

楼市去年调控效果达到预期

上海仍严格执行住房限购政策

在刚刚闭幕的上海市政协第十二届委员会第三次会议上,上海市住房保障和房屋管理局局长刘海生表示,上海的住房限购政策短期内不会变化,仍将继续执行严格的住房限购政策;非上海户籍的单身人士无法在沪购房。

限购政策会否松绑?

日前,一条关于上海将于2015年3月31日之前取消限购的消息在网络热传。该网络消息称,上海将于2015年3月31日之前取消限购,具体

政策还没有落实,但是已经提前放出风声。至此,限购令彻底夭折。对于国家的经济发展,限购令没有发挥实际性作用;对于房地产市场的调控,限购令没有达到预期的效果。

目前,全国46个限购城市中,已经有41个城市为楼市限购“松绑”,只有北上广深和海南三亚仍执行限购政策。上海楼市从2010年开始执行限购政策:上海本地户口购房者以家庭为单位限购两套,单身人士限购一套。外地户口限购一套,且必须是已婚,社保或税单近三年内累计满24个

月,名下在上海没有房产。至今,这项限购政策已经连续执行四年多。

照顾特殊群体购房?

在两会期间,政协委员屠海鸣在提案中指出,非上海籍但一直在上海工作、生活的单身人士,以及需要到上海与子女团聚的非上海籍老人这些群体,住房限购政策导致他们中的很多人或者其子女不得不开离上海。

“应该从引进人才、留住人才的角度出发,针对确实有自住刚性需求的特定群体,适当放宽非上海籍

居民的住房限购政策。”屠海鸣建议,允许符合一定条件的非沪籍居民拥有一套住房,特别是一直在上海工作、生活的人才类单身人士,以及子女为沪籍并确需与子女一起在上海生活的老人。对于这类居民,在深入调研的基础上,制定严格的准入标准,不能让投机投资性购房趁机而入。

上海不会人为限房价

“上海的住房限购政策不会变化,仍将继续执行严格的住房限购

政策。”在上海两会期间,刘海生表示,去年下半年开始,上海房地产的价格走势下调,基本达到预先的目标要求,非常不错。为保持房地产健康发展,上海从来不制定任何房价指标,不会人为地限制房价涨多少、限多少。

目前,非上海籍但一直在上海工作、生活的单身人士仍被“限购”。根据规定,非上海户籍的居民家庭限购1套住房,但非上海户籍的单身人士被列入住房限购范围。

本报记者 杨玉红

金山新城楼市 存量或攀升

根据德佑地产市场研究部监控的数据显示,目前金山新城一手商品住宅存量为64.7万平方米,成为全市库存最大的板块。

近年来,嘉定主城区板块由于一手楼盘众多,长年保持全市一手商品住宅存量第一。去年,全市总体楼市处于供过于求的状态,但嘉定主城区板块的供求却达到了基本平衡的状态,一手商品住宅的供应量和成交量分别为72.2万平方米和74.4万平方米,经过数年的发展,随着区域居住氛围的日渐成熟,该板块也结束了原来严重供过于求的局面。

然而,金山新城板块则成为了沪上新一代供过于求严重的板块,其供求情况在市场较好的2013年较为平衡,然而进入2014年后,供过于求的情况大为加重,新增供应量高达65.7万平方米,而成交量却仅为38.8万平方米,批售比(一个区域一定时间内批准预售面积和成交量的比例)达到了1.7:1,由此导致了该板块的存量大为膨胀,今年年初跃居全市首位。

“金山新城板块的房价处于全市的洼地地位,去年其一手商品住宅均价仅为1.12万元/平方米,是全市各郊区新城中均价最低的。”德佑地产分析师赵根根分析道,金山新城的客群主要来自金山地区乡镇的居民,还有一些养老型购房者,以及少量投资客,而大部分上班族则难以承受该区域过长的交通,因此其客群是比较有限的,势必与其在全市名列前茅的推盘量形成矛盾,其存量很可能在新年出现进一步的攀升。 本报记者 杨玉红

世博两幅地块以底价成交

浦东新区上海世博会地区A03D-01地块被天安财产保险股份有限公司以12.0065亿元拿下,浦东新区上海世博会地区A03C-02地块被中航国际租赁有限公司9.5456亿元拿下,本周,两幅世博地块底价中标,楼板价均为27075元/平方米。

此次两幅世博A地块底价成交主要是由于地块为企业自用,根据出让合同要求,受让人须自行持有商务办公用房,不得对外转售或出租;地块开发工程中,受让人不得变更内部股东,不得调整其内部股权比例结构,不得变更实际控制人。值得注意的是,此次的出让合同中,对土地建设周期也提出了进一步明确规定,因受让人原因造成土地闲置,闲置满一年

不满两年的,须缴纳土地使用权出让金百分之二十的闲置费。满两年的,出让人无偿收回土地使用权。受让人因自身原因造成竣工时间超过合同约定的竣工期限满一年不满两年的,受让人须缴纳土地使用权出让金百分之二十的违约金。满两年的,出让人有权收回土地使用权,并不作补偿。

当前,世博园区开发已进入深入推进阶段,而备受瞩目的金砖国家开发银行总部也可能入驻A片区内,按照计划,到“十二五”期末,原世博B片区基本开发完成,A片区全面开发,C片区先行开发C09、C10地块,世博村、城市最佳实践区、文博区部分地块实现开发。上海中原研究咨询部高级经理龚敏分析道,世博会地区A片区规划为知名企业总

部聚集区和国际一流的商务街区,将建设成为国际知名企业总部集聚区和具有国际影响力的世界级商务社区。在功能上以高端商务、会展文化为核心功能,并发展商业、文化、休闲、酒店等配套功能。不同于B片区面向央企竞标,A片区向普通企业开放,但对竞标企业有一定要求,且采取“先入围后竞买”机制参与竞标,自去年3月出让以来,共成交了9幅,土地面积8.76万平方米,建筑面积37.15万平方米,土地成交金额112.28亿元,成交单价有些溢价较高,而有些则为底价成交,如远东新世纪(中国)投资有限公司(台资)取得的浦东新区上海世博会地区A09B-02地块楼板价达4万元/平方米,溢价48%。

本报记者 杨玉红

沪上次中心区 写字楼受青睐

与开年遇冷的住宅市场不同,沪上写字楼本月总体成交表现良好。据上海中原地产研究部统计,1月1日至26日,写字楼共成交1032套,面积共16.1万平方米,环比下跌16.2%,但同比上涨19.3%;成交均价23885元/平方米,环比下跌31.5%,同比上涨14.9%。

据统计,排行前三的区域分别为闸北、闵行和徐汇,成交量分别为4.2万平方米、3.3万平方米和2.3万平方米。上海中原地产研究部总监宋会雍分析称,次中心成为成交主力区域,主要由于市中心商办楼趋于饱和,向外扩张是趋势。次中心地带交通便捷,配套优于外环地带,次中心区域兼顾成长性和成熟型,投资价值有据可依。 杨玉红

交易之前巧规划提升二手房售价

仅数量多,而且挑选余地大,这让装修更好的房子更有优势。

过去,对要出售的老房子,花钱重新翻新,被大部分业主认为是吃力不讨好的。不过现在的情况是,通过翻新装修,不仅使老房子卖相更好,卖价也更高,装修投入能赚回来。有关专家建议,二手房业主应打造好房屋的第一印象,特别是在大门、墙面、玻璃窗等构件上,要让人有焕然一新的感觉。同时,厨房、厕所也非常重要。油烟味、厕所臭味会让买家对房屋的印象变差,更容易引起对房屋通风情况的怀疑,进而对房屋质量产生怀疑,并影响最终

的成交。在重新装修的时候,还需注意窗帘等配件的设置,要让整个房屋显得明亮,提高采光水平。

与一般的房屋装修相比,为了让二手房能卖出更高价而进行的装修,关键点是控制好预算。对二手房业主来说,在进行装修之前,不妨首先到二手房中介门店去调查一下自己小区及周边楼盘的价格,这是非常重要的。如果你的装修费用太高,加上这笔成本后,你的二手房售价大大超过买家的预期,这样的装修就得不偿失。同时,对于一些自称“精装修”的房屋,也应该抽空去看看,了解目前市场对

“精装修”的标准,这对于自己的装修也是有益的参考。

对于还有租约在手的二手房业主来说,如果不是急于出让,可以等租客离开后再挂牌。从以往情况来看,很多二手房之所以很难受到买家青睐,租客的因素是非常大的。有些租客为了能让自己续租,往往会夸大二手房的缺点,比如沿街房屋在清晨会很吵之类。这类情况是买家关心的,又不能亲身体会,因而租客的介绍会对最终选择起到很大影响。总之,在交易前精心规划,对于最终能让二手房卖出高价有比较大的帮助。 斐翔

永乐南方商城店、上南店本周五盛大开业,七宝、奉贤、青浦、青浦公园路店店庆同贺

永乐新春贺岁,电器年货采购节强势启动

距离春节不到1个月,喜气洋洋的气氛已经使得各商家将每年最大的促销力度都集中在农历年末爆发。沪上知名家电卖场永乐生活电器总经理孙徐海宣布,即日起全面启动“电器年货采购节”大型新春促销活动,此次活动撤去了各种浮夸促销,誓将低价折让、现金优惠等惊人活动进行到底。有置办电器打算的消费者赶紧抓住春节前的低价尾巴,投入这难得一见的实惠中来吧!

感恩贺岁 欢享新春惊喜

新春大促一向是永乐全年重

头戏,据永乐总经理孙总介绍,早在2014年底,永乐凭借平台优势已对诸多市场热销商品进行了大规模的备货采购,永乐为满足更多消费者的需求,采购的规模比往年更大,全品类家电全面参与,百大明星品牌倾情献礼。

活动期间,购指定TCL彩电就送千元大礼包;购夏普彩电,最高送1000元联华OK卡。购西门子冰洗商品送WMF厨具;购三星新款对开门冰箱送爱婴族波轮洗衣机。购大金空调送象印电水壶。厨卫家电也是精彩纷呈,华帝厨卫内购会,买灶具送烟机,

更可享最高以旧换新补贴400元。

福满申城 满额送2000积分

在本次活动中,永乐特奉上多种多样的组合促销活动,以满足不同购物需求的消费者。即日起至2月18日,至永乐全市各大门店购指定品类家电中任选2-3种不同品类正价商品,单件满1500元以上,累计满4000元以上最高送2000积分,1积分等于1元。购精选手机商品单件满1000元以上直降100元再送100积分,iPhone 6全面5088元起,更有精美配件礼品赠送。

即日起至2月18日,购精选彩电、冰箱、洗衣机、空调单件满2000元以上大惠500(直降400元+100积分),如此惊喜的活动,消费者可咨询门店店员后参与。活动期间,购彩电、冰洗、空调、厨卫单件满6000元以上送100元小家电抵金券,购家电商品全额抵用。

此外,在本次活动期间购买家电商品,还可享受“价保”活动,如遇任何主流家电卖场同型号商品价格更低,凭报广、DM、发票等有效凭证,可获得2倍差价补偿。

永乐南方商城、上南店 本周五盛大开业酬宾

1.30-2.1永乐南方商城店、上南旗舰店将全新亮相开业!凭前期预约凭证,即可参加1月30日-2月1日专场预约活动,套购满额送iPad mini/40英寸液晶等豪华开业大礼。共130个名额。同时,永乐七宝店、奉贤店、青浦店、青浦公园路店店庆同贺,更有店庆大礼等你拿。活动纷呈,更多精彩至活动门店现场体验。 广告