

楼市观察

二季度上海楼市持续高温

□地产评论员 陈孜孜

据工行—上海财大新建住房价格指数监测，沪版“新国五条”出台后，2013年4—6月的上海楼市虽然受到重重政策限制，但供需热度依然不减，“地王”接连涌现的同时，二季度上海新建住房和二手住房的价格指数也双双显著上涨。

土地热助长楼市升温

进入2013年以来，伴随着开发企业资金链的相对宽松，土地市场不断升温，其中以上海为代表的一线城市表现更是抢眼。

据CREIS数据库显示，今年上半年上海成交土地310幅，占地面积1103.87万平方米，土地出让金高达769.48亿元，雄踞全国第一。其中二季度的表现尤为明显，成交土地占地面积647.91万平方米，环比增加42.10%，同比上涨124.10%。价格方面，土地出让金543.50亿元，环比上涨1.41倍，更是去年同期的约6倍。

“地王”频出是二季度上海土地市场的一个亮点。4月10日浦东发展创造37.75亿元唐镇宅地总价地王后，不到2个月的时间这一纪录就被福润天成房地产刷新，6

3月底前密集出台的“新国五条”地方细则，能否成为上半年楼市销售的“分水岭”呢？近日，由民间智库“乐智研究院”承担市场调查、数据分析与报告撰写的“工行—上海财大新建住房价格指数”二季度上海楼市报告正式出炉，结果显示二季度的楼市销售依然延续了一季度的高温。

月27日，绿地集团又以47.2亿元摘得徐泾会展中心商办地块，成就今年上半年上海新的总价地王。

土地市场的活跃，再加上高溢价地块的增多，对周边房价产生中期上涨的间接利好，带动中长期房价上涨预期。

一、二手市场齐头并进

3月底沪版“新国五条”细则落地后，上海从抢赶“末班车”的行情中回复正常，但由于调控力度不如预期，开发商和购房者对后市的预期也没有发生转变，因此在经历了短暂的市场调整期后，成交又开始放量，连豪宅市场的需求也十分强劲，二季度上海新建住房成交均价在10万元/平方米以上的豪宅成交了0.93万平方米，环比一季度上涨近五成。

供求两旺、一片火热的市场行情之下，二季度上海房价也被显著向上拉升。工行——上海财大上海市新建住房价格指数显示，剔除了住房交易质量、区域结构差异，二季度新建住房月度指数平均为123点，环比一季度平均上扬1.40%，同比去年二季度平均上涨7.69%。二手房价的环比涨幅更为明显，二季度上海市二手住房价格月度指数平均为118点，环比一季度平均上浮2.32%，同比去年二季度平均上涨6.47%。

从月度走势来看，无论新房还是二手

房，都在传统淡季攀上了新高。其中，新房住房6月价格指数显示为124.67点，环比上扬2.55%，二手住房6月达120点，创近20个月新高。

下半年涨势有望放缓

度过了最火半年之后，已然进入下半场的楼市将如何演绎？刚性需求、改善型需求是否能继续起舞？市场的成交能否依然笼罩在高温之下？居高不下的房价还将继续上涨吗……“工行——上海财大新建住房价格指数”对此也做出了预判。

报告中分析指出，由于上海的刚性需求和改善型需求庞大，供需矛盾突出，房企及购房者的预期仍然向好。预计下半年“限购”、“限贷”等行政性政策不会放松，但政府正有意筹划新政“去行政化”，更多的利用市场的自发调节作用，形成房地产调控的长效机制。预计在新政出台前，房价依旧保持上涨趋势。但随着国内、外流动性趋向紧缩，类似上半年的宽松融资环境将一去不复返，预计下半年房价涨势放缓，趋于稳定。

富力湾主推 90 平方米精装洋房

7月20日，由富力湾举办的大型互动竞赛活动——“为家而赢”开幕式在淀山湖富力湾·四季半岛售楼处成功举行，一场近两个月的趣味之旅就此拉开序幕。此次活动将延续至9月8日，参与游戏除了能够获得悬浮相框、拍立得相机、加油卡等礼品外，还有机会赢得总决赛冠军大奖——全家欧洲七国11日精华游。

据悉，连续夺得淀山湖销售之冠的



富力湾，与朱家角镇隔岸相望，并且依托沪渝、沪常、上海绕城高速以及规划中的上海地铁20号线，成为上海客户眼中的“价值洼地”，是他们投资住宅的

上佳之选。

据悉，富力湾一期224—256平方米丹麦风情独栋即将售罄，最低288万元起。目前项目主推二期四季半岛的精装洋房，主力户型约90平方米，总价76万元起。此外，在销售现场一位来自上海的刘先生表示，“这里空气清新、交通方便，而且社区配套特别上档次，正好也和我们的手头三百来万的购房预算相符，性价比真心的高！”

(鲍辰莹)

上海买房呼叫中心:4006358880 转 900

上海万科“梦想点亮生活”

7月18日，上海万科2013年品牌发布会在上海浦西当代艺术博物馆举行。逾400名嘉宾汇聚一堂，共同见证了“梦想点亮生活”上海万科2013品牌发布会的发布盛况。

上海万科以全新的“全区域、全品类、综合性城市主流开发商”的角色立足上海，发布了“三系二线”全新的住宅体系、商办体系及养老住宅、极小住宅、美邻中心、睿管家、智慧社区等创新成果。

在发布会现场，上海万科还公布了全国范围内的商用事业版图，超出很多嘉宾的想象。万科集团至今已经在近30个城市拥有了近900万平方米的商用物业面积。其中，上海万科在集团内拥有的优质商办资源，沿交通枢纽沿线布局5大商务区，10个主力项目共计约150万平方米。

上海万科特别强调其相对于传统商用项目的4大特点：更加注重性能效

率，更加强调以人为本，更多引领绿色行为，更多重视体验交流。据悉，上海万科商用体系包括三条主要产品线：第一个商用综合体，万科中心；第二个是商业，又分为社区商业和购物中心；最后一个商住办混合项目——万科国际，不论是虹桥枢纽的虹桥国际，七宝商圈的七宝国际，还是上海万科刚刚获取的，在中国号称中国硅谷的张江国际都将是它的典型代表。

(马颖之)

金地自在城点燃 7 月楼市热情

进入7月，随着“泗泾地王”横空出世，连续38度的高温丝毫挡不住购房者高涨的热情，即将面市的百万地铁大盘——金地自在城受到了整个上海市场的极大关注，仅上周末就有近千组客户到访，人气爆棚，以实际表现演绎了“未售先火”的火爆的行情。成为了2013年上海最值得期待的全新项目之一，点燃7月楼市热情。

据悉，金地自在城离9号线泗泾站仅800米距离，社区配有班车无缝接驳，离徐家汇9站。随着自在城板块的

商业配套和大规模社区的进程，除了周边的大润发、三湘商业广场等商圈，项目本身也配置了三级商业体系。同时，在社区内配备了从幼儿园到9年一贯制学校的全教育体系。据悉，金地自2012年首创的“云服务”无区界生活平台将在金地自在城项目中全面推广。区域适度超前的潜力和相对较低的价值洼地，吸引了无数置业者的目光，有望成为未来上海地铁大盘升值的首选地。

作为金地在华东历经十年的力作——金地自在城将于7月底首次开

盘。项目将推出约73—150平方米的主力户型及少量景观大宅的全家庭周期产品。主推的户型集中在130—150平方米的房源，该类产品在区域市场上相对稀缺，四房总价仅相当于市区一套二手两房的价格。笔者在现场发现，不少来自长宁、徐汇、闵行等地的改善置换型看房者纷纷有出手意愿。一位在漕河泾工作的周先生表示，“这里坐地铁上班方便，而且社区环境感觉很舒适，金地品牌有保证。加上我们两百多万元的预算，能够买到这样的地铁四房我们很满意”。

(王敏)

养老置业投资讲座

30 万元买公寓，100 万元住别墅？不限购的好房何处选？

新民楼市将于2013年7月27日联手《地产品》杂志举办由著名投资理财专家主讲的“养老置业投资讲座”，还有嘉兴大看房活动，报名将有机会获得大奖和礼品。需实名预约，额满即止。

上海买房呼叫中心 4006358880 转 123

宝华海尚郡领 诠释优居典范

作为一直致力于产品品质创新的宝华企业集团，在独创舒适通透户型的基础上，结合最新设计理念，再次进行优化升级，全新打造了宝华海尚郡领居住舒适、全南北通透、户户朝南的优越品质。

宝华海尚郡领全新理念户型，通过对住宅内部空间的科学设计，创造了更多南向空间，两房三房都能做到三开间南向、双卧朝南，四房更是可以达到四开间南向，三卧朝南的格局。此外，考虑到不同类型成员的家庭需求，宝华海尚郡领规划了100—164平方米不同规格的户型。所有户型房间均为全明设计，令居住与自然更为贴近，真正将高品质、舒适度和空间利用率完美结合。

(谢会永)

骏丰嘉峰汇 助力古漪园赏荷

首届上海荷花展于6月底在上海古漪园揭幕，为配合荷花展的顺利进行，位于古漪园正对面的骏丰嘉天下为本次荷花展提供了约1500个停车位，更向参观嘉峰汇酒店公寓售楼处购房者赠送古漪园门票，方便购房者游园。

据悉，嘉峰汇主打户型为63—76平方米的2室2厅，套内不仅有独立的厨卫空间和管道天然气，更配备有双露台。此外，将开业的骏丰南翔假日酒店还将配备室内泳池、小型高尔夫推杆球场、SPA、酒吧等高档设施。届时，嘉峰汇的业主还可尽享五星会所的VIP服务。(罗婕)