

# 十批次 32 盘上新 刚需项目成主力

文/孙鑫

日前,网上房地产公示显示,上海第十批次新房官宣,共计 32 盘,9420 套房源待售。备案均价为 62567 元/平方米,分布在浦东(含临港)、徐汇、静安、杨浦、闵行、宝山、嘉定、松江、金山、青浦、临港 10 个区域。

## 浦东供应领跑 刚需项目成主力

此轮浦东上新 7 个项目,成为供应大户,周浦的招商市政公园 1872、金桥碧云漫悦,适合总价 600 万左右,刚需上车的购房者。备案均价最高的项目是位于浦东新区的前康大厦,达 13.20 万元/平方米,入围比为 2.5;其

次是位于徐汇区的汇元雅苑(一期),备案均价为 13.0414 万元/平方米,入围比为 2.5。闵行推盘量也不少,中铁建万科朗拾花语、中铁建花语前湾、保利建工海玥锦上,都是 700-800 万级刚改热度不错的新房。

从价格区间来看,备案均价在 6 万元/平方米以下的项目 15 个,面积占比约 53.6%;6 至 10 万元/平方米以下的项目 12 个,面积占比约 32%;10 万元/平方米以上的项目 5 个,面积占比约 14.4%。

事实上,上海新房供应节奏在加快,供应体量在增加,该批次供应的 9240 套新房源,是今年以来上海供应最多的一个批次。值得一提的是,位于临港的金融湾晶,推盘数量达到了 1069 套,是十批次中单个项目房源数最

多的项目。

## 10 万+项目占 14.4%

十批次新盘有 5 个“10 万元+”项目,供应套数合计超过 1300 套,占本批次房源的 14.4%。其中,位于徐汇区的两个高端住宅项目珺汇名邸(一期)和汇元雅苑(一期),均位于徐汇滨江板块,为改善型买家提供了充沛选择;而另一个“10 万元+”项目金隅外滩东岸位于杨浦区内环内,也是杨浦区唯一入市新盘。

日前,国家统计局公布 2023 年 9 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。总体来看,9 月份一线城市商品住宅销售价格环比

稳中微涨。其中,上海新房价格环比涨幅 0.5%,领跑 70 城,同比涨幅也达到 4.4%。事实上,基于“认房不认贷”等利好政策落地,位于优势地段的改善项目成交较为活跃。

回顾第九批次 29 盘认购情况,截至 10 月 18 日,已有 24 盘入市,在已结束认购的项目中,4 盘触发积分,分别是前滩百合园、静安天悦、华润前滩润璟以及理想之地。与此同时,青浦、奉贤、临港、崇明、金山等远郊项目认购情况一般,有 1 盘认购率仅 2%,为位于临港的中建玖海云天,此次加推 144 套房源,仅 3 组认购,开盘去化率为 3%;此外,有两盘因认购人数太少而取消公证摇号,分别为金山新城板块的复地星瀚湾和崇明的金融街崇明金悦府。

## 大宝专栏

文 朱保全

当房地产开发大时代进入尾声,越来越多的业主不满于自家物业服务现状,“换物业”在很多城市已经成为一种现象。伴随着物业企业在不动产存量市场中愈发活跃,业主们、业主委员会、物业公司们,相互之间存在着复杂多重博弈。

### ■ 权利与义务

物业管理的定义,是基于业主对区分所有建筑物共有部分以及建

筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理。基于此,可以把业主、业主委员会、物业公司的主要权利与义务分为:

1、业主的义务是积极参与业主大会,主动缴纳物业费并遵守社区公共秩序约定;业主的权利是表达对服务机构(物业企业)及监督机构(业主委员会)是否满意,以及组织罢免服务机构或者监督机构的程序;

2、业主委员会的义务是组织业主大会召开并“游说”业主参与社区公共秩序约定;业主委员会的权利则是监督物业公司的日常工作;

3、物业公司的义务是接受业主委员会的监督,并按业主大会授权完成对违背社区公共秩序约定行为的制止;物业公司的权利是按业主大会授权完成公共资源分配,人员聘用,及服务与物资采购。执行权利容易,执行义务难,尤

其是去解决社区根本问题:个别业主的利己行为与全体业主集体利益间的博弈。

现状则是:物业公司避开监督,独自完成或有权力的执行,而本来是个别业主与全体业主的博弈却转移为与物业公司的矛盾。业委会作为业主选出来的权益组织,作为“矛盾的化解者”,一经产生,便对小区公共资金的支配权,如公共资源收益、外包招投标、专项维修资金使用等等要素决策权,虽然其权力来源于业主大会,但在“能人治理”中,权力被无形让渡。

### ■ 博弈与信用

普遍情况下,物业费收费率不足是社区根本问题的一种表现,积少成多后,也成为社区物业管理中一个“大坑”——表面上看是对物业公司的不满意、罢免,实则是长期因物业管理资金不足,带来的物业公司服务上的不作为与少作为,进而体现在道路因缺少深度清洁而污染、设备因缺少养护而寿命缩短、停车混乱、楼道杂乱、邻里不和谐、房屋资产贬值。

随着品牌物业企业进入市场竞争,“小区换物业”成为一种现象。而业主委员会们也充分利用了如今的竞争局面,向物业公司提出权力让渡的要求,其重点是“权力分配与带资入场”。

“权力分配”容易理解,就是把公共资源分配权以及服务与物资的采购权从物业公司手中要过来,而“带资入场”实则是去“填坑”,填历史

上个别利己行为与集体利益博弈后留下的“公地悲剧”的坑。这看似是一个聪明的决策,但这里忽略了一个重大问题:信用。从随时可以解散、辞职的业主委员会组织或者其制度来看,几乎没有可以去评估的信用。也就是说,在招投标中,物业企业的任何承诺均需信用兑现,而业主委员会却可以在把“带资进场”的钱消耗完毕后任意宣布解散,新一任业主委员会重新利用物业企业间的竞争再来一次。

社区博弈的纳什均衡是各方主体意识到自身的权利与义务并归位,以此获得社区社会资本的最大化。拥有权利并非好事,权利的背后是授权体系与信用的支撑。如果用“带资进场”去填历史的欠账,而非去解决少数业主向全体业主“搭便车”的根本问题,无论如何“带资进场”,未来都会产生更大的坑。

物业企业同意带资进场,一定经过了公司的经济测算,但如何使用这些“带资”,绝不应该简单的权力让渡,物业企业更应该知道解决社区根本问题的关键是“花钱去融冰”,去游说更多业主理解对公共利益的认知并协助矛盾的解决,推动各方主体的权利义务归位,维护公共秩序避免“公地悲剧”持续上演,改善信任,赢得社区社会资本与实物资产的保值增值。

以上,如果能得到法律的支持与积极响应,解决社会矛盾的效率则会进一步提高。同时,深化研究业主委员会制度、业主基于共同财产的保全义务等等都刻不容缓。

源引《万物有云》大宝专栏

### 物资回收

#### 高价收旧书 画银元家具

准国旧大正堂高价收旧瓷器·玉器佛像·香炉·印章·砚台·旧扇子竹木牙雕·古纸币·旧箱子像章·小人书·旧旗袍·旧被面·布料·文学书籍等免费上门估价  
南昌路 611 号近襄阳南路  
汤经理 52733361 13564330778

### 物资回收

#### 为民调剂

本店以雄厚的实力,收购旧红(白)木家具,新旧字画,名人信札,旧书碑帖,连环画,邮票,钱币,像章,旧瓷,旧玉,紫砂,竹木牙雕,文房用品,及其它古玩杂件,名贵酒类,阿胶,工艺品等。  
徐汇区宛平路 1 号(近淮海中路)  
63232582 13701722984 沙先生

### 物资回收

#### 古月轩 高价收购

红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址:多伦路 160 号(近四川北路)  
热线电话:65407260 13601926417  
高经理 免费上门服务

投放热线:22895373

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告