

大量“老盘”等待出手

- 中心区有近 50 万平方米可售面积
- 下半年有至少 14 个楼盘具备上市资格
- 二手房将满足部分需求

□本报地产评论员 房蓉



市中心新增供应有限,一些原先销售缓慢的楼盘,销售进度开始加快。 薛冬银/摄

一手房快速的去化速度敲响了楼市供需警钟。在这波回暖的过程中,一些原先销售缓慢的楼盘,销售进度开始加快。二手房也开始摆脱去年下半年较为萎靡的销售状态,步入上升通道。此外,笔者通过与沪上多家房产研究机构沟通发现:在接下来的半年内,市中心预计会有近 30 万平方米上市。有业内人士认为,其实中心区可供房源远不止这个数,最终新增供应有多少,取决于开发商的态度。基于对以上房源供应的分析,业内人士表示,面对当前较为良好的市场,存量房、新房、二手房共同放量入市,有望缓解下半年中心区住宅供应紧张的局面。

存量房 待售面积仍然很可观

来自佑威 & 天天房展网研究中心的数据显示,从 3 月 1 日至 8 月 6 日,中心城区共成交商品住宅 66.88 万平方米,同期新推房源仅 22.24 万平方米,成交面积是新增面积的 3 倍,“存量房”的去化量是比较可观的。这导致了中心城区可售房源下降到现在的 48.52

万平方米。

“持续的供不应求导致上半年中心区商品房销售主要以消化以往的存量为主。”世联地产市场研究部分分析师高盟表示:尽管存量去化较快,但上文提到的“48.52 万平方米”这个数字,证明存量一手房的数量仍然相当可观。

值得注意的是,中心区存量一手房的销售方式出现新特征,一些已被遗忘的老盘逐渐意识到自己已为区域供应断档的“救命稻草”,开始摆脱以往低调、被动的销售姿态,努力采取各种方式高调亮相,以唤起消费者的关注。黄浦区江景房海州国际华园就是一个典型。

新增房 下半年或现供应高峰

“趁着市场形势好以及宏观调控政策的不明朗,开发商应该一有货源就赶紧推出。”第一太平戴维斯物业顾问(上海)有限公司住宅销售部董事李昕表示:“2007 年的中心区住宅新增供应势必出现先减后增的戏剧性场面。”业内人士分析:由于去年宏观调控政策一定程度上影响了开发商建设和推盘计

划,导致了大量楼盘可能在下半年涌现,出现供应小高峰。

笔者综合业内人士提供的消息粗略估计:下半年市区有 14 个楼盘具备上市资格,共计 27 万平方米以上的新增供应面积。这其中除了卢湾永业公寓、黄浦公馆 77 和黄浦丽园外,静安和徐汇供应比较多,静安区的达安锦

园、静安豪景、君御豪庭、东海园、怡水豪庭、静安紫苑、泰府名邸 7 个楼盘可能会有新房源推出;而徐汇区也有徐汇新城、中海瀛台、百汇园、阳光水景城 4 个楼盘近 10 万平方米的供应量。需要强调的是,以上 14 个楼盘只是业内人士的估计,具体能否在下半年正式推出,目前尚无法断定。

二手房 成交活跃红遍市中心

中心区域土地资源稀缺造成的新房供给“地域偏远化”,致使二手房的“地段优势”日益突出,在中心区的市场竞争战中颇具实力。汉宇地产分析师透露:市中心板块成交价每月基本上涨 10%,卢湾、黄浦、静安三区 6 月的成交量比 5 月增长了 20—40%。尤其是南黄

浦板块的陆家浜路沿线,其中“金日世家玉兰苑”,“老西门新苑”和中山南路沿线如“金外滩花园”等楼盘近期集中成交,而徐家汇中心板块,6 月成交价相比 4 月增长超过 30%。据汉宇分析师介绍,与 5 月之前主要成交单价在 13000—16000 元 / 平方米的中端楼盘

相比,近来一些单价在 18000—20000 元 / 平米的楼盘开始为一些实力买家关注。比如凯旋豪庭、汇翠花园、丝庐花语等,近来保有较为持续的成交。此外,在经历了较长一段时间的沉寂后,一些价位在 25000 元 / 平方米高端楼盘也开始破冰成交。

延伸阅读

个别存量房“也愁嫁”

“现在不可能再像以往那样什么房子都能卖脱销。”在笔者的访问过程中,无论是第一大平戴维斯的李昕还是天天房展网的薛剑雄,两人都不约而同的发出上述言论。业内人士表示:在考虑到长期升值潜力和未来自住需要的情况下,有钱的国内人士与外资主要追逐的是中心城区一些高质高价的楼盘,一些品质相对较差的楼盘,价格再低也难于受到青睐。因此,存量房战场依旧激战犹酣。

在访问过程中,笔者发现:中心城区一些原先销售缓慢的楼盘,销售进度开始加快。佑威 & 天天房展网研究中心的数据显示,单价 3 万元以上的顶级豪宅成交量,从 3 月的 43 套,增加到 4 月的 88 套后,5、6 更是高达 133 和 148 套之多。其中,报价 3.26 万元 / 平方米的汇宁花园,自去年 7 月至今年 4 月的成交量都在 5 套 / 月以下。但是到了 5 月后,成交量跃升到 13 套,6 月份的业绩更高达 15 套。而位于近人民广场的某楼盘自 2005 年 6 月开盘至今的两年多时间里,价格一直只报 2.2 万元 / 平方米,但销售却相当缓慢,就是到 5、6 月的最旺季节,这个算是中心城区最便宜的楼盘,却还依然销售缓慢。业内人士表示该楼盘周围环境不佳是最大的弊病,旧房过多以及外来人员流动复杂是富足买家不愿意接受的。

薛建雄指出:当楼市的成交量和价格上涨在向低价房梯级转移的时候,这种追逐高质高价房的趋势还依然被保留。这就导致了今年我们所看到的情景,一些地标性的优质楼盘,涨价却还热销,而那些前期滞销的楼盘,尽管依然保持低价,在楼市成交量高涨的春季里仍旧还是卖不动。

(房蓉)

宏观调控 仍将加强

近日发改委价格司司长曹长庆在谈到楼市价格攀升问题时指出,虽然国家已经出台了众多措施调控房价,也取得了积极成效,但是和政策目标以及人民群众的实践要求还相差太远。

“未来政府将从供地结构、优先发展中低价房等四个方面加强房地产行业的宏观调控。”曹长庆如此公开表示。

此外,国家发改委宏观经济研究院经济形势分析课题组,也撰写了一份有关继续加强房地产调控的建议性报告,建议选择部分问题比较突出的典型城市作为试点,尽快征收物业税,促进住房供给的有效释放;建议把目前的期房销售制度,改为现房销售制度,并对居民购买第二套以上住房采取抑制性的金融政策。同时,采取法律手段和必要的行政手段,严厉打击房地产开发商“捂盘”和哄抬房价的投机行为,规范房地产交易秩序,促进房地产市场可持续发展。

(龚玺)

需求分析

中心区物业自住当先

目前市场上的购房者绝大部分为自住需求,特别在市中心高档物业市场中,由于今年以来楼市已有相当程度的回暖,目前的价位也已经不太合适投资客再度进场,因此自住性需求的购房者在市场上仍是绝对的主力。值得注意的是,如将黄浦、卢湾、静安、徐汇四区分布的盘源以单价 35000 元 / 平方米为分界线,两种物业的客户构成以及购房动机则不尽相同。

作为多年从事豪宅销售的专业人士,第一太平戴维斯物业顾问(上海)有限公司住宅销售部董事李昕告诉笔者:单价在 2—35 万元 / 平方米的中高端住宅业主里 75% 以上都是国内人士,其中上海本地和外地人各占一半,也有一部分是海归派。而购买单价 35 万元 / 平方米以上的高端住宅的置业者 80% 为境外人士。据知情人士称,上半年有 46 位港澳台人士和 16 位外籍人士买走了翠湖天地御苑的 62 套房源,占期上半年该案 125 套销售量的 50%。位于静安的远中风华园,港台人和外籍人士的购买比率更是高达 65%,上半年售出的 52 套房源中有 32 套是港台人士购买的,2 套外籍人士购买。美联物业威海分行高级营业经理潘宏军补充到:“我们说的境内人士,很多是江浙一带的民营企业家和海外归来定居上海的企业家,他们大多比较青睐人民广场附近的楼盘,主要原因一是因为地处繁华市中心、二来这些小区品质和周边环境十分优越。”

一直以来,市中心的楼盘由于稀缺性的因素获得了购房者的青睐,今年上半年,受到大量的改善性需求以及投资机构对于后市的看好,中心城区的在售项目加快了去化速度。中原地产研究咨询部经理马冀在访问时特别提醒,市民在购房时还应注意理性选择,防止盲目跟风。

(房蓉)