

新民楼市

本报专刊部主编 2016年8月4日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:xiaqc@xmwb.com.cn



沪上郊区新城:

刚需置业热点 房价涨幅领跑

文 / 溪石

中国指数研究院8月1日发布的最新百城价格指数显示,2016年7月,全国100个城市新建住宅平均价格为12009元/平方米,环比(与上月相比)上涨1.63%,涨幅较上月扩大0.31个百分点。在7月新建住宅价格环比上涨的66个城市中,上海刚好排名第十。

就在昨天上午,青浦区再现“地王”:可售商品住宅楼板价高达39000元/平方米!对于上海房价的未来走势,各种观点分歧不一。但无论看空或继续看涨者各持何种逻辑,事实是,今年上半年本市商品住宅均价相比去年下半年仍上涨了5.96%。尤其值得关注的是,目前作为刚需置业热点的沪上各大郊区新城,其商品住宅价格的上涨幅度远远领先于全市水平。

近半数新楼盘价格上涨

网易房产最新百盘调查结果显示,2016年6月沪上在售的100个项目中,46个项目的成交均价较5月份有所上涨(涨幅超过1%);20个项目成交均价有所下跌(跌幅超过1%);34个项目的成交均价基本持平(涨跌幅不超过1%)。其中,46个上涨项目中有2个项目的涨幅超过了20%。

据了解,涨幅榜排名第一的是位于宝山大华板块的中环1号,该项目5月份的成交均价为40488元/平方米,6月份的均价上涨至51114元/平方米,涨幅高达26.24%。排名第二的是位于金山朱泾板块的上海新天鸿名人高尔夫别墅社区,该项目5月份均价为13655元/平方米,6月份上涨至16702元/平方米,涨幅达22.31%。

另一方面,6月成交均价环比下跌的有20个项目,较5月减少了8个,其中有5个项目跌幅高于10%。跌幅最大的是位于浦东周康板块的绿洲康城金邸,该项目5月份均价为44773元/平方米,6月的成交均价跌至36807元/平方米,环比下降了17.79%。

郊区新城房价涨幅明显

上海链家市场研究部相关人士告诉笔者,据他们监控的数据显示,截止7月17日,全市



新建商品住宅成交均价为36548元/平方米,环比上涨5.39%。从上周本市商品住宅成交前十位的价格可以看出,均价在3万/平方米以上的项目占到3个,与前一周相比多出1个,高端项目的成交整体表现好于前周。如成交居首位的浦东洋泾板块的尚海郦景名苑,共成交74套,成交面积10049平方米,成交均价为8.2万/平方米。其它如普陀长风板块的长风名苑,位于第9位,成交23套,成交面积4257平,成交均价6.4万/平方米。

另有新浪乐居的数据显示,今年前5个月,涨幅最大的大华板块、金桥板块、东外滩板块、滨江板块的涨幅皆达到40%-50%。不过,业内人士分析指出,中心区域个别新盘的价格对数据调查结果的波动影响较大,某种程度上,郊区板块的数据更具代表性。

笔者在采访中了解到,从眼下各郊区新城的公寓价格行情来看,除南桥新城涨幅较小外,其余郊区新城公寓均价的涨幅都在10%以上,明显高于全市房价的总体涨幅。特别是临港新城板块,今年上半年的涨幅位于各大郊区新城首位,涨幅接近四成。涨幅居第二的是嘉定新城,区域涨幅超过两成。

对此,业内人士分析称,这背后的原因主要有三点:第一,这些郊区新城区域内房价处于价格洼地,在价格基数较低的情况下一旦出现上涨,涨幅必然明显;第二,区域内不少项目今年上半年确实有提价的情况,如明星楼盘保利湖畔林语苑,今年上半年的均价为23244元/平方米,去年下半年为21243元/平方米,涨幅达9.4%;第三,今年上半年郊区新城各区域内新开盘了不少项目,售价均接近2万,相较于去年单价在1.5万元以下的行情有了明显转变,如颐和泊雅轩,今年上半年成交均价18111元/平方米,丽都景苑则为17663元/平方米。

■链接·置业故事

“乐观派”的买房经

如何让财富保值增值?今年上半年,有的美股基金涨了10%,也有黄金QDII收益三成。在这场货币汇率的赛跑中,究竟哪种投资回报更有效?笔者采访的老杨,最近刚刚出手买下一套2600万元300平米的新房,在他看来,只要未来上海白领午餐的价格还会上涨,那么房价的上升趋势就很难改变。而贷款买房,利用杠杆,无疑是稳固增长家庭财富的方式之一。

“房奴”享降息福利

为了离两个儿子上学的地方更近,这几年老杨他们一直租房住在学校附近。“年初房租从13000元/月涨到了17000元/月,这对我触动很大。”老杨当时就觉得房租节节上升是必然趋势,加上今年以来不断涌现的地王,再一次置业的念头充斥着老杨的思绪。

今年3月末,沪上房产的紧缩政策来了,家里人虽然觉得购房时机不佳,但商量下来,认为与其让房东赚钱,不如供房子让银行赚利息。老杨认为,算经济账,预期一线城市中心区域的房价还会上涨,目前手头现金也没有其他更好的投资方向,那么与其每月交这么多房租,不如供一套合意的房子。还有就是房贷利率不高,房价未来上涨空间完全能覆盖这部分成本。

最看中地段优势

老杨认为上海房价早晚看齐香港,5.6万元1平米是平常事。通过几次换房置业,老杨总结道,首先,房间数要充足,其次,车位要够。他强调:“我最看中的就是地段,如果说没有只涨不跌的投资,那么一定要选抗风险能力强的稀缺地段房源。”