

民有所呼 / 我有所应

点题·报料邮箱:mssd@xmwb.com.cn 线索一旦采用即付稿酬

“金九”前半个月上海新房成交量同比增长逾两成 楼市销售旺季谨防虚火推高房价



9月、10月是传统的楼市旺季，素有“金九银十”之称。9月过半，上海新房市场成交喜人，市场预期的“金九”行情如期而至。对此，业内人士提醒道，楼市旺季谨防两把“虚火”推高房价。

热销楼盘主打小户型

在8月底政策利好推动下，市场人气迅速提升，房企大力推盘和客户积极入市带动供求升温，上半月新房市场的交易量明显上升。根据上海中原地产研究咨询部数据监测显示：9月1日至15日，上海一手住宅共成交61.09万平方米，与上月同期相比增加24.3%；成交均价28991元/平方米，同比下跌7.9%，与去年同期相比上涨14.4%。

从成交结构来看，9月上半月刚需项目成交占了很大比重，单价在2.5万元/平方米以下的刚需产品成交占比已超五成，达到53.6%。其中，位居成交量榜单的项目是位于南汇临港新城板块的宜浩绿园，为临港的限价房项目，对购买人群及资格有一定限制。该项目上半月成交量达6.3万平方米（共计759套），成交均价为8583元/平方米，其成交量占比已达到全市成交量的一成有余。在刚需交易回归及临港限价房集中签约成交影响下，



■ 房价趋势吸引购房者眼球

图 CFP

上海楼市新房成交均价出现了一定的下滑。值得一提的是，唯一销售过百套的中高端项目位于张江板块的万科翡翠公园，其新房稀缺供应、配套升级的优势使板块前景被看好，本月，开发商推出85-87平方米两房及126平方米三房，开盘不久被迅速去化，短短两周取得116套的不俗战绩。此外，受上周静闸合并消息的刺激，位于闸北彭浦板块的闻喜华庭成交量由上月的2套增至67套。

房企推盘量价齐升

9月上半月上海商品住宅新增供应量为76.0万平方米，与8月上半月相比上涨2.7倍，几乎与8月全月供应量持平，与去年同期相比上涨41.5%。今天上午，记者从上海链家市场研究部获悉，从供求量上可以看出，进入“金九”，房企纷纷加快推盘速度，且涨幅也较

为明显。

从各项目成交价格来看，成交量居前的楼盘，本月成交均价同比呈现不同程度地上涨。其中，经纬城市绿洲均价同比上涨近4%，其主推的88平方米两房，上月最低总价为206万元，而本月则上涨至217万元；而中高端项目的房价涨势惊人，与上月同期相比，房价上涨9%-10%，闻喜华庭受合并传闻的刺激，开发商大幅提价，均价涨幅9.1%，其中主推的129平方米的三房，最低总价由上月492万元飙至550万元。

新房供应量翻番是上半月交易量提升的关键，“金九”行情显现无疑。上海中原地产研究咨询部高级研究员孙黎介绍道，部分房企一边加快推盘速度，一边悄悄提高新房价格，特别是部分中高端项目因所在地段新房供应稀缺而出现较大幅度涨价，这或将助推部分

区域的房价快速上涨。他建议道，房企在加快推盘速度的同时，仍应以跑量为主，部分稀缺房源的涨价幅度维持在5%以内。

“独家委托”助涨房价

申城二手房交易持续火热，然而，家住杨浦区控江路的市民杨季却一点都不开心，原来，她和家门口的某小型中介公司签订了“独家委托”协议。

杨季介绍道，她有一套闲置的小户型房源，40多平方米。为了改善一下居住环境，她计划将这套房源出售，再置换新江湾城的房源。经过比较，她发现一家小型房屋中介的估价更高，毫不犹豫，选择这家房屋中介公司挂牌。当她登记完所有信息后，中介公司的工作人员拿出一份《独家委托》协议书，说道：“因为房屋挂牌价相对较高，工作人员需要花费很多精力去推介，要求房源独家委托，为期两个月。委托期间，如果房源出售不了，中介公司愿意补偿几千元独家委托费；在委托销售期间，业主不可以再去其他中介或同一中介的其他门店挂牌。”

日前，已经过去一个多月了，杨季的房源仍未成功出售，周边的二手房的均价每平方米也涨了一千多元，自己挂牌的房价相比之下也没什么优势了。她后悔地说道，委托一家中介出售房屋、客源有限，房屋推销的速度相对较慢，或影响业主的房屋置换计划。

随着二手房市场日益火热，沪上各房屋中介公司间的竞争也越来越激烈。因此，“独家委托”也成为部分房屋中介公司控制房源的手段之一。记者采访发现，部分中介以相对较高的报价吸引业主，并签订“独家委托”协议书，或可能推高部分区域的二手房的挂牌价。记者从多家房屋中介公司的研究部获悉，统计数据显示，目前，部分区域的二手房挂牌价较今年年初有20%增幅。业主一旦签订“独家委托”协议，对因市场增长的房价失去定价权，也失去选择更多服务的机会，需谨慎。

本报记者 杨玉红

新建商品住宅价格同比由降转升



本报讯（记者 杨玉红）今天上午，国家统计局发布了8月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。业内人士提醒，上海部分重点板块房价过快上涨的压力值得警惕。

今年8月，新建商品住宅与二手住宅价格环比上涨城市个数增加，70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市个数分别为35个和43个；新建商品住宅价格同比由降转升，新建商品住宅和二手住宅价格同比上涨的城市个数分别为9个和7个。

数据显示，8月上海新建商品住宅价格指数为129.8，较上月环比增加1.57%；；二手住宅价格指数为122.8，环比增加1.07%；虽然住宅价格指数环比涨幅较上月有所收窄，但是住宅价格指数再创2011年有数据记载以来的新高。

上海房价连续几个月的持续性上涨表明，在政策的持续性利好推动下，市场成交不断非常活跃。信义房屋分析师陈丽娜分析道，根据近几个月以来上海住宅的成交量和成交均价的走势来看，短期内市场成交的火热行情仍会持续。8月份的降准降息政策，限外令的取消以及公积金二套房首付比降至两成等一系列政策都将推进市场的快速成交，预计“金九银十”市场成色十足。

此类数据将改变购房者的购房预期，进而加快购房节奏。易居研究院智库中心研究总监严跃进提醒道，有关部门要警惕部分重点板块房价过快上涨的压力，以进一步平稳市场的运作。

“一房多证”住宅面临转手难



申城楼市日益火热，然后，部分投资者却遭遇了预料外的烦恼。

随着职位的晋升，上海一位资深房地产投资者张志的工作地点从上海转移到了北京。想把上海的房产卖掉的张志发现，他找不到“接盘侠”。由于房子是“一房两证”，潜在购房者望而却步。

一房多证避开90/70

“我是被政策两头堵了。”张志说。堵住张志退路的第一条政策始自10年前了。2006年，国务院办公厅转发建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，提出自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上，俗称“90/70”政策。

这一条旨在鼓励开发商发展中小户型、照顾普通人的住房需求，被轻而易举地找到了漏洞。“聪明”的开发商绕道而行。安居客房产分析师邱烨介绍说，“90/70”政策之后，部分开发商很快想出解决办法：房子按大户型设计，但用可以打开的分隔墙隔开，拆分成多个小户型。

这样的大户型房产有两本或两本以上的房产证。

最初，这一做法对于购房者没有任何的影响。“直到限购政策出来”，张志说，这在一定程度上封堵了购房者转手买卖房产的退路。这对“一房两证”的项目意味着，购房者实际购买一套房产，但在程序上会被认定为两套住宅，且其中一套的商业贷款将面临更高的首付比例，更高的贷款利率。

业主转手“进退两难”

张志面临的“出售难”情况在上海及全国并非孤例，上海许多建于2006年以后的的大户型小区，一房两证甚至一房多证的现象普遍。尤其在许多别墅楼盘项目中，这一现象的占比甚至高达30%。比如龙湖滟澜山小区，占住宅套数一半以上的叠加别墅拥有着两张80多平方米建面的公寓产权证。在青浦赵巷许多拼接别墅，这一现象比较普遍。

“最近，一套一手购入价340万元的‘一房两证’房源，业主最终以295万元成交，比一手购入价格还低了45万元。”上海链家赵巷B组王定涛经理介绍，“一房两证”的房源亏本卖并非个案。由于限购的影响，目前这类“一房两证”房源的客群十分有限，基本只能出售给一些有两套购

房名额的上海本地家庭，其中一套还只能享受二套房的贷款待遇，与价位类似的别墅房源相比，处于明显的劣势。目前，大多数这类房源的挂牌价都要低于一手买入价格，有不少类似的房源至今无人问津。

上海链家研究部总监陆骑麟表示，从70/90政策引发的“一房多证”案例来看，政府为鼓励刚需置业而出台的此项政策，显然是与开发商普遍谋求建造大户型房源以提高利润率的目标相矛盾的，这种根本性的矛盾最终导致了这样“奇招”的出现，当初购买这类房源的购房者因为转手十分困难而面临进退两难的尴尬。

“‘一房多证’是为人为改造的，其实，还是多房多证。”上海物业协会的特聘专家黄友健律师表示，目前，上海仍严格执行“限购”政策，同时，“多证合一”实施的可能性也不太高。房产税开征的预期一旦确立，或将对“一房多证”的项目带来更多负面影响。他建议道，如果业主遭遇转手难，不妨将房屋恢复原样，多套出售更现实。

本报记者 杨玉红