

新民网:www.xmnext.com

24小时读者热线 962288

责任编辑 / 刘珍华 视觉设计 / 叶聆 E-mail:xmcj@wxjt.com.cn

**A 买新房又要排队了**

小钱买的房子，位于上海市闸北区。早在两个月前，他就决定在这里置业。“因为是期房，当时初定单价是11500元左右，没想到开盘时涨到了12500元。”

由于父母坚持，小钱还是决定买房。“但我怎么也没想到，买房子居然又要排队了。开盘前一天，我接到通知赶到售楼处时，前面已排了27组客户，每组6人。”小钱见状，连忙拉了5个人，组成一组。他花200多元，在边上一家酒店式公寓订了一间房，“大家轮流过去休息，留一个人排队就行了。”第二天上午，售楼处门口人山人海。与小钱同一组的一人，家中居然来了十几名亲戚。在售楼处外等了13个小时后，终于轮到了小钱这一组客户。“进去之后，我发现情形不对，人人都抢着买房子。一个人要买90多平方米7楼的房子，轮到他时只有100多平方米13楼的房子，他似乎都没考虑，买！”如今，小钱应当“佩服”自己了。半个月前他买的房子，“行情价”已涨了700元/平方米。“虽然不可能卖掉，但心里总归舒服一点。”

与小钱相比，想在杨浦区置业的老孙就“胸闷”了。两个月前，他看中一个楼盘，想买两套70平方米左右的小户型。但当时只有单价11600元、面积为100平方米的单元。考虑了一下，老孙决定等上50天，等70平方米的单元推出。没想到，前几天这个楼盘的售楼经理打电话告诉老孙，70平方米的户型单价涨到了14300元！

小钱和老孙的故事，如今在申城许多买房人身上重演。与半年前相比，许多人认为在上海买房子，已不太会“套牢”了，只有“踏空”的遗憾。

**B 频繁“跳价”的卖家**

在上海卢湾区，一家房产中介店，又一次贴出了“招聘启事”。店长小张说：“没办法，客人多了，忙不过来了。”过去的两个月，申城二手房的价格，开始涨了。上海楼市成交量萎缩时不得不“转行”的许多中介服务人员，嗅到了“再上岗”的味道。

上海市二手房指数办公室发布的6月份数据显示，静安区的二手房价整体上涨5.02%，列全市首位，区域内次新房均价从年初的2.5万元/平方米涨到近3万元/平方米，甚至更高；卢湾区则紧随其后，二手房价格整体上涨3.96%，其中，淮海路板块的涨幅达5.47%；长宁区以及徐汇区的二手房价格整体也达3%以上，其中，北新泾板块的涨幅达4.95%。其他区域，如虹口、杨浦、闸北以及普陀等，二手房价格上涨也较为明显，部分板块二手房均价维持在9000元/平方米以上。

“现在二手房的生意好做了，但也难做了。”小张感慨：“最难的是，很多卖家把房子挂出来，是为了试探市场。一旦有买家愿意接受，他们立刻‘跳价’，把价格往上拉。”上个月，小张就遭遇了三次卖家“跳价”。“最离谱的一次，是建国路上一套二手房，先挂牌275万元。等买家上门了，卖家反悔了，当场要求加价10万元。买家打了几个电话，同意了。没想到卖家再次反悔，表示这套房子决定自己住了。”

小张接待的客户中，投资的客人比半年前有所增加。“有位客人一坐下来，就问卢湾区有什么高档楼盘卖，周边交通设施如何，完全不问楼层、朝向等。还有人一坐下来，就表示自己有8位数的资金，要买‘升值潜力大’的房子。”小张透露，他接待的客人中，有人拿出了温州的身份证件。

**上海望族国宾医疗中心**  
地址：虹桥路788号名都城76号 楼5-6层  
电话：64066999

西苑国际大酒店 地址：虹桥路788号 电话：64066999  
冬虫夏草  
畅销上海 2001—2002年 第一期  
• 南京西路 70号 国际饭店南楼  
• 铜仁路 366号 12层  
T:63750537

**申城房价怎么啦？****——透析上海楼市重趋火爆的背后**

首席记者 晏秋秋

**“两套两套，我要两套！”**

当小钱回忆起自己半个月前买房的情景时，不禁叹息：“怎么就像买青菜一样？排在我前面的一组客人，一口气要了4套。我要是不喊大声点，售楼小姐根本不往我这里看……”

“紧盯”上海楼市的老百姓敏感地发现，最近几个月，上海楼市又开始“火爆”了。新楼开盘，售楼处有人通宵排队。二手房市场，卖家临时反悔加价的场景，屡见不鲜。虽然官方统计数据显示，申城楼市的成交均价没涨多少。但不少上海老百姓“看得上的房子”，都悄悄地抬升了售价。

上海房价上涨，有其“大背景”。国家发改委公布的信息称，今年5月份全国70个大中城市的房屋销售价格，同比增长6.4%。深圳、重庆等地的房价飙升。据新华社报道，深圳5月份的房价，比4月份环比上升了22.8%。“相比之下，上海的房价涨得还算慢的。”一名房产专家这样表示。

但毋庸置疑的是，在一系列坚定的宏观调控政策后，上海楼市又开始“抬头”。地价飙升、投资客入市、“5·30”后股市资金逐渐回流、9070项目开始上市、百姓置业需求增长……一系列因素，使上海楼市重回“聚光灯”下。



■ 楼价的涨落，牵动着老百姓的心

图 CFP

**C 绿城吓了楼市一跳**

6月21日下午，浙江绿城吓了上海楼市一跳。仅仅五六分钟的时间，新江湾城D1地块便以12.6亿元的“天价”，落入浙江绿城手中。掐指一算，楼面地价就在12509元/平方米。而同一天，新江湾城的楼盘售价，刚刚超过万元。

“上海市区内，好的土地越来越少。”一名开发商坦言：“近几次土地出让，外环以内的土地都很少。像新江湾城这样的地块，当然受到开发商的追捧。”

话虽如此，但12509元/平方米的楼面地价，依旧让人感到疑惑。业内人士坦言：“都知道新江湾城的地价不会低，但没想到会这么高。”

新江湾城公开出让的前两块地，前年及去年由合生、华润争得，面积分别达18万平方米和14万平方米，楼面地价分别只有5617元/平方米和6676元/平方米。换句话说，同处新江湾城，楼面地价半年增加了一倍。

业界普遍认为，以绿城拿地的价格，未

来楼盘的房价将肯定在2万以上。“否则，开发商很难有合理的利润。”这一推断，获得了绿城掌门人宋卫平的认同。

一个不容忽视的细节是，新江湾城地处上海人传统观念的“大杨浦”地区，并非申城的“上只角”。“那里的房子要卖2万，那市中心的房子呢？”一些“老上海”不禁发问。

浙江绿城的“标本价格”，还给其他开发商一些暗示。一名松江的开发商在得知宋卫平的出价后，立刻表示会“重新考虑”自己楼盘的价格定位，“简单比较谁都会，几年后是花2万元买杨浦区的房子，还是花9000元买松江的房子？”

新江湾城D1地块的拍卖，再次引发了人们关于“地价VS房价”的争论。高地价增加了商品房成本，客观上抬高了房价。但与此同时，上海还有一些闲置土地，无法形成有效供应，这成为了申城楼市调控的一大难题。

上海市房地局已经公开表示，未来5年申城将强化土地管理，其中有一条是“盘活存量”，“强化闲置土地的动态监管，切实抓好土地资源的挖潜工作”。

**D 外资涌入楼市“扫盘”**

申城房价上涨的另一“助推力”，是外资的涌入。根据戴德梁行发布的上海房地产市场报告，去年海外机构投资者在上海投资房地产的总成交价值超过180亿元人民币，总成交面积达到100万平方米，均达到2005年的3倍水平。

而高力国际发布的研究报告显示，今年外资涌入的速度加快，上半年共有5宗交易关涉住宅物业：

- 摩根斯坦利收购了位于徐家汇永新城的2幢大楼共计219个单元

- 印度尼西亚三林集团购买位于黄浦老西门的一个面积为20万平方米的住宅项目

- 香港永兴国际购买卢湾“淡水湾花园”63个单元

- 香港上市的中国海外将位于徐家汇路258弄住宅办公综合楼项目50%的权益出售给JP摩根公司

- 一荷兰基金购买了位于虹口区的富杰大厦

主要的办公楼交易项目包括：

- 梅林收购了黄浦港博大厦大部分权益

- 未来资产公司从三连投资集团以11亿元人民币购得华旭广场项目等

外资的“扫盘”，对一些区域的房产成交市场，带来了极大的推动。一家中介机构提供的数据显示，在外资“扫”走一家楼盘的部分单元后，该楼盘剩余单元的平均售价立刻“跳升”了近2000元/平方米，售楼人员的“底气”也更足了。

而外资“扫盘”带来的另一延伸效应是，周边楼盘的价格也开始上涨，整个区域的房产发展明显看高。

**E 自住客成为“主力军”**

5月30日，沪深股市暴跌，两市从去年延续至今的“疯牛”行情告一段落。此后，虽然股市时有沉浮，但越来越多的资金，从股市转向楼市。

不少中介人员明显感受到这一点。“许多人订房很快，但办手续总要拖几天，一问，原来是要抛掉股票，从股市中拿钱。”

中介小张接待过这样一个客户。“前一天他刚订了一套137平方米的单元，第三天又打来电话，要改订同一楼盘一套157平方米的单元。等到最后签合同时，他两套都要了。签约时，卖家临时加价7万元，他一口答应了，还说就当是股票早抛了一天。”

而一些没能及时抛掉股票的人，则被认为再次失去了“进入房市”的机会。“5·30”以后，股市在跌，房价又在涨。如果出现任何心理落差的话，没买进房子又亏了股票，那就成了双倍的损失。

中房上海指数办公室公布的月度报告显示，上海6月份新房成交规模达296.9万平方米、24488套，较5月份分别增加31.3万平方米、2640套。上半年新房总成交量已达1223万平方米，同比增长15.2%。业内人士认为，5·30前后，股市资金回流到楼市，对申城房价的上涨，有着推波助澜的作用。

松江一家楼盘准备于年底前开盘，开盘价至今未定，但房产公司总经理坦言，800多套房源已累积了1000多组客户。“我们这个楼盘，97%以上都是自住客。投资客不会到这里来炒楼。”

有资料显示，过去两年上海楼市相对低迷之时，仅有的一些炒家，都聚集到了别墅市场，而且做的都是长线投资。在今年5月、6月，一些炒家开始“扩大规模”，但更多的还保持观望。

过去两年楼市宏观调控政策，已被上海楼市消化了大半。但上海作为宏观调控的重点区域之一，其房价目前只能说是“走出低谷”，还远远达不到“疯狂”的地步。不止一名房产专家指出，目前上海楼市的“买房主力”，还是自住消费者。这，或许是上海楼市与深圳等地楼市相比，更加积极的一面。