

一季度“工行—上海财大新建住房价格指数”公布
在政策微调、更多开发商以价换量的推动下——

一季度上海楼市喜迎“小阳春”

刚刚过去的 2012 年第一季度,各地楼市表现不一,作为长三角楼市“风向标”的上海市场收成如何呢?近日,由中国工商银行和上海财经大学联合发布的一季度“工行—上海财大新建住房价格指数”权威发布。

统计数据显示,在政策环境适度微调、开发商持续推行“以价换量”策略的背景下,今年一季度的上海楼市刚需释放,供需回暖,小阳春行情初现。在买房人最为关注的价格方面,一季度上海新建住房价格指数平均为 111 点,环比上季度下跌 4.19%,同比去年一季度下跌 3.59%,房价整体仍呈下行趋势。

调控政策刮起暖风

要分析一季度上海楼市的表现,首先要看下调控政策方面的变化,一季度的上海房地产市场可谓暖风阵阵。一方面,伴随着货币政策的适度放松,一季度以来,上海多家银行首套房贷款利率明显下调,多家银行甚至承诺 85 折优惠。这对于刚需来说,无疑是一大利好,加速了刚需入市。

此外,上海自 3 月 1 日起上调普通住房标准,普通商品房的比重由原来的 80% 上升至 94%。以嘉定、松江、青浦、南汇区为代表的外围区域刚需盘是新标准推出的最大受益者。这些新入的普通住房将减税总房价的 1.5%,总价 150 万元的房子将直接降价 22500 元,这对低价位的刚需市场同样有所促进。

值得一提的是,上海 2 月曾低调推出“居住证满三年也属于本市户籍居民家庭”可购二套房的政策,不久即被叫停,体现了政策层面的总基调。政策小幅摆动对市场预期的影响不容忽视。未来房地产市场调控政策从当前行政性限制措施转向差别化调控杠杆,将成为必然趋势。

供应放量,交易回暖

据指数监测,2012 年一季度,上海楼市的供应呈现出放量的态势。数据显示,1 月上海市新建住房供应量仅 10.36 万平方米,2 月便猛增至 30.96 万平方米,环比 1 月上涨了近 2 倍。3 月,“坚持调控不放松”大局已定,后期形势明朗化,前期一直延期推盘的开发商开始集中推盘,新建住房供应量达 68.43

万平方米,环比 2 月上涨 121%。

政策利好加上供应放量,一季度,上海市新建住房市场交易从低谷中逐步回暖,小阳春行情初现。1 月,上海市新建住房成交量骤降,达 21.27 万平方米,环比减少 63%,同比减少 80%,购房者大多处于观望阶段。2 月,普通住宅标准调整、存准率下调、首套房贷款利率优惠,加上开发商“以价换量”,刚需得以释放,成交量回升,全市新建住房成交量破 40 万平方米,环比上扬九成,同比去年更是增长了近 140%。3 月,普通住宅标准正式实施,前期挤压的购买需求在该月得以释放,新建住房成交量继续上扬,达 79.89 万平方米,环比上涨近一倍,同比上浮 94%。

房价下行趋势未转向

根据监测,一季度上海楼市之所以出现了久违的小阳春,亦是由于开发商的以价换量而促成的,该季度获得热销的楼盘,均为降价楼盘或低价盘,如 1 月的浦东星河湾和明城海湾新苑、2 月的保利叶城和万科清林径、3 月的海珀府邸和旭辉上河苑等。

从各月度的房价变化看,1 月临近年关,开发商和购房者抢收情绪不高,项目大多维持前期推盘策略,无更大优惠力度,且交易量低迷,因此价格指数较上月略有上扬;2 月,部分项目开始低价入市,房价指数显示环比微幅下跌 0.01 个百分点;3 月,成交量大幅回暖,开发商表现产生一定分化,有些项目为巩固老客户信心价格不降反涨,而有些项目则加大优惠力度,有些项目为抢收 3 月小阳春而加大推盘

量,有些继续延迟开盘择机而动。在房价上的表现显示出基本持平,环比微幅上涨 0.48 个百分点。

尽管 1 月、3 月指数环比微幅回调,但这一现象只是受政策和节后时机的叠加影响,房价出现小范围的阶段性调整,而并不代表楼市房价出现转向。指数显示,一季度新建住房价格指数平均为 111 点,环比上季度下跌 4.19%,同比去年一季度下跌 3.59%,房价整体呈下行趋势。

以价换量或成常态

回顾 2011 年全年,上海新建住房市场均处于供过于求的状态,而“工行—上海财大新建住房价格指数”显示,2012 年一季度,上海楼市的供求结构出现明显转化:供求量走势均为低谷后逐渐回暖,而成交量始终高于供应,一季度整体表现为供不应求,季度供求比达 0.78,各月度供求比分别为 0.49、0.77、0.86。这意味着存量房将被去化,市场进入去库存期。不过,根据网上房地产数据,截止 3 月末,上海商品住宅可售余量为 924.71 万平方米,仍然处于高位,库存压力短期内仍不容乐观,再加上持续调控不放松,开发商融资渠道收窄,双重压力之下,开发商“以价换量”或为今年常态。

对于接下来的市场走势,工行—上海财大在报告中也分析指出,市场整体供过于求的局面并未改变,刚需作为购房主力,对价格的敏感度极高,预计后市项目仍将采用以价换量的推盘策略,新建住房价格走势或将在平稳中持续低位运行。(刘莉)

区域蜕变 汇峰鼎园价值再升级

近年来,汇峰鼎园所在区域的价值不断提升。

众所周知,在世博会契机下,轨道交通 9 号线的顺利通车,不仅让汇峰鼎园业主的出行多了一份选择,更为项目在市中心价值添砖加瓦。

同样,城区内涵盖了多个市级商圈、三级甲等医院、上海知名学府等,这些都将为汇峰鼎园业主的生活护航。

项目相邻日月光广场,上海地标田子、新天地、打浦路商圈,徐家

汇商圈等,休闲娱乐选择呈多样化。大木桥幼儿园、淮海小学、卢湾高级中学、南洋初级中学、交大等名校,则为孩子提供优质的教育环境。另外,中山医院、瑞金医院两家三甲医院举步即可到达,日常就医更加便捷。

汇峰鼎园专线
400-635-8880 转 199

家宁国际首发会吸引百位国内买家

2012 年 4 月,家宁国际中国分公司正式入驻上海。公司成立之际,家宁国际总裁倾力联合数家澳洲顶级开发商,澳洲房产专业人士,为国内投资者奉献一系列的海外房产投资盛餐。上周末的墨尔本顶级富人区项目发布会上,吸引了上百客户到场咨询。

家宁国际执行总监张家赫介绍,经过 3 年的市场培养和开发,现在上海投资者对澳洲尤其是墨尔本已非常熟悉,约 40% 的客户都有实地考察过。同时在选择澳洲楼盘上,显得更成熟,不仅仅是房产类型,更重要的是房产位置。比如过去很多客户一味追求郊区的别墅项目,其实往往位置上差强人意,在回报上也比较缓慢。很多有经验的客户把更多目光投向富人区,比如墨尔本东南区 Malvern,Toorak, South

Yara,Wheels Hill 等。

有着 30 年澳洲房产代理背景的家宁国际,对其所代理的项目有着独立而严格的挑选,以保障海外投资者的安全和利益。比如此次首发会上展示的 Malvern 项目,坐落于传统的富人区 Malvern,紧临澳洲前十大高端富人区 Toorak。Malvern 四周环绕着著名的商业街,传统的商业文化和日趋向上的投资趋势,使这个区域的房价频频攀升,尤其是 2007 年的涨幅就已经达到 14.1%。此楼盘在澳洲上市仅数月,澳洲本土销售量已经超过 70%。剩余 20 套开发商保留楼盘,均朝北,阳光充裕,直面景观花园。在首发会上,已有数套被预定。所剩不多,如有兴趣者可前往中国展示中心:黄浦区龙华东路 818 号、绿地外滩中心 A803 参观。(郑媛)

欧洲最大城市综合体亮相上海

城市综合体作为一站式购物中心、CBD 商务区,已经成为国际大都市的核心区。法国巴黎拉德芳斯地区,纽约洛克菲勒中心,东京六本木新城,香港太古广场等,不仅是商业中心、购物中心,更是作为城市的象征闻名于世,享誉世界。目前,欧洲目前最大的在建综合体——意大利波塔诺瓦,首度亮相上海。

意大利波塔诺瓦成为今年欧洲最值得期待、最值得珍藏的作品。29 万平方米面积规划了住宅、酒店、办公楼、商场、文化中心、公共休闲空间等,将打造成米兰新兴的城中城。波塔诺瓦最令人惊叹的还是绝无以有的将森林搬进家园,绿植覆盖于建筑体,外立面极富变化,充满想象力的

创意手法将地面和垂直空间相结合。

据了解,波塔诺瓦的开发商是全球 500 强企业、最大地产商汉斯集团,在全世界 100 个城市都设有分支机构。汉斯集团同时也会在纽约、迪拜等全球一线城市推介波塔诺瓦项目,首次来上海展示,就是看中上海这座城市的眼光、品位。

放眼全球顶级豪宅、城市综合体,只要地处城市中心,必然有着强劲的升值空间。波塔诺瓦项目自开建以来,周边的房产已经升值 30%—50%。目前,欧洲房产正处于低谷期,两年后波塔诺瓦项目正式运作,财富空间将会有很大递增空间,住宅的价值也必将不断攀升。

(沈媛)

绿地琍香公馆精装两房本周六公开



2012 年,让用薪水买房的刚需客在嘉定新城,在 200 米都不到的地铁口看到了希望:绿地·琍香公馆。该项目位于轨交 11 号线嘉定

新城站东南方向 200 米,该项目由 8 栋小高层组成,是区域内唯一纯小高层社区。其精装两房将于 4 月 28 日全新公开。据了解,琍香公馆由品牌开发商绿地集团打造,自 2011 年首次开盘以来,一直赢得社会良好口碑。

此次推出的房源与一期相比全面升级为装修房,让平时都上班的双白领家庭省去了装修的烦恼和负担。户型为新婚夫妇及三口之家特别设计的 80 平方米和 90 平方米全两房户型,总价 120 万起,首付

仅需 36 万。笔者粗略一算,如果按揭 30 年,月供仅需 4000 多元。这个数目对一般在沪的双白领家庭来说还是在承受范围之内。

据了解,该项目社区内采用了人车分流设计,保证业主出行安全。并且项目相邻千米河道,更邀请北京奥运物业管理公司——长城物业,为业主提供专属服务。事实上,嘉定新城区域 800 亿规划中,有中信泰富大型商业配套、新光百货,及保利凯悦酒店、瑞士茂盛宾酒店、皇冠假日酒店等意向入驻。(朱艳秋)



看房召集 4006358880 转 0

上海买房呼叫中心看房专线 (请来电报名参加,老人最好由家人陪同前往)

绿地启航社 5 期 | 安亭旁、不限购

7 万即可签约 88 平方米 2+1 房!
交通:轨交 11 号线兆丰路站(2012 年底建成通车)
配套:上海安亭生活中心
产品类型:88 平方米 2+1 房;约 50 平方米精品 LOFT

集合地点:威海路 755 号文新大厦广场(近陕西北路)

发车时间:5 月 12 日(周六)上午 9:00