

7月预计有25个住宅开盘或加推,环比萎缩六成

上海楼市步入“夏淡”走势低迷

城 楼市风向标

当低迷的房地产市场进入传统的淡季,上海第三季度房地产走势如何?对此,业内人士表示,第三季度的房地产市场可能会延续前两个季度的态势,第四季度或出现房价的明显调整。

申城学区房不再坚挺

近日,记者从上海市多家房产中介获悉,申城部分区域的学区房挂牌价出现微调。浦东新区福山外国语小学分校对口的证大家园,一套88平方米的两室房报价320万

元,上个月报价还是345万元;在多所名校聚集的静安区,一套静安丽舍的二手房报价也从4.8万/平方米调整至4.5万/平方米。尽管部分学区房的挂牌价出现微调,实际上并未明显刺激成交。

“少量学期房微调,对上海楼市的走向也没有太大的影响。”德祐地产分析师陆麒麟分析道,近年来,申城学区房的房价相对比较稳定,最近出现微调或和交易规律有关。一般而言,暑假期间,家长没有太大的升学、择校压力,对学区房的需求不大;每年春节前后,新生报名前两三个月,学区房的需求、交易会明显增多,进入学区房交易高峰。

第三季度楼市或下滑

在供大于求的市场背景下,7月上海楼市供应量进一步减少。据上海搜房数据监控中心截至6月20日统计,2014年7月上海市场预计将有25个住宅(20个公寓,5个别墅)开盘或加推,环比大幅萎缩60.94%,同比减少26.47%。

“今后三个月,上海房地产市场会持续低迷。”易居中国高级分析师薛建雄直言,夏季本来就是传统的楼市淡季,从目前情况看,政府救市力度并不大,因此,房地产市场会不可避免地持续下滑。当然,房地产市场的底部也是有限,如果郊

区的一手房的房价下跌10%左右,市中心二手房的房价下跌20%左右,房地产市场就会立即出现“打破头”的现象。“房地产市场持续低迷,交易量持续下滑,部分开发商可能会挑几个盘带动交易量。因此,一般而言,9月份以后,上海房地产市场可能会有新驱动。”薛建雄补充道。

“上海的限购不会松动,房产税还在试点中……政策面也不会出现收紧或定向松动的可能,因此,上海楼市的第三季度或将持续前两个季度的低迷态势。”上海财经大学不动产研究所执行所长姚玲珍补充道。

部分郊区房先行调整

“上海房价长远下跌的迹象并不明显,楼市出现松动更不现实。”德佑地产研究总监陆麒麟表示,目前,上海二手房的挂牌量有所减少,实际需求并没有减弱,前往房产中介咨询的客户并未减少。

目前,部分郊区一手房率先有调整的迹象,上海二手房市场也有调整的可能性。如果上海的楼市保持稳中有降,5%是比较适合的调整范围。陆麒麟预测道,7、8月份,上海楼市很难有所起色,因此,第四季度最有可能出现房价的明显调整。

本报记者 杨玉红

城 房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

上海房产证如何辨真伪?

问 房博士,您好!我和爱人是从外地来沪工作的,经过多年积累,最近在二手房市场观察,准备选择中意的二手房购入。不过,我看到报道说,有的不法分子会使用假的房产证设下陷阱,比如一房多卖等。我很担心,想请问如何辨别上海房产证的真伪,以免上当受骗。

答 读者 方先生
方先生,您好!最近,有不少读者和您一样,前来询问如何识别房产证的真假,经咨询上海市房地产交易中心,介绍以下鉴别本市房产证真伪的方法,供大家在从事房地产交易时参考,保护自身的合法权益。

首先,认识房产证的防伪标识。本市房产证在改版过程中,逐步采取了防伪技术,以最新版《上海市房地产权证》为例,真产证采用了如下防伪标识:1、产证的纸张采用的是防伪的水印纸,摸上去比较光滑,并且有一定的厚度,而假的产证摸上去比较粗糙、且纸张常过薄或过厚;2、产证的每一页都设有半开嵌入式的金属线(用手电筒照一下,可看到里面有“房地产权证”的字样),页面下边有花球式的防伪底纹;3、产证第一页的产证号中下划线并非一条直线,而是一排微缩文字。

其次,查询房地产登记簿。我国《物权法》规定“不动产登记簿由登记机构管理”、“不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致”,因此,最有效的鉴别房产证真假的方式是查询房地产登记簿。市民可凭身份证件到产证上记载的房屋所在区县房地产交易中心申请查询房地产登记簿,只需支付不超过20元的登记资料查阅费,即可知道该坐落房屋的建筑面积、用途等基本状况以及权属状况,还可以查询到该房屋上是否设有抵押、是否被查封、是否附有违法建筑等情况。

本报记者 刘珍华
通讯员 潘丹丹
(如咨询房地产交易登记问题,可致电962269热线)

东广大厦

评估总价:455万元
单价:28260元/平方米
地址:广中路562号
房型:3房2厅2卫
产证面积:161平方米
楼层:5F/25F
入住时间:2000年
朝向:东南
装修:优装修



业主王先生自述:房产评估专家,你好!出于生活以及小孩上学的问题,我想在市中心新购一套房子。为了腾出购房资金,我考虑到将原有的这套虹口区房屋出售。为了尽快凑齐购置新房的钱款,我想尽快出售这套物业。这个老房的周边配套与环境都很好,很适宜居住,不知目前以什么价格出售较为合适?

读者 王先生
房产点评:王先生,你好!东广大厦位于凉城路广中路,是板块内

的高档公寓住宅,板块居住氛围浓厚,地理位置更佳,交通便利,配套成熟。

该公寓生活配套非常成熟,步行15分钟可至轨交3号线大柏树站以及轨交1号线上海马戏城站,且公寓周边设有多条公交线路,交通出行比较便利。此外,步行5分钟就可至华联超市、家乐福、麦德龙、好德、快客等,居民的购物、餐饮、娱乐、休闲等需求一应俱全。另外,公寓距离虹口龙之梦购物中心也不



远。而公寓周边银行、便利店、菜场、学校、医院等生活设施齐全。

该公寓在今年年初曾成交了一套面积与户型基本相同的高层物业,成交价为500万元。王先生的这套物业位于公寓楼的5楼,而且是“满五唯一”的产权房。不过,考虑到近期房地产市场偏弱以及你急于诚心出售的心态,建议以455万元挂牌出售较为合适。

上海中原广中分行经理 孙虹
(刘珍华 整理)

52本假房产证的背后……

城 楼市感言

近日,申城一位环卫工在河边捡到52本假房产证的消息,通过媒体报道而为人们了解。这厚厚一摞证件逐一摊开在地上,足足有一平方米多。这些房产证显示的房产地址涵盖了上海的大部分区域,有浦东新区、长宁区、普陀区、宝山区、虹口区、闸北区等,房产证办理时间包括了1981年至今的许多年份,房屋总价值高达几千万元。对于造假者来说,为何要办这么多假证呢?或许其目的有很多,但对百姓来说,最需要警惕的就是“黑中介”。

今年2月,在北方某城市,一位购房者通过房屋中介购买了一套二手房,虽然拿到了房屋钥匙

及房产证,但迟迟没能过户。一个月后,正当张先生着手装修时,有人找上门来声称自己为房屋主人。一番争执后,两人报警求助。结果发现,两个人全上了“黑中介”的当。

原来,房屋中介因生意亏损,竟打起了骗取二手房房款的主意。王某先以帮助卖家出售房屋为名,拿到出售房屋的钥匙,随后向外发布房屋信息,带领买家看房。买家同意购买房屋后,在不告知原房主的情况下,王某找人冒充房主女儿,私自与买家签署房屋买卖合同。利用此种骗术,王某“售出”房屋3套,并在随后将非法所得的定金、房款共计150万元全部卷跑。由于其都使用的是假房产证,因而欺骗性极强。虽然这位房产中介被公安机关抓获归案,但购房者却

遭受了很大的损失。

据业内人士介绍,辨别真假房东有多种方法,最常见的是,让业主提供房产证、身份证、买卖合同、购房发票等资料进行核对,还可让业主提供水、电、煤气费等账单。另外,可到物业管理处核实,查询一下该物业是否为人所拥有。中原地产汇侨二分行高级营业经理赵毅康表示,如果租户担心房东是假冒的,也可凭借房产证编号,去房管局查册。

其实,假房产证之所以能够欺骗客户,最为重要的一点还是买家或者租客贪便宜的心理。当你看到特别便宜的房源时,记得一定要多问几个为什么。在办理产权过户之前,尽量查明有关登记信息,都有助于你避开诈骗陷阱。

斐翔

金融租户多租房行情火

仲量联行近日发布今年第二季度上海房地产市场研究报告称,来自内资金融服务业租户的强劲租赁需求催热浦东新区办公楼租赁市场,平均租金本季度环比上涨2.5%,并已开始带动浦西中央商务区租赁市场的需求。

仲量联行华东区董事总经理顾东尼表示:“随着金融改革的推进和上海自由贸易试验区有关法规的逐步完善,我们看到内资资产管理、私募股权及其他金融服务行业租户正积极寻求扩张或设立新办公室,从而产生强劲的租赁需求。”第二季度,来自金融服务业的内资公司在上海中央商务区租赁市场尤其是浦东新区市场表现愈加活跃。上海自由贸易试验区及相关金融改革方案吸引了内资公司在自贸试验区内注册的强烈意愿,并且选择在传统中央商务区内租赁办公面积。为了提升公司形象,许多此类公司表现出租赁陆家嘴办公面积的意愿。例如,新华产权交易所在自贸试验区内注册并于2014年第二季度在上海环球金融中心内租赁了约1000平方米的办公面积。

在浦西中央商务区市场,除零售业外的大多数外资公司在办公楼租赁市场上表现不活跃,且都倾向于续租现有办公面积。而由于浦东新区中央商务区的可租赁面积有限,越来越多的内资金融服务业公司转向浦西寻求租赁办公面积。例如,一家国内金融公司在人民广场区域的永新广场租赁了约2100平方米办公面积。

浦东新区市场有限的供应量令办公楼租金表现优于浦西市场;浦西市场租金保持稳定。在浦东新区,来自内资公司的强劲需求及有限的可租赁面积推动甲级办公楼租金继续上升,在本季度环比上涨2.5%至每平方米每天9.8元。浦东新区超甲级办公楼市场的租金缓步上扬,但涨幅收窄,本季度环比涨幅为0.6%。在浦西中央商务区甲级办公楼市场,租金本季度保持平稳,环比微幅上涨0.4%至每平方米每天9元。随着新增办公楼陆续竣工交付,浦西超甲级办公楼项目间的竞争加剧,本季度租金微幅下降0.6%。

本报记者 刘珍华