

新民楼市

本报专刊部主编 2017年4月6日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



3月后两周,上海房地产市场有所回暖,周成交量回到20万平方米水平,房企迫于形势降低预期价格,推盘的项目去化加快。业内人士分析,北京广州升级调控的气候下,上海仍有可能在商住项目和房贷审核方面加强调控。

本报记者 金雷 图/IC

3月刚需进一步释放 市场调控预期加强

压价推盘 中端改善产品去化加快

3月的下半月,市场明显回暖。2月下旬至3月中旬的连续三周里,上海新建商品住宅周成交量都在12万平方米左右徘徊;3月12日至19日,周成交量上升至16万平方米;3月20日至26日,周成交量升至18万平方米;上周(3月27日至4月2日)成交量站上20万平方米台阶,单日成交量接近6万平方米。而且与之前几周位于嘉定区昌吉东路地铁沿线的项目“路劲上海派”二期一枝独秀不同,近期伴随成交量回升新盘成交多点开花。位于松江新城东区板块的绿地林肯公园开盘后即保持每天30套左右的去化速度,位于临港新城板块的保利玉铃轩和宝山区杨行板块的中冶盘古馨苑日成交量均在20至30套,且逐渐放大。上周开盘的位于浦东新区张江板块的张江兴科苑(万科翡翠公园)日成交量超过50套。从成交排名前十的产品来看,有6个楼盘都是单价4-6万元/平方米区间内的中端改善型产品。

上海中原地产分析师卢文曦分析认为,上述新入市项目综合规划、地段、品质、配套等刚性要素,推盘价格在市场预期内甚至低于预期,因而去化较快,“像万科在张江的项目(翡翠公园)均价6.5万元/平方米的单价,低于市场对该区域的预期价位,有需求的人群反应积极。”

万科近期成为沪上楼市主角。位于闵行马桥板块的万科公园大道有楼盘加推,位于浦东新区北蔡板块地铁11号线御桥站沿线的万科海上传奇(御桥河滨苑)上月开盘后很快占据成交量榜首,而地处张江

板块弥补该板块近来普通住宅项目供应不足的翡翠公园全面启动了万科2017年在上海市场的销售步伐。目前,同板块在售的项目华发四季均价为6.8万元/平方米,相比之下,位于规划中地铁13号线哥白尼路站沿线、划归万科实验小学张江校区的翡翠公园的价格极具竞争力,开盘即快速去化在情理之中。

计提跌价 龙头房企出货回笼资金

一花怒放不是春。过去,3月是楼市小阳春,但如今单单开个几朵花绽放不出整季的春意。3月上海新房市场预计开盘数为28个,但截至3月30日,实际开盘数量仅16个,不足预计开盘数的六成。未如期开盘项目中,不少项目因没能取得预售证延期推盘,其中部分将开盘节点延至5月。3月最后一周里,只发放了3张预售证,分别是位于松江区泗泾板块的优豪雅苑和位于松江区佘山的塘和家园余景荣庭和塘和家园栀子锦苑。一方面是预售证审批节奏继续放缓,一方面是开发商推盘意愿强不起来。3月20日至26日,一周入市量为7.6万平方米,仅3个项目,环比减少24.2%。

眼下市场再掀一轮调控风潮,上海周边城市调控升级,北京、广州接连加码调控,北京甚至对商住房也出台限购限贷措施,压迫感越来越强。龙头房企率先表态,看淡接下来的市场。上周,万科发布2016年年报中提到:对12座城市的项目存货进行13.8亿元的跌价准备,较2015年底增长82.3%,同时持有现金从531.8亿元暴增至870.3亿元。万科本次计提跌价金额甚至高于



2008年房地产市场量价齐跌时其宣布的12.41亿元水平。

卢文曦分析认为,调控的大气候下,像万科这样的行业龙头做出选择,对后市及其他同行会产生很大影响,“现在预售证的价格审批压低了,开发商不情愿也得接受。万科盘子大,在风险可控的原则下选择出货回笼资金,那些想继续博弈的房企很难坚持住的。”他同时提醒,“随着调控深入,市场上有购房资格的人群大幅减少,像万科这样,龙头房企选择出货回笼资金,市场需求因此被释放后,对其他房企来说,剩余的购买力可能不足。”

中止出让 成本追高让资金被迫转移

同时,为巩固调控效果,上海的土地出让节奏更为谨慎。近一个多月,上海已中止5幅地块的出让。3月20日,上海市规土局发布公告称,因临港芦潮港社区C0204地块、临港芦潮港社区E0602地块、奉贤区奉城镇57-05区域地块等3幅地块的交易资金来源审核工作尚未完成,中止这3幅地块的出让活动。此前的2月15日,上海市规土局根据规划调整要求,终止松江区

调控预期 商住、房贷可能继续加码

近期北京在12天里连续出台10项调控政策,广州也继续加码调控,唯独上海还没有动静,尽管中介门店的带看量继续上升,但市场情绪明显受到影响。在上海高端板块古北社区,一些挂牌的二手房议价空间更大,记者在几处中介处了解到,其中一些置换型客户为了加快手里房子的交易,在要求下全款支付的前提下大幅降价。“古北国际广场的三房两厅,1700万最初挂的,现在降到1500万,这还是后排高区视野最好的。”一位中介表示,近来以这个项目为例,有人原来挂了单价10万元/平方米,现在降到9万元/平方米,都担心上海还有政策要出台。一位房东告诉记者,至今已接待看房100多人次,但能符合自己全款支付要求的还没有。

北京“认房认贷”后又“认离”,对离婚一年内的购房者执行二套房购房政策,被称作“史上最严”,上海是否感受到了压力?卢文曦分析认为,“尽管上海‘11.28新政’后调控效果明显,但不排除跟进北京的可能。比如对商改住项目出台明确禁令,甚至比北京的更严,比如已出售的项目都要恢复原样,彻底封冻这块市场。”

至于“认离”的政策是否跟进,上海早在去年“10.8”出台政策后就对涉嫌离婚的购房人加强放贷审核,防范风险,沪上一家国有银行信贷部人员透露,目前放款速度比去年慢了很多,审核程序更严,民营中小银行放贷业务继续萎缩。卢文曦分析认为,“更可能的跟进做法是把贷款利率优惠9折提升至95折。”

小昆山镇SJS40001单元19-02号住宅地块出让;3月15日,根据出让要求,中止青浦区徐泾镇西虹桥徐南路北侧07-04商办地块的出让。此举被业内视作防止出现区域地王,从而防止对周边商品住宅市场价格的干扰。

上周,小昆山镇SJS40001单元剩余的3幅住宅地块出让竞争激烈,公开信息显示,有14家房企报名,起拍价1.8万元/平方米,最终中海以总价50.9亿元夺标,3幅地块的楼板价均超过了3万元/平方米。去年8月路劲在小昆山镇拿下两幅住宅地的楼板价为2万元/平方米,创了纪录,如今中海要付出的代价又高出路劲不少。

对房企来说,调控气候下拿地成本持续飙升并不意味着项目定价也可以持续飙升。“政府可以通过控制售价来稳定市场,届时日子难过的还是开发商。”卢文曦举例分析,“假设3万元/平方米楼板价的项目建成后售价被要求控制在3.5万元/平方米,开发商能怎么办?前两年的地王项目难道打算一直拖到出售现房?如果项目做不出利润,资金会选择转移到二三线城市。”3月下旬,上海周边的太仓市一幅宅地出让,竞争激烈程度甚至超过上海。