

民有所呼 / 我有所应

点题·爆料邮箱:mssd@xmwb.com.cn 线索一旦采用即付稿酬

土地市场火爆“支撑”房价 部分房企坚持原有定价

个别性价比高楼盘仍“一房难求”



本报记者 杨玉红

“3·25”楼市调控新政执行即将满两月，申城楼市房价下降了吗？日前，记者采访发现，部分房企坚持原有定价，个别性价比高的楼盘仍现“一房难求”的局面。



购房者关注房价变动信息

图 CFP

新房市场趋于稳定

上周，上海一手商品住宅新增供应量为26.53万平方米，环比下跌23.87%；成交量为18.30万平方米，环比上涨13.85%，在前周达到新政后最低点后，出现触底反弹；成交均价36233元/平方米，环比下跌10.41%，依旧处于3.5万元以上的高位水平。链家研究部总监陆骑麟分析道，上周的成交均价出现了一定回调，主要受成交结构的影响。近期，上海新房市场开始稳定，同时，土地市场火爆对房价将会带来一定的支撑，从上周成交排名靠前的项目中看到多个项目位于这些区域板块。他预测道，短期内，新房价格下调的可能性也相对较小。

上周，泗泾一地块高价成交后，给楼市带来积极反应，周末看房人数明显回升，房东虽没有跳价行为，但看好后市的信心有所回归。中原地产新泗泾分行王经理介绍，楼市调控新政后，双休日访客量减少，并且买家也多是了解下市场行情而已。上周末，来客量增加两成以上，对一些房源感兴趣度明显增加。相比二手房市场的“保守”，部分新盘有提价动作，附近一个新楼盘的房价上调了3000多元/平方米。“目前泗泾板块短期内可售房源不多，个别房企涨价只是试探购房者反应。”中原地产分析师卢文曦分析道，受此影响，一些新房销售量或增加。

佑威房地产研究中心主任、佑威机构执行董事黄志坚根据前半个月的成交量推算，估计5月商品住宅的成交量在80万平方米左右，尽管处于传统交易旺季但表现不佳，成交量继续下跌是大概率事件。

性价比成重要标准

售楼处的销售人员避而不谈热门房源，是否属于饥饿营销？面对记者的质疑，张女士直言，因为该楼盘的价格相对比较实惠，已经吸引了一大批购房者。目前，公司并未公布新一期房源的开盘时间。很多购房者经常来售楼处打听具体开盘信息，担心错过开盘抢购房源的机会，购房意愿非常强。

记者采访发现，这一楼盘位于浦东新区的内环外，交通便捷，周边配套齐全。即将开盘的房价为每平方米7万元以上，相比去年下半年的开盘价格略有上涨。“去年下半年开盘的部分房源靠近内环高架一侧，即将开盘的房源位于小区的中心区域，居住环境更舒适。”张女士解释

道，即便房价有小幅上涨，还是得到大部分购房者的认同。在该楼盘附近，一个同一区域的在售楼盘的房价为每平方米10万元，另一个在内环高架内的在售楼盘的房价也为每平方米10万元以上。

“3·25”楼市调控新政执行以来，沪上的房企并未下调房价，部分楼盘仍坚持原有的定价标准，因此，导致部分购房者持观望情绪。房产分析人士陆骑麟表示，“性价比高”成为购房者买房的重要衡量标准。相比周边楼盘的每平方米10万元的定价，这一楼盘的每平方米的价格只有7万元，自然会吸引更多购房者。同时，这一楼盘在去年下半年开盘时，就吸引了一大批认同度高的购房者，因此开盘时可能会出现“一房难求”的局面。

个别热门楼盘热销

“是预约客户吗？需要看什么房型？”昨天上午9:00，记者来到浦东新区某新楼的售楼处，尽管售楼处刚开门，已经有三组看房客户陆续走进售楼处，登记信息、预约看房。

“五一小长假，我曾经来这里看过样板房，今天特意来打听楼盘何时推出新的房源。”一位看房者王女士（化名）介绍道。小长假期间，她在同事的介绍下，获悉这一楼盘的信息，便和家人一起赶来看样板房。让她吃惊的是，业务员只推荐有120平方米左右的小三房，还有190平方米左右的四房，却不愿意透露145平方米左右的大三房信息。

“我们属于改善型置业，家里有老人和小孩，小三房有点小，四房

的总价又超过了购房预算，所以，我们特别希望看看大三房的样板房。”王女士笑道。然而，工作人员答复道，售楼处只有小三房或四房的样板房，没有大三房的样板房，房型图也不向购房者展示，理由是“大三房的房型设计都非常完美，非常受购房者的欢迎，属于热销房源，已经不再向购房者推荐”。

“楼盘还没有开盘，热销房源的房型图为何不愿意向购房者展示？”王女士有些不理解。对此，售楼处的销售人员张女士（化名）表示，去年下半年，该楼盘开盘时，就出现“一房难求”的局面，很多未能如愿认购的购房者，已经提前登记了自己的购房需求，很多购房者的意向为大三房的房源，因此，目前，工作人员主要向购房者介绍其他户型的房源。

国家统计局今发布70个大中城市房价变动信息

上海等一线城市房价涨幅收窄



今天上午，国家统计局发布《4月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》。2016年4月，上海新建商品住宅价格指数环比上涨3.6%，位列70城的房价涨幅第四位，与上月相比涨幅下滑0.7个百分点；环比涨幅前三位城市分别是合肥、厦门和南京。

环比上涨城市增加

环比上涨城市个数继续增加，城市间涨势出现新变化，一线城市涨幅放缓，二、三线城市涨幅扩大。4月份70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市有65个，比上月增加3个，下降的城市有5个，比上月减少3个；环比涨幅在1%以上的城市有22个，比上月增加4个，环比涨幅在5%以上的城市有2个，比上月增加1个；最高涨幅为5.8%，比上月扩大0.4个百分点。

房价总体继续上涨，上涨城市个数继续增加，但城市间涨势出现

新变化，一线城市涨幅较上月有所放缓，二、三线城市涨幅开始扩大。其中，北京、上海、广州、深圳四个一线城市的新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均双收窄，深圳二手住宅价格环比甚至出现下降，而部分二线城市环比涨幅比上月进一步扩大，有些已超过一线城市涨幅。初步测算，4月份新建商品住宅价格环比综合平均涨幅一线城市比上月收窄0.7个百分点，二、三线城市比上月分别扩大0.3和0.2个百分点。

申城房价回归理性

新建商品住宅方面，上海新建商品住宅的房价环比上涨3.6%，比上月涨幅4.3%收窄了0.9个百分点，位居四个一线城市之首，70个大中城市环比增幅的第四位。信义房屋分析师陈丽娜认为，4月新房市场仍保持较高的涨幅是因为外环外刚需项目的供给量增加的缘故。与新房市场成交量环比下跌56.1%不同的是，新房市场供给量环比上涨了51.3%，且以外环外刚需项目为主，其对应的潜在的购买力依然

存在，使得房价仍保持较高的涨幅。

二手商品住宅方面，上海二手商品住宅的房价环比上涨2.5%，与上月相比涨幅回落了3.8个百分点，位居四个一线城市的第三位。陈丽娜认为，二手房市场作为对政策反应最快的市场，其调整速度也快于新房市场，房价的涨幅也较3月份的非理性上涨有所回落。但短期内市场主体对于房价下跌的可能性预期不大，因此，出现了当前市场的量跌价稳的走势。

今年4月，从成交区域看，申城外郊环间的商品住宅成交面积占比高达六成，成为成交主力区域。成交结构方面，70-90平方米的刚需盘表现抢眼，占比近四成。3.25楼市调控新政剑指改善型房源，对首次改善客户有所冲击，位置距市区较远，总价较低的刚需盘成交相对活跃。华燕房盟研究中心副总方秀玲分析道，4月份，一线限购收紧政策效果开始显现，一线城市房价涨幅有所收窄，但上涨趋势难改。未来一段时间上海楼市将呈现“量跌价稳”的总体特征。 本报记者 杨玉红

保利地产花54.5亿元“斩获”周浦一地块

本报讯（记者 杨玉红）今天上午，上海土地市场一处住宅土地出让，即位于浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001单元的A-03-11地块。37家来自全国各地的房地产企业齐聚拍卖现场，保利地产最终以54.5亿元中标。业内人士预测，未来这个楼盘可售部分的房价有望逼近8万元/平方米。

该地块东至渡桥路，南至年家浜防护绿带，西至林海公路防护绿带，北至百曲港防护绿带。本次拍卖地块为住宅用地，起始价137703万元，并规定有15%的面积需要自持70年不能出售，5%的面积作为保障房无偿移交给政府。业内人士测算道，楼板价近44000元/平方米，扣除5%的保障房与15%的自持面积后，实际楼板价达到54500元/平方米。

近几年，周康板块内的配套设施逐步完善，轨交16号线、18号线和迪士尼辐射商圈的影响，使得周康板块房价水涨船高。从板块现有基建和配套来看，商场、超市、步行街、医院等生活配套比较齐全，

能为周边居民生活提供便利。

据悉，2014年，世茂和中骏分别取得的浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001单元A-03-02宅地和浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001单元A-01-02宅地，楼板价分别为18290元/平方米、19001元/平方米。如今这两幅地块已上市，精装修公寓房价在38000至40000元/平方米。中原地产研究中心龚敏表示：众多房企追捧之下形成了高地价，此次竞标房企达37家，对一线城市持续看好，但并不意味着市场风险就不存在，根据地块要求必须在交地之后的12个月内开工，意味着未来开盘大约在一年半之后，这个楼盘可售部分的房价有望逼近8万元/平方米。她提醒道，房企拿地背后的风险仍值得警惕。

上海市经济管理学校
首开幸福课程 倡导幸福德育
www.sems.cn