

## 楼市新观察

购房者对楼市的降价预期和观望情绪依然弥漫,供应量与成交量均萎缩。据中原集团研究中心监测数据显示,今年1月,上海、深圳、广州、北京四个一线城市住宅项目新开盘项目的销售率持续走低,平均销售率仅20.4%,比2011年12月降低10个百分点,新盘降价压力持续加大。

## 大手笔促销吸引力强

目前热销产品仍以低总价、性价比高的市郊楼盘为主,市区楼盘

## 房博士信箱

问 房博士,你好!我有一个同父异母的妹妹,比我小5岁,是爸爸的非婚女。她母亲生她时去世了。由于当时家里经济条件不宽裕,所以把她送给别人抚养。这两年,我父母相继生病入院,先是父亲因病过世,母亲一个月后也去世。父母遗产是一套房子。现在那位妹妹来找我,提出要分作为遗产的房产,请问她有权利吗?

读者 陆先生  
答 陆先生,你好!来信收到,经向上海中原地产法务总监姚志云咨询,答复如下:  
陆先生的妹妹是否享有继承权,分配房产,需要依据不同情况。如果她被送养时办理了收养手续(在县级民政机构登记),妹妹即与养父母建立合法收养关系。依据《中华人民共和国收养法》第二十三条的规定,“养子女与生父母及其他近亲属间的权利义务关系,因收养关系的成立而消除。”因此,妹妹在这种情况下是没有对生父母的继承权的,也就没有权利分配作为遗产的房产。

## 被人抚养的妹妹有权分房产吗?

如果妹妹被送养的时候没办理收养手续,那么妹妹与养父母之间并没有构成收养关系(属于一般抚养关系),也就意味着她跟生父母之间的权利义务并没有消除。依据《中华人民共和国继承法》的规定,婚生子女和非婚生子女均享有继承权,且都是第一顺位的继承人,在这种情况下,妹妹是有权利继承父亲的遗产的,但没有权利继承陆先生母亲的遗产(非生母,也没有形成抚养关系)。

如果房产是父母共有的,那么妹妹可继承父亲的部分份额。考虑到陆先生同样可以继承陆老先生的遗产,遗产分割的大致原则为:陆老先生过世后,原则上房产的一半归属于陆先生的母亲,而另外一半则由母亲、陆先生、妹妹平等继承,即各1/3,或占房屋价值的各1/6;母亲死后,陆先生可以继承母亲的份额,但妹妹不能继承;因此妹妹原则上可以继承该房屋的1/6,并依据实际的赡养情况有所差异。刘珍华

国内一线城市新盘销售率持续下滑  
低总价高性价比房源受青睐

刚需购房者关注实惠楼盘

本报记者 陈意俊 摄

由于价格较为坚挺,销售率继续下降。从开发商角度看,大幅度促销楼盘的销售率有所上升。

中原集团研究中心高级经理

刘渊表示,价格优势是那些楼盘销售率排名居前的首因,不过,区位、配套、楼盘品质等综合价值,也成为楼盘热销的重要因素。

从去年下半年至今,四大一线城市月度成交量虽然整体维持平稳,但30日销售率却持续走低。据中原集团研究中心监测数据显示,2012年1月四大城市30日销售率较低,新盘降价压力持续加大。1月深圳的30日销售率出现明显回升,主要原因是万科多个楼盘的热销,销售率从2011年12月的11%大幅提升到1月的30%。而北京和广州的销售率继续下滑,市场低迷程度继续加深。

## 市郊销售量有所抬升

今年1月,上海、深圳位于城市外围区域的新开楼盘30日销售率抬升明显。刘渊认为,这主要是因为有多性价比、迎合自住需求的外郊楼盘上市。这些楼盘定价合理、区位和配套等综合价值较

高,从而获得良好的销售业绩。而在上海和广州,价格仍相对坚挺的市区新盘30日销售率却出现下滑。可见,目前热销产品仍以低总价、性价比高的市郊楼盘为主。

对于标杆房企来说,在楼市低迷行情之下加大降价促销力度,仍是提升销售业绩的不二法门,万科就是最好的例子。据中原集团研究中心监测,2012年1月,万科在深圳进行降价集中销售,价格较前期降幅约在10%至20%,由此获得了良好的销售表现,从12月的45%大幅提升到1月的近六成。而新盘价格依然坚挺的保利,在四大城市的销售率持续下滑,从去年7月的89%,大幅度降至今年1月的9%,预计这类开发商未来的降价可能性增大。

本报记者 晏秋秋

闵行区  
七莘板块

## 茂盛城市花园二期

评估总价:165万元  
评估单价:22000元/平方米  
地址:新镇路1036弄  
房型:两房一厅一卫  
产证面积:75平方米  
楼层:2F/6F  
入住年份:2000年  
朝向:双朝南  
装修:普装



业主翟女士自述:房产估价专家,你好!我手上有一套茂盛城市花园二期的两房动迁房。目前受楼市调控政策影响,不少新房都会降价,考虑到家庭渴望改善住房条件,因此我想要将这套房卖掉,去置换一套新的商品房。请问专家,定价多少较合适?

房产专家点评:首先,茂盛城市花园本身是一个比较成熟的小区,居住氛围良好。小区所处的位置,属于轨道交通9号线的辐射

范围地区,步行20分钟左右即可到达七宝或星中路站,同时周边有多条公交线路覆盖可直达轨交站点,日常出行颇为便捷。

其次,小区周边各类商业配套也颇为丰富,有汇宝购物广场、易初莲花和乐购;此外,附近有闵行体育公园,是该地区居民们平时休闲运动的绝佳去处。更值得一提的是,茂盛城市花园也是眼下炙手可热的学区房,附近有市重点的明强小学和七宝中学。

房产  
估价

从该套房源的自身来看,双朝南的房型也是优点之一。另一方面,由于房源是动迁房的性质,因此在交易过程中可免征营业税。不过,房源所处楼层属于多层房的低区,而且装修情况一般。综合以上因素分析,为了能比较顺利地将房源出售,建议翟女士在定价时可以略微低于该小区的市场平均价格,可定在22000元/平方米,总价为165万元。

汉宇地产七莘分行经理 周贻辉

## 秋秋看房

## 淡看回暖



楼市上周成交量反弹,量价有所回暖。对此,似乎不必过于看重。其中最主要的原因是,数据虽然回暖,但与历年同期相比,仍属于“低位”,成交量还跌在地板上。主要由于前阶段数据惨不忍睹,才有了所谓回暖。

另一方面,春节过后,市场也会出现季节性回暖。部分刚性需求买家入市,使成交有所拉动。从目前状况看,一个楼盘只要一个月卖四五十套,就能进入全市销售榜前三名。这在以前,是完全不可想象的。

淡看回暖,就是要保持定力,要有静气。政策层面不松动,楼市不会有改观,这就是看房人的底气。晏秋秋

鹏华房地产基金  
投资范围添帝国大厦

近日,帝国大厦资产持有者——帝国大厦物业信托公司提交IPO申请,预计出售10亿美元A类流通股。

对于国内首只美国REITs投资基金——鹏华美国房地产基金而言,这意味着其投资范围将拓宽,中国投资者可借道鹏华美国房地产基金,间接获得帝国大厦这座标志性摩天大楼的一部分权益,分享租金收入和资产增值带来的成长收益。许超声

## 万科多盘近期热销

央行近日宣布下调存款准备金率,令各房企嗅到一丝春天的气息。2月18日至19日,万科在上海市场销售额达约1.5亿元。

位于浦东新场地块的万科清林径,2月逆市开盘实现持续热销,小户型、高性价比和完善装修成为其最大卖点。作为万科在嘉定首个楼盘,金色领域在售的精装90平方米三房房源备受追捧。金色华亭作为万科在松江的首个楼盘,年初开盘以来,从松江老城、新城乃至从市区慕名而来的客户络绎不绝。据悉,位于青浦重固镇的万科尚源,3月初将推出高层精装公寓,两房折后95万元起、三房105万元起。王可

## 辩证看待上海调整普通住房标准

上海自3月1日起实施新的普通住房标准,将有更多商品房被列为“普通住宅”。有一些购房者担心,普通住宅标准调整可能引发房价反弹。

从此次公布的有关标准来看,虽然内环内、内外环间、外环外的房屋总价标准有所上升,但是,“单套建筑面积在140平方米

以下”“实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下”等一些标准并没有改变,这表明政策调整的根本目的,还是在于鼓励改善型的住宅消费。

此次,上海调整普通住宅标准,避免了一些住房“被豪宅”的情况。虽然住房刚性需求将逐渐被释放出来,但房地产调控政策

没有放松迹象,意味着调整普通住房标准的措施并不是所谓“救市”。据专家测算,从价格调整后的实际影响来看,符合要求的普通商品房的比重将由原来的80%上升至94%,肯定多释放一些交易量,但对于整个房地产市场的影响不会很大,不必过分担心会助推房价上涨。斐翔

## 楼市故事

## 买房还需和家人多商量

我2002年高中毕业后,离开江苏东台老家到上海打工。经过八年辛苦努力,我开了一家服装店。2011年,已经有不菲积蓄的我虽然租房住,但一直想买套自己的房子住。

当时我曾看中了临近市郊的一处单身公寓,户型、楼层都不错,而且经济能力可以承受。但我向父母提出买房时,却遭到强烈反对。父母说,买个单身公寓纯属浪费,结婚后还不是要搬到大房子居住。就这样,那次买房计划“流产”了,以后我仍住在出租屋

里,却很很想拥有真正一片小天地。知道父母会反对,我只能偷偷做买房准备,瞒着他们去看房。

半年前,我相中昆山花桥的一套单身公寓,户型、楼层周边环境都让我十分满意,可房价偏高,几乎要倾尽所有。但我决定咬咬牙,花血本买下来。为了防止父母横插一刀,我这次“先斩后奏”,立刻交了定金,没多久就付了全款。整个买房就像买件衣服那样简单,没有仔细考虑。父母知道后暴跳如雷,我却很开心,有了自己的家,可以向亲朋好友炫耀自己的小窝了。单身公寓三十多平方米,一个厨房,一个卫生间,外加一个带阳台的大房间。为了使家温馨,我精心装修,请来专业设计师设计,花去十多万元。有了自己的小屋,且装修豪华,但过了一段时间,我却开始后悔,怎么也开心不起来,买房加装修花光了所有积蓄,八年辛苦后又回到了原点。

如今想想,父母说得对,买单身公寓没必要,一个人住太浪费,买二手房过渡会更合适。看来买房这样的大事,还要多些理性,多和父母商量。彭小华