



长三角沿海城市经济发展新机遇 大上海掀起大丰热

详见 B23 版

成交长期低迷影响购房信心

“入市恐惧”笼罩年末楼市

地产评论员 冯燕

2012 年的脚步即将到来，回顾整个 2011 年，楼市一直处在政策严控状态下。12 月前半月的上海楼市依然维持僵持局面，购房需求无法得到转变，成交依旧低迷。

成交量长期处于低位

相关数据显示，12 月 1 日—12 月 15 日，全市商品住宅成交面积为 22.48 万平方米，同比上月同期微增 3.79%，基本保持均衡状态。而自 8 月份开始，每月上半月的成交量一直徘徊在 18—24 万平方米区间水平。

汉宇地产分析人士表示，成交量无法得到很好提升，会对市场造成两大影响，首先就是全市库存量不断积压，屡屡刷新历史新高记录。据统计，截至 2011 年 12 月 14 日，全市商品住宅存量面积达到 1024.81 万平方米的高点。



另外，成交量的低迷，也有可能使购房者对于后市的心态发生较大幅度逆转，市场形成了“入市恐惧”心态，生怕自己买房之后，房价再度出现下跌，从而遭受一定损失。这种恐惧心理，使得意向买家大多会延迟买房计划。

低价项目受市场青睐

另外一组数据则显示，12 月前 18 天上海新建商品住宅成交

2559 套、29.9 万平方米，较 11 月同期提升 16.48%、18.56%，同比下降 49.2%、50.57%；成交均价 2.11 万元 / 平方米，较 11 月同期回落 3.84%，同比回落 7.51%。

21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示，自 10 月起楼市各周成交基本为“心电图”般上下起伏的波动走势。其中该段时期内一旦周成交均价低于 2 万元 / 平方米时，成交量环比增幅往往都在 45% 以上，总体隔周即呈现价低量增、

价高量跌的交替局面。上述情况表明目前楼市成交走势与周均价波动走势的切合度较为紧密。

而成交项目方面则显示，本月第二周成交排行前十的项目中皆为成交均价低于 2 万元 / 平方米的低总价项目，并且其价格低于 1.4 万元 / 平方米的多达 8 个。同时，在低价项目的热推下，成交套数超 100 的项目也有所增多。

嘉定、宝山成交占比接近四成

从成交情况来看，嘉定、宝山仍然是全市热点成交区域，半月内，嘉定共成交商品住宅 5.14 万平方米，宝山则成交 3.67 万平方米，两者相加占全市总成交量比重接近四成。

热点成交楼盘分别是嘉定安亭汽车城的“新城尚上城”、宝山大场板块的“金地艺境”等。其中，“新城尚上城”新推一批精装房源，价格的让步使得该项目成交突出。此外“金地艺境”则延续其热销态势，半月共售出 98 套房源，成交均价为 17194 元 / 平方米，数据显示，截至目前，其整体去化率达 65% 之上。

宝山万达铺往 EJU 竞拍倒计时

12 月 25 日，宝山万达广场在 EJU 电商平台竞拍的千万级商铺将开始角逐，多人争抢绝版铺王的场面一触即发。与此同时，万达写字楼团购也将于 12 月 25 日圆满结束。

“0 元竞拍”铺王 谁是财富主导者？

据悉，宝山万达即将开始的商铺竞拍系一拖三的沿共和新路商铺，单铺面积 328 平方米，总价达到 1200 多万元，是万达商铺中绝对的铺王地位。

项目负责人告诉笔者：“该商铺紧贴城市主干道，位于整个商业广场的绝佳位置，可以说汇聚万达广场内部业态人流，商家可根据需要，经营餐饮、零售、娱乐、品牌服饰等各种业态。”

众所周知，万达广场一直是投资利润丰厚的代表，其商铺更是投资者的首选，一有面世必遭疯抢。而作为万达在上海的第四座万达广场，宝山万达广场带来的财富价值不容小觑。而此次万达以 EJU 竞拍的方式拍卖铺王产品，足以让众人沸腾，从商铺竞拍页面上线后，就立刻引起众多购房者的关注，抢夺财富的行动一触即发。

财富汇聚北上海商业中心

据了解，宝山万达广场是北上海首个拥有 30 万方巨大体量的城市综合体，建成后将成为北上海商业中心，汇聚全城财富。

项目包含商业广场、室外步行街、小户型办公、国际甲级写字楼等各项功能，尤其是项目在北海上的定位，不仅突破北海缺乏大商业的局面，也解决了北上海超过 300 万人口的消费需求。

同时，项目临近地铁 1 号线、南北高架，人气十分鼎盛，庞大的客流量可以断定，未来北上海商业中心非宝山万达广场莫属，并汇聚全上海的财富。

12 月 25 日，全城期待！宝山万达广场的绝版铺王将正式拍卖，而 16 套写字楼的团购也将落地。

(李志华)



观察

楼市价格拐点渐行渐近

指数为 117 点，环比下跌 4.44%，同比下跌 6.24%。

更多房企加入降价行列

临近年末，房地产调控的效果愈发明显。根据监测，11 月份上海市新建商品住房与二手住房成交仍旧低迷。新建商品住房成交 49.1 万平方米，不仅同比去年相当于腰斩，甚至低于 2008 年楼市最低谷的水平。

政策对房价的遏制作用也已经显现。指数显示，继今年 7 月上海新建住房价格出现本年首次下跌以来，8 月至 10 月呈现窄幅波动，11 月新建住房价格则明显下跌，指数环比跌幅达 5.03 个百分点，创今年下半年新高。

销售的持续萎缩让大小房企面临巨大资金考验，再加上在前期中海、金地、龙湖率先降价促销的引领下，上月上海楼市更多的房企加入到降价行列，部分楼盘的降价

幅度达 10%—30%。据了解，在全国最大的房企——万科 11 月也加入了降价行列，颇有风向标的意味。

90—140 平方米跌幅最大

从上海楼市各区县的表现来看，11 月价格下跌的区县增多，共 11 个区县出现环比下跌，比上月增加 1 个，其成交量占总成交量的近八成。郊区除金山有微弱涨幅外，其余区县一致看跌，且跌幅较 10 月有所扩大。

其中，跌幅最大的是青浦区，跌幅达 10.95%，其次为南汇区和嘉定区，分别达 8.28% 和 4.84%。值得注意的是，市区范围内如虹口、闸北、徐汇等价格也出现了下跌，但幅度明显低于郊区，初现下跌势头。

从面积段来看，各区县 90—140 平方米的跌幅最大，环比平均跌幅达 6.05%；90 平方米以下跌幅达 3.20%；140 平方米以上跌幅最小，为 2.01%。综合各区县，各面积段住

房均下跌显著。

部分区域二手房“追跌”

11 月工行—上海财大上海二手住房指数持续走低，为 177 点，环比下跌 4.44%，较上月扩大了 2.73 个百分点，同比去年 11 月下跌 6.24%，价格拐点渐行渐近。

二手住宅价格下跌较一手住宅有一定的滞后性，而部分一手住房下跌幅度较大的区域，房东承受压力较大，议价空间也逐渐扩大。如近两月跌幅均较为明显的周康板块，购房者分流到新房市场现象比较多，二手房业主可议价 3%—5%，而买家对于二手房的降价预期加大到 10%—15%，11 月二手房下跌了 12%。

市场形势依然胶着，但心理天平已逐渐向买方倾斜。年关过后，随着形势的明朗，在一手住房持续下调的影响下，买卖双方谁的心理更“沉得住”将决定二手房价今后的走势。

(刘莉)

楼市表面波澜不惊，实则暗流汹涌。由中国工商银行和上海财经大学近日联合发布的 11 月份“工行—上海财大上海新建住房价格指数”显示，上海市新建商品住房与二手住房在成交进一步大幅下跌的同时，房价也在持续下滑。

其中，11 月上海市新建住房价格指数为 117 点，环比下跌 5.03%，同比微涨 0.24%；上海市二手住房

工行-上海财大上海住房价格指数显示,11月上海市新建住房价格环比下跌 5.03%,二手住房价格环比跌幅也达到了 4.44%,上海房价真的跌了!