



上海买房指数榜“真相”

红黑榜真相 之 标准

春季楼市综述

克尔瑞上海机构发布的最新数据显示,一季度全市仅推出商品住宅15643套,成交量却达到25328套。这使得原先市场上滞销的122.44万平方米房源也在一季度被消化。整个一季度的商品住宅平均成交价格达到23482元,创下历史新高,比去年四季度的22061元上涨了6.4%,更是比去年同期的20176元上涨了8.1%。

在一季度成交套数排名前30位的楼盘中,位于浦东的楼盘达到了9个,其中东方冠郡、朗诗未来树、地杰国际城(万科海上传奇)更是跻身前十。随着后世博、迪士尼概念的开发和临港政策利好的落地,楼市开始走高也是上海经济重心东移至浦东的标志性体现。

在区域方面,另一个值得注意的是一季度浦江镇有4个楼盘进入了成交套数前30名,分别为新浦江城——华侨城、浦江华庭、保利茉莉公馆和一品漫城,以上楼盘的热销说明了浦江镇板块在后世博和前滩开发利好的影响下,正在成为置业者的热土。

从成交均价来看,刚需楼盘的销量依旧坚挺。

在成交套数排名前30的楼盘中,成交均价在10000-16000元/平方米的刚需楼盘占到半数,其中均价为10100元/平方米的农房万盛金邸以572套的成交量成为第一季度销售冠军。易居中国房地产分析师薛建雄表示,对“国五条上海细则”的猜测和恐慌使得购买力积蓄已久的刚需客户开始发力,是今年第一季度刚需成交量较高的重要原因。

2013 第一季度商品住宅成交套数 Top30

排名	项目名称	区域	成交套数	成交均价	排名	项目名称	区域	成交套数	成交均价
1	农房万盛金邸	金山	572	10,010	16	合景叠翠峰	嘉定	260	14,956
2	万源城	闵行	467	37,667	17	雅戈特长风8号	普陀	251	43,610
3	恒盛豪庭	宝山	436	21,752	18	碧海金沙·嘉苑	奉贤	249	13,649
4	易居新场(东方冠郡)	南汇	391	13,533	19	鹏润伊顿公馆	南汇	243	12,746
5	瑞虹新城	虹口	374	44,670	20	天居玲珑湾	嘉定	242	12,294
6	朗诗·未来树	南汇	370	13,800	21	张江汤臣豪园	浦东	235	28,203
7	华润置地中央公园	嘉定	364	23,569	22	布鲁斯小镇	南汇	227	12,582
8	地杰国际城	浦东	352	31,976	23	西郊半岛名苑	青浦	221	13,450
9	绿地时代名邸	青浦	319	10,076	24	浦江华庭	闵行	216	18,536
10	海尚名都	松江	283	14,113	25	辰弘佳苑	松江	206	15,910
11	中建溪岸澜庭	嘉定	276	17,898	26	上海星尚湾名邸	青浦	206	14,025
12	嘉怡水岸	闵行	274	15,842	27	御沁园	南汇	201	18,213
13	新浦江城——华侨城	闵行	268	23,428	28	中星馨恒苑一期尚品新座	闸北	200	24,608
14	汇锦城	南汇	265	12,780	29	一品漫城	闵行	200	25,936
15	保利御樽苑	浦东	263	22,108	30	保利茉莉公馆	闵行	198	25,312

(数据来源:中国指数研究院)

数字不会告诉你的事

6大标准助你解读楼盘价值

□地产评论员 孟子琼

标准1 区位 地段没法改变

一讲到“住在徐家汇”,上海人肯定会说“地段老好呃”,用专业一点的话说,就是“徐家汇的区位条件优越”。那么什么是区位? 区位好坏有何指标? 简单地说,区位就是地块的空间位置及其与相邻地块的相互关系。这里的空间位置表面上看起来是一个地理概念,但实际上其中包含了与这一地块全部相关联的自然条件、环境条件、交通条件、和文化条件等,是上述各种因素共同作用形成的综合体。

标准6 品牌 体现综合实力

提到高档住宅,我们总是会想到“绿城系”、“星河湾”;提到改善型置业,我们常常会想到“万科3G户型”;而提起商办项目,我们往往会想到“万达商业广场”……大到项目整体规划,小到户型设计,品牌的价值是影响购房者决策的重要标准。几年前华润进驻南翔直接导致区域内房价水涨船高,这正是品牌力量的最好体现。

标准2 配套 左右生活方式

就目前上海的房地产市场而言,一个项目配套的好坏将直接影响其口碑与销量。因为,随着房地产市场不断的发展,买房早已不再是买一所住宅,而是买一种“生活方式”。CBD商业中心、大型超市、菜场、医院、学校、地铁等等,这些位于房子周边的配套将完全决定购房者入住之后的生活情况。当然,有的项目在期房阶段周围配套还不齐全,但入住前或短期后会建成新的市政设施。在项目有着完善配套规划的前提下,其升值潜力也能够得到保证。

标准3 特质 卖点并非都是“买点”

我们分析了近年热卖的楼盘,一个显著的特点便是那些拥有鲜明卖点的楼盘往往会赢得更多关注。几年前,万科城花新园用极具特色的“收纳系统”让我们记住了“成长性家庭”的概念。无独有偶,绿城玉兰花园也用高达65%的绿化率在上海楼市独树一帜,吸引了众多购房者的青睐。纵观现在的上海楼市,林林总总的项目不遗余力的宣传着自己

标准4 户型 “完美”户型不存在

买房子,终究还是要住着舒心。可以说,上海楼市的历史就是住宅户型的演变史。从“一室户”到“大平层”,随着居住条件的改善,户型也在不断适应着最新的人居理念。根据购房者的需求不同,评判户型优劣的标准也不尽相同。从这一点来看,真正“完美”的户型其实并不存在。从目标客户的定位出发,合理安排住宅空间的户型,才是我们认为的好户型。

标准5 质量 好房子内外兼修

和所有商品一样,质量是一个楼盘是否“叫座”的灵魂。小到精装项目的装修质量、硬装品牌,毛坯项目的建筑质量,大到整个建筑的外立面效果,小区绿化品质,这些因素是市场品评整个项目的第一感官。而类似某些项目出现的地板渗水、外立面漏雨等情况,对其市场口碑和销售业绩往往有着相当大的打击。