

工行—上海财大住房价格指数年度报告出炉,以数据还原 2012 年上海楼市,同时预测——

上海房价短期小涨,长期看稳

2012 年的中国楼市再次上演了从冷到热的大逆袭,其中一线城市的表现更是抢眼。有统计数据指出,上海的房价在全国 100 个城市中高居首位。

事实果真如此吗?1 月 14 日,中国工商银行上海市分行和上海财经大学联合主办并发布了《2012 年上海市住房价格指数年度报告》,该报告由民间智库“乐智研究院”承担市场调查、数据分析与报告撰写。

从报告公布的各项数据看,2012 年上海房价并未出现大幅波动,总体水平仍略低于 2011 年。报告指出,2013 年上海房价不会大幅反弹,预计未来走势依然平稳。

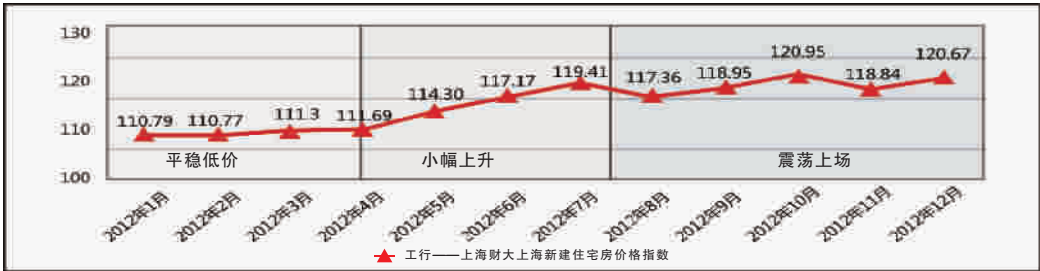
房价稳步回升

房价指数是反映市场热度的重要指标之一,但不少购房者和业内人士却发现,有些统计数据跟自己对市场的实际感受并不一致。

以官方公布的均价和工行—上海财大新建住房价格指数差异较大的 9 月为例。当月成交均价显示环比下跌 4.22%,指数则显示环比上涨 1.37%,这是由于 9 月 2 万元/平方米以下房源明显增加,占总成交量的 60.34%(8 月为 55.56%),而成交量中 4 万元/平方米以上的房源明显减少,在很大程度上拉低了均价。

“姚明要跟姚明比,潘长江和潘长江比,如果拿潘长江和姚明比,这样得出的数据自然不具有说服力。”上海财经大学副校长王洪卫教授表示,工行—上海财大新建住房价格指数剔除了成交住房的质量差异,更能反映市场的真实面貌。

2012 年工行—上海财大上海新建住房价格指数图



工行—上海财大新建住房价格指数的监测结果显示,2012 年上海市新建住房全年平均月度指数为 116 点,比 2011 年各月平均下跌 1.68%,比 2010 年各月平均上涨 5.16%。从去年房价的月度走势看,从 1 月、2 月的平稳低位,3 月开始小幅回升,8 月—12 月震荡上扬,四季度达到全年最高,12 月同比上涨 11.42%,整体呈现出稳步回升的态势。

成交“低开高走”

《2012 年上海市住房价格指数年度报告》的统计结果显示,上海 2012 年全年成交量达 936 万平方米,比 2011 年增加了 27.52%。

从月度成交量的变化看,2012 年上海楼市的成交起伏经历了“低开高走”的反转年。年初,楼市受春节假期影响,成交量保持低迷,但 3 月之后,成交量出现明显涨幅,并长期处于高位。尤其是第四季度,成交量占全年的 32%,掀起了 2012 年的成交高峰,12 月更是达到近两年成交量的最高。

报告指出,之所以去年上海新

房的成交量能够一扫 2011 年的阴霾,最主要的原因还是在于货币政策的适度宽松与刚需政策的微调。这些支持政策促使刚需加速入市,同时上海严守限购令,楼市“去投资化”效果显著。从成交结构来看,2012 年上海市新建住房成交量主要来自适合刚需置业的小面积段房源。上半年和下半年 90 平方米以下的成交面积段均占据了成交主力。

值得注意的是,下半年,随着成交量的走高,适合改善型需求置业的 140 平方米以上的大面积段所占比例有所提高,由 20%提升至 23%。

2013 不会大幅反弹

无论是成交均价,还是成交量,去年岁末,包括上海在内的不少城市都出现了翘尾行情,使得市场回暖的预期逐渐形成。在这个特殊的市场阶段,愈演愈烈的涨价预期推动了部分购房者恐慌性入市。

对此,王洪卫认为,不同城市的房地产市场有着很大的差异性,从上海的情况来看,2013 年并不存在价格大幅反弹的基础。一方面,由于

严格的限购限贷政策将会延续,购房主体依旧是刚需群体,而货币政策仍较为温和,不会引起房地产市场较大的波动;另一方面,目前,住建部已经将“配合有关部门,加紧对建立金融、财税等手段为主的房地产市场调控长效机制进行研究”作为 2013 年开展的重点工作之一,房地产调控长效机制的出台将保护自住型购房需求,稳定住房价格。

但与此同时,由于货币流动性持续改善,大量资金仍将聚拢于房地产市场,一旦限购政策有所松动,房价不稳定的局面又将重现。另外,目前开发商资金压力有所缓解,资金链不易断裂,开发商不会持续采用“以价换量”的营销手段。再者,近期刚需房源的销量提升,改善型需求也加速入市,对房价有进一步支撑作用,因而短期内房价也不会明显下跌。

纵观后市,工行—上海财大新建住房价格指数判断上海房价依旧不存在大幅波动的可能性,预计未来房价走势依然平稳,短期内仍有小幅上涨的可能。(刘莉)

市场快讯

■银基汇打造南上海巅峰生活圈。1 月 13 日,南桥新城品牌楼盘银河丽湾举办了“银基汇客户资源共享会暨银基汇迎春联谊晚宴”。2012 年,银河丽湾用自身的品牌力、产品力及营销力,创造了 5.64 亿元的销售金额。

■长城·珑湾举办二期开工典礼。1 月 18 日,浦东惠南镇首个城市综合体项目长城·珑湾在工地现场举办二期开工典礼。同时,项目一期压轴产品别墅级洋房也展开优惠发售。据悉,一期压轴别墅级洋房为 4+1 层电梯墅景洋房,户型面积约 150—186 平方米。

■吉宝置业中国稳步扩展无锡市场。近日,吉宝置业中国以 4 亿 1760 万元人民币(约 8200 万新元)的价格竞得无锡市北塘区市中心的一幅 6.6 公顷的优质综合开发项目地块,将用于兴建 1135 套高层住宅公寓及商业项目。

■美亚置业举办美国置业推介会。去年以来,美国楼市逐步企稳,楼市复苏势头良好。会上,美亚置业集团所代理房产重点推荐了位于美国加州纳帕谷的“纳帕尚品”奢华独栋别墅项目。

■逾八成受访者表示今年有购房计划。近日,在由搜房网主办的有 600 社区千名购房者参与的第六届购房者大会上,最新的调查摸底显示,逾八成受访者在 2013 年有购房计划。楼市在量价齐升中进入 2013 年,在持续调控的背景下,购房者的心态却已发生了改变,原来观望氛围浓重的市场逐渐明朗化。

宝华·盛世花园
RAOHUA SANTCHI FLOURISHING PALACE

岁末回馈 直降20万

1号线四房最低139万 仅剩最后50席

现房清盘在即 再掀四重优惠
高附赠率·南北通透·阔绰尺度·欧式景观

第1重礼
总价立减优惠
认购四房
预付2万 享总价20万优惠

第2重礼
单价再减优惠
一次性付款立减500元/㎡
按揭立减300元/㎡

第3重礼
送家装抵用券
购房即送家装大礼包

第4重礼
送车位抵用券
购车位再送
价值20000元车位抵用券

盛情站 富锦路站 马陆城站 上海火车站 人民广场站 陕西南路站 徐家汇站

上海市宝山区蕰川公路与月川路路口 6603 8000 6603 9000 (看房班车地铁站1、3、7号线免费接送,需提前预约,详情请致电售楼处咨询)

开发商:宝华企业集团·上海久效置业有限公司 营销代理:嘉佳策略 [021-62660999] 招聘:急招豪宅销售经理2名、销售代表10名 联系电话:62660999

宝山店:2011 11 20 00 35 9 号 宝山区蕰川公路 宝华·盛世花园营销中心

宝山区 宝华·盛世花园营销中心 宝华·盛世花园营销中心 宝华·盛世花园营销中心 宝华·盛世花园营销中心 宝华·盛世花园营销中心