

3月上海土地市场供应明显降温

楼市风向标

在开发商看来,土地之争,即是“面粉”之争。刚刚过去的3月份,上海土地市场的供应量出现了明显降温,交易量也随之下滑。

但与之形成鲜明对比的是,在银根收紧的情况下,仍然有不少开发商高价拿地,可以看出,多数房企对后市仍然普遍看好。

优质地块高溢价成交

据德佑地产市场研究部监控数据显示:3月,上海全市土地市场共

出让经营性用地12幅(剔除动迁安置房),成交面积共计56.0万平方米,环比下跌17.34%,同比下跌23.08%;成交金额共计98.7亿元,环比下跌9.29%,同比上涨4.33%。其中住宅用地共成交9幅,商业用地共成交3幅。

供应方面,进入3月,土地市场的供应量延续了2月下行的势头,不过住宅类用地的供应仍然保持相当的水平,供应面积达50.6万平方米,已经超过2013年的月度平均水平。

溢价率方面,3月的土地出让总体溢价率较上个月有了明显上升,除了三幅商办类地块零溢价成

交外,其余地块均溢价成交,且不少优质地块仍以高溢价成交,甚至有出现“面粉贵过面包”的情况。

房企对市场依然看好

搜房网分析师李宗洲表示,从3月开始,由于土地市场供应量的下降,导致成交额及成交面积下降。“这仅仅是月度成交,主要原因是供应量下降,不排除后续供应突增的可能性。”李宗洲分析称。

上海中原研究咨询部高级研究经理龚敏同样表示,3月,土地总体交易量虽然下滑,但部分房企连摘数幅地块或是较高价拿地景象仍

然在上演,表现出房企对未来市场依然看好。

德佑地产市场研究部分析师朱萍提醒,3月的土地市场仍然出现大幅溢价成交的情况,尤其是住宅用地溢价出让的情况非常普遍。

4月“地市”难形成高峰

据搜房网统计,2014年一季度上海土地市场共计出让经营性用地55幅,环比去年4季度减少26.7%,同比去年一季度上涨61.9%。总成交面积228.9万平方米,环比减少16.5%,同比上涨78.8%。成交金额方面,一季度上海

土地出让收入467.8亿元,环比减少28.4%,同比增加160.8%。

朱萍表示,今年一季度,土地市场的供应量较去年有了明显上涨,尤其是1月份土地出让面积突破了百万平方米,但今后一线城市土地供给仍然趋紧。未来一段时间内,土地市场或将出现冷热分化的局面。

龚敏还指出,截至目前,4月上海预出让的居住地块有限,除了两幅在松江的地块或有一定吸引力外,其他3幅地块分布在金山和崇明,预示着4月土地市场仍较难形成高峰。

本报记者 杨冬

房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

外地来沪人员购房有啥要求

房博士,你好!我和女朋友都是安徽人,来上海工作已经好几年了。最近我们打算结婚,所以开始跑中介看房。中介跟我们说,上海买房是实施限购政策的,我们外地人只有结婚后才能买一套住房,还要有缴税证明或者社保缴纳证明,是这样的吗?具体需要具备哪些条件呢?

读者 李先生

李先生,你好!你的来信收到,就你提到的上海市住房限购问题,经向相关部门咨询解答如下,供你参考。

上海市为贯彻国家的房地产市场调控政策,自2011年1月31日起开始实施住房限售规定。具体的规定如下:“在本市已有1套住房的本市户籍居民家庭,能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)。对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套以上住房的非本市户籍居民家庭,不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停在本市向其售房。”从2013年11月8日起,上述限售规定中非本市户籍居民家庭在本市购买住房缴纳税收或社保年限,从“能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上”调整为“能提供自购房之日起算的前3年内在本市累计缴纳2年以上”。

根据上述规定,外地的居民家庭(单身不构成家庭)能够在本市购买1套住房,因此如果你和女朋友都还没有上海户口,确实需要先登记结婚才能够买房。而且你们两个人中必须有一人满足在购房日期前3年内在本市累计缴纳个人所得税或社会保险满2年,而且要是购房人才行。

本报记者 刘珍华
通讯员 潘丹丹
(如咨询房地产交易登记问题,可致电962269热线)

换房难,难在把握时机

购房窍门

有一类购房群体,买房目的不是为了投资,也不是为了儿女结婚,而是为了在晚年与儿女住得近些,方便照顾儿女,还可为儿女再照顾下一代。王阿姨就是其中的一位,但对于她来说,从原先居住的宝山换到女儿附近,却遇到了不少的问题。

王阿姨现在的居住环境不错,宝山一套两室两厅的房子,110多平方米,平时家中注意保养,看不出这套房子已有十多年房龄。女儿出嫁了,而还在上班的老伴平时晚上住在单位,王阿姨往往一人独守老居室。女儿最近要生孩子了,鼓动母亲搬到市中心与她有个照应。

王阿姨没想到,换房远远没有想象中那么容易。将自家房子在中介门店挂牌后,来看房的人络绎不绝。王阿姨也抓紧时间到

女儿家附近去选中意的房子。王阿姨觉得房子小一点没有关系,但小区环境一定要好,特别是房子的采光一定要与现在的房子不相上下。对老人来说,能在阳台上晒晒太阳是非常惬意的事情。从去年下定决心看房以来,王阿姨已看了不少房子,也有看中的,但关键是自己现在的那套房卖不掉,使得想买的房子虽与房东商定了初步购买意向,但最终还是成了“煮熟的鸭子”。

这两天,王阿姨又犯愁了,原来上周有一位看房者对她的房子非常中意,说是准备为了孩子就近读书而购买的,已经处于和王阿姨谈最终价格及细节的阶段了。但王阿姨自己的看房却没有进展,自从看了上次那套房子之后,王阿姨就没有再看到过令自己满意的房子了。这让王阿姨犯难了,究竟要不要跟现在的看房者签订合同而犹豫不决。

其实,像王阿姨现在遇到的

这样的情况比较常见。许多购房者的目的就是为了改善居住环境,特别是对许多工薪阶层来说,虽然已经有了可居住的房屋,但为了购买新的房子,必须是将原来的房子卖掉。这就存在一个时间差,如果卖得过早,自己的新房子还没有看上,资金拿到手上,如果房价出现波动,损失可能会比较大。如果迟迟下不了卖房的决心,自己看中的房子又有可能成了别人的“大餐”,毕竟好房子是明摆着的,大家看到都会抢的。

因此,换房的关键是把握时机,特别是要注意好合同签订好。在卖房的时候,要明确具体的交房日期,给自己留下比较充分的时间。而在买新房的时候,也要结合自己的卖房资金何时到位的情况,来决定何时支付房款。总而言之,时机是换房最需要关注的地方,把握好时机就能成功换房。 王宇佳

秋秋看房

跟市场走

◆ 晏秋秋

很多时候,房价出现的一些变化,都是“跟市场走”的产物。

比如过去一周,一些地区的二手房,出现了议价空间。一些新开楼盘,售价上也有调整。但根据此,能否得出“房价处于下行通道”的结论?显然很难。

过去几年,上海的房价涨跌,根本因素,还是“供”和“求”之间的关系。供大于求,市场就会调整,开发商就会调价。供小于求,房价自然坚挺。这么些年的经验,基本上就是如此。

整个3月份,全市商品住宅的供应量超过了100万平方米,与此同时,楼市“小阳春”迹象不明显。如此,承受资金压力的开发商,自然会有所调整。

楼市上出现的一些迹象,都是市场的导向所致。买房、看房,不妨想一想,市场的脚步在哪里。



房产学堂

沪版房产税典型案例解析

有读者询问,上海房产税住房面积如何计税。下面以本市三口之家家庭(夫妻加一名未成年子女)为例,解读沪版房产税怎么确定。

例一:原有50平方米住房(建筑面积),新购110平方米住房

将这两套住房面积合并计算

后,该居民家庭全部住房面积为160平方米,人均住房面积为53.33平方米,全部住房面积未超出人均60平方米的免税住房面积标准。因此,该家庭此次新购的这一套110平方米的住房可暂免征收房产税。

例二:原有150平方米住房,

新购110平方米住房

将这两套住房面积合并计算后,该居民家庭全部住房面积为260平方米,人均住房面积为86.67平方米,已超过人均60平方米的免税住房面积标准。因此,该居民家庭新购住房中超出上述标准的部分面积

(260平方米减去180平方米,即80平方米)须按规定缴纳房产税。

例三:原有250平方米住房,新购110平方米住房

由于该居民家庭原有人均住房面积达83.33平方米,已超过人均60平方米的免税住房面积标准。因此,该家庭此次新购的这一套住房的全部面积(即110平方米),须按规定缴纳房产税。 刘珍华

绿色建筑评估系统“升级版”出炉

材料要求更高,长期运营费用降低

一幢建筑怎样选材、设计、建造,才配称得上是绿色、节能?选择采用LEED评价系统,是各方共通的途径之一。日前,美国绿色建筑委员会(USGBC)首席运营官马哈在沪接受本报专访,他表示,随着LEED v4的推出及普及,绿色、节能建筑将被重新定义。

所谓LEED,实际上是一种绿色建筑评估系统。它跟强制性的标准不一样,LEED认证是自愿的。作

为LEED的第四个版本,LEED v4对材料供应、节能节水、选址等各方面的要求更高,对人体健康的要求比之前更高。相比起前几个版本,LEED v4更加强调各部门、各环节间的互相配合,“在此之前,建筑师不会关心内科医生,保险公司不会与承包商对话,产品制造商也不会坐下来与起上游供应商交流,各自都在自说自话。”马哈谈到。

近些年,国内新建建筑纷纷以

获得LEED认证为荣,甚至有盲目崇拜的意味。马哈表示,LEED v4短期内必然会增加建筑开发的投资,但经过材料改进,从长期来看,成本增加不会太多,运营费用还会进一步降低。目前,LEED v4已在22个国家、150个项目中推行,其中包括中国的6个项目。“在我们看来,不光是中国,从全球范围内来看,建筑的绿色节能改造将是未来LEED的很大市场。”马哈

解释说,这主要是由于成熟市场的新建建筑在不断减少,同时,开发商对于物业的态度渐渐从销售转为持有之后,他们更乐于将自己旗下所属的建筑做成是绿色的。

但也有观点认为,LEED不过是绿色建筑认证的一套体系而已,对建筑本身并不具备“绑架”的强制性,开发商大可采纳其要求来为建筑“添彩”。同样,LEED认证充其量只是开发商营销其建筑含金量的一个“卖点”,事实上,国内的绿色建筑星级评比标准均已涵盖了不少内容。“我们判断,在中国市场,未来新建建筑这一块市场的份额相当大。”马哈称。 本报记者 杨冬