

申城楼市上半年成交量创六年同期新高

城 楼市风向标

纵观今年上半年,在利好政策的轮番刺激下,房地产行业正逐渐走出低迷,已出现了筑底企稳之势。业内人士预测,一线城市房价回归领涨通道,申城新房成交均价破“3万”将成为楼市常态

库存压力得以缓解

2015年6月,上海市商品住宅的供应量为84.4万平方米,环比下滑21.0%,同比下滑20.6%;成交量为147.8万平方米,环比上涨3.9%,同比上涨107.1%;成交均价为34345元/平方米,环比上涨7.7%,同比上涨29.4%。据德佑链家市场研究部监控数据显示,供求比

方面,6月供求比进一步下滑至0.6,已连续四个月呈现供不应求的态势,上海商品住宅库存压力得以进一步缓解。

6月虽然供应量下滑,但成交量价环比均出现上涨。6月前三周成交量基本维持在25万方上下,但最后一周出现翘尾行情,成交量高达40万方以上,而最后两天交易量则出乎意料的达到30万方以上,日均成交达15万方,促使6月成交量意外超过5月,创下2010年以来第二高位,仅次于2013年3月的154万方。成交价格方面,6月成交价已接近3.5万方,超过5月,再创历史新高。

交易数量一路高歌

2015年上半年商品住宅供应量为475.1万方,较去年上半年下

滑9.8%;上半年商品住宅成交量为610.3万方,较去年上半年上涨50.2%;成交均价为30926元/平方米,较去年上半年上涨17.5%。自“330”新政后,上海商品住宅交易量一路高歌,呈现节节攀升的良好势头。在二季度成交量的强势带动下,上半年商品住宅成交量达到610万方,月均100万方以上,已超过去年下半年成交量,并创下自2010年以来六年的同期新高。

在成交量创新高的同时,上半年商品住宅成交均价更是创下历史新高,突破3万元/平方米。究其原因,是上海楼盘涨价还是受成交结构的影响呢?这两者均有一定作用。今年价格上涨的楼盘确实不在少数,也有不少新盘开盘报价也高于周边其他楼盘,这是推动价格上涨

的一个方面,但是更直接的原因则是成交结构的变化。据德佑链家研究部数据显示,近年来中高端项目成交占比呈现出逐步上涨的趋势,而今年这一趋势尤为明显。上半年成交均价在3万元/平方米以上的中高端项目成交占比已高达36%,相比去年上半年上涨了9个百分点。其中单价5万元/平方米以上的高端项目,成交占比达到14%,较去年上半年涨幅高达近6个百分点。

房价回归领涨通道

在信贷利率、房地产政策宽松效应进一步释放的背景下,下半年楼市将会呈现出更大程度的复苏迹象,刚需型、改型购房需求仍是绝对主力,一线城市房价回归领涨通

道。华燕房盟市场中心副总方秀玲预测,房地产快速复苏,其对内需经济的提振作用,下半年或将显露出来。

今年下半年,随着改善型通道的打开,新房市场成交均价破“3万”将成为楼市常态。德佑链家市场研究部总监陆骑麟分析道,在“330”新政、公积金政策以及今年三次降息降准的多重政策叠加作用下,今年二季度以来上海楼市迅猛攀升,无论新房还是二手房,成交量纷纷创下新高。特别是政策对改善型置业的支持,促使中高端项目交易尤显活跃,成交占比大幅扩大,从而拉升了楼市整体价格的上扬,促使上海新房市场成交均价步入“3”时代。

本报记者 杨玉红

毕业租房再现高峰突起 中端市场供需矛盾升级

昨天,记者从上海房屋租赁指数办公室获悉,6月,上海房屋租赁指数为1721点,租赁指数环比涨幅连续两个月出现翻番。

6月,上海房屋租赁市场正式迎来毕业生租房潮,量价齐升,走势火爆,部分区域出现租房难、租金涨的局面。据上海房屋租赁指数办公室监测显示,50个高端市场板块全部上涨,高端市场各类需求升温。CBD区黄浦淮海中路涨幅最高为1.71%,闵行金虹桥、浦东塘桥分别上涨1.45%、1.33%,传统涉外板块的浦东联洋、长宁古北分别上涨1.45%、1.44%。一方面是由于企业用作商务招待的租赁需求扩大,且

一般多签3年左右的长期租约;另一方面则是越来越多追求居住品质的租客选择高档房源,其中少数为“由买转租”需求的年轻客。

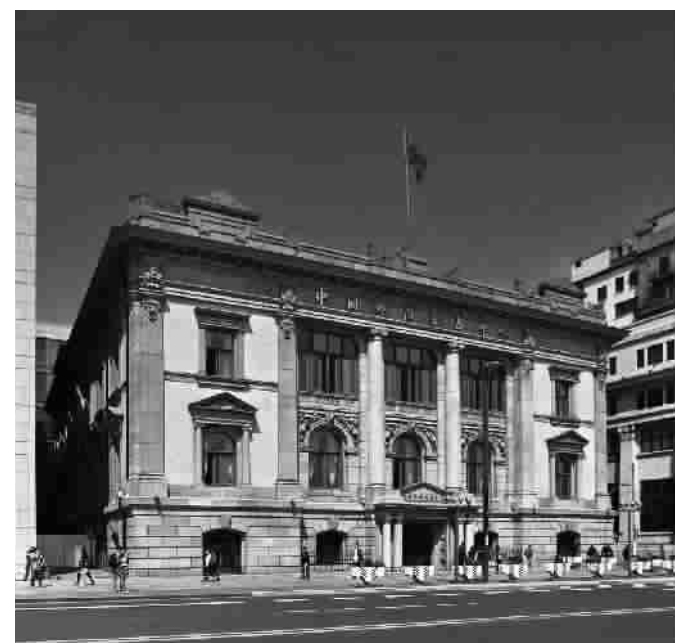
目前,上海租房的中端市场出现供不应求的局面,所监测的15个行政区(除金山、崇明)全部上涨,租客一部分为家庭过渡、陪读等需求,另一部分则为合租客。市区涨幅比郊区涨幅略大,如长宁、杨浦、静安分别上涨1.32%、1.31%、1.24%,郊区涨幅较大的松江、青浦、闵行分别上涨1.25%、1.19%、1.16%。此外,低端火爆涨幅最大,大量刚毕业的学生租房选择低端租赁市场,CBD区、高校周边、轨交沿线的一些板块

严重供不应求,浦东三林、塘桥有的小区甚至无房可挂。

上海房屋租赁指数办公室陆备分析道,6月租赁市场骤热的背后,是市场供需矛盾在毕业季的再度爆发。其中,中低端市场需求的急剧上升是一大原因。从供应看,交易市场吸引了部分租赁房源撤牌转售,而上海近千万的外来常住人口中,或经济能力或家庭因素,有相当高比例是没有购房打算的,这是租赁市场的恒定客群,于是供需矛盾扩大。未来的7、8两月,中低端租赁市场将面对全国蜂拥而至的毕租大客流压力,租金将维持高位上涨的走势。

本报记者 杨玉红

聚焦金融老建筑 国内首家中外合资银行所在地: 中国外汇交易中心



中国外汇交易中心,原华俄道胜银行,1928年归中央银行后改称中央大楼。华俄道胜银行是国内首家中外合资银行,而这栋于1901-1905年建造的大楼,也是上海最早使用釉面砖贴面、电梯和卫生设备以及最早使用砂垫层代替打桩的建筑。

大楼由德国建筑师设计,外观呈文艺复兴式复古风格。立面宽绰规整,对称严谨,划分清晰。底层门廊两侧是粗短、厚重的塔司干双柱,透出一种原始、简单之美。二至三层贯穿两根爱奥尼柱,旁边窗户也装饰着立柱。二层窗户上方有装饰性的人像浮雕,三层檐下及柱顶也有欧洲神话人物头像雕塑。釉面

砖与花岗石镶砌的墙面,正如古希腊雕塑的简朴和典雅,而种种恰到好处处的雕饰与点缀,正如雕塑家对神像的形体的打磨、性格的塑造,使得雅中有致,庄严中又有灵气。

由大门进入高达三层的底层大厅,阳光透过顶层的彩色玻璃天棚照入厅内,一条白色对称大理石扶梯直通二层,继而通往三层。地坪铺花瓷砖,洁净秀丽;楼层用硬木拼花地板,有一种踏实、放心的年代感。厅内随处可见浮雕,温润而华美,令人目不暇接;二、三层还有精致迷人的彩绘玻璃回廊,令人流连忘返。大楼内部空间同样讲究对称的结构、磅礴的气势和细致入微的装点。 杨玉红 任茜茜

“加加减减”选到中意新房

城 换房进行时

买房是人生的重大决策之一,跟经营婚姻差不多,既坚持主要原则不动摇,又适度妥协,按需取舍。奢求100分的配偶,无异于天方夜谭;选房同样道理,“综合素质”评到85分的房子,就可以考虑出手了。

对需求,适当做减法。决定买房时,除了总预算,曾定下选房“三项纪律”:内环内,地铁步行最多10分钟;离父母家三四公里以内,地铁或一部公交车可达,便于照顾;兼顾考虑孩子的校车上车地点。我们俩都看中的一套三房,离三条标准都有一点小偏差。

首先,一部地铁可直达上班地

点,步行10分钟以内,但小区位置刚好出了内环;跟父母家距离符合要求,但离一部到达的公交车车站需走不少路,否则要换一趟车才能直接到门口;校车上车地点步行距离增加了近5分钟。怎么办?

看是否影响大局。其实,买房考虑的并不止这些,还有更重要的考核条件。房屋面积要适用,小区环境需优美,物业管理水平高,各种配套应齐全……样样条件符合的房子,你兜里的钞票和它难匹配。按照重要性排个序,再权衡决定。

比如,离父母家的交通,反正家里自有辆车,不算主要矛盾;等期房变成现房入住,孩子离中考不远了。综合来看,房子能打85分,及格了。对

了,考察周边配套情况,除了到现场了解菜市场、超市等的便利程度,不妨善假于物,利用百度地图、丁丁地图获取公共交通站点情况和计算步行时间,使用谷歌地图的卫星定位照片查看小区及周边情况。

对预算,必须做加法。最后,给总预算再留一点可腾挪的空间。有的房子,看了一眼就喜欢,但恰好超出了你的预算5%-10%。需要“伸手够一够”,买还是不买,这是一个问题。左思右想的决定是,眼光放远一点,如果压力尚能承受,“够一够”买来的房子,几年后可能就“正合宜”了。毕竟,一套房子一般来说会住上十几年甚至更久,换房的成本又高,尽量买得称心一点。(待续) 阿蒙

二手房交易资金有了第三方监管

中心城区的一套二手房动辄数百万,甚至上千万,交易资金的安全性成为买卖双方关心的焦点。日前,记者从信义房屋新闻发布会获悉,新成立的上海存量房交易资金监管将弥补这一空白。

目前,上海每月二手房的交易量超过3万套。上海社科院研究院戴晓波介绍,2020年,进行交易的房屋约有90%是二手房。然而,二手房交易时,买卖双方都会存在不信任:房屋定金交付后,签约前因种种原

因房子却被查封了怎么办?房东交房后,能不能按时收到买房者的尾款?中介机构会不会虚报房价?记者采访发现,二手房交易中,交易违约现象偶有发生,有时,买方不但无法顺利过户,还可能会损失数万元定金。

由上海市房地产交易中心、上海市房地局牵头搭建了存量房交易资金监管平台。作为独立第三方机构,该平台旨在防范与化解存量房交易结算资金的风险、保障存量房交易过程中买卖双方的利益,为交

易双方提供一个安全的交易环境。信义房屋是沪上唯一拥有资金监管牌照的中介服务机构,确保进入该资金监管专户中的资金100%安全。

据悉,通过政府资金监管平台进行房产交易的客户在交易流程上有诸多优势。对于买方来说,如需要贷款,可保证优先放贷;对卖方来说,如上手有贷款还可先过户再还贷,且获得房款速度更快,产权转移前房款全款到位,产证办理完毕后10日内房款即可到账。 杨玉红

沪中介为购房者买百万财产险

二手房因有人居住使用过,室内一些设施可能会存在老旧、损坏等问题。为解决购房者的后顾之忧,沪上信义房屋为独家委托和买方客户提供价值百万元的房屋财产险。

据悉,该保险服务的理赔项目包括房屋(含装修)90万元,家用电器、服装家具、床上用品10万元,另外还有包含水暖管爆裂、盗抢、

家电安全等附加险4万元,保障房屋的安心交易。

此外,此外,二手房交易因涉及金额较大,买卖双方最在意的就是交易资金的安全性。为保障房产交易资金安全,信义房屋成为沪上唯一拥有资金监管牌照的中介服务机构,连接上海市二手房交易资金监管平台,确保进入该资金监管专户中的资金100%安全。 杨玉红