

楼市新观察

据预计,“商品房减量、保障房增量”将成为“十二五”本市住房规划的基调。在日前举行的上海“房地产政策与住房保障”公开论坛上,专家学者透露,目前上海正在加大包括共有产权保障房(经适房)在内的保障房建设、供应推进力度,预计“十二五”本市商品房市场将大幅减量。

住房供应总量仍不足

市房管局副局长、市房地产经济学会会长庞元指出,目前自住性和改善性住房需求旺盛,但受制于



看中楼盘该不该出手,让不少购房者纠结 本报记者 陈意俊 摄

土地稀缺,住房供应总量不足的瓶颈仍然是住房发展的主要矛盾。

根据第六次人口普查的数据,上海常住人口已突破2300万,其中沪籍人口约1400万,来沪的常

住人口约900万,同时每年约有40万的外省市人口导入。此外,根据民政部门提供的数据,每年还有13万到14万户的新婚家庭,改善家庭住房的任务十分艰巨。

上海商品房预计会大幅减量,商品房与保障房可能“四六开”

保障房增量将成为“主基调”

同时,过高的房价使中低收入家庭、青年职工、引进人才和部分来沪务工人员群体的住房困难更加突出,住房供应的结构性矛盾需要更加关注。

保障性住房占比增加

“十二五”期间,上海将实现新增供应各类保障住房100万套,包括共有产权房40万套,公共租赁住房18万套,动迁安置房35万套,这样的规划安排主要基于总量保持不变,结构优化调整的考虑。庞元认为,“十二五”期间住房发展应和社会人口的发展,家庭结构的变化更加紧密地集合,统筹安排住房建设规模和各类住房供应的比例,使各类保障性住房在面积上占到新增总面积的接近50%。

由于上海市场化住房市场的套均面积是102平方米左右,保障性住房的套均面积是70平方米左

右,按照面积比接近一半,套数比可能将“四六开”。

庞元分析认为,上海的共有产权房其核心内容是将住房的产权与使用权相分离,保障对象根据共有产权房两次定价原则,按出资额获得相应比例的产权。对于保障对象而言,共有产权房既解决了居住困难,又可以享受房产增值的收益,为今后家庭条件改善时进入住房市场提供了可能。中央经济工作会议明确提出促进房价的合理回归,共有产权房正是试图寻求房价减半的突破口。

当前房地产市场调控已经进入关键时期,庞元预计,“十二五”期间市场商品房将大幅减量,以达到平抑房价的调控目标。整个住房供应体系将形成全产权房(商品房)、半产权房(共有产权房)、无产权房(租赁房)三大类型。本报记者 晏秋秋 实习生 何艳容



房博士信箱

问 房博士,你好!去年10月,我买了一套花园洋房(期房),与开发商签订的合同约定,开发商应最迟于今年9月底前交房,逾期按日千分之一支付违约金;如逾期30日以上,购房者有权单方面解除合同,不可抗力因素除外。到今年9月底,开发商未能如期交房。我向开发商索赔,却遭到拒绝。对方称延期交房是由不可抗力造成的,因为今年雨水多,很多天无法施工;且施工期间各级领导多次来视察,导致停工多日。因此,延期交房是不可抗力造成的,开发商不承担违约责任。这种说法成立吗?

答 读者 金先生 金先生,你好!经向上海中原地产法务总监姚志云咨询,答复你的问题如下:

金先生所面临的情况比较普遍,其中所提到的开发商要求免除责任的理由,也是开发商们惯用的方法,不过在法律上,难以被认定为“不可抗力”。

基于房屋买卖,金先生与开发商之间形成的房屋买卖合同法律关系,依据《中华人民共和国合同法》第一百一十七条的规定,“不可抗力,是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”,构成不可抗力情形,的确可以部分或全部免除责任。

但在本案中,开发商所援引的“雨水多、很多天无法施工”,是生活中常见的气候现象。虽然不能预见哪天一定下雨,但依据气象常识,每年都有一定的时间会刮风、下雨,甚至下冰雹、大雪。基于气象常识和经验,下雨不是不可预见的。更何况作为专业的施工企业,均有合理的方法克服一些不是过于恶劣的天气。

因此,除非今年开发地块遭遇了远远超过以往年度的雨水、洪灾,甚至台风等天气,否则不能作为不可抗力主张免除责任。开发商应该按照合同约定,承担逾期交房的法律责任。而作为理由的“各级领导多次前来视察工作”,更不属于不可抗力的范畴。刘珍华

利丰苑

评估总价:200万元
评估单价:20764元/平方米
地址:延长中路628弄
房型:2房2厅1卫
产证面积:96.32平方米
楼层:2F/6F
入住时间:1998年
朝向:南北
装修:精装修(含家具)

业主魏女士自述:房产评估专家,你好!十几年前,我来到上海做生意,在“利丰苑”买了一套房。随着年纪的增长,我准备卖掉这套房回老家。这套房精装修,家具全送,保养得也比较好,唯一不足的就是离变电站比较近。想问一下专家,我以什么价格出售比较合适?

房产点评:魏女士,你好!“利丰苑”位于延长中路共和新路,是1998年的老公房,得房率达85%以上。魏女士的这套2房2厅利用空

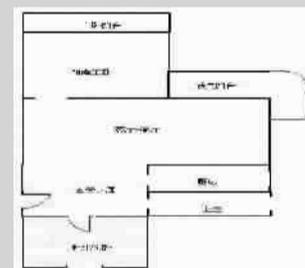
闸北区 延长路板块



间较大,南北通透,不沿街,闹中取静,是刚需自住客的实惠选择。

“利丰苑”周边生活配套齐全,轨交1号线距离小区约15分钟的步行路程,还有近10条公交线路途经小区,小区居民的出行较为便利。小区所在的延长路集中了许多品牌服饰店、餐饮小吃店,人流量非常密集,生活气息浓厚。居民步行10分钟即可到家乐福大卖场,日常购物也非常方便。此外,闸北第十人民医院、闸北公园都毗邻小

房产估价



区,可满足居民相关需求。随着小区旁边一手新盘“大宁瑞仕花园”的开盘,小区周边的配套设施将进一步完善。而相比新盘34000元/平方米的开盘价格,“利丰苑”的性价比及未来发展潜力可见一斑。

目前,延长路板块的二手房均价在23000-24000元/平方米,由于魏女士的房子靠近变电站,楼层较低,建议定价略低于市场价,总价为200万元。

上海中原柳营路分行经理 黄铭



秋秋看房

或许是临近年终,上海楼市各方都有一些不淡定的声音。一些开发商对明年的楼市,判断乐观,认为“楼市已在构筑底部”。一些看房人则坚定“不买房”,认为“房价肯定要跌”。凡此种种,倒是可以建议,保持耐心。

这主要是因为,一方面楼市在短期内很难出现大的变动。在每年的第一季度,如果没有大的政策变化,则楼市一般都很平静。另一方面,开发商的资金链和看房人的耐心,还会再博弈几个回合,目前没有一方处于“弹尽粮绝”的境地。

此外,保持耐心,还在于对中央坚持调控的判断。归根到底,调控是为了挤去楼市水分,使楼市更健康发展。对这一点没有清醒认识,那么就难免出现慌乱,从而导致误判。晏秋秋

保持耐心

楼市故事

原本开开心心去看一套二手房,却让王阿姨恶心了几天。当越来越多房源涌入市场,特别是一些二手房的价格出现松动的时候,购房者更要保持清醒的头脑,对于一些隐性条件加强关注,比如说二手房的“气味”。

王阿姨看中的二手房地段不错,位于虹口体育场附近。虽是老式高层建筑,为两梯八户,但上二楼还是方便的,即使在高峰乘电梯时期,走楼梯也不太累。那套房子的朝向也不错,对面就是一家幼儿园,房价也比前两个月降了不少。王阿姨准备和房东细谈时,突然闻到一股怪味,原来二手房的厨房正好位于垃圾通道旁边。虽然时值初冬,但是垃圾的味道还是十分严重。

买二手房是很多“刚需”购房者的首选,他们在关注房源的价格、朝向、位置之外,更要关注影响居住的实际因素,其中的气味就是重要的一个参考因素。购房者在买二手房的时候,

挑选二手房学会“闻气味”

有时对于一些异味可能不太注意,以为只是小区周围的垃圾引起的。但真住进去后,才发现周边有一些厂家和商家会产生怪味,随着风向的改变,会影响到住房。小区内部的一些因素也值得关注,不仅是高层中的垃圾通道,小区垃圾房附近的房子也会受到影响。还有一个容易产生怪味的地方,就是二手房的下水道,像卫生间和厨房间等,由于长期堵塞等原因,会造成气味怪异,进而影响到日常生活。

对于许多二手房东来说,不可能大张旗鼓“自曝缺点”,特别是对于气味,可能会被很多看房者忽略。因此,对于准备购买二手房的人来说,在看房时,要将气味作为重要的考量标准之一。一旦闻到异味,要向房东了解这种气味发生的频率,特别是对于发生源了解清楚。如果房东支支吾吾,或者轻描淡写的话,需尽可能向周边邻居及小区物业了解清楚。如果是由于本身的原因造成的话,就应将其作为二手房的一个缺陷,作为最终商讨房价时的一个还价因素。斐翔

市政府发展研究中心召开专家研讨会

关注房价调整带来的风险

日前,上海市人民政府发展研究中心召开专家研讨会,发布《2011年上海经济形势研究报告》。报告指出,今年中国经济平稳回落,物价和房价方面的潜在风险增加。

今年以来,世界经济增速大幅放缓,市场动荡加剧。债务危机与经济危机的效力叠加,导致全球经济复苏放缓。国内经济平稳回落,全年预计经济增速略高于9%,将比2010年下调1个百分点左右。上海经济在增速放慢的同时,城市转型全面启动,呈现出新的亮点。城市转型发展的

速度明显加快,呈现出城市功能进一步高度化、经济结构进一步合理化、经济质量进一步集约化和环境进一步优质化的良好态势。

据预计,明年世界经济形势更趋复杂,国内经济发展困难加大,各种风险恶化的可能性有所增加。明年上海经济增长率可能有所回落,但降幅可能小于全国。上海需关注三大风险:地方财政收入下滑风险、房价下跌给经济和社会稳定带来的风险、就业矛盾有可能凸显的风险。

顾健

期待推出更多REITs基金产品

近日,上投摩根基金总经理章硕麟在公司启动品牌升级战略后协办的第十届中国证券投资基金国际论坛上指出,随着国内资本市场的发展和衍生工具的不断丰富,国内基金公司在多元化投资上将享有更广大空间。

考虑到中国特有的状况,中国未来的经济增长可能维持在8%以上。一些老百姓对房地产的保值抗通胀的特性情有独钟,期待有关监管法规逐渐完备,允许基金公司推出更多的房地产信托投资基金(REITs)产品。许超声