

楼市新观察

随着普通住宅价格标准提高在即,上海楼市出现了一些变化,交易量可能出现一定回升。

汉宇地产报告显示,一大批外环内中低端房源、外环外低总价房源税费压力减轻,买家最多可享受2%的契税减免,一般会被转嫁到买家身上的营业税,也将因此有所减免。

据此预计,在等待标准正式出台之前,不少购房者或许会暂缓计划,从而令成交陷入短期僵持。但这同时意味着,一旦标准实施后,

上海普通住宅价格标准调整,如投石入水,泛起涟漪

申城刚需购房交易量或增加



■ 楼市呈现“购房者不急中介急”的格局

本报记者 陈意俊 图

成交可能出现“小高峰”。

4年来首次调整标准

上海普通住宅价格标准是4

年来首次调整,新执行的标准为:内环线内总价低于330万元/套,内外环线间总价低于200万元/套,外环线外总价低于160万元/

套。与2008年执行的标准相比,内环线内、内外环线间及外环线外每套物业分别调整额度为85万元、60万元、62万元。

上海中原咨询部经理龚敏分析“新政”时表示,2008年至去年底,本市140平方米以下的一手房,在内环线内、内外环线间和外环线外的房价增长幅度分别为43%、69%、78%,价格涨幅呈现环线由内向外逐渐递增的格局。此次调整普通住宅价格标准,采取了“两头调整”的做法,从实际调整价格来看,各环线的总价分别为330万元、200万元、160万元,而2011年一手房(140平方米以下)成交的价格分别为364万元、246万元、137万元,外环线外价格标准定得比较高,有利于相关区域更多购房需求的释放。

老公房受益不小

从价格调整的影响来看,“入围”的普通商品房比重将由80%升至94%,约可释放15%的交易量。以2011年12月二手房成交数据为例,根据2008年执行标准,符合普通住宅要求的内环线内比重为85%,内外环线间比重为82%,外环线外比重为77%。如按新标准,内环线内成交比重将调整至92%,内外环线间成交比重调整为93%,外环线外成交比重调整为96%。

汉宇地产分析指出,实行新版普通住宅标准后,预计外环内的两大环区有半数以上的商品住房仍然不能纳入普通住宅标准,但大量房龄旧、面积小、总价低的老公房能够达到新的普通住宅标准。

本报记者 晏秋秋



秋秋看房

龙年伊始,上海楼市极度低迷,这实属意料之中。不仅春节期间如此,而且可以断言,前三个月,楼市都不会有太大起色。一年前三个月,属楼市淡季。更重要的是,房产调控政策,在前三个月看不到松动的迹象。

意料之中

目前的楼市,只要调控政策不松动,房价和成交量必然下行。不少开发商也意识到这一点,只能苦撑求变,实在不得已开盘的,价格也会有所下调。所以,对买房人而言,目前除了关注政策面之外,不该“有所动作”。

晏秋秋

成年子女享“单独”购房权



房博士信箱

我家现有位于田林地块两套两居室产权老公房,供祖孙三代共五人居住。孙辈去年大学毕业,工作已近一年,现准备结婚。按现行限购令政策,我家已无法再购第三套房产。然而,我家有一套位于普陀区西康路新会路附近向房产部门租赁的一居室老公房正在动迁,已与动迁组洽谈数次,不久将签约。我想用动迁安置款加一些存款,在我家附近购置一套两居室二手房,以供孙辈结婚之用。不知现行政策对动迁房另有规定吗?能否购置第三套房?如果可行,需要什么部门出具什么证明吗?又鉴于目前房价处于下降趋势,我准备待房价在适当价位再购房,不知动迁证明有没有时效性。以上问题,烦请房博

士指点,解我困惑,谢谢!

读者 冯先生

根据上海的住房限购细则,上海本市户籍居民家庭已有一套住房的,可以新购一套商品住房;已有两套住房的,属于被限购对象,须暂停购房。限购对象不含动迁房、经适房等保障性住房。房地产交易中心将审核购房人填写的《购房人家庭成员及名下住房情况申报表》。

需要指出的是,限购对象虽然以家庭为单位计算,但家庭仅包含夫妻双方及未成年子女。冯先生的孙子及子女均属于成年子女,可“单独”进行家庭购房。如果其名下没有任何房产登记记录,则不受限购政策影响,并且购买二手房时可以被认定为首套房,享受相应政策优惠。但是如果冯先生是以自己名义购房,并且家庭现有的两套产权房在自己名下都有产权登记,则属于“被限购”对象。

刘珍华

御翠华庭

评估总价:535万元
地址:长宁区黄金城道688弄
房型:2房2厅1卫
产证面积:114平方米
楼层:15F/31F
购入年份:2007年
朝向:朝南
装修:精装修

业主魏先生自述:房产专家,您好!我有一套御翠华庭的物业,是2007年买进的。现在由于工作因素,我要到外地发展,故想把这物业卖掉,想咨询一下专家,这套物业以什么价格出售比较合适?

专家点评:御翠华庭位于黄金城道古北路口,是由和记黄埔倾力打造的高端豪宅,位于整个古北新区的中心位置,一边是成



熟集聚人气的老古北,一边是新一代古北建筑群,楼下就是黄金城道步行街。小区内还有较高档的七星级帆船会所,长期投资和自住需求“两相宜”。社区周边生活配套成熟,教育资源完善,其中建青实验小学为本小区的对口学校。商业设施十分丰富,虹桥友谊商城店、世贸商城、家乐福等大型卖场分

房产估价



布在小区周围。对社区居民来说,日常生活需求都能方便得到满足。地铁10号线伊犁路站离小区不算远,还有多条公交线路分布,居民日常出行较为方便。

魏先生那套房源处于小区中间位置,采光较好,视野开阔,空间也较大,居住氛围较好,建议魏先生此房挂牌价定为535万元。

汉宇地产古北分行经理 唐明祥

“普房”新标准利好“刚需客”

上海市市长韩正日前表示,上海今年一季度将出台新的普通商品房标准,其中内环线以内低于330万元/套、内外环线间低于200万元/套、外环线外低于160万元/套,将在一季度实施。

原有的上海普通商品房标准是2008年制定的,已不适合现在的情况。一些二手房在交易时往往“被豪宅”,无法享受普通住房的契税优

惠,这对刚性需求者来说无疑是不公平的,增加了置业成本。

通过放宽普通商品房标准,可增加刚性需求者的购房力,可最大程度地支持普通居民家庭自住购房需求。房地产调控的目标,正是为了解决中低收入群体的住房问题,其中很大一部分要靠市场自身的调节。新的普通商品房标准出台,可减轻百姓的购房压力。

斐翔

恒大今年销售目标确定为800亿元

恒大地产董事局主席许家印日前表示,2012年的销售目标定为800亿元;在土地储备方面,年内不再购买新土地;启东项目计划于今年6月开盘。

去年,恒大的销售额为803.9亿元,同比增长59.4%;销售面积为1219.9万平方米,同比增长54.7%,这两项数据在国内房地产企业中排名前列。

顾健

高价收购

专业高价收购字画 古籍 各类旧书刊 扇子 瓷器 像章 老红木 柚木 古玩杂件等 怀旧堂 南昌路260号 近茂名路 53068169 13601719438

專古齋

高价收购寄售红木 柚木 家具 字画 扇子 瓷器 玉器,及各种文房四宝维修。油漆红木家具免费上门看货。建国西路68号 电话:63274953

洋泾红木

本市专业高价收购各类新旧红木家具 电话:58517004 13512150794 地址:定水路31号

售铜汤婆子

华利折扣店 14至34显像管彩电 樱花热水器、脱排、脱水机、煤气灶 半导体收音机 收录机 冰箱洗衣机 特价 汉口路431号 63229322



收红木 家具

高价收柚木 字画画油 扇 子旧书瓷器 像章竹雕各种旧货 复兴中路477号 63114070 13818107598

古月轩

高价收购红木 木及各类老家具 各种酒类 字画 扇子 旧书 瓷器 玉器 像章 旧箱子 多伦路文化名人街27号 近四川北路 高经理 65407260

特大鞋专卖

女39-43 男44-50码 各种类型 外贸千款 江宁路931号3号楼204 纺织技术监督所内22818140

高价收老红木

老茅台酒 字画扇子 旧书碑帖 砚台旧墨 瓷器玉器 雕刻摆件整修老红木等 建国西路48号 64335083

房产中介要学会当“红娘”



楼市杂谈

楼市步入“严寒”,调控在“攻坚”,房产中介介入了“剩者为王”的时代。随着一大批中介门店“撑不下去”,房产中介从业者的日子也越来越难过。房产中介目前所处的状况,除了整个市场大环境之外,也与个别从业人员的不规范有一定关系,正所谓“一粒老鼠屎坏了一锅粥”。

无论是在中介门店,还是专业网上交易网站,放眼望去,都是“好房、低价、急售、一口价出售”等字样,有的房源还抛出了“低价急售”来吸引眼球。但这些信息中有多少是真实的呢?过去一段时间,王先生一直通过一家著名的二手房交易平台来选购婚房,其间遇到了许多怪事:8楼顶层的楼盘,却在网站上报出了9楼中的8

楼;1988年的楼盘,在网上说成了1998年的……最让王先生不能接受的是,每次房产中介跟他信誓旦旦说已与房东约好时间看房后,结果大多被“放了鸽子”。中介人员也不主动打电话跟他说明原因,只等他去催的时候,才得到“房东出国了”“前一天晚上喝多了”等莫名其妙的借口。

房产中介要想在这个“寒冬”中生存下来,就要学做“红娘”,诚心撮合买房人与卖房人成就“姻缘”。对于大多数人来说,房产交易在一生中最多也就碰上一两次,要将所有的交易行为、法律关系以及相关的政策法规等全部掌握很困难,所以非常需要房产中介商的服务。对于中介从业人员,只有提高自身的素质,真正为买卖双方着想,才能市场中树立好的口碑,赢得更多的回头客。

羊羽