

3月预开盘项目未增加 定价难,部分开发商入市迟疑

地产评论员 冯燕

3月是传统的购房旺季,在经历2011年的严厉调控后,2012年的3月楼市将迎来怎样的局面?购房者“摒”、开发商“熬”的状态会否在这个月份有所变化?

2月份成交激发市场想象

楼市成交连续第四周出现回升态势、且环比增幅扩大,引发市场对于3月楼市表现的期待。

21世纪不动产上海区域市场中心的统计数据显示,2012年2月前26天上海新建商品住宅成交30.8万平方米,较1月份同期回升53.2%。其中上周(2.20-2.26)成交14.1万平方米,成交面积占整个2月前26天总量的45.7%。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,交易量的逐步恢复,表明供需双方都在珍惜购房环境的改善,预计3、4月份会由此迎来一波需求释放的小高峰。

而相关统计显示,上周全市新建住宅新增供应面积共计6.8万平方米,环比回落42.4%。楼市供应在此前一周短暂突破10万平米后再次缩量,分析人士表示,这应该是一时“假象”,3、4月份是不容错过的去化时机,从3月份开始沪上新房市场将迎来一波持续的推盘高峰。

不过,市场也有不同意见,德佑地产研究主任陆骑麟就表示,今年标杆房企的销售目标,总体上与往年相比有明显下调,因此,今年的推盘量恐怕也将明显低于往年。在库



存量创历史高点的情况下,开发商的首要任务是快速去化库存,也会适当减少新增供应量。

预开盘项目同比下滑

有数据显示,截至2月17日今年3月上海市场预计将有17个住宅项目开盘(公寓项目9个,别墅项目7个,混合盘1个),同比2011年3月最终47个的开盘量跌幅高达6成。

但上海搜房网数据监控中心分析师汤正魏表示,在政策、季节等多方面的影响下,3月的开盘总量仍有较大的上升空间。在他看来,2月的预开盘量虽然高达25个,但截至2月18日仅7盘入市,2月份延期开盘率将保持较高水平;另一方面,上海普通住房新标准将于3月

1日起实施,刚性需求购房者将成为最大受益者,这或将刺激楼市迎来小阳春。

然而17个预开盘项目中,仅3盘给出了参考价格,占比不足预开盘总量的2成,价格似乎成了开发商并不愿提及的话题。分析人士表示,或也正因为开发商在定价上面面临着两难的处境,而造成了一些项目开盘时间一推再推。

一位不愿透露姓名的开发商相关人士表示,由于工期原因,其原本定于3月开盘的项目延后开盘。

成交回升可期

在目前需求有所释放,交易量逐步恢复的背景下,3月成交回升可期。但克尔瑞分析师黄丹也表示,短期的市场回升还难以判断市场已

经发生方向性的趋势变化,目前政策面正处于微妙的博弈期,如果市场回升过快,房价再度出现回升或将导致政策面的重新收紧。

而上海中原地产研究咨询部总监宋会雍也表示,连续攀升之后,楼市的供求量渐渐接近常规水平。对于近期普通住宅标准调整的利好出台,开发企业方面并不抱太大期望,毕竟只有1.5%的税费减免,不足以影响购房人的决策。此外,存款准备金率下调,很大程度上也在给开发企业信心上的支持。但总体看来,目前的政策利好供应方的偏多,对于购房者实际的利好比较有限,因此对于交易的促动作用,还应该保守来看。

传统“小阳春”的出现似无疑问,但对其解读却仍不宜乐观。

预计3月上市新盘

龙湖蔚澜香醍

位于嘉定新城,主要面对自住型改善客户。小区绿化率比较高,整体规划紧凑。业态有大平层、联排别墅及合院别墅,暂定3月首推主力户型150、200平方米的大平层房源。

铭邦华府

位于南桥镇繁华的环城东路商圈,靠近规划中的轨交5号线环城东路站。主力产品是小高层住宅楼,精装修,装修规格较高。社区采用高品质的中央水景绿化。

天润尚院

天润尚院位于5A级景区周庄古镇板块,全现代中式院墅,打造古镇个性度假私密大宅,融通国际化新周庄之大配套环境,体现新周庄之大宅文化。

◎链接

开发商借房展会试水市场

今年的首个房展会上,开发商或将放弃“谨慎探市”的思路。迫于目前形势,很多楼盘将选择动真格的,加大降价促销力度试水市场。

2012年上海之春·房产展示交易会将于3月15至18日在上海展览中心举行,对于这次展会,沪上诸多品牌开发商表现出积极参与的态度。相关数据显示,截至2012年1月,上海新房库存逼近1000万平米,库存量仍处于高位。专业人士认为,上海之春房展会将成为各大开发商展示楼盘的一大平台,将运用各种营销手段来回笼资金,各类住宅、商铺、旅游地产、办公楼都会出现名目繁多的降价促销活动。

据房展会主办方表示,本届上海之春房展会上开发商们将带来本地最新楼盘,其主要集中在上海的闵行莘庄、嘉定、大虹桥、青浦朱家角等区域。特惠9折起、团购优惠价等众多优惠活动将亮相房展会。

“上海之春”的市场风向标作用一向明显。业内分析,目前调控“差别化”导向清晰,降价限于开发成本也已接近“锁定”,双重作用下,刚需市场已蓄势待发,房展会有望带动今年的第一波成交回暖行情。

价格依然是3月楼市“关键先生”

◎购房意向调查

3月楼市会继续纠结?还是会有意外收获?作为市场重要一极的购房者掌握充分话语权。在经历去年底的降价潮,2012年头的低成交后,购房者如何看待市场,如何行动无疑是楼市表现的重要影响力,而刚需所看重的房价,或成为三月楼市的“关键先生”。

八成受访者有年内购房计划

上周末,笔者跟随一个看房团走访沪上部分项目时发现,看房者购房意愿颇浓,刚需购买力依然旺盛。

早上九点,笔者所乘的看房巴士内看房客已经坐得满满当当。而据组织者表示,这次看房分不同线路进行,看房者甚众。

出乎笔者意料,在这个乍暖还寒的季节,和以往老年看房者居多不同,参与看房的人中年轻人占比颇高,而一家三口式的家庭看房组合也让人颇感温馨。

相关人士表示,从去年下半年开始虽然成交没有出现明显上扬,但看房人群却有所增加,显示刚需购房者始终需求旺盛。

上海搜房网最新调查也显示,

逾八成受访者计划今年买房。其中计划在二季度出手的购房者将近四成,有近两成则计划在三季度购房。

同车的郑小姐在张江工作,在上海打拼数年的她和男朋友好事将近,“婚房”成为必需。“价格吧,价格最重要。”当笔者询问看房最看重什么时,她毫不犹豫地回答。当然,还有“交通要方便”。

分析人士表示,目前,以婚房需求为主的大规模刚需正在苏醒,自己无房和结婚用房为目的的刚需置业者占六成多。而这次搜房网发起的春季攻市——e婚房计划看房活动也正是看到了这样的市场需求。

优惠仍然是关注焦点

因为看房者的到来,楼盘售楼处显得热闹、喧嚣,大家都认真地询问着自己感兴趣的问题。在询问价格后,看房团周小姐有一些失

望,对房子基本满意的她,对房价有些无奈,“还是有一些贵。”据了解,对于占到看房者六成的刚需购房者来说,对15000元/平方米以下中小户型颇为青睐。

而一位杨先生则表现淡定。杨先生关注房地产市场已经有一段时间了,这次参加看房是“想在年内为自己买套房子”。

杨先生是首次置业,对于价格他有自己的考量。“房子小点无所谓,但是总价要低一些,打算一次性首付五成,这样以后的还款压力小一些。”同时,他很有信心地认为,今年房价会呈现逐渐下跌的趋势,所以自己打算在下半年出手。“开发商的资金压力越来越大,肯定采取降价促销等措施回笼资金。”

“楼市调控持续从紧,所以开发商的日子不会好过。”这样的论断在看房者中很有市场。也许正是由于这样的思路,现场出手的看房者并不多。