

7月新房成交创六年来新高

下半年楼市行情仍值期待

城楼市风向标

上周一手住宅(剔除动迁配套)周度成交再次冲破30万平方米,至此,7月申城楼市总交易面积134.59万平方米,成交均价34369元/平方米,7月成交出现百万方以上在近六年来为首次。无独有偶,7月,申城二手房交易量创下历史同期最高水平。对此,业内人士预测道,下半年,申城楼市火热行情仍将持续。

改善型置业成交易主力

从成交量来看仍主要集中在自住为主的几大主流板块,交易套数在100套以上共有34个板块,占到成交板块的三成,其中浦东周康、嘉定主城区、安亭汽车城、宝山大场和浦东外高桥板块的成交套数在400套以上。传统市中心的黄浦老西门板块和闸北不夜城、大宁和彭浦板块成交也在百套以上。部分板块交易一般,但个案活跃,如成交套

数排名第一的是浦东北蔡板块的“陆家嘴锦华苑”成交291套。

得益于今年政策对改善型置业的支持,今年中高端项目入市步伐明显加快,成交量表现更是节节攀升,逐渐取代刚需产品,成为当前市场的交易主力。从7月成交量榜单前十项目来看,低于2万元/平方米的项目已经绝迹,2万-3万元/平方米之间的项目也仅有3个,其余均为成交均价超过3万元/平方米的中高端项目,在前十项目中占比高达七成。在刚过去的6月前十项目中,中高端项目的占比也仅为六成;然而,去年7月,申城成交量前十榜单中,成交均价超过3万元/平方米的项目仅有1个,交易主力多是1万-2万元/平方米的刚需盘。

成交量不断火热攀升

受天气原因以及3·30政策、降息降准等利好效应的减退影响,7月份二手房市场以3.5万套的成交量创下历史同期最高水平,预计未来整体市场行情依然保持火热程度。

据信义房屋企研室监测数据显示,7月,全市二手房共成交34941套,同比上涨169%。虽然二手房成交量环比有所下降,但仍创下了历史同期最高值,甚至高出2009年7月(29600套,为同期次新高)成交量18.04%,这是330新政后全市二手房成交量连续四个月维持在3.4万套以上的高位水平,也是有数据记载以来连续四个月居于3.4万套以上的高位水平。

随着成交量连续4个月位于3.4万套以上的高位水平,表明市场的回暖是可持续的,且整体市场行情依然保持火热程度。从全市二手住宅的挂牌量情况来看,截至目前,已经达到了9.97万套,有望突破10万套。在市场成交维持在高位水平状态,挂牌依然能够保持正增长的势态,表明房东方入市的积极性依然较高,也为8月份的市场成交奠定了基础。

未来楼市仍持续看涨

“7月楼市成交破百万,主要是延续了近

几个月来楼市火爆的行情;而均价保持平稳主要由中高端楼盘拉动。”上海中原研究咨询部高级经理龚敏分析道,今年以来,一线城市房价率先上涨,上海7月均价比1月上涨了3300元/平方米,涨幅10%,加之房地产属于实体,自住投资抵押都可以,其资产具有稳定的保值增值性。在当前经济需要依托房地产投资消费增长的当下,利好政策仍将持续,9至12月的楼市行情仍值期待。

信义房屋分析师陈丽娜对下半年的楼市行情也持有乐观的态度。她表示,7月二手楼市延续了二季度火热的成交行情,为下半年楼市奠定了持续回暖的主基调。上海在人才新政20条中提出对于满足一定标准的非沪籍人口将定向微调住房限购政策,预计有可能在今年第三季度陆续公布,这也将释放一定程度的购房需求。随着传统金九银十的到来,预计市场成交量仍有爆发的可能。

本报记者 杨玉红

房地产税正式列入人大立法规划

购房者最关心征收标准

十二届全国人大常委会立法规划日前向社会公布,房地产税法正式列入其中。如果一切顺利,房地产税有望于2017年出台。

目前房地产税法初稿已基本成形,房地产税主体税种或由房产税、城镇土地使用税合并。其中房产税的部分此前在全国仅有重庆和上海两个城市试行,并且试行方案完全不同,就上海而言,上海房产税从2011年1

月28日开始施行,试点中适用税率暂定为0.6%,征收对象为增量房,即上海市居民二套房及非本市居民新购房,且人均不超过60平方米的新购住房暂免征收房产税。

据德佑链家市场研究部监控的数据显示:2011年,全市商品住宅的成交均价为22195元/平方米,较2010年上涨2.1%,并且此后的房价一直呈现上涨趋势,虽然涨速明显

放缓,但多为限购令等行政手段的调控所致,从市场的反应来看,房产税的征收并未对购房者入市积极性和房价的上涨产生抑制作用。

“购房者最关心的问题还是在于如何征收、征收的标准是什么,是否有免征的可能性。”德佑链家市场研究部总监陆麒麟表示,从此前上海、重庆的征收标准来看,未来房地产税征收有望通过划定“豁免征收面积”的方

式,确定房地产税的起征点,并且根据地方住房的实际情况有针对性的划分,采用一刀切模式的可能性不大。房地产税的征收能在一定程度上抑制房地产的投资投机,对于刚需来说不必太在意,而对于投资房产的人来说,则会增加其持有成本和降低收益率。

在房地产税法落地前,开发商采取积极应对的措施。上海中原地产研究咨询部总监宋会雍建议道,首先,通过转让土地或加快项目开发来有序消化土地储备;其次,加快库存去化,实现资金高周转;第三,拿地要倾向成熟区域,非成熟区域的开发风险或会加大。

本报记者 杨玉红

荣欣装潢十大实景馆邀您来体验

(宝山馆、东方路馆、浦江镇馆、莘庄馆、银都馆、松江馆、嘉定馆、徐家汇馆、四川北路馆、金桥馆、南翔馆 就在您身旁)

房型有大小 价格有高低 但款式不变(如同服装、鞋子) 现场看货 一价全包 性价比更高 质量更好 施工周期更短

成品装潢比传统装潢

材料优势对比表

明明白白消费,防止缺项漏项

家装1号材料清单		荣欣成品装潢(√) 其他公司装潢(×)	
客厅、餐厅、卧室	地面地板(强化复合地板)	肯帝亚	(√)
	成品踢脚线	欧派	(√)
	石膏线条	银桥	(√)
	顶、墙面乳胶漆(一底两面)	多乐士	(√)
	门及门套	欧派	(√)
	门锁、门吸、合页	欧派	(√)
	地面垫层约3cm(找坪层)		()
	厨房、卫生间地面防水	雨虹、美德兰	(√)
	地面地砖	东鹏	(√)
	墙面墙砖	东鹏	(√)
厨房、卫生间	墙面上花砖、腰线	东鹏	(√)
	卫生间封管筑		()
	铝合金扣板吊顶	鑫品武峰	(√)
	吸顶灯	鑫品武峰	(√)
	浴霸	鑫品武峰	(√)
	冲淋龙头	乐家	(√)
	天然冲淋房门框	天然唯网纹	(√)
	冲淋房玻璃隔断	美丽华·浪华	(√)
	坐便器	乐家	(√)
	台盆柜(柜门樱桃木)	皮阿诺	(√)
其他	台盆柜镜面板	皮阿诺	(√)
	台盆龙头	乐家	(√)
	台盆	乐家	(√)
	防臭地漏及角阀	九牧	(√)
	脱排油烟机、灶具	老板	(√)
	厨房水槽	凯帝乐	(√)
	厨房龙头	乐家	(√)
	厨房橱柜(含上柜)	皮阿诺	(√)
	厨房封下水管		()
	门及门套	欧派	(√)

一房一价

家装1号 家装1号为例 每平米799元 70㎡总价55930元

家装1号施工内容

建筑面积	总价	建筑面积	总价
50平方米	52950元	90平方米	71910元
55平方米	53680元	95平方米	75050元
60平方米	54420元	100平方米	77600元
65平方米	55185元	105平方米	79590元
70平方米	55930元	110平方米	81180元
75平方米	59925元	115平方米	82570元
80平方米	63920元	120平方米	83760元
85平方米	67915元		
家装1号材料清单		荣欣成品装潢(√) 其他公司装潢(×)	
其他	伟星水管	伟星	(√)
	熊猫电线	熊猫	(√)
	西门子开关	西门子	(√)
	中财线管	中财	(√)
	弱电回路	包含	(√)
	强电回路	包含	(√)
	含成品保护费	包含	(√)
	含清洁、搬运	包含	(√)
	含管理费	包含	(√)
	含设计费	包含	(√)
其他	含税金	包含	(√)
	拆旧、房间地面找坪费	不包含	(×)
	厨卫五金挂件	不包含	(×)
	更多价格信息请登录官网查询:		
	www.hogone.com/page/price		
	该表由荣欣装潢提供		
	Http://rxsj.tmall.com/		
	逛荣欣天猫店		
	手机扫一扫		
	猫扫一扫		

售后服务热线: 8009-880-152

总部实景馆: 江宁路1330号

总部海外高端设计: 江宁路1330号

宝山馆: 长逸路15号建配龙A馆4F(近逸仙路地铁站3号线长江南路站)

东方路馆: 东方路1367号好百年家居5F

浦江镇馆: 沈杜公路3872号2号楼5层(近沈杜公路站50米)

莘庄馆: 春申路3555号C座5F中旭广场(近地铁5号线春申路站、地铁1号线莘庄站南广场)

松江馆: 思贤路782号地铁9号线松江新城站(地铁站3楼)

嘉定馆: 众仁路560弄3号(中治翔腾广场对面)

徐家汇馆: 文定路200号3楼D8-12(盛源大地家居城)

T: 62463320

T: 62706129

T: 33853608/56440178

T: 58301701/58301892

T: 61555327

T: 34685098

T: 37631067

T: 69929003

T: 64693025/64693028

四川北路馆: 四川北路2118号天兴百货四楼(地铁虹口足球场站)

金桥馆: 金桥路1389号上海金桥大厦2楼

南翔馆: 众仁路560弄3号(地铁口)

成品装潢交易中心: 斜土路645号

七宝分公司: 七莘路3599弄11号(华商时代商业广场)2楼

张杨路分公司: 张杨路1321号

花桥分公司: 春天大道12号

大渡河分公司: 大渡河路1583号

T: 56713510

T: 50185596

T: 69929003

T: 53021535

T: 64065610

T: 68470212

T: 39217286

T: 63803766