

楼市新观察

上海放宽普通商品房标准,一季度开始实行

内环外“普房”占比大幅提升



■ 楼市“入冬”,交易低迷

本报记者 陈意俊 摄

此前“普房”占比较低

此前上海普通商品房的标准,是2008年制定的。当时调整后的普通住房标准内容为:单套建筑面积140平方米以下,内环线以内总价245万元/套、内环线和外环线之间140万元/套、外环线以外98

万元/套以下,五层以上(含五层)的多高层住房,以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等。

“网上房地产”数据显示,2008年年末本市一手可售普通住宅套数约占全市总量的33%。但因房价飞涨,普通住宅在全市可售一手住宅中比例逐步减少,截至去年12

月31日,该数据仅为15.5%。

以去年12月份新房成交为例,该月共计成交4700余套新建商品住宅,其中符合2008年普通住宅标准的房源,内环内占比约为21%,内外环之间占比仅为5.4%,外环外则为19.3%。而如按此次预实施的新标准,则该月内环内占比

为29%,内外环之间占比为24%,外环外则为67.9%,其中内外环及外环外两区域占比大幅提升。

二手房方面,据21世纪不动产上海区域中心对旗下门店的成交案例进行的抽样统计,显示2008年至2010年上海二手房市场上交易的普通住宅套数占比逐年递减。在2008年10月标准调整之前,市场上交易的普通住宅套数占比约为25%;2008年11月规定调整之后,该月达到约80%;到了2009年10月,这一数字下降至55%左右;尽管2010年房价涨幅相对较低,但2010年12月的普通住宅套数占比仍下降至48%左右的水平。

对楼市成交推动有限

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,在“限购”的背景下,普通住宅标准放宽的主要受益

群体,是具有合理居住需求的刚性及改善性需求。对该群体采取普通住宅标准政策的定向宽松,符合此前政府方面“满足市场合理居住需求”的基调。

中原地产的分析人士则指出,普通住宅标准的调整后,部分房源成交会出现一定的税差,包括1.5%的契税差,5.5%的“总价-差额”营业税差,1%的所得税差,实际幅度大约在总房款的3%-5%。

从这个税差来看,能带给市场一定推动力,但实际作用仍会受到限制。因为现在二手住宅议价空间在10%左右,而且弹性还可进一步放大;新房少数楼盘降价到位,多数楼盘仍按兵不动,交易成本下降3%至5%,并不能推进房价调整幅度落到市场心理位置(20%至30%的价格让步),市场观望格局并不会因此松动太多。

本报记者 晏秋秋



秋秋看房

2012年伊始,坊间关于“楼市今年崩盘”的说法颇多。我的看法,楼市崩盘绝对是言过其实。开发商降价的最大幅度,不会超过30%,多数区域的房价属于微调。

今年房价下行的压力,当然不小。但楼市调控,归根到底是为了让楼市更健康地发展,而不是“一棍子打死”。在实体经济面临难关、国际经济形势不稳的情况

不会崩盘

下,政府绝不会让楼市出现“破坏性变化”。更何况,房价下跌过大,也容易引起一部分业主的不安。

此外,今年相关房地产措施,预计也有可能出现微调,以更精准地打击投机、投资需求,满足百姓自住需求及部分改善型需求。如此,“误伤”范围小了,楼市就会更加成熟,成交量价也就更趋合理。

晏秋秋



楼市故事

买房对家庭来说,毫无疑问是件大事,因此“砍价”是必须的。但如何“砍价”砍得房主“心悦诚服”,却不是一件简单的事,里面学问深得很哩。

买房最忌讳“忙与盲”,即事先不愿做功课,只看了几处房就心血来潮拍板,其结局大多不妙。你想想看,卖家精明,中介精明,“捡漏”怎轮得到不肯下功夫的买主?

笔者很佩服一位退休老同事,

先做功课 后去买房

她买二手房除了去实地考察,了解该地段和小区的二手房价格外,还对比各中介公司类似房型买进卖出的价格走向。功课做到她这个份上,你说还会差到哪里去,当然要比一般的购房者技高一筹了。

有一次,她的老邻居请她当参谋买一套二手房。她独辟蹊径,通过物业公司这条线,打听到卖主准备出国定居的信息,急欲变现。于

是,她和老邻居欣然登门协商,由于事前功课做足,几乎不费多少口舌就轻松“拿下”,成交价是比中介挂牌价低得多的价格,相当于“大出血”。但令卖主开心的是:一次性了断结清房款,没有了后顾之忧。卖主高兴之余,还很大气地将房内的家电、八成新的家具只是象征性地收了费,真正让她的老邻居“捡了一只皮夹子”!

金洪远

诚聘

《新民晚报》人才周刊
广告总代理
上海专才易得广告有限公司

一、业务代表: 10名

具有相关报刊广告业务承揽工作经验,沟通能力强,有责任心,有良好的团队合作精神,吃苦耐劳,熟悉招聘、招生、留学、移民广告推广者优先。

二、文案策划: 2名

具备较好的文字表达能力,文笔流畅、思维敏捷,具有较强的责任心和学习能力,能够承受工作压力,有良好的人际沟通能力和团队合作精神,应届生需传媒或中文专业,相关专业大三、大四学生可兼职。

简历请投邮箱: zcyd1903@126.com

联系电话: 13816301883 62474049

补习班精选

易加易名师辅导

中学生春季提高班

创办于2002年的上海易加易教育,具备教育部门颁发的办学许可证,师资均来自名牌学校在职优秀骨干教师,多年来只做初、高中学生中考、高考辅导。2012年春季班将于3月3、4日开班,各班均限额招生。

★中学生学习技巧精品小班,每班15人左右,招收:预初至初二,为中考考入名牌市重点高中或示范性高中奠定基础;高一至高二,为考入名牌大学或大学一本奠定基础。

★中学生应试技巧精品小班,每班15人左右,招收:初三,目标是考入名牌市重点高中或示范性

高中;高三,目标考入名牌大学或大学一本。

★VIP尖子签约小班(需参加入学考试测评),每班5—8人,招收:成绩优秀者,初二、初三目标考入“四大”名校和名牌示范性;高三考入北大、清华、复旦、交大、港大等名牌大学。

★名校老师一对一家教,招收初中、高中学生。

报名: 51087721、51087661

www.yjyedu.cn

地址: 徐汇区漕溪路250号银海大楼A区107室

凭此券报名优惠100元

2012年静安区考试录用社区工作者

静安区人力资源和社会保障局组织面向社会公开招聘专职党群工作者66名,消防安全和安全生产社区工作者37名。

一、招录对象和报考条件

具有本市户籍,享有公民的政治权利;45周岁以下,身体健康;具有大专以上学历;具体报考岗位所要求的其他条件。具体岗位要求及报考条件详见《2012年静安区考试录用社区工作者招聘简章》。《招聘简章》可通过“成功人才热线”(http://www.sjol.com.cn)查询。

二、报名办法

1. 报名时间: 2012年2月4日(周六)9:00至16:00。
2. 报名地点: 静安区业余大学(胶州路601号)。
3. 报名所需材料详见“成功人才热线”《2012年静安区考试录用社区工作者公告》。
4. 报名方式: 现场报名,并确定报考岗位(每人限报一个岗位)。经资格审查合格后,当场发

放准考证。

二、笔试内容和时间

1. 笔试内容主要为招录岗位所必需的基础知识和专业知识。
2. 笔试时间和地点: 笔试定于2012年2月25日(周六)进行,笔试具体时间和地点以准考证为准。

四、面试和录用

面试由各用人单位会同相关职能部门组织实施。笔试和面试成绩按一定比例计算总成绩后,择优录用。

五、报考咨询电话

政策、考务咨询: 62312199

监督电话: 62327638

其他招录事项详见《2012年静安区考试录用社区工作者公告》和《2012年静安区考试录用社区工作者招聘简章》。

静安人才网