

上周本市 4 万元以上商品住宅成交量猛增—— 部分项目开盘优惠幅度较大

整体成交量仍处低位

据佑威及楼市专评网联合提供的数据显示:上周上海市商品住宅成交面积为 17.25 万平方米,环比前周上涨 20.61%;上周全市商品住宅成交均价为 22677 元/平方米。佑威机构执行董事、楼市专评网首席分析师黄志坚表示,上周位于浦东花木板块的星河湾荟苑成交面积,在总榜单中排名第五、在高端住宅中排名第一,均价达 69648 元/平方米。不过,截止到 24 日,商品住宅本月仅成交了 53.57 万平方米,预计 7 月成交量约在 70 万平方米,仍然处于历史低位。

上周上海市商品住宅新增供应面积为 20.75 万平方米,环比前周上涨 22.13%。上周获取预售证的商品住宅项目共 6 个,其中新城尚上城、新场旅游综合服务区 C4

楼市新观察

上周(7月18日至7月24日),本市商品住宅成交量在前周低位的基础上出现反弹,特别是 4 万元以上的高端住宅成交量上涨了 45.79%,成交了 1.65 万平方米,推动商品住宅整体均价上升了 3.38%。

地块普通商品住宅项目和万科尚景苑新增供应面积较大。

商铺类物业方面,上周成交面积 6.06 万平方米,环比前周上涨 20.30%;均价 15940 元/平方米,环



房价涨跌,牵动着购房者的心 图 CFP

比前周上涨 10.67%。上周上海市办公类物业成交面积为 5.46 万平方米,相比前周上涨了 154.08%;均价为 20358 元/平方米,环比前周上涨了 4.08%。

部分项目推“优惠房”

而根据方方地产的数据,上周本周商品住宅供应量最大的为嘉定安亭的新城尚上城项目,该项目

新增供应量 6 万平方米,共 640 套公寓,推出主力面积为 80 至 132 平方米的两房、三房房源,报价 12500 至 15500 元/平方米。此外,有较大供应量的项目还有南汇新场的万科清林径项目和青浦重固的万科尚景苑项目。万科清林径新推 3 万平方米,共 328 套公寓房源,为 80 至 120 平方米的两房、三房产品,报价均价 17000 元/平方米;万科尚景苑新推 3 万平方米,共 304 套公寓房源,为 95 至 120 平方米的三房以及部分复式产品,报价均价 16000 元/平方米。方方地产的数据显示,以上三个项目均有较大的优惠幅度。

从成交个案来看,居商品住宅成交榜首的为宝山月浦的中冶尚园项目,本期共成交 181 套公寓,成交均价为 12603 元/平方米。

本报记者 晏秋秋



房博士信箱

问 房博士,你好!我最近买了一套房,开发商同时在销售小区停车位,想到以后停车方便一些,我想出手买个车位。想请教一下,买车位是否和买房一样也要交各种税费,上海对买小区车位的费用是如何规定的?

读者 丁女士

答 丁女士,你好!你的来信收到,经向汉字地产有关政策法律部门咨询,答复如下:

在上海买小区车位,不论是向一手开发商还是向二手业主购买,其税费有两项,一是总金额 3% 的契税,另一项是总金额千分之五的交易手续费。不过要提醒丁女士的是,将车位售出时,作为上家,其税费要分以下情况而论。

一是不卖房,只卖车位。各交易中心默认的是合同出售价格要高于买入价格。上家需要出示原始购买发票和契税单据,所需缴纳的税费主要是差价的营业税(5.55%)、差价的个人所得税(20%)和土地增值税(下附)。

二是车位连同住宅一起售出,一般是在购房合同中以附件或备注的形式卖出,上家也需要提供原始购买发票和契税单据。车位可按照原始购买价平价售出,上家无需缴纳税费。如果溢价售出,上家也需缴纳差价的营业税(5.55%)、差价的个人所得税(20%)和土地增值税(下附)。由于实际上车位是有价值的,所以平价售出时,上家往往会把车位的一部分价值计入房价,所以也就提高了房价产生的税费,这就需要上家计算后自行衡量了。

附:土地增值税计算方法(仅供参考,以正式规定为准)

土地增值税:卖出价—买入价=差价,差价/买入价所得比例称为溢价率。

溢价率小于等于 50%,税率为差价的 30%。

溢价率大于 50%、小于等于 100%,税率为差价的 40%。

溢价率大于 100%、小于等于 200%时,税率为差价的 50%。

溢价率大于 200%,税率为差价的 60%。

刘珍华

青浦区 赵巷板块

新城盛景

评估总价:139 万元
评估单价:15588 元/平方米

地址:青浦区赵巷镇崧文路 338 弄
房型:2/2/1
产证面积:89.17 平方米
楼层:6F/18F
购入年份:2009 年 9 月
朝向:南
装修:毛坯

业主丁女士自述:房产评估专家,您好,我有一套新城盛景的住房,当时买入是为了给女儿做陪嫁的,故一直没有装修。现在女儿已嫁,男方有房,所以我准备把这套房卖出,想咨询一下,能卖到什么价格?

汉字地产青浦分行胡点评:丁女士,您好!新城盛景位于青浦新城的东片区,占地约 26 万平方米,社区包含小高层和多层公寓、联排别墅及部分社区商铺,内部园林景观错落,绿化率达



46%,且有天然河道环绕小区。各楼的栋距较宽,采光好,各层次都有清晰的景观视野,整个社区的物业管理也在周边楼盘中有一定的口碑。

新城盛景周边配套基本完善,教育医疗资源相对丰富,学校从幼儿园到中学都有,有佳佳幼儿园、上海市毓秀学校、上海市青浦高级中学等;医院有青浦区妇幼保健所、青浦中心医院等;商业设施有好多购物中心、联华、华联等超市卖场,可以满足居民日

房产 估价



常的购物消费需求。目前规划中的轨交 17 号线紧邻小区,同时有多条公交线路分布,出行较便利。丁女士这套 89 平方米的两房两厅是 2009 年购入的,房龄仅两年左右,几乎与一手房无异,且位置较好,处于中间楼层。对于购房者装修而言,毛坯房也有足够的发挥空间。目前新城盛景的市场价约为 1.7 万元/平方米,考虑到丁女士的房源为毛坯房,故建议定价为 1.55 万元/平方米,总价为 139 万元,略低于市价。

儿子放弃读研买“孝心房”

楼市故事

任何到过我旧居的人都说住房太小,一则家居面积本来就不大,二则儿子长得人高马大。儿子一进屋,好像非得搬出几件家具才能容得下他似的。我们俩是下乡户头,回城后,她是工人,我伤残缠身,所以我俩从来没有买房的念头。

现实情况已经证明了我们夫妻俩没有能力买房,这样,改善住房条件的重担责无旁贷地落到了儿子肩上。人们都看好我们的儿子,说他“硬件软件”都行。硬件是成绩好,名牌大学学生;软件是有孝心,责任心强。儿子亦曾跟我说,他工作后,首先考虑的是筹钱买房。

临大学毕业那年,儿子回来,说他这次有直升研究生的机会。“真的?”我高兴极了。

可是只高兴了一天,第二天一早,儿子就对我说,他要放弃这

个机会。“什么?”我比昨天更吃惊:“复旦研究生人家要考都考不上,你却要放弃?你脑子出毛病了?”“我想早点工作,早点赚钱,让你们早点过上好日子。”一下子,我愣住了,随即坚决反对。

“那我们什么时候买房?爸爸你看我们的房间,小且不说,设计也不合理,夏天热,没有一丝凉风,冬天冷,没有一缕阳光,大白天开电灯,黄梅天尽返潮。别人能熬,你行动不便,整天坐在这阴冷的屋子里,身体怎么能好?报上说,上海人这几年将达到户均一套、人均一室,但这一套一室都要自己掏钱买的,商品房动辄几千上万元一平方米,钱呢?你生活不能自理,吃喝拉撒都要妈妈伺候。可妈妈也五十多岁的人了,还能伺候你几年?到时候请人护理也要钱,我们家既有远虑,又有近忧,我能安心再去读书吗?我知道,读研对我的未来肯定有利,但

我愿意把我未来的有利换成你们现在的幸福。子欲孝,而亲又在,是我的造化。”

听了儿子的一番话,我当时鼻子酸了,妻子眼睛潮了,我们相对喜极而泣。

2002 年,儿子毕业后,到一家律师事务所工作,通过国家司法考试成了专职律师后按揭买了房子。儿子买房很果断,他没有像有些人那样犹豫不决、满世界地去看房子,他掌握两个原则,首先是量力而行,其次尽量满足地段、房型、朝向、楼层、环境、交通、购物、求医等条件,所以买房很快成交。我从环境嘈杂租赁的陋室,突然搬到花园式三房二厅的商品房,我有些不知所措,就像在路边排档正吃着柴爿馄饨,突然被人带到星级宾馆去吃满汉全席,不知从何下筷。晚上躺在新房间的宽床上,一种感觉油然而生,这种感觉叫幸福。

连俊



秋秋看房

如果看上海房价的数据统计,可以看出,今年上半年,楼市成交量锐减,“成交均价”变动不大。但是,如果单个看楼盘,那么,老百姓的感受,就大不一样。一些楼盘的涨幅,超过了 30%,甚至 50%。

这,就是数据迷局。房价数据与老百姓的真实感受不一致,这是由来已久的问题。从老百姓的感受来看,房价是实实在在的个别楼盘的价格。但统计数据,却是要在加权平均后,计算一个地区的“成交均价”,在成交量比较小的情况下,低价楼盘成交比重大,则意味着房价降了……

所以,判断调控是否见效,是否到位,似乎还是要从老百姓的感受出发。前几天看电视,看到个别城市“房价降了”,似乎对老百姓而言意义不大。这个社会的很多事情都告诉我们,数据不会撒谎。但是,如果数据告诉你房价降了,你首先要关心的,是这个数据是怎么出来的。

晏秋秋

购买二手房碰到虚假房源的现象,有望在北京得到遏制。北京二手房交易网上平台试点工作日前在海淀区运行。登录北京市住建委官方网站,打开“存量房交易服务平台”页面,就能看到房源信息发布、租售信息核验、交易信息查询、买卖合同网上签约及交易资金监管等服务内容。

房屋所有权人自行出售的,可选择是否通过服务平台发布房源信息;委托二手房中介出售的,服务平台将自动发布房源信息,同一套房屋只能委托一家房地产经纪机构申请核验。在房源信息发布期间,如该房源出现完成网签、限制权利状况、权利状况发生变更等情形,系统将自动终止信息发布,保障双方权益不受侵害。购房者看中某套房源后,可直接拨打联系电话,约定办理核验房源、签订合同等业务。

刘珍华

北京启动二手房网上交易试点