

最新出炉工行—上海财大上半年新建住房价格指数显示 上海房价走势平稳

地产评论员 杨子 李韶萌

日前公布的上海市新建住房价格指数显示,6月上海成交均价环比5月上涨了7.23%,一时间,关于上海房价反弹、楼市转向的各种舆论频繁出现。上半年上海房价到底是涨是跌?接下来上海房价是不是会出现报复性反弹?7月26日上午,中国工商银行上海市分行和上海财经大学联合主办并发布了《上海市商品住房价格指数半年度报告》,该报告由民间智库“乐智研究院”承担市场调查、数据分析与报告撰写,对今年1—6月上海楼市的表现尤其是房价的变化进行了更加科学和准确的解读。

新建住房价格现小幅回调

根据统计,上半年上海市新建住房和二手住房成交量齐涨,尤其是6月,新建住房成交量达102.07万平方米,环比上扬26.59%,同比上涨29.23%,创下了17个月以来的最好纪录。

然而同时,根据工行—上海财大新建住房价格指数的最新监测,2012年6月上海新建住房月度指数为117.17点,是上半年价格最高点,与去年11月基本持平,不过环比5月的114.30点,涨幅只有2.51%。

7.23%和2.51%,究竟哪一个数据更可靠?据介绍,在上海市新建住

房价格指数中,6月成交均价涨幅之所以高达7.23%,是由于6月成交量中2万元/平方米以下房源明显减少,仅占五成,低于5月近六成的占比,这无疑在很大程度上将拉高均价。

不同区域价格涨跌异化

从上半年整体房价来看,同样是在剔除了住房交易质量、区域等结构差异后,工行—上海财大新建住房价格指数的监测结果显示,2012年上半年,上海市新建住房价格整体保持在相对低位,月度指数平均为113点,环比2011年下半年平均下跌6.10%,同比去年上半年平均下跌3.24%,整体走势平稳。

从新建住房月度指数走势来看,各月指数继去年四季度大幅下跌以来,表现出阶段性调整。

今年一季度,各月指数基本维持在去年12月大幅下跌后的低点,走势平稳。二季度以来,受货币政策适度放松和支持刚需政策微调的影响,月度指数受到成交量的支撑作用,表现出短期小幅回调。

从新建住房各区域指数走势来看,价格下行的区域明显多于上扬的区域,共有11个区县上半年平均价格指数出现下滑。各区域价格涨跌走势异化:更多区域加入降价行列,而前期降价区域价格趋稳;部分区域在前期累积了较大跌幅后,价

格略有回调,而部分区域则在酝酿第二轮降价。

二手住房价格继续追跌

工行—上海财大监测的上海市二手住房价格指数显示,剔除了住房交易质量、区域等结构差异后,2012年上半年,二手住房价格整体延续了去年底以来的追跌趋势,在窄幅波动中跌幅趋缓。月度指数平均为112点,环比2011年下半年平均下跌8.05%,同比去年上半年平均下跌8.57%。



华伟
华东师范大学东方地产学院副院长

土地市场的成交呈大幅度下滑态势,说明现在买面包的人不急于买面粉,日子还过的下去。开发商最困难的时候过去了,在这样的情况下,楼市在最低谷好转是必然的。但千万不要沾沾自喜,虽然楼市有所回暖,但跟正常水平仍有差距。

从二手住房月度指数走势来看,二手住房价格在下行中呈微幅波动,多重利好因素影响下,价格博弈天平逐渐向卖方倾斜。

从各区域指数走势来看,1—5月,各区域涨跌不一,且幅度微弱,各区域价格调整未同步;6月以来,外围区域价格全线回温。

下半年房价或稳中回调

楼市接下来会怎么走?当前各界的研判众说纷纭,工行—上海财大房地产价格指数对此也发表了自己的

看法。

据指数预测,一方面,房地产调控政策年内不会大幅度松动,“限购”、“保刚需”、“稳房价”仍是调控主基调,房价上行通道尚未形成;另一方面,货币政策转向使得开发企业以价换量动力减弱,楼市成交量回归使得“看跌”的市场预期有所改善,后市房价大幅下跌的可能性减弱。

放眼下半年,在“稳增长”目标下,货币政策适度放松与“保刚需”政策微调,将持续带动刚需,改善性需求入市,预计后市房价稳中略有回调,下半年或将整体与上半年持平。

对“楼市回暖”需平和看待

在工行—上海财大上海市住房价格指数发布暨长三角房地产市场前景分析会现场,沪上知名专家学者就行业现状及楼市前景发表了独到见解。

姚玲珍
上海财经大学不动产研究所副所长

房地产行业三十年,产品与房企转型目前还只是起步阶段。希望今后的企业也好、产业也好,在资源利用和资本运转等各环节,都能增加一些技术含量和服务含量,然后提升产品层次,加快整个房地产业产业化的速度。

国信世纪海景 牵手阿玛尼再办奢侈品盛宴



据悉,陆家嘴热销楼盘国信世纪海景此次推出的房源面积由200—343平方米不等,总价最低仅1000万元起,最近3周已热销8亿。

阿玛尼首次走进豪宅

本周末,国信世纪海景将携手阿玛尼,在国信世纪海景售楼处举行2012秋冬新品发布。这也是世纪海景近一周内第二次迎来世界顶级流行品牌发布活动。届时这场时尚盛宴,也会将国信世纪海景“世界顶级奢侈品月”系列活动推

向高潮。据悉,坐落于黄浦江畔的浦明路塘桥新路的国信世纪海景为一线滨江豪宅,离江仅为80米,社区由三幢100米高的artdeco风格高层建筑组成。

此次,世界顶级奢侈品牌接连将新品发布安排在滨江一线豪宅的售楼处内,这场奢侈品与豪宅、流行时尚与经典交相辉映的盛宴,

仿佛在昭示着奢侈品与豪宅未来在中国市场的命运将紧密相连。

将阿玛尼风格融入产品

阿玛尼的产品设计必须遵循三个黄金原则:一是去掉任何不必要的东西;二是注重舒适;三是最华丽的东西实际上是最简单的。

与之相同的,在国信世纪海景,化繁为简,注重舒适也是打造产品的核心理念。作为上海浦东首家,也是唯一一家3A最高住宅性认证的住宅小区,世纪海景采用的保温性能极强的铝包木门窗、中空LOW-E玻璃、无机房电梯及IC卡梯控系统、立体垂直绿化系统、屋面雨水回用系统、新型墙体材料等高新科技,使得产品无论是适用性、安全性、耐久性、环境性还是经济性都比同类产品高出一筹。(王敏)

春申景城 MID-TOWN 精品公寓新品即将加推



医院闵行分院,春申景城尚乐坊商业街等,高档国际生活版图日趋形成。如今春申景城正以综合多业态的服务,创造联动价值,构筑一个国际复合精品生活圈。

交通体系便捷

春申景城 MID-TOWN 作为“春申居住示范区”新坐标,周边地铁一号线、轻轨莘闵线、外环线、莘奉快速干道、沪闵路高架构成纵横东西南北的交通网络15分钟车程连接徐家汇,可以快速接轨全市各中心,非常适合居住和经商。如此快捷便利的交通,为业主们打造了一个快速醇熟的生活圈子。

致力社区文化

7月21日,春申景城举办了一场感恩客户回馈活动。本次活动以欧洲杯为主题,音乐乐队衬托,旨在为业主放松心情,增加各业主之间感情交流。可见开发商倾其心力所创建春申景城和谐的社区文化生活,得到业主认可。(程威箐)

周边配套成熟

春申景城不仅拥有深邃品质,周边生活配套均已相当成熟,可谓该区域的城中之城。项目周边环有区重点学校、大型生活超市、华东

借势航头板块 申亚花满庭推抄底价别墅

申亚花满庭地处奉贤,相邻航头板块。目前该板块发展迅速,已建设有医院、学校、公共绿地等众

多配套。另随着林海公路通车,社区业主可快速对接市中心各区域,项目价值可见一斑。

上海买房呼叫中心:400-635-8880转999

建发·璟墅开盘销售额突破 4 亿元

近日,以“叠墅王者”为打造目标的建发璟墅在周边竞争对手毫不知情的情况下,发起了一场突袭,推出首批次48套房源,当日劲销7成,销售额突破4亿元。

业内人士在分析建发璟墅热销原因时指出,综合实力强劲为该项目赢得市场打下了坚实的基础,是其淡市热销的重要原因。该项目围绕新江湾这块资源型宝地积极破题,寻找项目的“差异化”,以专利级纯叠墅产品和地缘热泵空气调节系

统为同质化竞争严重的新江湾豪宅板块注入新的生机。

项目相关负责人告诉笔者,建发璟墅项目共获得了4项国家专利认证,领先行业的设计标准。“归根结底,产品力是建发璟墅取胜的不二法宝。做高端楼盘不光要用好的材料和配套,更有精心的规划和设计,还要有能够持续保证物业保值增值的物业管理。”项目相关负责人指出。

建发璟墅配备了由香港设计大

师梁景华先生亲自操刀设计的商务休闲会所;独创奢装叠墅、户户超大赠送空间、私家人户花园、尊享电梯;唯一采用地源热泵温度调节系统,恒温舒适,低碳环保;采用全球一线奢装品牌;采用石材干挂外立面;私享滨河公园、内外双园林……为了构筑项目的综合产品力,建发璟墅真正做到了面面俱到。同时,建发物业旗下具有一级物业资质的“怡家园”物业为建发璟墅项目的品质生活提供了可靠的保障。(沈媛)