

楼市新观察

上周申城商品住宅成交量环比大涨 68.32% 楼市步入“以价换量”新阶段

开发商“以价换量”，使上周申城楼市成交量大反弹。据金丰易居 & 佑威联合研究中心提供的数据显示：上周（2月20日-2月26日），上海市商品住宅成交面积为14.04万平方米，环比前周增加了68.32%；商品住宅成交均价为19490元/平方米，环比前周下跌了5.69%。



房价有优惠，购房者开心 记者 陈意俊 摄

的商品住宅项目共4个，其中，仁恒森林雅苑有3.42万平方米，其次是保利叶城的3.3万平方米和中环凯旋公寓的0.04万平方米。此外，上周上海市商铺类物业成交面积2.27万平方米，环比前周下跌9.34%；均价14326元/平方米，环比前周下跌30.94%。上周，上海市办公类物业成交面积为1.15万平方米，相比前周下跌

43.75%；均价为20784元/平方米，环比前周下跌21.67%。

佑威机构执行董事黄志坚表示，上周商品住宅价跌量增，成交量大幅反弹，成交面积环比前周大涨了68.32%，虽然14.04万平方米的周成交量和历史平均水平相比依然很低，但相比“倒推”365天的年化周均水平12.69万平方米来说，依然高出了10.64%，反映出部分开发商顺应政府调控、以价换量、积极入市的意愿增强。此外，保利有关楼盘的降价，对其他观望的开发商也产生一定的心理影响。预计后市加入降价行列的开发商可能会越来越多，楼市有望进入“以价换量”的新阶段。

让利促销越来越普遍

从成交结构看，均价3万元以下的中低价位和3万元至5万元

的中高价位商品住宅回暖最为明显。其中，均价3万元到5万元的中高价位商品住宅成交面积周环比涨幅最大，大涨了81.08%。此价位段中，位于浦东花木板块的浦东古北御庭和位于闵行颛桥板块的上海星河湾成交量最大，分列冠、亚军。黄志坚表示，这和两个项目“一个低开、一个大幅优惠”有关。

政府对楼市调控政策不放松的反复表态，促使中低价位的刚需楼盘和中高价位的改善型楼盘进入市场角逐，以争夺有限的客源，让利将是普遍现象。而对开发商而言，一旦回款足够保障正常运营，就会缩小或取消优惠，重新进入观望或等待政策的逐步“回暖”。因此，目前刚需购房者应该选择自己喜欢、多看、多看、多比较，如确有居住需求，也可果断下手。

本报记者 晏秋秋

4项目上周“领证”上市

上周上海市商品住宅新增供应面积为6.78万平方米，环比前周下跌42.35%。上周获取预售证

房博士信箱

问 房博士，你好！今年1月，我一次性付款80万元，向

王先生购置了一套二手房，签订了《上海市房地产买卖合同》。去收房时，我发现里面住着李先生一家。原来，这套房原先是李先生的，去年11月李先生以65万元把房卖给了王先生，签订买卖合同，且过了户。但李先生以没找到新住处为由而未交房。后来，李先生又表示虽然房产证上只有他的名字，但卖房时，同住的妻子和成年的儿子不知情。李先生以此为由，要求法院判决他和王先生的卖房合同无效。这说得通吗？

答 钱先生，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：

从钱先生反映的情况看，钱先生签署的《上海市房地产买卖合同》不会被认定为无效，其购房权益将依法受到保护。依据《中华人民共和国物权法》第九条的规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。房地产作为不动产，其权属采取登记公示原则。因此，本案涉及的房屋，在钱先生购买前登记在王先生名下，钱先生及王先生依法签署《上海市房地产买卖合同》，只要不存在其他违法情形，将依法认定有效。王先生有义务将房屋依据合同约定交付给钱先生；若未能正常交付，钱先生可以通过法律途径维护自身权益。

至于目前李先生以“同住者妻子和成年儿子并不知情”为由拒绝交房，甚至主张合同无效。鉴于其妻子和儿子并没有登记为共有产权人（房产证上无名字），主张理由在法律上是不能成立的。李先生作为房产登记的唯一权利人，签署合同出售房屋，将被依法认定为有效。因此，钱先生不必过于担心，可要求王先生解决房屋交付问题，否则可依据合同追究其逾期交房的责任。刘珍华

嘉城新航域

评估总价：127万元
评估单价：14767元/平方米
地址：海川路58弄
房型：2房2厅1卫
产权证面积：86平方米
楼层：9F/17F
入住时间：2009年
朝向：南北
装修：毛坯

业主李女士自述：房产评估专家，你好！几年前我在上海做生意，买了一套嘉城新航域的2房。今年，我准备回老家发展，而且生意方面也需要资金周转，所以打算尽快出售该物业。请教一下专家，以什么价格出售较为合适？

房产专家点评：李女士，你好！嘉城位于嘉定江桥镇，拥有小高层、多层、联排别墅等多种物业类型，是板块内具有标杆性的品质社区。嘉城新航域是嘉城二期项目，

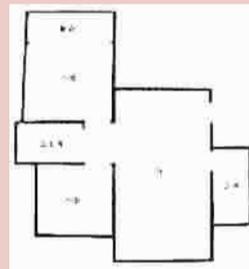
嘉定区江桥板块



房龄新，容积率小，绿化率达40%，居住环境舒适宜人。

嘉城新航域紧邻曹安公路，小区居民步行10分钟可至轨交11、13、14号线，多条通往市中心商圈的公交也在小区附近设有站点，居民出行非常便捷。步行5分钟，可至沃尔玛大超市和江桥摩尔购物中心。社区周边便利店、银行、菜场、餐饮店等生活配套齐全，普陀中心医院、利群医院、江桥小学、江桥中学、曹杨二中附属实验学校都毗邻小

房价估价



区，满足居民日常生活需求。开车5分钟还可至江桥万达广场，体验购物餐饮娱乐休闲一站式服务。随着今年轨交13号线的开通，规划中的14号线也会在2015年建成，未来该板块具有一定的发展潜力。

目前，板块内二手房均价在14000元-18000元/平方米，考虑到李女士的物业是毛坯房，又急于出售，建议以127万元出售较为合适。

上海中原嘉怡分行经理 夏海伟

秋秋看房



上周楼市成交不错，卖得多的楼盘，价格上都有松动。不过，从整个上海楼市来看，愿意降价的开发商，毕竟还是少数。

所谓降价有两种。一种是后期楼盘的价格，比前期楼盘要低。在市场上，这种情况一般比较少见。另一种，是比起原先的心理预期而降价，原先准备卖3万元，迫于形势卖2.5万元。从楼市来看，现在“心理降价”的开发商相对多。但大多数开发商，还是要死撑，希望楼市回暖。上周一些大开发商降价，给其他开发商会有一些心理影响。但同样，楼市成交量的大幅反弹，又会让另一些开发商产生新的想法。

所以，老百姓面对这样的情况，还是要保持“静气”。相对来说，松动者少，降价者少，买的人自然也会少。晏秋秋

松动者少

楼市故事

现在的七莘路绿草成茵，樟树成林，街景动静结合，又不失都市的繁华，真是宜居之地啊！想想往事，我暗自庆幸曾经的两次误判。

十多年前，市政动迁让我父母住到七莘路旁的万泰花园，马路两旁散落破旧的农舍、修车铺、杂货店。周围是田间小路，晴天灰尘飞扬，雨天脚下沾泥。初建的小区时常断电缺水，又不通煤气，治安也不好，不时有人家遭窃。我多次动员父母把房子置换到梅陇，住在我

两次误判楼市 结果却很庆幸

附近。可父亲总说：“社会在发展，七宝会变。”瞧他若无其事，我只好作罢。我也知道老人怕我折腾钱，是在安慰我。随着周边不断开发出楼盘，七莘路渐渐美丽起来了，交通和生活设施也不断改善，方便的社区生活让人舒心。父亲虽然已离开了我们，母亲生活在如此舒适的环境，让我们颇感欣慰。

在我们家动迁后不久，朋友家也动迁拿到了一笔安置款，正筹划到何处买房？和我商议时，见小区里

正在出售与我家一样两房朝南的商品房，当时仅2000元左右一平方米，两室一厅不足14万元。他看了后想买：一来小区靠路口出行方便，二来我们彼此熟悉，可常见面。最主要是价格便宜、房型好，买房加装修后还有余钱。我极力劝他别买：“我们是被动才来的，老爸又不肯搬。你不如买到梅陇去，有现成地铁才方便，朋友一时拿不定主意。”两天后，他告诉我：“还是决定买万泰花园的房子。”还动员我以后再常

住，见他主意已定，我不再说什么。没过几年，七莘路成了闵行的景观路，地铁9号线通了，另有地铁线在建。人气旺了，房价涨了，而且涨幅已超过我曾竭力推荐的梅陇地区。朋友见面时，常戏谑我：“还好当初没听你的，不然真要后悔一辈子。”我说：“我也要感谢父母的立场坚定，要不然我也会后悔呢。现在我反而想把梅陇的住房置换到七宝来，但要倒贴不少钱，我真是判断失误啊！”侯宝良

房产论坛

对工薪族来说，买房是躲不了、难抉择的棘手事。特别是那些希望改善自住房型的消费者，一方面担心后市房价仍上涨，此刻不买会吃亏；另一方面，认为当前楼市还存在泡沫，房价面临跌势，很难再走高，如若买了，日后降价，岂不亏了？毕竟老百姓的购买力有限。基于此，有些人甚至想打消买房念头，坚持观望态度；而刚性需求的人，觉得仿佛处于进退两难的十字路口。为此，笔者建议购房者注意三要素。

买房还需理性分析

首先，审时度势，权衡利弊，通盘考虑。倘若你是刚性需求购房者，虽然现在买房在短期内有风险，可从长远角度看，房子仍具有一定的保值功能。不管楼市如何调整，它的周期性总是起起伏伏。即使下跌，对自住房也影响不大。关键在于，是选择市中心区的高价楼房，还是选择近郊开发的楼盘，两者各有利弊，全家人要统一理念，找准定位，作出抉择。

其次，有一些购房者准备长线持有，靠出租的钱来获取回报，则要考虑出租回报率。从楼市的发展态势看，城区繁华地段和大型商贸区附近的楼房依然具有较大优势，主要有两个原因：一是一些新婚户或动拆迁周转户家庭，等待过渡期大约为一两年，为了上班和生活方便，甘愿出高价租住在市区地段，使得市中心房屋的租金相对稳定。最后，购房者的心理是关键。

楼市出现较普遍的观望情绪后，对房地产市场形成了较大的冲击力和影响力，一些楼盘出现了试探性的降价销售。有的购房者“等不及”而仓促出手，因面临降价损失而迁怒于开发商，有的甚至采取了不理性的举动。有的刚需购房者面对心仪的二手房，患得患失不敢下决心，而使“住新房”心愿迟迟不能满足，焦虑等待也是一种损失。由此看来，购房者应冷静客观分析，及时调整策略，做到不盲目跟风，不犹豫不决，该出手时就出手，理性操作才是正道。刘宝民