

沪上八成新开楼盘涨价入市

房企切忌跟风涨价致产品滞销

楼市风向标

继上半年楼市完美收官后,进入7月,沪上楼市继续保持火热的行情,部分新开楼盘最低报价呈现上涨趋势,平均涨幅达到10%以上。对此,业内人士提醒道,切忌盲目跟风涨价导致产品滞销。

3万元以上楼盘成主导

今年6月至7月上半月,上海市新房市场共有53个项目开盘(加推),与去年同期相比减少了3个项目。从分布上来看,近一个半月的开盘项目主要聚集在松江、嘉定、浦东、闸北等区域,开盘供应量均达到11万方以上,其中松江以超过20万方的供应量位居榜首。从结构上来看,最低报价超过3万元/平方米以上的中高端项目已占据主导地位,项目个数占比高达52%。

中高端项目涨幅明显

随着今年楼市不断升温,二季度成交量更是突飞猛进,上海市商品住宅成交均价也不断创下新高。在量价齐升的刺激下,开发商伺机涨价的现象也更加普遍。据德佑链家研究部监测数据显示,自6月以来,新房市场新增入市项目最低报价较前一次开盘(加推)基本呈现上涨趋势,上涨楼盘个数占比高达八成以上,且平均涨幅达到10%以上。

交均价相比则上涨了8%。以该项目同一楼层一套95平米的两房为例,该房型第一批房源成交总价为658万元,而此次成交总价为714万元,仅3个月不到的时间就上涨了56万元,涨幅较大。

日前,位于宝山淞南高境板块的泰禾红悦苑(泰禾红御)近期同样加推了286套房源,报价38900-57000元/平方米,相比去年底加推房源报价上涨了25%。该项目7月成交均价为40107元/平方米,相比上半年成交均价上涨近17%。不仅是受加推报价上扬导致7月成交均价上涨,由于今年中高端项目受到市场欢迎,今年1-6月泰禾红御成交均价几乎均呈现出阶梯式上扬的趋势,月度平均涨幅达3.5%。

开发商应有正确标尺

沪上各大楼盘涨价受多方影响,德佑链家研究总监陆麒麟分析道,一般来讲,开发商

在推盘策略上,首先推出的是相对较差的房源,而景观好位置佳的房源基本都是压轴登场,因此在推盘价格上会呈现出由低到高的趋势。

此外,上半年楼市迅速升温也是推动开发商上调售价的直接原因。得益于今年政策的不断放宽,改善型需求释放较为明显,再加上近期土地市场高价地块不断涌现,也促使了开发商在针对升级产品定价上浮的基础上再度调高一定比例。

继上半年楼市完美收官后,7月以来,上海的楼市依然热度不减,特别是中高端市场交易和投资的活跃程度都愈演愈烈。陆麒麟提醒道,近期新增入市项目涨价现象也较为明显,但开发商应当要有自己的合适标尺,必须针对自身产品特点,提出真正合理的定价范围,切忌盲目跟风涨价,那样极易导致产品滞销。

本报记者 杨玉红

聚焦金融老建筑

国际饭店原四行储蓄会大楼



国际饭店,原四行储蓄会大楼,上海市第一批优秀历史建筑。于1931-1934年建造,楼高24层83.8米,当时号称东亚第一楼,也是1983年前上海最高的建筑。

国际饭店大楼整体修长宏伟,高耸挺拔,气势逼人。立面强调垂直线条,15层以上逐层四面收进成阶梯状,雄心勃勃地指向天空,如同在向世界证实着老上海的摩天梦,又仿佛是在探索着无限可能的未来。外墙采用褐色面砖精心拼砌而成,底部黑色磨光花岗岩饰面,庄重、优雅的色调统领着繁复的切割线条。从远处观望,只觉不厌其烦的重叠和递变,造成一种视觉上和心理上的冲击,那就是——无止境的探求,对于城市和未来的信心与热爱。

底层营业大厅装潢典雅,黑色玻璃包裹着柱子,楼上休息厅的墙面镶板由乌木和黑色大理石制成,天花板呈现出抛光的橙黄色。这一切装饰使人感到微微的困惑:这幢大楼,像一位奢华的妇人,她似乎饱经沧桑,却又风华正茂,时间赋予了她更多的坦然与淡定。

参观完毕,走出饭店,身处繁忙的南京西路,对面是如梦如画般怡人的人民公园,只觉得周身都被一种对美好生活的信仰和追求所环绕。 本报记者 杨玉红

火车站地区或成重要公共活动中心

本周四,备受关注的闸北区火车站北广场地块最终尘埃落定,被北京金融街以88.15亿元拿下,溢价率50.12%,楼板价27022元/平方米。

地块位于火车站不夜城板块,是闸北区唯一属于内环的板块,但由于板块内棚户区众多、人口密集度高、环境较差,让人始终无法和静安、卢湾、黄浦的内环板块相提并论。2003年,闸北区开始了大规模旧城改造,其中火车站北广场就是重点改造地区,该区从2005年开始动迁,到2009年12月全面完成,2010年上海北广场综合交通枢纽竣工投入使用。该地块曾规划引进纽约百老汇娱乐文化业态,打造集高端物、文化休闲、娱乐于一身的“国际浪漫不夜城”。

未来,火车站地区的发展值得期待。上海中原研究咨询部高级经理龚敏分析道,闸北区政府参照东京新宿车站、香港九龙车站的商业开发模式,对不夜城地区开展城市更新规划研究,构建立体化交通体系,尤其是以步道为主的慢行交通网络,注重增加公共活动空间、完善公共服务设施。未来的火车站地区将着力打造一个面向上海市核心区的高活力、立体化、枢纽型的商业商务发展区,成为上海市重要的公共活动中心。

本报记者 杨玉红

房产税立法成形

有消息称,房地产税改革主体框架已基本确定,正在征求意见并不断完善。房地产税主体税种或由房产税、城镇土地使用税合并,但房地产相关税费负担将保持不变。业内人士分析,房产税的推出,有望抑制炒房行为和房价快速上涨。

上海的房产税有两个特点,对自己居住的房屋是免税的,而对投资有征税;对二套房、房价高低的征税标准也有区别。具体而言,上海市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的,合并计算的家庭全部住房面积,人均超过60平方米的,进行房产税征收。

中原地产研究咨询部高级经理卢文曦分析道,房地产税一旦开征房价上涨会受到控制,尤其是一线城市效果或更为明显。一线城市房价上涨最快,投资者有获利空间。一旦房地产税通过立法,投资客获利减少,自然会抛售闲置房源,对抑制房价快速上涨有积极的作用。杨玉红

年轻人买房三要点

靠自己赚来的房子比较心安理得。

们认为该负责的,如果想要把乱七八糟的事情丢给物管来操心,就得认真选好物业。

贷款自己还

首付可以找父母,但最好自己承担贷款,毕竟父母赚得养老金不容易。适当求的父母支持情有可原,毕竟现在房价这么高,在80后还没有能力支付大笔首付时,父母仍然还是80后最坚实的后盾。不过在爸妈打好基础之后,就需要自己为月供努力了。

自己动手丰衣足食,切忌“啃老”过度。如年轻人最大的问题就是依赖思想,一旦开了第一个口,以后渐渐就会变得习以为常。中国有一句老话“置之死地而后生”,还是完全

物业要选好

水管爆裂、电线跳闸、电梯的灯像鬼火一样闪,遇到这种问题,怎么办?我们买房子是想要安心地居住,安静地生活,于是,这些乱七八糟的事情如果都能丢给物业管理来操心就好了。

可事实上,笔者个人认为如今中国可能有一流的房子和小区,但是一流的物业暂时还是少如凤毛麟角,近几年来物业问题不断被媒体曝光,想要找一个好的物业的难度一点也不次于找一个适合自己的房子,物业只负责他

避开郊区房

对于爱睡懒觉的年轻人来说,每天6点起床上班,在上下班路上花上2小时的生活显然是不可取的。方便的交通可以让我们在这个城市活动得更自如,况且郊区房子升值慢、升值空间小配套也不齐全,到时候住着不爽想转手都卖不出去就麻烦了。

现实的残酷会让很多人把坏毛病改掉,整天忙生活的人还有心思睡懒觉吗?

晓雯

数据解读

楼市加速上行

本周,国家统计局公布1-6月份全国房地产开发销售情况。中原地产研究咨询部高级经理卢文曦对有关数据进行一一解读,商品房销售面积、房地产开发企业到位资金等多个指标在6月形成拐点,而拐点形成意味楼市将进入上升通道。

数据一:2015年1-6月份,全国房地产开发投资43955亿元,同比名义增长4.6%,增速比1-5月份回落0.5个百分点。其中,住宅投资29506亿元,增长2.8%,增速回落0.1个百分点。

解读:从整个3.30政策效力来看,开发投资金额跌幅连续收窄,底部基本探明。基于市场热销惯性,6月楼市持续向好发展,开发

投资金额增速下滑进一步趋缓。基于6月央行“双降”社会融资成本降低,会刺激投资意愿提升,预计7月还会持续向好发展。

数据二:1-6月份,房地产开发企业土地购置面积9800万平方米,同比下降33.8%,降幅比1-5月份扩大2.8个百分点;土地成交价款2866亿元,下降28.9%,降幅扩大3.1个百分点。

解读:购地节奏放缓和房企战略布局以及政府市场供应节奏有关,而且市场转暖不久,数据有反复可以理解。不过土地市场温度要比数据反映来得更好些,房企购地的积极性在不断增强,尤其是一些优质地块,高溢价现象再现,比如上海杨浦平凉街道地块、闸北

大宁高新技术服务园区等地块等均是如此,此外还不乏诞生一些区域内地王。

数据三:1-6月份,商品房销售面积50264万平方米,同比增长3.9%,1-5月份下降0.2%。6月末,商品房待售面积65738万平方米,比5月末增加72万平方米,其中,住宅待售面积减少191万平方米。

解读:商品房销售面积今年首次由负转正,是积极信号,尤其是月末央行“双降”给3.30政策助力。房企也利用“双降”在营销上做足功课,取得不错成果。以上海来讲,6月最后两天新建商品住宅成交30万平方米,相当于一周的交易量。而且住宅的库存仍在继续减少,楼市风险开始逐步化解。不过值得关注的是,城市之间的分化在加剧,尤其是东部地区,聚集一线城市,销售增速也快于中、西部地区。

杨玉红 整理