

民有所呼 / 我有所应

点题·爆料邮箱:mssd@xmwb.com.cn

线索一旦采用
即付稿酬

新江湾城一地块拍卖被紧急叫停

一则通知引猜想:申城土地供应结构调整或已开始

原计划于明天挂牌截止和现场竞价的新江湾城一地块,昨天被一则中止通知叫停。对此,业内人士表示,在被认定“存在供地不合理”现象之后,有关部门或已开始调整。



政府主动叫停引猜想

昨天,新江湾城一地块再度成为市场的热点,原来,上海市土地交易市场公布《关于中止杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02 (D7) 地块出让活动的通知》,叫停即将于明天举行的现场竞价。

杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02(D7)地块东至江湾城路,南至殷高路规划公共绿地,西至淞沪路公共绿地,北至国泓路清波路。土地面积 13.2 公顷,容积 1.125,建筑面积 14.85 公顷。地块起始总价 40.1725 亿元,折合单价 27053 元/平方米。这也是今年以来起价较高的一幅宅地地块,备受市场关注。

根据网上公告显示,目前,这一地块出让已吸引 30 人领取申请书,有 6 人提交了竞买保证金。为何突然中止出让?“此次土地叫停不是因无人竞标被迫中止,而是政府主动叫停。这不得不令人联想到市领导最新表态。”上海中原研究咨询部高级经理龚敏猜想道。

户均面积247m²

上周,市委书记韩正在区县、大口党委书记季度工作会议中明确表示,上海作为一座特大型城市,房地产市场发展有自身特点,控制房价是重要调控目标。上海房价已经很高,如果不坚持调控,将影响到上海经济持续平稳健康发展,也会削弱城市的竞争力。同时,他指出必须坚定不移下决心减少经济增长对房地产业的依赖。

韩正直言,当前,上海房地产市场有两大结构性问题:办公用房、商业用房投资增幅过大、保有量过大;中小套型商品住房供应严重不足,特别是市场化新建商品住房的中小套型供需矛盾突出。究其根本原因,是供地不合理,中小套型普通商品住房用地供应明显减少。要抓紧研究制定约束性措施,土地供应量不变,结构必须调整。

“新江湾城这一地块建筑面积 14.85 万平方米,而对住宅限定套数为 600 套,即平均单套面积 247 平方米。这与加大中小套型供应体量形成反差,平均 247 平方米已大大超过了中小户型的范畴。”龚敏分析道,目前,新江湾城板块住宅均价在 4.6 万元/平方米。据预测,这一地块单价有可能突破 3.5 万元/平方米。高地价形成的对未来高房价的预期与政府下一步调控方向不一致,或许是该地块叫停原因之一。

地价仍存“虚高”现象

9月,申城楼市交出一份可喜的成绩单。北京和深圳新建商品住宅成交面积环比分别减少 7.4% 和 29.1%,而上海和广州成交环比增

加 13.6% 和 8.2%。受申城楼市良好表现,本月初,上海两幅土地以高溢价率出让。新城 5.18 亿元竞得青浦区盈浦街道城中南路东侧地块,溢价 191%,楼板价 16974 元/平方米;松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 05-04 号地块被同济 23.10 亿元拿下,溢价 71.1%,楼板价 20531 元/平方米。龚敏分析道,按照市场周边项目价格进行评估预测,青浦区这一地块最高价格约 1.2 万元/平方米,而松江区这一地块最高价格约 1.65 万元/平方米,但最终两幅土地价格远超过市场地价,可见地价存在“虚高”现象。

调整利于房价调控

对新江湾城地块紧急叫停,上海市土地交易市场解释称,因出让地块开发建设条件需进一步完善,决定中止杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02(D7)地块出让。待相关开发建设条件调整后,出让人将于近日发布补充公告恢复此次交易活动。

“该地块本身条件也相当不错,低容积率,周边有轨道交通和学校等相关配套。加上近期一线市场土地供应稀缺,开发商购地溢价率普遍较高,对这幅地块竞价的热情会更高。据预测,该地块的出让溢价率有望超过 60%。”易居研究院智库中心研究总监严跃进猜测道,有关部门中止此次土地出让后,会对一些出让的条件进行修改。比如加大保障房配建的比例,从 5% 的水平调高到 10% 的水平等,可降低土地出让溢价率;另一种重新规划的可能性是,增加容积率等方面进行调整,有利于房价调控。

上海严格执行“限购”

值得一提的是,为进一步完善城市建设管理体制,上海组建上海市住房和城乡建设管理委员会(以下简称“市住建委”),不再保留上海市城乡建设和管理委员会、上海市住房保障和房屋管理局。原上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市住房保障和房屋管理局的职责,整合划入市住建委。

日前,刚组建的上海市住建委表示,上海将继续坚决执行住房限购、差别化住房税收、信贷等政策措施,加大市场监测,防止炒作,促进本市房地产市场平稳健康发展。按照国家和本市住房限购政策规定,购房人应如实申报其家庭情况(包括婚姻状况),区县房地产交易中心对购房人提交的户口簿、结婚证等材料进行审核,并通过与民政部门信息比对方式核对购房人婚姻登记记录。今后,上海将完善提升信息联网工作,做到实时核对当事人的婚姻登记信息。

本报记者 杨玉红



涨 ■「银十」第二周,上海商品房供应量环比下滑,但成交量却环比上



民生提醒

本报讯(记者 杨玉红)学区房两个月涨价 50 万元,一套住宅单价创下 38 万元……部分炒作、“吹高”房价行为受业内人士质疑。

因房源稀缺,一套 50 多平方米的学区房,9 月份业主在上海链家网的挂牌价为 330 万元,然而,两个月前,同样条件房源的市场价只有 280 万元。据上海链家慧芝湖店文争光经理介绍,在沪上多个二手房热销板块,学区房也成为领涨房价的推手之一。无独有偶,家住浦东新区的王佳女士想买套 30 平方米左右的梅园板块学区房,咨询过多家房地产中介后发现,挂牌出售

“吹高”房价行为值得警惕

的学区房的入学名额已被使用,5 年内暂无“对口入学”名额,然而,房价较年初却有 20% 左右涨幅。

“部分购房者买学区房不为居住,而是为孩子入学;孩子入学后,又会在很短的时间内提价出售。这些行为属于炒作房价行为。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,往年,部分热门学区房的买入卖出周期约为三年。现在,随着教育部门推出“迁入户籍满 5 年才享有对口入学机会的限定”,对抑制学区房频繁炒作或有一定的作用。

上海最贵房价竟然高达每平方米 38 万元!今年 4 月,沪上某房

地产开发企业宣布,其推出的位于上海外滩附近某项目的单套售价 1 亿元以上,每平方米房价达到 38 万元,将刷新中国住宅最高单价纪录。昨天,记者从易居研究院采访获悉,该项目销售状态还处于“蓄水期”。该项目最近一次获得预售许可是在去年十月,当时的最高价在每平方米 12 万元。严跃进表示,上海对于高价楼盘的预售证审批一直较为严格,不排除在申领预售证的过程中会遇到一定影响,从而调整价格。“部分炒作、推高房价行为值得有关监管部门警惕,需加强监管。”严跃进提醒道。

申城楼市上周成交量呈现回暖之势

外环外刚需住宅产品积极入市

本报讯(记者 杨玉红)“银十”第二周,上海商品房供应量为 43.87 万平方米,环比下滑 31.60%;成交量为 47.46 万平方米,环比上涨 19.81%;成交均价为 35226 元/平方米,环比上涨 19.81%。业内人士分析道,本月第一周受长假影响,成交量出现下行,但是,上周成交量已呈现回暖之势。

新住宅:成交量有望继续上涨

上周,上海商品住宅供应量为 35.98 万平方米,环比上涨 31.36%;成交量为 29.68 万平方米,环比上涨 16.81%;成交均价为 30166 元/平方米,环比下滑 8.80%。据上海链家市场研究部监控数据显示,商品住宅成交量有所上涨,但成交价格方面受交易结构影响再度下滑。从成交情况来看,上周成交较为集中的区域是嘉定、松江和宝山等外围区域,主要为刚需产品,成交均价均未超过 3 万元/平方米。从上周成交量排名前十的项目表现来看,单价低于 3 万

元/平方米的项目共有 6 个,有 2 个项目则为单价 6 万元/平方米以上的高端产品。可见,尽管上周成交项目分散,但低中高端楼盘项目销售出现“全线开花”。

上周商品住宅供应量上涨,且已连续两周“供大于求”。上周共有 10 个商品住宅项目入市,全部为公寓产品,且单个项目供应放量明显。上周供应主要以外环外区域为主,内中环也有部分项目入市,其中供应量最大的区域为嘉定、浦东和松江,供应量均达到 5 万平方米以上。上海链家市场研究部总监陆骑麟分析道,受刚需项目交易影响,成交均价出现回落,但供求量均双双走高。随着开盘项目逐渐增多,新房市场成交量有望继续上涨。

二手房:部分业主惜售信心足

2015 年 9 月全市二手房成交共计约 3.60 万套,相比 8 月二手房成交的 3.47 万套,成交量环比上涨约 3.75%,同比上涨约 136.40%。第三季度的客户数量和

房源数量与上半年相比差距明显,据上海链家各门店反映,9 月客户量相比之前已有所下滑,同时,部分热门楼盘的房源数量下降约 50%,其中优质房源数量更加稀少,挂牌房源的价格有所增长。

目前,在部分热门二手房板块,客户惜售情绪有所加强。据上海链家慧芝湖店文争光经理介绍,板块内的热门楼盘中有近 20% 的业主存在惜售行为,有些业主撤销挂牌暂时不再出售;有些业主诚意度低,选择高价挂牌,例如一套原挂牌价为 560 万元的房源,现被提价至 600 万元,上涨 40 万元,其挂牌价格已提前透支明年的上涨空间。可见部分业主的心理预期还是看涨楼市,并且行为上体现出十足的信心。

西藏那曲直銷品價上
冬虫夏草
圣堂大厦1010A 虹桥金桥大厦一楼
七重天宾馆605室 浦东食品城一楼
WWW.22222.COM TEL:021680888