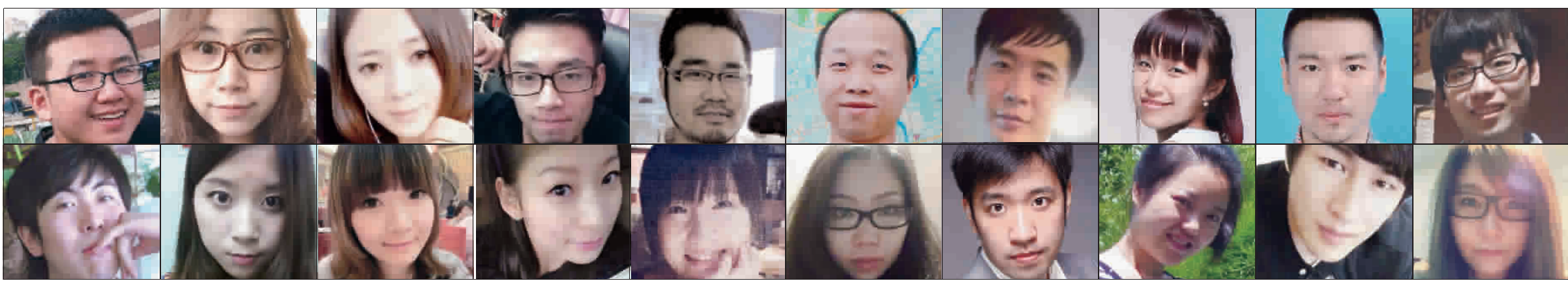


10月过半,上海新建商品住宅成交量已超过去年全年。市场之旺,并不出人意料。在观望踟蹰了近两年后,上海的刚改自住需求,终于难以避免地进入了全面爆发的时刻。这些以婚房首置、改善居住为目的的普通购房者,购房预算不大,资金实力有限,但汇聚起来,便真实地诠释了,什么叫做旺盛的购买力。

对话 2013 上海楼市主力军 再不买房,我们就老了



精确打击

几乎是“抢”出来的一套房子
 □周梦 职业:公司行政
 已购楼盘:绿地梧桐院
 付款情况:一次付清 175 万元
 我在周浦上班,现在仍与父母同住。因为自己没有购房,想买一套房子自住。况且眼看房价日益增长,现在买了肯定不会吃亏,或许还会有升值空间。朋友给我介绍了位于周浦的绿地梧桐院。知道这个楼盘今年3月开盘时候,为了“抢”一个好点的楼层,我和妈妈一早就专门打车去售楼处,不料到现场后发现一房难求,最后买到了一套八楼的两室户。感觉今年楼市很火,价钱也在涨,后来听说我买的那个楼盘很快卖完了,晚到一点的人都没有买到。
 ■点评:像这样拥有房票又打算买房置业的购房者不在少数,在房价仍然存在上涨预期的市场环境下,买房要趁早!

当初看重的就是地铁将要通车
 □徐仁杰 职业:警察
 已购楼盘:汇锦城
 付款情况:首付 65 万元,贷款 65 万元
 我们今年三月买了新场的汇锦城,首付家里给了 50 万,我们自己还有 10 多万的积蓄,凑够 50% 的首付,房贷是用公积金贷的款。我们俩工作都在张江,但是购房预算实在有限,所以新房只能买到相对便宜的新场,好在地铁马上就要开通了,我们选这个房子的时候主要也是考虑到这个因素。
 ■点评:轨道交通对于上海市民出行方式的培育已经相当成熟。对于大多数预算有限的新婚小白领来说,选择地理位置相对偏远但是有轨道交通的区域应该是最佳的选择。

买房也要货比三家
 □鲍捷 职业:工程师
 已购楼盘:盘古天地
 付款情况:首付 35 万元,贷款 77 万元
 2010 年开始,我着手买房。当时,我去顾村公园附近看过房子,总价在 110-115 万元左右。但是我最终没选,主要是因为房屋质量较差,且小区环境很差,没有正规的物业,看到的台阶是坑坑洼洼的,信箱也是坏的,小区大门口跟菜市场似的。直到今年 5 月,我才终于“相中”了盘古天地。
 ■点评:买房,除了房子本身质量,千万别忽略小区环境和物业情况,好的物业可以为省去很多不必要的花费及时间。

看准万科城就打算尽快出手
 □黄麟 职业:房地产经纪
 已购楼盘:万科城
 购房预算:首付 50 万元以内
 我从 2008 年就从事房产经纪,经验告诉我,看中心仪的房子就不要犹豫。很多客户看中房子后,总想着其他新开楼盘可能

更划算,纠结之下,错过了最适合自己的房子。我在徐家汇上班,买房主要考虑上班方便。后来发现万科城这个楼盘离我上班不远,还靠近地铁,我决定不再犹豫,近期准备出手。
 ■点评:黄麟多年的从业经验培养了他对于楼盘的敏锐直觉,买房是大事,不仅要细心,更需要果断。

社区风格也很重要
 □刘爽 职业:公务员
 已购楼盘:鹏润伊顿公馆
 付款情况:首付 36 万元,贷款 80 万元
 我是今年 7 月买的房,准备结婚用,由于在浦东上班,所以买了该区域的房子。当初看这套房子时,觉得地理位置不错,交通方便,小区内的绿化率比较高。整体社区的风格很合我的口味。今年房价涨得快,很庆幸我果断买了房。
 ■点评:买房一定要结合需求进行挑选。对于手头较紧的刚需置业者而言,建议看中适合的房子就可以尽快出手。

差点买了“假”学区房
 □冬妮 职业:幼师
 目标楼盘:长宁 88 金廷
 购房预算:总价 450 万元左右
 由于本身职业的关系,我较多考虑到未来孩子上学问题,今年 5 月的时候,我选中了长宁的一个楼盘,价格和位置都符合我的要求,后来知道这个项目虽然靠近某重点学校,但是并不对口学区,最终放弃了这个楼盘转而考虑长宁 88 金廷,据我了解,这个项目周边的学校资源非常丰富。
 ■点评:买学区房一定要核实该楼盘是否与学校对口切忌花大价钱,买了“假”房子。

刚结婚就选市区小户型
 □肖艳媚 职业:行政
 目标楼盘:西康路 989
 购房预算:首付 150 万左右
 目前正在售的新盘大多在外环以外,中内环的房子又大多是大面积高总价的“豪宅”。我今年刚结婚,和老公两个人都在静安寺附近上班,希望买一个市中心的小房子,这样可以节省很多的时间成本。不过市中心的小户型产品不多,我们最终锁定了普陀区的西康路 989。
 ■点评:市中心交通、配套等各方面都较成熟,如果不考虑换房成本,市区的小户型产品是一个不错的选择。

有地铁是我买房的标准
 □孟宇 职业:网站编辑
 目标楼盘:金地自在城
 购房预算:首付 55 万元,贷款 100 万元
 为了能买到合适的房子,我和女友每周末都要去看一个楼盘。我们买房的预算并不高,两人全部积蓄加上双方父母赞助的钱,也就 50 几万,综合比较近期看过的楼盘,最符合我们要求的是位于松江区的金地自在城,因为楼盘靠近 9 号线涇泾站,且楼

盘小户型很适合我们这类预算不高的购房者。
 ■点评:预算不高的情况下,选择性价比高的地铁房,既可以解决居住需求,又兼顾着出行便利。

水桶理论

我买房考虑“综合分数”
 □周威 职业:IT 行业
 已购楼盘:中金海棠湾
 付款情况:首付 50 万元,贷款 90 万元
 买房的过程可以说非常纠结,一共 50 万左右的预算在上海可以选择的余地确实太小了。最后选择这个楼盘也是综合了生活便利度、楼盘质量、教育资源等等因素之后做出的比较适中的一个选择,短期内也可以不考虑再换房。我觉得在预算不是很充足的情况下,更应该考虑房子的综合素质,就像水桶理论那样,选择相对平均的那一个。
 ■点评:这一案例中购房者的“选房水桶论”给购房者的启示是,选择一个先天条件均衡的楼盘,至少可以满足各方面的基本需求,减去不必要的生活成本。

“名牌”质量更有保证
 □周燕 职业:公司职员
 目标楼盘:龙湖紫都城
 购房预算:首付 80 万元,贷款 70 万元
 我和老公近期看了多家青浦区的新房楼盘,目前最满意的是龙湖紫都城的房子,我觉得对于买房这样的大开销要理性选择,不能被便宜的价格冲昏头,买房前一定要详细了解楼盘和开发商信息。
 ■点评:相对于小开发商的产品,品牌开发商更有品质保证。

买这套房看重的就是品质
 □姚姚 职业:建筑设计
 已购楼盘:经纬城市绿洲
 付款情况:首付 120 万元,贷款 170 万元
 我 9 月份刚买的房。从选房到看房到签约基本在一周之内搞定。当时的预算是连装修 300 万以内,最后拿下的价格是 290 万,但是没有装修,稍微超出了一点预算。我自己本身是做建筑设计,所以更关注住房的品质,这也是我选择这套房子的主要原因。
 ■点评:在房地产市场回归自住需求的背景下,理性的购房者更多地关心楼盘的品质,良好的品质将是楼盘最核心的竞争力。

3 房产品实用性更强
 □唐祺 职业:文字工作者
 购买楼盘:中环一号
 付款情况:首付 65 万元,贷款 180 万元
 我是今年 3 月份买的房,当时预算首付仅 50 万。本想买两房产品,后来看到中环一号加推 2+1 的房型,折合首付相差 15 万左右。我身边的很多朋友由于预算有限,买了两房或者一房产品,几

年后再置换。但是这样无形增加了很多换房成本,考虑再三,我决定买 3 房产品,实用性更强些,短期内也不用考虑换房。于是,我又借了些钱凑够首付,买了中环一号的房子。
 ■点评:如果预算充足,买小三房产品可以省去不必要的换房成本。

我更关注社区的物业管理
 □黄翔 职业:银行客户经理
 目标楼盘:天祥华府
 购房预算:首付 400 万元,贷款 300 万元
 我对购房没有太大的要求,只要离父母家近就行。自己有车,相较周边的交通和生活配套设施,我更关注楼盘的环境和物业,看房时我会特别注意一下小区物业的管理情况,我认为好的物业可以让居住生活更安心。
 ■点评:良好的物业管理能力体现了开发商的软实力和服务意识,也可以窥见其构建产品的“用心”程度。

九亭的商业配套相对成熟
 □丰军峰 职业:总经理助理
 已购楼盘:贝尚湾
 付款情况:一次付清 325 万
 今年年初在松江九亭买下了贝尚湾的新房,买房时就选中了贝尚湾优越的地理位置,出门开车 5 分钟就到地铁口,周围的商业配套也是九亭最好的。购买贝尚湾之前,我看中了一套让我很纠结的房子,价格、环境、户型都非常满意,但周边商业配套却不上,连起码的超市都没有,最后只能放弃。
 ■点评:购房时应尽量选择周边具有成熟生活配套的楼盘。

成长战略

美兰湖还是一个“洼地”
 □周军 职业:网站运营
 已购楼盘:信达郡庭
 付款情况:首付 80 万元,贷款 120 万元
 我在今年年初买了信达郡庭的一套房子,买这套房主要是因为手上有“房票”和预算,而美兰湖这边环境好,适合周末或者假期过来小住两天。当然,不可否认的是我还是有一点投资的想法,在我看来,美兰湖还是一个“洼地”。日后如果需要换房的话,手里有两套房可以操作的余地也就比较大。
 ■点评:本案例中的购房者是典型的“自住兼投资”购房,其目的主要是为了日后改善做准备,而非“投机”。

就奔着迪士尼去的
 □庄平 职业:设计师
 已购楼盘:中金海棠湾
 付款情况:首付 42 万元,贷款 140 万元
 选这套房子,考虑到小区的环境较好,且项目配备 5000 平方米的小区会所,最主要是迪士尼就在周边,未来这边的发展规划肯定会有很大的改善。

■点评:买房不能只看现状,要综合考虑区域的规划和未来发展,尤其是预算有限的购房者,可以先考虑“硬件”,再挑选“软件”。

买浦东既可以自住又可以投资
 □张小兰 职业:自由职业
 目标楼盘:新城碧翠
 购房预算:首付 400 万元 贷款 200 万元
 孩子逐渐长大,越来越发现原先的一室一厅已经不够用。我们决定更换一套大户型。受自贸区的影,浦东近几个月的房价一直在涨,我认为现在在浦东置业既可以作为自住,也可以当作投资,一举两得。目前我们看中了新城碧翠的 166 平的三房,除了考虑到价格等因素外,该楼盘周边的教育配套十分齐全,这对于有孩子的家庭而言,是必须考虑的因素。
 ■短评:兼顾自住和投资功能的楼盘可以满足居住需求的同时实现家庭资产的稳定升值。

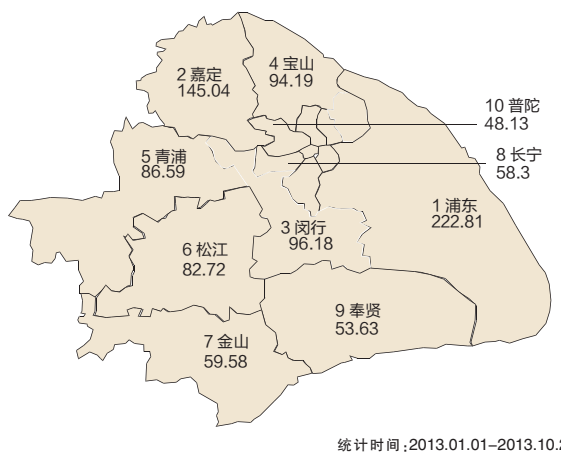
花桥附近的价格现在还很低
 □吕淑林 职业:设计师
 目标楼盘:绿地 21 城滨江
 购房预算:首付 100 万以内,总价 150-350 万
 我现在的房子在 11 号线地铁沿线,结婚后想套套婚房,有二人天地。现在市区的房价水涨船高,而我的购房预算不高,所以考虑最近刚通车的 11 号线花桥附近的房子,价格相对较低,而且地铁开通后,往返市区也算便利。
 ■点评:有条件的话最好能够实地考察下周边的环境、配套设施。另外,在签合同时一定要注意交房标准,以防与预期有悖。

置换主要考虑地段
 □周易 职业:销售
 目标楼盘:明园森林都市
 购房预算:首付 250 万元,贷款 80 万元
 第一套房子买在宝山区,想用这个房子置换一套离市区近的房子,我购房主要考虑的因素是地段。最让我纠结的是车位问题,现在的小区车位都太贵,动辄要花 10 几万元买个几平米的车位,每年还要交管理费,这样的花费实在太高,但不买又不行。
 ■点评:对于希望从郊区改善到市区的购房者,在选择地段的同时也要考虑自身的经济实力。

公寓产品适合一个人住
 □胡思思 职业:公司职员
 已购楼盘:上海青年城
 付款情况:一次付清 90 万元
 最初看中青年城的原因是因为 9 号线地铁站就在家门口,交通十分便利,并且周边的配套设施也基本完善。但过小的户型我也顾虑过,不过像青年城这样小面积挑高的房型麻雀虽小,却也是五脏俱全,较适合一个人居住,所以没有纠结太久,便买了下来。
 ■点评:对于年轻人而言,如果购房预算有限,功能性齐全的单身公寓也是一个不错的选择。

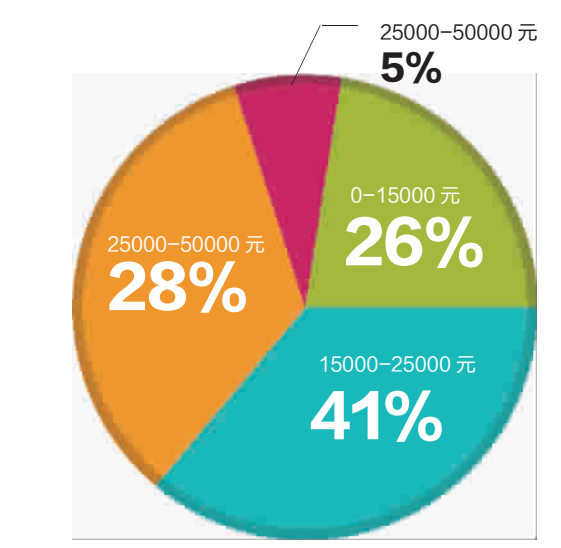
2013 购房大军揭秘

■阵地示意
 上海商品住宅区县成交 TOP10



■主力分布

上海商品住宅成交价格区间



统计时间:2013.01.01-2013.09.30

机构测评:区域房价分布方面,1.5-2.5万/平的住宅成交面积达 572.93 万方,占 1-9 月总量的 62.83%,刚需盘成交占比超 6 成。中高端物业单价集中在 3-5 万/平之间,占比总量近 2 成。市中心高端物业,中海紫御华庭、雅戈尔长风 8 号在年中以价换量,短期内快速消化房源,直接拉动了高端物业的占比数字。单价高于 5 万/平、低于 1 万/平的物业成交量较少。