

上海房价去年上演“大逆转”

工行-上海财大上海住房市场年报发布,预测今年房价仍有下降空间

近日,《工行—上海财大 2011 年上海住房市场年度报告》权威发布,让全国地产界的眼光再次聚焦上海楼市。报告在对 2011 年上海房地产市场的运行情况进行盘点和解读的同时,还从调控走向和供求关系出发,对 2012 年上海楼市的走势做出预测。

楼市进入深度博弈

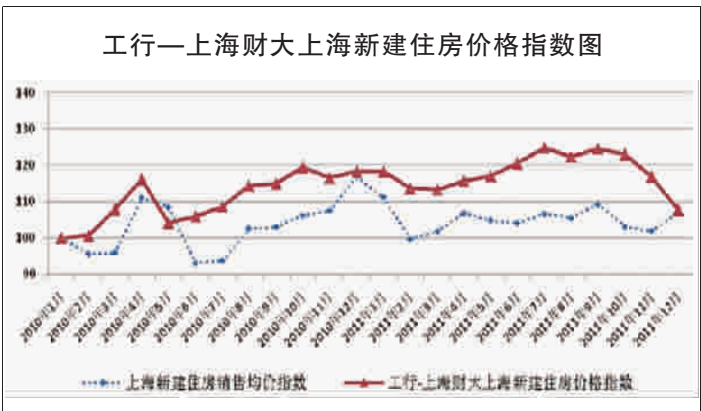
房地产市场的走势向来和调控政策息息相关。这一轮空前严厉的房地产调控自 2010 年开始吹响前奏,央行加息、房贷收紧等多项调控措施密集出台,但这些政策的效果趋于短期化,为 2011 年加大房价调控力度埋下了伏笔。

2011 年的调控政策比 2010 年更为严厉、更有针对性,限购令的施行重挫楼市,房产税、存款准备金率多次上调,以及贷款利率连续 3 次上调也有力打击了投机性需求,有效遏制房价上涨。2011 年 1 月的“新国八条”、上海房产税试点,2 月伊始的上海“沪九条”,使需求结构发生调整,刚需和首次改善成为了购房主力,2 月、3 月住房价格指数显著下跌。

贷款利率上调、“一房一价”政策,以及“新沪四条”、年内住房贷款利率第三次上调等政策,虽未迅速扭转房价走势,但却使房价进入深度博弈。10 月开始,政策虽未加码,前期多重调控政策的合力作用开始显现,房价指数走势逆转。2011 年底,政府多次申明,坚持调控不动摇,政策松绑无望,12 月房价大幅受挫,跌幅继续扩大。

岁末房价全面下跌

2011 年,通胀压力一再走强,资金流动性充裕,房价调控面临巨大考验。上海市新建商品房全年供应 1067 万平方米、成交 729 万平方米,均创下了新世纪以来的最低水平。在



持续加码的调控政策下,上海市房价走势发生显著变化,房价经历了从窄幅下跌到稳步上涨,再到降价博弈,最后进入年末全面下跌的阶段。

二手房方面,价格的变动较新建住房有一定滞后性,房价走势更为平缓。2011 年上半年在波动中缓缓上扬,下半年显现下跌端倪。“限购令”和房产税等相关政策出台之后,二手房市场跌入谷底,成交量逐月递减,购房者普遍抱有观望心态,房价走势依然胶着。而在 10 月开始的一手房项目大幅降价之后,部分区域出现“一、二手房倒挂”现象,二手房东承受巨大压力,出现投资客低价抛盘现象。房地产市场已转向买方市场,二手房的持续降价拉开序幕。

上涨势头开始逆转

据工行—上海财大上海住宅价格指数监测,2011 年度新建住房价格同比 2010 年平均上涨 6.88%。其中,上半年上海市新建住房价格指数同比 2010 年上涨 10.09%,下半年则同比上涨 3.93%,下半年上海市新建住房价格涨幅明显缩小。从各季度新建住房指数情况来看,2011 年第一季度较 2010 年同比上涨幅度最高,达 11.92%;而第四季度则首次出现

同比下跌,跌幅达 1.91%。上海市房价上涨的势头开始扭转。

二手住房价格指数方面,2011 年二手房价格指数同比 2010 年平均上涨 3.49%。从各季度情况来看,二手住房价格指数同比涨幅呈逐渐减缓趋势,第一季度同比涨幅最高,达 11.71%;第四季度则首次出现同比下跌,跌幅为 5.59%。可见,调控政策对二手房也产生了一定作用。

2012 仍有降价空间

跌宕起伏的 2011 年已经划上了句号,那么 2012 年的上海楼市又将呈现出怎样的运行轨迹呢?《工行—上海财大 2011 年上海住房市场年度报告》预测称,由于新建住房 2011 年全年供过于求,上海市存量房体量加剧,后期房价竞争压力大增,预计房价仍有下降空间。

与此同时,全国住房城乡建设工作会议上明确表示要继续坚持房地产调控不动摇,上海市政府也郑重宣布将继续执行限购政策,贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的政策措施,实现全年新建住房价格“稳中有降”。这些举措,为 2012 年定下了基调,调控效果将持续显现,后市房价跌幅或将进一步扩大。(刘莉)

北上海商业中心繁华即现

宝山万达盛典揭幕



3 月 10 日,全城瞩目的宝山万达广场大型盛典活动隆重举行,周边百万居民共同见证北上海商业中心繁华景象。活动当天,相关领导、宝山万达相关领导、万达业主以及来自社会各界的知名人士,纷纷发表感言,对未来北上海商业中心的繁华充满信心。

同时,信乐团原主唱歌手信,携年度力作《三秒》,现场倾情献歌,最后一曲《死了都要爱》更将整个活动推向高潮。

万达实力,万人见证

3 月 10 日,随着优雅的音乐,宝山万达广场大型盛典活动拉开帷幕。此次盛典给大家带来了全新的视听感受。盛典中激光秀、大型楼体灯光秀,将活动现场的商业元素及时尚氛围展现得淋漓尽致。

据了解,本次活动为北上海 2012 年首场大型明星活动,而作为活动主办方的宝山万达广场更是精心筹备,不仅为北上海带来一场豪华的明星盛宴,更加展现北上海商业中心的繁华盛况。

“宝山万达广场组织的本次活动,足以说明未来北上海将以宝山万达为中心成为新的繁华商圈,也将为北上海商业的发展

添加浓墨重彩的一笔。”宝山区相关领导表示说,“有了万达集团这样的国内商业地产领军企业,相信北上海未来会更加美好。”

北上海商业中心繁华即现

宝山万达广场系万达集团在上海布局的第四座万达广场,30 万平方米的超大型城市综合体,涵盖商业广场、室外步行街、室内步行街、高档写字楼等多种城市业态,打造集生活、休闲、娱乐、商务、餐饮、购物等于一体的大型生活消费中心,为北上海数百万居民提供生活消费的理想场所。

据了解,万千百货、万达影城、大歌星、大玩家、沃尔玛超市、国美电器、第一食品商店等主力店及玛莎百货、H&M、ZARA、优衣库等系列专卖店,豆捞坊、望湘园、板长寿司、广州蕉叶、避风塘等众多知名餐饮品牌均已入驻。随着宝山万达广场将于 2012 年年中开业,北上海商业中心繁华指日可待。

目前,万达中心国际甲级写字楼全新样板段已经盛大公开,45—65 平方米精英商务空间以及 100—1700 平方米国际甲级写字楼正在销售中,众多企业已抢先入驻。(李志华)

沪上高端“第一居所”受追捧

古北御庭销售破百领跑花木国际社区

据权威机构统计,春节后,上海楼市呈现出一波“小阳春”行情,其中,成交表现最为抢眼的,当属单价在 3—5 万元/平方米的中高端住宅,该区间房源上周的成交面积环比涨幅达 81.1%,位于花木浦东中央生活区的古北御庭占据的成交量名列前茅。

稳健销售 150 余套

古北御庭自去年底开盘以来,就凭借其超高性价比,稳健销售 150 余套,连续三月创浦东高端住宅销售冠军,领跑花木乃至整个浦东高端“第一居所”市场,这不仅是市场给予古北御庭的高度认可,更是古北御庭以其国际化高品质的精装修的规格、超合理的价格赢得的市场青睐。

该项目于去年 10 月开盘,截至目前已经销售了 150 余套,是近期沪上唯一一个保持稳健价格,且成交破百套的高端项目,首批入市房源的价格为 3.9 万元/平方米,由于近年来浦东花木 CBD 因其板

块供应量少,价格上涨较快,可售房源甚为稀缺,因此这个理性的定价,远远低于外界对项目所在地段价值的心理预期,高端刚需自然不会错过这样的出手机会。

坐拥国际稀缺地段

素有“陆家嘴后花园”之称的花木板块,因其独特的地理位置,以及浓厚的国际文化和国际配套著称。不管是星河湾、古北御庭、仁恒还是和记黄埔,这些知名开发商相继入驻花木,无疑推动花木成为上海新国际社区的代表。更不断吸引大批高端客户及外籍人士的聚居,成为了上海国际化高端居住社区的风向标之一。

花木浦东中央生活区东接张江高科技园区、南临世博新城、西联陆家嘴金融中心、北靠金桥出口加工区,占尽地段优势。交通便捷,坐拥 2、7 号线龙阳路站和磁悬浮的交通枢纽,1 座 140 公顷的生态公园——世纪公园;享有联洋和大拇指等 2 个国际性商业广场。该区



域到达陆家嘴、外滩、南京路商圈、静安寺商圈、徐家汇商圈、上海火车站、浦东国际机场均在 20 分钟车程以内。

启创奢适生活典范

26 年以来,古北一直秉承国际化理念,坚持开发精品,深获购房人的青睐和认可。而“古北”逐渐也成为了国际社区的代名词,同时,古北集团还积极进行古北新区外的开发,从享誉世界的古北新区,到古北佘山国际别墅,再到古北香堤岭。古北御庭,正是古北集团厚积薄发的精心之作。(王敏)

立北上海办公楼标杆

绿地公园广场推精装准现房

这几年上海办公类商业地产的优势显现,价格连续 6 年呈增长态势,表现出迅猛的发展势头,吸引了各界置业者有意投入,然而由于购置办公楼与事业的发展息息相关,许多置业者心中无底,对于如何选择素质好的办公楼项目感到迷茫。

位于顾村板块的绿地公园广场准甲办公楼是目前北上海关注度极高的办公项目,作为绿地集团深耕本土 20 载的重要作品,其标杆价值可以为置业者提供参考。

绿地公园广场位于宝山顾村板块核心,总建筑面积约 23 万平方米,是服务于北上海的一站式购物、娱乐、休闲、商务办公综合体,被宝山十二区规划确定为重点商业项目,是区域内唯一的准甲办公产品,周边有 10 余个产业园,50 万人口导入商机。项目距地铁 7 号线顾村公园站 20 米,沿途实现多点换乘;800 米

内接轨沪太路,与轨交 1 号线、外环线、宝安公路等形成立体交通网络,约 30 分钟畅达静安寺,全程高速 20 分钟即抵虹桥机场。

绿地公园广场以 ARTDECO 风格打造外立面,配以五星级酒店式大堂,1200 个地下停车位。每层 7 部国际品牌电梯,60—180 平方米精装商务空间,70% 高得房率,设置极速光纤综合布网、多重智能系统等硬件设施,能够满足多重商务需求。此外绿地公园广场直面 435 公顷顾村公园,环境宁静、舒适,置业者能够体验到与闹市不一样的办公感受。另外,项目拥有 8 万平方米时尚购物广场,购物、娱乐一站到位,为商务往来提供优质而便捷的服务。

目前,60—180 平方米准甲办公楼以精装、准现房标准即将面市,签约 20 万元起,买即送 5 年期车位使用权。(沈媛)