

XINMIN REALESTATE

中邦上海城
艺术还能当“房”来住!

详见 B24-25 版

远洋香奈
1 号线首发站成多中心焦点

详见 B29 版

银河湾花园
首付 79 万元, 买别墅送奔驰

详见 B34 版



十大明星决选

传递楼市正能量

详见 B20 版

看房
召集

流行线服饰礼品城
4006358880 转 108

总价 30 万元内环旺铺, 41%签约回报。

曹杨核心商圈, 11.66 – 51.74 平方米小面积旺铺, 低成本高回报收益, 强势吸金!

集合时间: 11 月 3 日、4 日 (周六、周日) 中午 12:30

集合地点: 普陀区兰溪路 148 号一楼

(注: 若找不到车请及时与售楼处联系)

宝华·盛世花园
4006358880 转 136

轨交 1 号线实景现房, 2 万元最高抵 20 万元优惠限时推出。

连续数周蝉联宝山销冠, 高附赠全通透北上海品质标杆。

集合时间: 11 月 3 日、4 日 (周六、周日) 下午 14:00

集合地点: 地铁 1 号线上海马戏城站 1 号出口旁。

(注: 若找不到车请及时与售楼处联系)

申亚花满庭
4006358880 转 999

98.8 万, 轻松置业花园洋房, 买到即赚到!

同时, 11 月 3 日 (周六) 下午 13 点, 花满庭“别墅品鉴会”将在现场隆重举办, 敬邀莅临品鉴。

集合地点: 8 号线航天博物馆站 2 号出口马路对面的公交车站

发车时间: 11 月 3 日、4 日 (周六、周日) 10:00、13:00 准时发车

(注: 若找不到车请及时与售楼处联系)

需来电预约方能参加, 老人需家属陪同前来

◎“金九银十”盘点

低总价成交占比六成

平淡楼市完成止跌回升

今年的“金九银十”已经结束, 楼市成交量同比止跌回升, 200 万元以下的低总价楼盘依然是市场主角, 但其绝对主力地位已有被稀释倾向。

楼市显筑底特征

今年新房市场的金九银十并未体现预期传统销售旺季的局面, 截至笔者发稿, 10 月成交尚未尘埃落定, 但 21 世纪不动产上海区域分析师罗寅申表示, “10 月应能持续保持在月均成交 80 万平方米以上。”

这样的表现虽然较 6 月份的高位略有回落, 但与去年同期楼市“铜九铁十”的低迷交投行情已不可同日而语, 罗寅申同时表示, “这间接反映了当前楼市已初步筑底, 走出去年多月低迷成交的氛围。”

从相关成交数据可以清晰地看到, 尽管今年的金九银十没有呈现预期的销售局面, 但是相比去年, 其成交情况确实有了明显的改善, 9 月和 10 月的同比增长率分别达到 42% 和 75% – 86% (预测)。与此同时, 相比 2009、2010 年的成交数据看, 依旧存在近 4 成的差距。

由此, 汉宇地产市场研究部经理付伟表示, “根据历年同时期成交走势看, 今年‘金九银十’的新房成交体量处于止跌回升的态势。”

成交均价同比下滑

从金九银十期间的房价来看, 受此前楼市回暖影响, 部分新建商品项目保价策略进一步流露, 楼市价格较年初有所提升。

据 21 世纪不动产上海区域市场研究部统计显示, 截至 10 月 25 日, 本市 9、10 月份期间成交套数在 20 套以上、且于 2012 年上半年有成交体现的项目共计 140 个, 其中价格较上半

上海市场新房总价段趋势图 (数据汇总时间点: 金九银十)



数据来源: 汉宇地产市场研究部

年有上涨的共计 103 个, 占比为 73.5%; 而仍保持跌势的项目数占比则仅约为总量的四分之一。

但值得注意的是今年“金九银十”新房成交均价在 21464 元 (数据截至 10 月 25 日), 与去年同期相比, 却略有下滑。

从历年金九银十的新房价格趋势看, 2008 年至 2010 年是新房价格上涨趋势最快的时间, 同比增长达到了 25–28%, 而进入 2011 年之后, 价格的上涨步伐明显放慢。

而今年金九银十期间的价格同比下滑, 付伟认为, “主要原因是今年个别项目 (尤其是高端市场) 的促销幅度相比去年较大, 进而拉低了整个新房价格的成交均价。”

低总价楼盘仍是主角

从本月新房成交排行前 10 名的楼盘来看 (截至 10 月 25 日), 除两个楼盘均价略高于 2 万元 / 平方米之外, 其它八个楼盘均价都在 2 万元 /

平方米以下。

而数据也显示, 2012 年金九银十期间总价 200 万元以下的刚需低总价产品成交比重达到 60.13%, 是新房市场内的主角, 但分析人士表示, 刚需低总价产品绝对主力的定义已经逐渐被稀释。

根据汉宇地产提供的历年金九银十期成交总价段变化趋势来看, 撇开货币通胀和房价上涨的主要因素, 可以看到总价 200 万元以下的刚性需求比例正在逐年减少。到今年“金九银十”的总价段成交比例看, 200 万以上的改善型和豪宅的需求已经达到近四成。付伟称, “相比几年前之前, 刚性置业占绝对主力的格局已经被打破。”

卖得火!

低价不是唯一理由

详见 B22 版