

市场分析

二手房价格上涨,新一轮市场博弈开始

□地产评论员 蔡琦雯

据上海中原研究咨询部数据显示,上周(6月17-23日)上海二手房市场挂牌量较前周持平,中心区有个别中高档板块(卢湾新天地、徐家汇)挂牌未有新增,挂牌价普遍上浮3-5%。

买家回流意愿强

上海中原研究咨询部总监宋会雍表示,由于“国五条”政策“悬空”,卖家心态更加笃定,对市场后期预期更为乐观积极,现阶段不断试探上涨价格;买方方面,经历前两个月的观望考量,买家心态逐渐放松,逐渐接受卖方上涨房价的事实,进入市场节奏加快,新一轮买卖双方价格博弈即将开始。

据此,笔者访问了汉宇地产浦东金杨分行的高级经理许国君,他表示从5月中下旬开始,出现置业客户回流现象。

与此同时,这种回流意愿的势头正日趋增强。

虽然目前二手房市场中,仍有不少买家处于观望,带着总量不高。但是这些情况似乎并未影响房东的心态。汉宇地产宝山共康泗塘板块的区域经理丁以珍表示,目前板块内房东的整体心态表现依旧较为平稳,部分房东提升了挂牌价格,一般在5-10%左右。从议价的情况看,房东普遍较为“强势”,议价空间非常有限。

反季出手不失为置业“上策”

置业除了需要考虑资金预算、楼盘区域位置、周边配套、项目本身的产品类型等条件之外,出手时机则是另一个至关重要的因素。现在是出手的好时机吗?

汉宇地产市场研究部分析师朱春峰表示,从时间阶段看,6-8月份作为传统的

楼市淡季,在价格涨幅、议价空间、需求竞争等方面都具有相对的优势。因此,选择在反季出手不失为置业的“上策”。

对于首次购房者,宋会雍建议应根据自身情况,建议贷款控制在50万左右,可以考虑购买较老的小区。对于改善型需求而言,尽可能去选购最接近自己实际需求的住宅。

下半年维持微涨态势

后期二手房市场走势如何?朱春峰认为,如果楼市政策没有什么新的“动作”,二手房下半年交易量和交易价格均会持上涨趋势。预计下半年二手房挂牌均价整体平稳且有小幅微涨,幅度在5-10%。

对此,宋会雍表示,由于目前供求仍然不平衡,卖方市场的大前提仍然存在,预计未来三个月内房价依然稳中有升。



6.19 / 6.25

一周数据

二手房销售热度板块 TOP5

买卖板块	本周均价 (元/平方米)	热销楼盘
周浦片区	18655	御沁园、绿地东上海、瑞和苑
青浦片区	12176	碧翠园、绿地威廉公寓
高行片区	29662	碧翠园、绿地威廉公寓
北蔡片区	25123	培花新村、芳雅苑
真如片区	22981	阳光威尼斯、清润三街坊

本周热销房型为两房、三房房源。由于本月需求总体向上移,大面积三房房源销量逐步上升。

二手房租赁活跃板块 TOP5

租赁板块	本周均价 (元/套)	热租楼盘
北蔡片区	3245	万邦都市花园、莲泰苑
六里片区	3338	锦绣华城
洋泾片区	3514	梅园三街坊、陆家嘴花园
真如片区	3088	阳光威尼斯、星河世纪城
临平路片区	5128	瑞虹新城

本周热销房型为两房房源。两房租房房源较为合适一家人生活,次新房则保证了一定的生活品质。



观\点\辩\论

豪宅热潮将持续多久

6月,二手房市场出现一波豪宅集中放量成交行情。据上海中原研究咨询部数据显示,截至17日,沪上二手千万级豪宅成交量约35套,环比5月同期上扬40%。自3月份出现密集成交,而4月份成交量大幅回落后,为何又刮起这波豪宅热潮,将会持续多久?

上海中原研究咨询部总监 宋会雍

后期成交不能过于乐观

眼下豪宅市场走热,主要得益于中高端交易的整体崛起。地王再现、“新国五条”的虎头蛇尾都是关键推手,让市场对于调控的紧张情绪一再松弛。加上其他投资领域仍缺乏足够吸引力,外围经济表现欠佳,市场对房价继续走高信心不减。

近期央行收紧流动性,楼市调控迟未加码,也很有要上“大招”的迹象,利空可能多于利好,后期二手豪宅成交不能过于乐观。

德佑地产研究总监 陆麒麟

购房者的购买欲望被激发

6月以来二手豪宅市场出现一波上涨态势,和当前可售房源的增加有关,尤其是部分房源相比四五月份出现了小幅议价空间,从而激发了购房者的购买欲望。

对于豪宅市场而言,受到政策的影响一直会比普通住宅市场小很多,因此无论在市场活跃还是明显低迷的情况下,豪宅都会有一定的成交量。豪宅客户其资金实力相对雄厚,房价对其购买影响偏弱。

汉宇地产市场研究部经理 付伟

下半年二手豪宅将持续上升

二手豪宅市场成交升温主要原因有三个,一是上海豪宅市场容量放大。二是投资需求依然旺盛。三是市中心区新房市场顶级豪宅供应量下滑,导致更多需求流入二手豪宅市场,特别是公寓豪宅市场。

随着国内外实体经济环境复杂化,上海的个人房地产投资将保持升温,预计下半年二手豪宅还将呈现上升趋势,短期回调的可能性不大。

德佑地产:千里送爱心,将慈善进行到底

——西藏八宿县来古村上海德佑希望小学落成

“做慈善其实并不贵!”在日前举行的德佑地产西藏助学行记者见面会上,德佑地产董事长兼总经理邵非这么讲。据了解,5月17日,由上海德佑地产援助的西藏八宿县来古村上海德佑希望小学(以下简称德佑小学)正式落成。

会上,德佑地产副总经理苗志君介绍了德佑西藏助学的全过程。早在2012年7月,当邵非了解了当地情形后,便决定援助来古村。

20元,托起孩子们的未来

2012年9月,德佑地产与西藏八宿县教育局签订了三年援助计划协议,并成立了“德佑地产公益基金”,从每笔业务佣金中提取20元,年度约3-5万元用于援助。将连续三年,投入二十余万元用于建设德佑小学,并为学生们提供医疗保健(包括定期的体检、医疗),改善当地的卫生条件等。



■来古德佑希望小学落成典礼全体成员合影

2012年底,德佑为来古村80名学生进行人生中第一次体检,检查显示7名孩子患眼疾、肝病和肺结核,目前患有结核病的学生落松达瓦已成功治愈。2013年5月16日,邵非亲自前往落松达瓦家里探望。

爱心,孕育来古明天的希望

2013年5月11日,邵非亲自率

队前往西藏,为德佑小学剪彩,并捐赠现金5万元、学生校服及对学生进行现金奖励。

学校落成典礼上,八宿县政府副县长扎西顿珠指出,德佑地产这种爱心的付出一定会孕育来古明天的希望。邵非表示,德佑只想将一份爱心直接送达,他说:“非常希望来古村的第一位大学生是由德佑地产资助的。”

(蔡琦雯)

【对话】德佑地产董事长兼总经理 邵非

新民楼市:可否谈谈您援助来古村小学的初衷,当时来古村小学的教学情况如何?

邵非:我每年都会去一次西藏,去年6月骑摩托进藏经过来古,偶然了解到来古的情况,当地的孩子们基础教育较为薄弱,学习意识不高,就希望能够帮助他们。

新民楼市:通过此次援助活动,您对做公益事业有何新的看法,您认为做公益事业最重要的是什么?

邵非:德佑这次和西藏来古希望小学签订了3年的援助计划,帮助他们治病,帮助他们改善生活和学习条件,力所能及的为他们做些事情,我们希望这个公益项目能一直持续下去,而不仅仅只是3年。我认为做公益不是个秀,而是能够提供实在的帮助,哪怕是一些微不足道的小事,只有能够为他们提高一点生活质量,都是有意义的。

新民楼市:未来,德佑地产还会计划做慈善类的活动吗,有无具体规划或远景?

邵非:我们希望能一直将慈善持续下去,在西藏或者在其他需要帮助的地方,今年下半年我们还会为德佑来古希望小学修缮操场援助、提供体育器械用品以及学生卫生条件的改善。