

17区县签军令状加快“大居”配套

今年计划 新建保障房、实施旧房改造5.5万套
拆除二级旧里以下房屋 55 万平方米

本报讯 (记者 杨冬)今年上海的住房保障工作目标已明确。今天上午召开的 2014 年住房保障工作会议上透露:2014 年,本市将新建筹措各类保障性住房和实施旧住房综合改造 5.5 万套,基本建成 11 万套。

据了解,2013 年,上海新建筹措各类保障性住房和实施旧住房综合改造 11 万套、785 万平方米;基本建成 10.39 万套、797 万平方米;新增可供应 10.29 万套、约 783 万平方米;新增廉租住房租赁补贴家庭 0.6 万户;全面完成国家和本市下达的各项年度任务目标。

市住房保障领导小组与全市 17 个区(县)政府签订了 2014 年住房保障工作“目标责任书”,任务目标完成情况将纳入区县的年终考核。就市民重点关注的大型居住社区配套建设问题,“目标责任书”明确,各大型居住社区所在区切实落实相关文件的要求,根据当年住宅的开竣工情况与交付情况同步抓好实施。“目标责任书”还明确,对列入本年度内外配套建设目标任务中的各类项目加快落实项目建设主体,优先安排建设资金,确保各类目标任务完成,从满足入住“大居”社区居民的基本生活需求,加快“大居”尽快成熟。

2.4万户居民受益今年旧改



■ 本市加快旧区改造,使更多居民受益

本报记者 孙中钦 摄

本报讯 (记者 杨冬)今年,上海市中心城区计划拆除二级旧里以下房屋 55 万平方米(受益居民约 2.4 万户),完成在拆基地收尾 40 块,今天上午市政府召开 2014 年旧区改造工作会议透露了这一消息。

去年本市旧区改造计划是中心城区拆除二级旧里以下房屋 70 万平方米。截至 12 月底,中心城区共拆除二级旧里以下房屋 74.6 万平方米(受益居民约 3.1 万户),完成旧改在拆基地收尾 33 块。同时,继续推进郊区城镇旧区改造和国有农场职工危旧房改造。

今年,在继续保持虹口、杨浦、闸北、黄浦和普陀等 5 个旧改重点区旧区改造一定规模的基础上,中心城区计划拆除二级旧里以下房屋 55 万平方米,完成在拆基地收尾 40 块。

据悉,今年旧区改造重点是加快在拆基地收尾和“毛地出让”地块处置。同时,今年还将进一步做好旧区改造资金筹措、动迁安置房源建设和供应等工作,并启动“城中村”改造试点,推进郊区城镇旧区改造工作等。

会上,市政府与中心城区各区签订 2014 年旧区改造目标责任书。

2013 年申城楼市延续回暖涨势 内环内新房均价 5.5 万元/平方米

本报讯 (记者 鲁哲)涨,还是涨!统计局昨天公布的“2013 年本市房地产市场综述”显示,去年本市新建商品住宅平均销售价格继续上涨。全年各环线区域市场化新建商品住宅平均销售价格分别为:内环线以内 55443 元/平方米,内外环线之间 34656 元/平方米,外环线以外 18270 元/平方米。

销售面积

新建商品住宅 2382 万平方米
存量房网签 2784 万平方米

这份报告称,去年本市房地产市场需求较为旺盛。由于延续了 2012 年 3 季度开始的楼市回暖之势,加上 2012 年上半年销售面积负增长,基数较低,2013 年本市商品房销售面积持续快速增长,增幅始终保持在 25% 以上。全年本市新建商品房销售面积 2382.2 万平方米,比上年增长 25.5%。其中商品住宅 2015.81 万平方米,增长 26.6%。

从结构上看,中小户型占比下降。本市 90 平方米及以下商品住宅销售面积 884.24 万平方米,占全部商品住宅销售的 43.9%,比重较上年同期回落 2.7 个百分点,比上年增长 19.1%,低于全部商品住宅增速 7.5 个百分点。改善性需求持续增长,大户型住宅(144 平方米以上)销售面积占比由上年同期

的 17.2% 提高到 18.5%。

“国五条”政策出台后,短期内市场需求集中释放,存量房成交量激增,伴随本市调控细则出台,增速有所回落,但仍保持快速增长的势头。

据市房地产交易中心统计,2013 年,本市存量房网签面积 2784.34 万平方米,比上年增长 57.2%;其中存量住宅 2460.07 万平方米,增长 63.7%。从各月情况看,“国五条”出台的 3 月份,存量住宅网签面积达到历史最高,当月成交 571.95 万平方米。

新房价格

全市均价 16192 元/平方米
外环外 18270 元/平方米

2013 年,本市新建商品住宅平均销售价格 16192 元/平方米。

从市场化新建商品住宅(剔除共有产权住房和动迁安置房等保障性住房)的区域分布看,内环线以内区域销售面积 50.7 万平方米,占全市市场化新建商品住宅的 4.5%;内外环线之间区域销售面积 242.5 万平方米,占 21.7%;外环线以外区域销售面积 824.04 万平方米,占 73.8%。

全年各环线区域市场化新建商品住宅平均销售价格分别为:内环线以内 55443 元/平方米,内外环线之间 34656 元/平方米,外环线以外 18270 元/平方米。

三大因素推动 本市房价上涨

本报讯 (记者 鲁哲)2013 年全年上海房地产业实现增加值 1343.77 亿元,比上年增长 11.3%。在 26 日举行的市政府新闻发布会上,市统计局总经济师严军认为,三大因素推动本市房价上涨。

严军认为,推动房价上涨的原因主要有三个方面:

■ 由于土地的稀缺性,导致居住用地价格明显上涨。2013 年本市居住用地价格环比累计上涨 47.2%,同比上涨 27%。

■ 上海常住人口群体庞大,导致对住房的刚性需求规模比较大。

■ 基期价格指数较低。本轮房地产价格上涨始于 2012 年下半年,2012 年新建商品住宅价格指数大致都维持在 98 至 100.8 之间波动,形成比较低的基期价格基数。

他介绍,2013 年上半年房地产调控“国五条”政策出台前后,短期内市场需求集中释放,导致存量房成交激增。随着上海调控细则的出台落实,成交增速有所回落,但仍保持高速增长势头。

根据国家统计局发布的数据,2013 年全国一线城市房价普遍出现上涨现象。从上海来讲,2013 年,本市新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格同比分别上涨 14.2% 和 9.7%,环比累计分别上涨 21.9% 和 13.8%。从年内走势来看,两者月度环比涨幅均已出现回落,新建商品住宅价格环比涨幅从峰值 3.2% 回落到 12 月份的 0.6%,二手住宅价格环比涨幅从峰值 2.6% 回落到 12 月份的 0.5%,这是一个好的趋势。

15 竞买人现场“斗地主”

闸北大宁一地块上午拍卖成交价破百亿

2014 年大幕刚拉开没多久,一场久违的土地“盛宴”再次上演——此前早已被多家实力房企“觊觎”多时的“闸北区大宁路街道 325 街坊地块”,今天上午被 15 家竞买人现场“围剿”。

经过接近半个小时、超过百轮竞价的激烈“厮杀”,最终,这一人气超高、起拍价就已高达 47.7 亿元的纯住宅地块,最终以 101 亿元的价格被方兴地产摘得。101 亿元的出让总价使之成为上海最贵的纯住宅出让地块。

起始价超 2 万元/平方米

据上海市规土局网站公开信息显示:闸北区大宁路街道 325 街坊地块东至平型关路,南至彭江路,西至共和新路,北至和源福邸、东北明园森林都市揽翠苑、规划路;土地用途为普通商品房,出让面积为 96429.3 平方米,容积率为 2.2,起始出让总价为 47.7 亿元。

还未等这一“重磅”宅地开拍,其起始楼板价就已达到 2.25 万元/平方米。

上午 10 时许,现场竞价正式开始。477530 万、477800 万……拍卖现场各家竞相举牌加价,火爆异常,价格一路上升。10 点 35 分左右,随着 12 号竞买人出价 101 亿元,价格终于落槌!这一价格仅次于去年徐家汇中心项目地块 217.7 亿元的成交总价。

记者通过有关渠道了解到,最终摘得大宁 325 街坊地块的房地产开发商为方兴地产。

业内人士直言,短期内中环线内很难再有如此大规模的宅地出

让。15 家实力雄厚的房企各自交纳 9.5 亿元的保证金进场竞买,实属近期少有,同时也反映出开发商忧心后市建设用地推出恐进一步趋少的预期。

“面粉”又比“面包”贵

上海中原研究咨询部高级经理龚敏告诉记者,随着闸北大宁路街道 325 街坊被方兴地产以高达 101 亿元的总价斩获,上海宅地总价最高、楼板价最高纪录在今年一一被刷新,该地也是上海土地市场第二高总价的地块,其地块楼板价已经超越了 2013 年浦东新区潍坊新村街道黄浦江沿岸 E18 单元 7-7 地块最高楼板价纪录,“可见,无论从总价还是从单价来看,土地价格都相当高。”

“虽然大宁商圈升级会给周边住宅价格带来升值空间,不过由于大宁板块本身房价已不低,板块各项配套已成熟。”龚敏补充谈道,当前地块附近的“明园森林都市”、“和源福邸”二手住宅售价 3.5-4 万元/平方米,由此可见,“面粉”价格再次高过“面包”价格。由于未来仍存在诸多的政策及市场不确定性,因此房企在高价获取地块的同时也存在不小的风险。

搜房网分析师李宗洲同样认为,大宁 325 街坊地块所在区域内房价较为稳定,其可供挖掘的价值潜力较为有限。至于该地块未来将建豪宅还是改善型住宅,在政策调控不见“松绑”的当下,开发商未来的规划首选,或许还是以改善型产品为主,辅以部分中高端住宅加以调节。 本报记者 杨冬