受影响

□本报地产评论员　李真

近日，央行拟将第二套住房首付比例提至四成的传闻，成为热门话题，事实上建行广东分行等确实已适度上调了多套购房的贷款首付比。虽然从目前笔者咨询几家沪上银行的结果来看，银行方表示尚未接到监管当局或总行的具体文件，第二套房首付款比仍是三成，但业内专家分析，提高第二套住房房贷首付几成定局。

对投资客影响较小

信义房产企研室主任丛力认为，从目前各方的信息反馈来看，房贷首付的提高可能性是很大的。她进一步指出，对于大多数投资客来说，提高第二套房子首付的影响还是比较小的。据信义房产数据显示，他们经营的大多数是中高档房产。大部分投资客都选择一次性付清，他们自身并不依赖于贷款，即便使用贷款，也大都使用公积金，享有一定的优惠。对他们来说，提高首付是没有太大压力的。

中原地产研究咨询部总监陈宁也认为，“房贷首付提高对投资客基本没什么影响，对购房者来说，也只可能会影响到部分中等偏低收入的人群。”他强调，中原同样主要经营中高档项目，从目前的统计数据来看，多达38%-40%的购房者选择一次性付清。“而随着目前贷款利率的不断提升，大部分购房者自身也有提高首付的意愿，把第二套住房首付提高到四五成是可以接受的。”

专家认为，提高房贷首付对改善型需求影响较大。　摄影　薛冬锟

改善型住房面临压力

丛力指出，受第二套住房首付比例提高影响最大的是35岁左右的新上海人。他们可能有三四十万积蓄，准备购买第二套住房将父母接来养老。这一部分人事业刚刚起步，子女教育父母养老等都刚刚开始，需要资金的方面很多，在购房上资金底气不是很足。本来上海房价的上涨就给他们带来压力，如果第二套房子首付提高的话，他们将会首先感到压力。以外环80万元一套的中档住宅为例，如果首付提高一成，那么他们需多付8万元。另一部分是自住改善住房，“我总不能把这一套房子卖了再买一套吧？”但是相对于前一种而言，这一类人因为第一套房子多少一定有升值，压力会稍微减少一些。

而陈宁认为，即便是以上两类人，房贷首付的提高影响也是有限的。一方面，银行利率提升，通过自身筹款可以节省很多，即使有一定压力他们也会愿意接受。一方面，改善型需求的购买不是特别紧迫，可以暂时推迟，选择恰当的时机，把第一套住房出手，再实现第二套的购买。

丛力还提醒说，从上海楼市来看，如果第二套房首付提高的话，可能会影响到中外环的一些改善型住宅项目。内环则基本不受影响，这里集中的大多是高档楼盘，具备很好的抗风险、抗政策能力。

市场料有规避方法

不少专家还指出即便新政策出台，市场上还是会有很多规避方法。最常见的就是在进行第二套住房的购买时以家人或子女的名义进行。

佑威房产研究中心主任薛剑雄也认为，在实际操作中，购房者、央行和开发商三方的利益是一致的，故而若出台新政策可能很难得到有效的实施。

地产速递

龙泽大厦

精品保留现房清盘销售

价格一直走亲民路线的龙泽大厦近日传来好消息，由于连续的火爆销售，龙泽大厦已经进入清盘阶段，仅剩房源20余套，而且基本是在高区的面积100平方米以上的精品保留现房。售楼员称，为了回报客户，龙泽大厦此次打出10680-12300元/平方米的低价，此价格在本区域仍具有很大的竞争力。

龙泽大厦地处宁国路333号，紧靠内环线，轨道4号线（已通）、8号线（试运营）、10号线（在建）、12号线（规划中）站点就在附近，大连路隧道和中环翔殷路隧道业已通车，军工路隧道建设中，杨浦大桥飞架东西，出行非常便捷。

周边的百年名校同济大学、复旦大学，人文气息浓郁；轻松连接浦东、五角场两大CBD，整个区域发展前景一路上扬。（李书林）

泰欣嘉园

1号楼今日开盘

位于苏州河畔的泰欣嘉园今日推出新房源——1号楼，该盘最后一批83-87平方米的二房和135-139平方米的三房。1号楼位于苏州河畔第一排，景观开阔，几乎户户可见苏州河。精致户型、全装修精品房源再次得到市场追捧。

泰欣嘉园交通便利，三号线、四号线、七号线的三轨换乘站直通小区地库。从社区直达地铁站，零换乘轨道交通，可直达市内逾70个站点。自驾出行交通也同样便捷。

泰欣嘉园十分注重建造和装修的精益求精，每栋楼首层和地下一层建造精装修双大堂；每户都配有户式变频中央空调、软水系统、双重净水系统和浴室地热系统，有客厅和主卧的家庭影院布线，包括出门的一键式照明开关等细节也用心考究，满足高端人群对高品质生活的要求。目前部分楼栋外立面已经初现，室内装饰施工也已经全面展开。

据悉，在1号楼之后，该项目将推出限量供应的楼王级房源。（徐霞）

沿海地产

蝉联“中国房地产品牌TOP10”

2007年9月22日，在一年一度发布的“中国房地产公司品牌TOP10”榜单上，沿海绿色家园集团（以下简称“沿海地产”）再一次榜上有名。自参选本活动以来，沿海地产已连续四次获此荣誉。

在这次“2007中国房地产公司品牌TOP10”的光荣榜上，沿海地产获得“2007中国房地产公司品牌价值TOP10”、“2007中国房地产品牌典范企业”及“2007中国房地产专业领先品牌——健康住宅”荣誉称号。武汉沿海·赛洛城、上海沿海·丽水华庭和沿海·丽水馨庭项目分别获得“2007中国房地产项目品牌价值TOP10”称号。品牌企业和品牌项目双奖，充分说明沿海集团的健康地产概念和项目品牌得到了市场和地产同行的认可。（刘雪梅）

美兰湖系列访谈

“成功的城市营造要靠出色的经营管理”

金罗店开发有限公司相关领导谈开发理念

城市营造在国内还不是一种很成熟的模式，无论是开发还是经营管理都缺乏一定的理论知识和实践经验。对此，美兰湖板块的开发商金罗店开发有限公司的领导们非常清楚，所以，从接手开发这片热土开始，他们就秉持着这样的信念：一个真正成功的城市运营要靠出色的经营管理！

金罗店公司的王主任告诉我们：美兰湖板块在城镇功能上，要实现以住房开发为主的单一功能建设向形成区域经济增长的城镇综合功能的转变；在投资重点上，实现重视直接经济效益的基础设施建设向注重社会效益的人文、生态和环境建设的转变。

北欧特色的居住区分为现代城、花园城、生态城三种特色类型。现代城主要分布在新镇区南北两部分，是多种住宅类型混合开发区域。联排别墅、独立别墅、多层住宅错落布置。花园城位于新城中部，主要以联排别墅或3—4层公寓为主。生态城主要分布在森林、湖泊区。以独立式，连排式别墅为主。体现高绿化率、低密度，生态型的自然风貌特征。美兰金邸这个楼盘就是处在生态城区域。

目前，罗北欧新镇的建设工作暂告段落，如何开展新镇的经营管理工作，是开发者面临的下一阶段的工作重点。要进一步集聚人气，培育商业、商务氛围，形成新的、可持续发展的经营管理模式。目前，开发者正在积极探索一条适合罗店北欧新镇发展的经营管理模式，通过与国内外著名专业咨询公司合作，积极拓展和整合各类型商贸资源，力争将罗美兰湖板块营造成为人口与城镇规模合理，基础设施和公共设施建设完善，特色经济与特色风貌别具一格，与国际大都市相匹配的国内一流的现代化城镇。

OUTLET的引进，将会是对美兰湖商业业态的一种补充。美兰湖板块这次本着高起点建设名副其实的OUTLET的标准，由美国的The FNW公司率领的国际团队，旨在打造一个具有国际水准的真正的OUTLET。这次合作成功，不仅仅是美国的OUTLET商业模式首次进入中国，也必将为罗店的发展，宝山的繁荣，乃至上海商业新的零售业模式的探索起着重要的作用。（刘健）

主　持：程友进　李孟珂　/　执　行：韩冬　龚玺　郝玮刚　梅虹　房蓉　李真