

楼市年关之置业者

市场分析

近期成交情况分析

10月1日至7日

本周商品房成交萎缩显著,周成交面积 27.36 万平方米,环比减少 70.01%;商品住宅成交量 17.08 万平方米,缩量较明显,环比下降 69.62%;商办类物业成交 4.18 万平方米,也有大幅下滑,环比减少 62.9%。

10月8日至10月14日

本周商品房成交量 77.72 万平方米,较上周大幅攀升,环比增长 50.36 万平方米,增幅达 184.09%;商品住宅成交 31.1 万平方米,放量明显,环比上升 82.12%;而商办类物业成交量持续下滑,周成交面积 3.57 万平方米,环比减少 14.45%。

10月15日至10月21日

本周商品房成交量 64.24 万平方米,在上周(10.8-10.14)大幅增长后有所下滑,环比减少 19.9%;但其中商品住宅成交持续放量,周成交 37.87 万平方米,环比上升 21.8%;商办类物业成交明显升温,周成交面积 7.62 万平方米,环比锐增 113.12%。

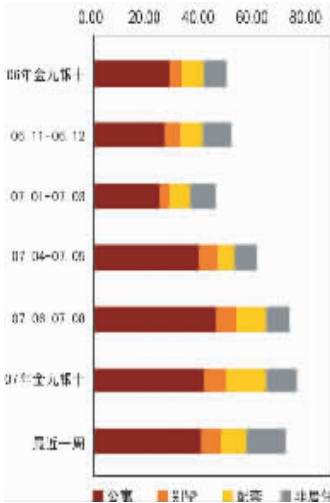
10月22日至10月28日

本周商品房供应量继上周(10月15日-10月22日)持续下滑,周新增供应 43.59 万平方米,环比下降 17.97 万平方米,降幅为 29.2%;而商品住宅供应量稳中有升,周供应 33.18 万平方米,环比增长 2%。
本周新增商办类物业的供应量为 7.35 万平方米,明显下滑,环比显降 13.87 万平方米,降幅达 65.4%;本周动迁配套类物业仅供应 0.19 万平方米,持续大幅下降,环比锐减 94.2%。

上海易居房地产研究院

数据图表

各类物业单周成交面积百分比



数据来源:同策研发中心

●今年“金九银十”两个月商品住宅的平均成交价格为 10896 元/平方米,比去年同期上涨了 22.26%,比 2005 年上涨 34.39%

●调查显示,各种影响之下,仅有 20%的客户表示自己将按原定计划购房,有 68%的上门客户明确表示,将推迟自己的购房计划。

房价飘了
置业者买房吗

□本报地产评论员 董琳霞

“今年前三季度过旺的上海楼市,已经透支了购买能量。”佑威房地产研究中心主任薛建雄表示即将到来的冬季楼市将呈量跌价稳的局面。

房价非理性上涨
购买力提前透支

紧缩的市场供应,和刚性需求的急速反弹,导致了价格的非理性上升,今年“金九银十”两个月商品住宅的平均成交价格为 10896 元/平方米,比去年同期上涨了 22.26%,比 2005 年上涨 34.39%。

佑威 & 天天房网研究中心的数据显示,今年前 10 个月,上海商品房的总成交金额已经达到 2518.08 亿元,其中住宅的成交金额也高达 2273.88 亿元。而去年全年商品房的总成交金额仅 2177.08 亿元,其中住宅成交金额只有 1841.04 亿元。

“今年前 10 个月楼市所消耗的购买力已经超过去年,也超过历年最高 2004 年的水平。”薛建雄表示,今年所呈现的巨大购买能力来源于去年的观望之后压抑的刚性需求,同时在全球流通性过剩的情况下,房价不但没有下跌的可能,反而有更大的涨价预期,因此市民前期急于入市购房。现时,购买力不支的楼市,遇到房贷新政,透支的市场就自然降温。

新政突袭
市民购房意愿下降

二手房市场上,“第二套房首付提升”的消息对于部分预备近期购房的购房者也有不同程度的影响。来自美联物业的调研结果显示,仅有 20%的客户表示自己将按原定计划购房,有 68%的上门客户明确表示,将推迟自己的购房计划,仅有 3%的客户表示会加快购房进程,避免之后调控政策的趋紧。同时,有 25%的客户表示,由于首付款提升,自身支付能力不足,将降低购房预算。

同时,观望态势也蔓延到了一手房市场,虽然 10 月的最后一周上海楼市成交量微副反弹;但却改变 10 月新房成交量加速下滑的局面。

来自佑威 & 天天房网研究中心的数据显示,10 月商品房的总成交量达到 211.89 万平方米,比 9 月大幅下滑 16.34%。其中,商品住宅成交量下滑幅度更是达到 18.57%,仅成交 168.73 万平方米。薛建雄表示,10 月楼市遇到房贷新政加速下滑,之前长达 5 个月 200 万平方米/月的高胀成交行情,不但把房价推到历史高位,也使得楼市需求提前释放。因此,在购房能力大减和房贷政策影响下的冬季楼市,成交量将可能进一步萎缩。



在购房能力大减和房贷政策影响下的冬季楼市,成交量可能进一步萎缩。孙鑫海 摄

短投客销声匿迹
中心区长线投资客陆续进场

“楼市经过两轮宏观调控的洗礼,目前楼市短线投资客销声匿迹,长线投资客由于看好租金上涨预期,略有抬头趋势。”美联物业上海区总经理冯泓睿表示,部分支付能力较强的长线投资客信心回归,开始积极筹备陆续进场。

美联物业市场研究部数据显示,近期预备购房进行长线投资的客户由今年年初的不足 5%增加至 10%左右。今年的三四月是自住需求集中释放的时间段。包括徐汇、静安、黄浦、卢湾及浦东内环区域在内的各区域,购房进行长线投资的客户比例不足 5%。由于部分中心区域二手房价格上涨幅度较大,部分自

住购房者明显感觉力不从心,暂离市场。

“相比一般自住客户,长线投资客平均支付能力较强。大多是有一定经济基础的境外人士,包括港澳台及欧美人士”。美联物业南区总监黎志贤表示,虽然该群体支付能力相对较强,但他们对于物业本身素质更为严格,如房源所处的小区位置、楼层、朝向以及景观都有较高的要求。该类购房群体不排斥购买带租约的房源,买下后也会放租收取租金回报。但相比过往,现时的长线投资客户对于物业明显更加挑剔,且在看房时都抱着“宁缺毋滥”的心态。

除此之外,部分挂牌出售客户看到租金上涨的预期,开始转售为租。将来可能形成市场上出售房源供大于求的状况,租金或将进入滞涨期。

置业者说

将换“大房”计划进行到底

受访者:周女士
职业:会计
年龄:36 岁

已在斜土路拥有一套住宅的周女士,最近频频打听有没松江闵行的大户型出售。类似贝沙湾、皇都花园等楼盘则成为了她最为关注的对象。

自从生了小孩后,周女士扩展居住空间的想法很强烈,但是在高房价的市中心,面积大无疑是加重支出成本。为了找到合适的房子,周女士连亲戚朋友都动用了,尤其是住在松江闵行的熟人更成为她得力的“眼线”。“我现在看到的房子都是买不到一期二期的,但能买到三期四期也无所谓。关键是现在压根就没有房子可以选。如果有好的房子,地段、价格合适,我马上就会下单。”

不买房但看涨房价

受访者:潘先生
职业:猎头
年龄:27 岁

虽然身边有不少朋友因为即将步入婚姻殿堂的缘故,纷纷考虑买房,但是目前还处于单身状态的潘先生,却并没有在明年买房的打算。

“一来是因为我家在市中心已经有套老公房,二是以现在的经济承受能力,短期内没法考虑购置新房。”他说:“买不买房与看涨看跌房价无关,因为自住是我们这个年龄段的人绝大多数购房的理由。买房真的是一件很痛苦的事情,没买房的对房价叫苦不迭,买房的则希望房价保持稳定,害怕下跌。房子实在太考验我们脆弱的神经。”

想买但买不到

受访者:殷小姐
职业:网络卖家
年龄:24 岁

“一直就想买套房子,如果碰到合适的话,年底我就会出手。”一提到买房,殷小姐显得有些着急。今年,她看过很多房子,但是并没有找到适合她的最佳房源。

“网上有时候的新盘房源信息更新不够及时,我们奔过去才知道房子已经卖光了。而市中心的二手房由于抗跌性很强,加上卖家也知道房价会继续上涨,所以价位比新房还贵。原本我在 5 月份就想下单一套武曹杨新村的房子,但是在后来的谈判中,房东竟然觉得自己卖亏了,又反悔了。”提到这些事情,殷小姐有些沮丧:“如果真能淘到好房子我就会马上下单。”

有合适“对象”才出手

受访者:孙先生
职业:外贸
年龄:45 岁

“我觉得买房就像谈恋爱,一定要找准了对象再出手。”孙先生对于买房所持的态度很理性。孙先生是温州人,今年也在上海近郊看了很多房子,他希望能给刚在上海读大学的儿子买套房子。由于儿子还在读大一,所以对于买房,孙先生并不是很急,他希望能够找准了再下单。

“我会在这两年内完成买房计划,但是未必是现在。”孙先生直言。据了解,孙先生今年 7 月份原本在浦东某楼盘预定了一套房子,但是后来没有下单,“当时有一股冲动,因为房子确实挺不错的,但是后来考虑到交通及配套问题,所以还是想再看看其他区域的房子。” (房蓉 整理)