

楼市新观察

上海楼市最近出现了些许暖意,但种种迹象显示,楼市并未改变降价的大趋势。据德佑地产市场中心监测数据显示:上周(3月12日-18日),全市商品住宅成交面积为16.06万平方米,环比前周上涨7.5%;成交套数1379套,环比上涨4.55%;全市商品住宅成交均价为21791元/平方米,环比前周上涨5.34%。

上周全市商品住宅成交面积、套数增加,成交均价上涨 楼市回暖,但不改降价趋势

部分刚性需求释放

从成交排名楼盘来看,前周排名成交榜首的恒德苑依靠价格优势,上周依然排名第一,售出82套房源。排名次席的旭辉上河苑成交面积达到0.6万平方米,其余排名前列的楼盘分别为鑫山汇众苑四期、同润山河小城。从这些热销楼盘可以看出,普通住宅标准调整、首套住宅利率下调加上开发商“以价换量”,使得部分刚需得以释放,成交量回升。

上周,单价5万元以上的高端楼盘总共成交38套房源,成交面积为1.03万平方米。其中,海珀府邸上周售出15套房源,比前一周多了10套。排名其后的是星河湾荟苑、九龙仓玺园、绿城御园。上周,合生东郊御品园、四季雅苑两个楼盘均售出了单价超过10万元的房源。

整体房价仍然偏高

从供应面积来看,上周全市商品房供应面积为25.85万平方米,

环比前周上涨136.29%。其中,商品住宅新增供应面积为11.64万平方米,环比前周上涨150.32%。嘉定的绿地清猗园推盘面积达到2.7万平方米,龙湖好望山山城分别推出了0.6万平方米的别墅和2.3万平方米的公寓房源。

德佑地产研究主任陆麒麟认为,象屿郦庭、滨河华城的降价,反映出目前的降价潮,已由去年四季度的外环外区域蔓延至中外环区域。普通住宅标准调整,首套房利率的优惠与开发商“以价换量”的

销售模式,促成了刚需置业者的购房的成交量,出现成交回暖的迹象。但是目前整体市场房价还是偏高,开发商价格调整的幅度不明显,超过了大多数人预期的心理价位,所以大部分购房者还是持观望的态度。

为期4天的“上海之春”房展会日前也落下帷幕,成交数据与去年同期相比略有下降。观展人流量虽比预期要高,但是购房者观望气氛仍较浓。

本报记者 晏秋秋

房博士信箱

购房后发现房屋质量问题,能索赔吗?

房博士,你好!今年春节前,我购置了一套二手房。住进去后,发现下水道不通畅,常常堵塞。物业维修人员检修后发现,之前房主装修时,擅自改变了卫生间管道的铺设,导致下水道不畅。我找到房主,要求其赔偿重新铺设管道的费用,对方却以我收房时没提出意见为由而拒绝,请问是否可索赔?

读者 孔女士
答 孔女士,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:

以前的房主承担责任,因为在房屋交易中,买家在房屋交付时,的确应检查房屋设施、设备。但作为复杂的商品,房屋存在很多隐蔽设备,无法在交付时立即检验,比如说孔女士现在面临的下水道堵塞问题。

而且,现在房屋管道出现问题,是由于原房主擅自改变房屋结构而造成的,并且这种改变违反了房屋建筑结构方面的规定,理应由原房东将管道恢复原状,再交付给买家。更何况在房屋交付时,原房东也没有告知相关事项,明显隐瞒了房屋在管道方面存在的瑕疵,具有明显过错。

如果原房东拒绝恢复,则买家孔女士可自行或委托专业人员修复下水道后,要求原房东承担合理的维修费用,这也是原房东承担买卖合同中瑕疵担保义务的一种表现。总之,原房东拒绝赔偿的理由是不能成立的。刘珍华

老西门新苑

评估总价:600万元
评估单价:37975元/平方米
地址:西藏南路688弄
房型:3房2厅2卫(带保姆间)
产证面积:158平方米
楼层:5F/34F
入住时间:2007年
朝向:南北
装修:精装修

业主金小姐自述:房产评估专家,你好!我们家三代同堂,一起住在老西门新苑的房子里。今年夏天,家里将迎来第四代,所以想置换一套大房子。想问一下专家,以什么价格出售那套房子较合适?

房产点评:金小姐,你好!老西门新苑是黄浦区较为稀有的高品质小区,毗邻新天地、老西门,人民广场也近在咫尺,地理位置极佳。社区内设有带室内游泳池的会所

黄浦区老西门板块



及儿童乐园,环境宜人,闹中取静。小区周边配套成熟,步行5分钟可至轨交8、10号线,步行10分钟即可到达淮海路,多条公交线路途经小区,居民出行非常便捷。小区周边500米范围内汇集了国美、永乐、易买得、沈家花园、红房子医院等便民设施,可满足居民日常生活需求。此外,小区距离上海新天地不到1000米,城隍庙更是紧邻小区,几步之遥,就能感受上海传统文化

房产估价



民俗或体验国际化时尚潮流。此外,小区还对口九年制黄浦学校。

老西门新苑作为市中心的高品质物业,较稀缺,其租金可达到13000元-15000元/月,具有相当高的内在价值。不过,金小姐的物业位于小区前排位置,且楼层较低,根据目前的市场行情,建议金小姐以600万元出售较为合适。

上海中原陆家浜路分行经理 沈伟

秋秋看房

最近一周,楼市调控中有了点微妙的声音。《人民日报》一篇文章呼吁“择机调整限购范围”,被一些人关注。

我的想法,在调控这个阶段,有一些不同的声音,或许正常。但调控的效果,还没有到位。房价对老百姓来说,仍是高不可及。在这种情况下,楼市调控方向的调整,还是应该等等再看。

近一两个月楼市成交量回暖,是前期刚性需求压抑和开发商降价的双重结果,能否持久仍要观察。而一些政策的调整,如首套房贷款利率下调,也只是鼓励自住需求的一种尝试,而非楼市调控的方向性逆转。

政策别急着变。那么,对买房人而言,如果没有性价比、心仪的房源,也可以等等再看。当然,这样的等,可以是积极的等。如果确实有居住需求的话,那么机会一旦出现,下手也无可不可。

晏秋秋

楼市故事



“王叔,这多下来的5000元,就算是给我的红包吧,你要告到法院去,公司的钱肯定会还给你,但我的工作也没有了,到时你看着办吧”,王先生怎么也想不明白,现在的中介人员怎么这么“无赖”,明明不符合相关规定,却说什么也不还钱,居然还发出了威胁。

今年2月初,王先生看中了一套小区内的二手房,准备买下来给儿子当婚房。当时中介告诉他这套

我遇到了“无赖”中介

房子由于未满足5年所以要加营业税,但是可以通过内部方法将税做掉,但需要王先生支付一定的费用。经过一番讨价还价,王先生最终支付了5万元,并在购房合同中写明包含了买卖双方的税费。然而真正交易的时候,王先生却发现对方是售后公房,根本不用缴纳营业税。由于双方的中介佣金只有3万元,对方的契税1.5万元,实际上还剩余了5000元。但当王先生向中介要回

这笔费用的时候,中介却说已经花掉了,如果真的要,就只有诉诸法律,但自己的工作肯定没有了。

王先生不解,当时不是把钱付给中介门店的嘛,怎么钱最终会到中介人员手中呢?这位中介人员也直言不讳地表示,我们这一行的规矩,就是除了买卖双方的佣金交给门店之外,其余的钱都是由中介人员支配的,不用入账。

像王先生买房所遇到的情况,

在目前的中介市场上并不少见,特别是一些中介人员一开始抛出种种诱惑,并索取种种费用,如意向金等,但事后却不予归还,或“玩失踪”,或“耍无赖”,让购房者或卖房者告状无门。

买房是件大事,要学会依靠专业人士,拿起法律武器维护自己的权利。如果发生了对自己不利的情况,或者预料到风险可能到来时,为了有效地维护自己的正当权益,就应及时与该领域专业人士、法律界人士、中介机构、维权组织取得联系,以求得帮助。斐翔

上海市廉租房、经适房安居补贴 获益市民已突破5600人次

自2011年11月2日上海市慈善基金会举行“上海市慈善基金会-永乐电器专项慈善基金”成立仪式以来,上海市廉租房、经适房安居补贴得以正式推广,获得了广大廉租房、经适房市民家庭的极大反响。活动开展至今,已有5624名市民及家庭在此项专项基金中获益。

永乐生活电器全市门店作为此项专项基金实施具体发放的场所,感受到了来自广大市民的积极反馈。家住普陀区的高先生就是永乐廉租房、经适房专项补贴获益群体

中的一员。今年高先生在成功申请到上海市廉租房后,于2月在永乐中山公园店购买了伊莱克斯空调、长虹彩电、林内热水器,购买后凭发票和凭证资料随即在现场领取了现金补贴。高先生高兴地说:永乐此项专项补贴不仅利民还便民,消费者只要带齐凭证,在永乐全市所有门店都可以购买后直接办理廉租房、经适房安居补贴手续,并且现场就直接可以领取现金补贴,十分快速和方便!在永乐廉租房、经适房专项补贴基金发放细则中,明确规定了市民可挑选彩

电、冰箱、洗衣机、空调、厨卫三件套、电脑等六大类家电商品,购买以上品类家电可获得新机价格10%的补贴,单件补贴封顶400元,累计不超过2000元,极大的便利了市民购买时的价格核算。

永乐总经理吴勇表示:作为此项专项基金实施具体发放的场所,永乐事前做了大量的准备工作,在全市门店布置了补贴咨询台、安排员工接待顾客的咨询。为确保补贴发放工作的顺利实施,永乐特别开发了专门的系统登记程序,对补贴发放信息进行一

一对应的系统记录。由于此次专项基金补贴的详细流程和细则,都是经过了永乐生活电器和上海市慈善基金会及相关部门的广泛调研和细致讨论后制订的,因此普遍获得了市民好评。并且在政府高度关注民生、将保障房作为重点工作的前提下,永乐将把此项补贴发放工作作为长期重点工作,全力确保实施到位。

上海市慈善基金会募捐部部长祁申表示:截止目前,活动开展短短4个月,已有5624名市民及家庭在此项专项基金中获益。此项基金的

发放细则制订十分细致周到,广泛听取了各方意见和建议,市民反馈良好,工作开展稳定有序。

随着传统装修旺季的到来,市民纷纷开始房屋装修,从永乐相关统计数据看,具有廉租房和经适房资质的市民对于此项专项基金补贴的关注度也日益提高,从刚开始的每天10人次左右到目前的每天200-300多人次。随着近期上海市各个区县经适房工作逐步进入实际购房人住阶段,预计近期补贴人次的高峰将在五一前后出现。