

楼市新观察

节日期间,上海楼市延续交易惨淡景象。据金丰易居 & 佑威提供的数据显示:上周(1月30日至2月5日),上海市商品住宅的成交面积为2.63万平方米,环比前一周上涨了500.5%;上周全市商品住宅的成交均价为20896元/平方米,环比前一周上涨了29.43%。

不过,上周有7个成交日,和前周(大年初一到初七)的4个成交日相比,环比仍不具有可比性。但商品住宅2.63万平方米的成交量,和往年初八到十四相比,仍属



■ 楼市逐渐转为买方市场

本报记者 陈意俊 摄

倒数第一。其中,和2011年刚出台调控政策后的初八到十四的成交量比,也下跌了48.89%;和7年春节同期的平均水平比,更是只有平均水平的28.75%。



秋秋看房

随着连续几年上海大造保障房,坊间有“未来库存压力是否过大”的讨论。我的看法是,不必担心。上海执行的,是“四位一体”的保障房体系,也就是共有产权保障房(经适房)、廉租房、公租房和动迁安置房。而且,这4种保障房,均设“旁通道”。也就是说,一些房源,造的时候是共有产权保障房,但竣工后,也可视房源具体情况,“转”为动迁安置房或公共租赁房。而在上海旧区改造

不必担心

的大背景下,至少未来几年,动迁安置房是相对缺少的。因此,如今大造的保障房,不会过剩。
另一方面,上海也设置了共有产权保障房未来转出、动迁安置房上市的途径。这也就意味着,在保障房与商品房之间,也存在通路。此外,保障房的微利原则及部分中心城区推出好地段造保障房,也能在一定程度上,平抑商品住宅价格。
晏秋秋

关注指数不如实地看房

近日发布的上海二手房指数报告显示,今年1月指数与去年同期相比仅上涨0.31%,这对许多刚性需求者来说无疑是利好消息,然而买二手房毕竟不是买ETF(交易型开放式指数基金),房屋千差万别,实地看房选房更为重要。
年前,小李看中了宝山路“某某花园”一套二手房。两室户的房子南北通,85平方米,卖家到手价190万元。应该说这个价格较有吸引力,而且房满了5年,税费负担较轻。但小李觉得距婚期还远,而且二手房价格还没出现整体下降

的趋势,想再等等,过完年再说。
看到近期的上海二手房指数,小李更是信心满满,觉得有了和卖家讨价还价的资本了,决定再杀点价。但一问中介,小李傻了眼,这套房年前就卖掉了,而且目前与这个楼盘类似的二手房价格基本上在220万元左右。细问原委才知道,原来那套二手房的卖家年前因自己企业发工资,所以急着卖房,因此售价大幅低于市价。年后,许多卖家的资金压力减轻,宁可先把房子暂时出租,也不愿意在市场低迷时卖房。
斐翔

仍有少数刚性需求者入市购买低总价楼盘项目

多数高端楼盘“封盘”观望

平方米。上周项目成交量之少,为周排行榜单上罕见,楼盘个案成交惨淡亦可见一斑。

此外,前周本市别墅及单价4万元以上的楼盘项目成交的集体“缺席”,不仅导致前周商品住宅的均价仅为16144元/平方米,也直接导致上周商品住宅的均价环比前周上扬了29.43%。

不过,市场虽总体预期下跌,但仍不能用相同眼光去看待不同区域的不同产品。目前,并非所有项目都会以降价来应对,一些地段稀缺的高端项目依然价格坚挺,这些项目不追求成交量或以“封盘”应对。上周均价排名第一的原卢湾区某楼盘,虽然仅成交了1套,但其出售的是位于3楼、面积352.72平方米的五房二厅公寓,成交单价依然高达165117元/平方米,比其开盘以来的累计成交均价148068元/平方米,还高出了11.52%。

老人帮子女买江景房

从成交价格不难看出,楼市淡季内依然能获得购房者垂青的,主要是一些符合刚性需求的低总价项目。比如,位于杨浦区东外滩板块的“东外滩1号”,起价2.7万元/平方米,与其他黄浦江滨江楼盘相比价格明显较低,自去年12月29日开盘至今已签约54套;其中面积在125平方米和72平方米左右的房源最为走俏,显示目前购房群体以婚房、改善性自住等为主。以“东外滩1号”为例,“刚需”购房者中,多数是老人帮助子女购房,还出现了老人和子女在同一小区置业的情况。而且这一楼盘是江景房,周边有轨道交通12号线等,还有上海国际时尚中心的秀场、会所、办公、酒店和餐饮娱乐等功能配套,因此,在楼市淡季仍取得一定销量。
本报记者 晏秋秋

成交一套均价排第一

数据显示,上周成交面积排名第一的销量冠军,仅成交了1596平方米,排名第十的只成交了613

长宁区
中山公园板块



凯欣豪园

评估总价:570万元
评估单价:42857元/平方米
地址:汇川路88弄
房型:3房2厅2卫
产证面积:133平方米
楼层:3F/28F
入住时间:2008年
朝向:南
装修:精装修

业主陈先生自述:房产评估专家,你好!5年前我从新加坡来到上海工作,2008年在中山公园附近买了一套凯欣豪园的房子,原本打算长期留在上海。

可是,公司近期决定派我回新加坡工作,而我在新加坡的家人也希望我回去后定居下来。所以,我打算把上海这套房子卖掉,想问,这套房子以什么价格出售合适?

房产专家点评:陈先生,你好!凯欣豪园坐落在中山公园板块内,拥抱中山公园都市氧吧、毗邻龙之梦购物天堂,是板块内

的高品质明星楼盘。仅隔一条长宁路,就是具有悠久历史的中山公园,环境优美,是全家周末游玩散心的好去处。

仅与中山公园“一墙之隔”的龙之梦购物中心,俨然已成为当下年轻人逛街购物的新地标。而周边的玫瑰坊、巴黎春天、龙之梦万丽酒店等商业、酒店配套设施更是突出了中山公园商圈的热闹与繁华,可全方位满足居民的生活娱乐需求。

更值得一提的是,轨道交通2、3、4号线交汇在这里,距离凯欣豪园仅5分钟的步行路程,居

房产
估价



民出行十分便利。

坐拥中山公园商圈的宁静与繁华,不仅周边配套成熟,凯欣豪园自身的社区品质感也很高,建筑立面简洁、明快,中央花园和景观绿化与中山公园的景色遥相呼应,居住舒适度递增。

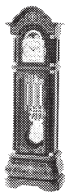
目前,凯欣豪园的均价在5万元/平方米左右。但由于陈先生的这套物业楼层较低,又急于在回国前卖掉该套物业,因而建议陈先生低于目前市场价出售,挂牌570万元较合适。

上海中原地产中山分行经理 杨莹莹

龙年首月机械品牌落地钟受青睐

龙年春节伊始,不少有房有车一族纷至沓来“金豪钟行”专卖店,选购与宽敞住宅相匹配的高档机械挂钟、合钟、落地钟;居室摆钟有着悠久的历史。以前是

达官贵人受宠青睐的传世收藏精品,如今,已成普通市民尤其拥有豪宅、豪车等成功人士的追求,以及体现其身价、文化品位和厅房摆饰相得益彰、不可或缺的“钟饰摆件”



“居室有否摆钟、品位截然不同”。欢迎广大热衷者前来“金豪钟行”参观、咨询和选购。咨询热线:65404000 56961626

预展时间 4日—11日 9:00—17:30
竞拍时间 2月12日(周日)下午1:30
上海江西中路455号太古画廊(北京东路北侧)电话 63213401

★周年庆 2月8日至15日原价298元现138元
热线 62447680 地址 武胜路441号
免费送货

名家国画油画热卖

258件精品以酬宾价300元起价推出:程十发 周慧珺 吴青霞等名家作品 油画部分汇聚了清华

美院徐志刚教授 香港云峰画苑于建涛教授等著名艺术家的多年珍藏 机会难得

电动修脚 特价

上海金铭牌电动修脚器W6型,轻松除脚垫 老茧 厚死皮 厚灰指甲,

可防尘且不伤正常皮肤、无需泡脚及技术像电动剃须刀一样方便

为侨红木店

高价收购老红木 柚木 旧字画 扇子 瓷器 玉器 像章 老线装书 老香烟牌子。梅岭北路308号
T: 32517388 13370201287

洋泾红木

本市专业高价收购各类新旧红木家具
电话: 58517004 13512150794
地址: 定水路31号

古月轩

高价收购红木及各类老家具各种酒类 字画 扇子 旧书 瓷器 玉器 像章 旧箱子 多伦路文化名人街27号近四川北路 高经理 65407260

高价收购

专业高价收购字画 古籍 各类旧书刊 扇子 瓷器 像章 老红木家具 古玩杂件 等 怀旧堂
南昌路260号 近茂名路
53068169 13601719438

高价收购

老红木家具 旧字画 扇子 旧书 小人书 瓷器 像章 银圆 纸币 古玩杂件 太原路327号 仕宝堂
54240059 13501868264

售铜汤婆子

华利折扣店 14至34显像管彩电 樱花热水器、脱排、脱水机、煤气灶 半导体收音机 收录机 冰箱洗衣机 特价
汉口路431号 63229322

市场之窗
投放热线: 62791333

專古齋

高价收购寄售红木 柚木 家具 字画 扇子 瓷器玉器,及各种文房四宝维修。油漆红木家具免费上门看货。
建国西路68号 电话: 63274953

收红木家具

高价收柚木字画油画 扇子旧书瓷器 像章竹雕各种旧货
复兴中路477号
63114070 13818107598

高价收老红木

老茅台酒 字画扇子 旧书碑帖 砚台旧墨 瓷器玉器 雕刻摆件整修老红木等 建国西路48号 64335083

特大鞋专卖

女39—43 男44—50码 各种类型 外贸千款 江宁路931号3号楼 204 纺织技术监督所内22818140