

市场观察

最新出炉的工行《上海财大住房价格指数一季度报告》显示,一季度上海新房的供求量环比大涨九成,二手房价也创下了近 17 个月以来的新高。

一季度上海楼市惊现“大阳春”

□地产评论员 刘莉

上周,中国楼市又被一条消息点燃:根据国家统计局的统计,3 月份全国 70 个大中城市中有 68 个房价环比上涨,其中,上海涨幅全国最高。

上海楼市未来的发展趋势如何?房价还会持续上行吗?昨日,由中国工商银行上海市分行和上海财经大学联合发布的《上海市商品住房价格指数一季度报告》正式出炉,这份报告由民间智库“乐智研究院”承担市场调查、数据分析与报告撰写,全面、清晰地呈现出了今年一季度尤其是 3 月份上海楼市供需两旺的火热场面,并对后市做出了预判。

“政策空窗期”恐慌入市 一季度新房市场量价齐升

去年年底不少业内专家预测,今年房地产市场的春天很快就会到来。但没有想到,这一次到来的不是“小阳春”而是“大阳春”。

工行上海财大新建住房价格指数的监测结果显示,一季度上海新建住房市场供需两旺,尤其是 3 月份,因为新一轮调控已经开启,上海细则尚未颁布,正处于政策“空窗期”,买卖双方对后市的不确定性因素增强,加上部分刚需盘又小幅提价,使得一些买房人开始恐慌入市。

在买卖双方的合围下,3 月上海市新建住房供应量和成交量分别达到了 132.89 万平方米和 153.82 万平方米,环比 2 月分别上涨了 533% 和 190%,同比也都上涨了九成以上,供求量均达到 2011 年以来的最高。

由于“国五条”中明确对于二套房购房将适时采取提高首付、调高利率的去投资化手段,导致一季度改善型需求在上海表现抢眼。去年四季度上海新建住房成交主力面积段为 70-90 平方米,而今年一季度的成交主力面积段则为 90-120 平方米,120 平方米以上面积段所占比例也明显增加,而适合刚需置业的较小面积段成交占比则显著缩小。

抢搭政策“末班车” 二手房一个月卖出半年的量

据工行上海财大新建住房价格指数监测,今年 3 月上海二手住房共成交 6.75 万套,环比 2 月上涨 3.65 倍,创下历史新高。

一个月的时间就透支了半年的需求量,3 月份上海二手房市场之所以会出现少有的、非理性的购房高峰,是由于上海细则尚未出台,在 20% 个人所得税是否会征收、何时征收等都不确定的政策预期下,上家担心重税作

用下价格下行,下家担心个税最终仍转嫁房价,于是买卖双方抢着追赶政策“末班车”,买卖双方交易加速,二手房的交易周期大幅缩短。

“国五条”细则落地 楼市步入政策过渡期

3 月的成交热潮过后,4 月份的上海楼市将会上演怎样的命运? 报告指出,在焦灼等待了一个月后,3 月 30 日上海版“国五条”细则终于出台,有效稳定了市场预期,上海楼市步入了政策过渡期。

上海版细则确定了今年房价调控目标,坚决抑制投资投机性购房,适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率,二手房交易严格按照转让所得 20% 征收个人所得税等。之后,上海税务局又公布“满五年唯一”房产,免征个人所得税。

纵观后市,工行上海财大新建住房价格指数判断,随着地方细则的落地,20% 个人所得税一旦正式实施,在短期内势必会导致房地产市场重回冷静与思考期。预计新建住房市场受政策影响不大,全年仍将较为平稳;二手房市场则可能进入冰冻期,半年内成交量会大幅回落,后市二手房价出现明显涨幅的可能性不大。

资讯

四季御庭联排别墅 热销超 2 亿元

晶苑四季御庭上周公开,以当天成交 33 套、成交金额超过 2 亿元的成绩震撼沪上。据悉,此次项目推出 215-366 平方米的联排、双拼、独栋别墅,成交单价约在 23000-37000 元/平方米,总价从 500 到 1600 万元/套不等。

本次晶苑四季御庭推出“上海联排墅王”级作品,是上海近几年罕见的多功能、高水准之作。220 平方米的适宜面积内将功能性扩展至 5+2 房 2 厅 3 卫,面宽达到 6.3 米,更赠送前庭后院、阳光首层,完全体现了别墅的创意功能需求。(王敏)

淀湖桃源三期 臻墅荣耀上市

作为市场上少有的低密度纯别墅社区,淀湖桃源一二期产品入市的热火售罄。4 月项目加推了三期 9 幢双拼产品,此次推出的主力户型 172 平方米 2 层别墅,附赠的私家花园超过 100 平方米。

据悉,为了提高联排别墅的居住私密性,同时也为了更高效地利用自然光,淀湖桃源还为双拼别墅设计了内天井,同样属于附赠面积。(顾琲琲)

富力湾四季半岛 精装洋房受关注

富力湾四季半岛将在 5 月开盘,此次项目即将推出的花园洋房受到购房者的广泛关注。据悉,直至开盘前,认筹项目还能享限时优惠的 85 折(购买 1 万元面值的贵宾卡)。

此次四季半岛推出的户型有 57 平方米一室、89 平方米两室、125 平方米三室大平层、180 平方米叠墅,几乎涵盖了淀山湖区所有的物业类型。同时,此次推出的花园洋房全部实现精装交房。(项佳伟)

上海买房呼叫中心:4006358880 转 900

富力地产 香港联合交易所上市编号: 2777

富力湾
淀山湖国际滨水社区

淀山湖畔,别墅里的假日洋房

墅质洋房,倾城启幕

54-180m² 精装法式洋房即将绝美绽放

为方便您看房,每天中山公园专享往返看房班车,如有需要请提前电话预约

一期独栋全城热销,二期洋房火爆认筹

尊享系独栋
224-256m²
312 万
(E 区 26#)

奢享系独栋
376-434m²
特价 468 万
(B 区 145#)

乐享系精装洋房
54-180m²
现认筹享 5 月开盘
85 折优惠

(以上资源买断权归富力湾所有)