

楼市年关之供应量

春节后或现供应小高峰

□本报地产评论员 董琳霞

- 今年前10个月共成交1610.87万平方米，而同期的供应量只有1097.52万平方米,高达513.35万平方米的供应缺口,使得房价高升,开发商惜售心理加强；
- 上海开工的住房与需求比接近1.5:1，而住宅新盘的实际供求比例倒置为1:1.5。事实上,正是大量开发商的捂盘行为破坏了原本基本平衡的上海住宅市场。

 闸北某楼盘从去年开盘时11000元/平方米的售价,涨到今年9月底新一批房源19800元/平方米，其高达80%的价格涨幅引来了众多媒体的关注，但是更让人关注的是其高达862次的退房撤销情况。至11月2日,该案显示的售出房源是1012套,撤销次数却高达862次。

 业内人士认为这种现象是种明显的涉嫌捂盘行为，开发商通过捂盘等行为，可以操控住宅一级市场和二级市场的价格，最终给消费者带来的只有价格的非理性上涨。

 上海开工的住房与需求比接近1.5:1,而住宅新盘的实际供求比例倒置为1:1.5。事实上,正是大量开发商的捂盘行为破坏了原本基本平衡的上海住宅市场。

供应不足使捂盘愈演愈烈

“新江湾城、莘庄、西城区、武宁、北静安等板块是目前捂盘惜售较为严重的区域。”佑威房地产研究中心主任薛剑雄表示,之所以会造成开发商的捂盘惜售,最主要的原因是新房供应的不足。

 佑威房地产提供的数据显示,今年前10个月共成交1610.87万平方米,而同期的供应量只有1097.52万平方米，高达513.35万平方米的供应缺口,使得房价高升,开发商惜售心理加强。

 再看去年，全市商品房的成交量高达2593.58万平方米，高于同期2477.8万平方米的供应量，但与自住购房者息息相关的商品公寓仅成交1456.12万平方米，远不及1631.5万平方米的新房供应量。

 去年5月之前高烧的楼市症状,被国家的一系列宏观调控政策所缓解，之后楼市进去长达近一年的观望期。但是,在这一年中,人们发现一些优质的房源越来越少,售价越来越高。事实上,06年新房的开工量就比05年下降了15.8%,而今年前8个月新房的开工量也比06年下降了12.2%。

“在新房供应越来越少的情况下,过去一年所积累的购买能量在今年年初释放,开发商顺势推高房价,出现了非理性上涨迹象”。薛剑雄表示。众多市民在预期房价上涨的情况下，急于

买房,提前买房。此时,回笼了足够资金的开发商,为了获得更高的利润,以种种的办法抬高售价，其最直接的方法就是惜售。

各大板块开发商捂盘“过招”

 类似文前提到那种高撤消率的涉嫌捂盘项目也不少见。

 原先许多并不热销的楼盘，想要抬高价格,获得更大的利润,他就先靠自己内部消化炒作造成涨价热销的假象。最终内部房源再撤消卖给真正的购房者,以达到抬价热销的目的。

 另有一些开发商在反捂盘政策的控制下,被迫推盘。此时,开发商非理性推高开盘价,使得市场难以接受,而达到间接捂盘的效果。武宁、龙华两个板块的房价年初都不过2万，但最近这两个板块的楼盘，新推房源的报价竟达到3-3.5万/平方米。

 新江湾城、虹口、北静安等地区的楼盘通过拖缓工程进度，迟迟不肯上市等手段变相捂盘；目前房价还相对较低的莘庄、西城等板块捂盘表现得更为严重，这些板块的房源不肯上市的根本原因是同地区内还有较大量的可售房源，不能由得开发商自由抬高房价。

捂盘者明年或加快入市

 也有业内人士指出,由于目前同区域扎堆捂盘的想象较为普遍，明年上海楼市可能出现部分板块集中供应的情况。

 很多捂盘开发商对目前的住宅销售市场把握不准，从经验看春节之前一定是销售淡季，因此今年年底应该不会出现开发商扎堆推盘的现象，加之目前市场目前仍处在政策消化期中,开发商不敢贸然推盘,如果急于上市,在一段时间内又卖不火,项目就很有可能变成“夹生饭”。

 春节后，可能会出现一波供应小高峰。业内人士指出,节后是消费者盘点一年收入所得的时候,此时有置业需求的消费者会主动寻找适合的房源，看准了消费者的这种心态,明年春节后,部分捂盘房源或将释放部分能量。

上海各板块可售面积与均价示意图



相关链接

预计明年新开盘楼盘 (不完全统计)

 上海易居房地产研究院数据显示,明年春节后将有许多新盘集中上市,可能会出现一波供应小高峰。

普通住宅

天安豪园
区域:闵行;总建筑面积:470000 平方米
预计开盘日期:2008-10-8

成亿玉兰苑
区域:闵行
预计开盘日期:2008-2-2

江南宴
区域:长宁;总建筑面积:157983 平方米
预计开盘日期:2008-5-10

中信·虹湾湾
区域:虹口;总建筑面积:57000 平方米
预计开盘日期:2008 下半年

中信·和平家园
区域:虹口;总建筑面积:100000 平方米
预计开盘日期:2008 下半年

春申丽园
区域:闵行;总建筑面积:50000 平方米
预计开盘日期:2008-2

都市星城二期
区域:闵行;总建筑面积:85105 平方米
预计开盘日期:2008-5-24

仁恒河滨城三期
区域:浦东
预计开盘日期:2008-5-31

正阳世纪星城三期
区域:奉贤;总建筑面积:300000 平方米
预计开盘日期:2008-9-20

恒升名邸
区域:浦东;总建筑面积:22718 平方米
预计开盘日期:2008-9-26

骏苑
区域:闵行
预计开盘日期:2008-10-6

宏惠花苑二期
区域:虹口
预计开盘日期:2008-1-20

银泰花园
区域:虹口
预计开盘日期:2008-2-1

徐汇苑三期
区域:徐汇
预计开盘日期:2008-2-15

凯欣豪园二期
区域:长宁
预计开盘日期:2008-3-20

紫宸苑
区域:宝山;总建筑面积:510000 平方米
预计开盘日期:2008-4-1

别墅

海源别墅
区域:青浦;总建筑面积:177342 平方米
预计开盘日期:2008-2-21

南郊中华园
区域:南汇;总建筑面积:200000 平方米
预计开盘日期:2008-4-30

御宫艺墅
区域:青浦;总建筑面积:65003 平方米
预计开盘日期:2008-6-21

中科大学村五期
区域:南汇
预计开盘日期:2008-9-26
(数据来源:上海易居房地产研究院)