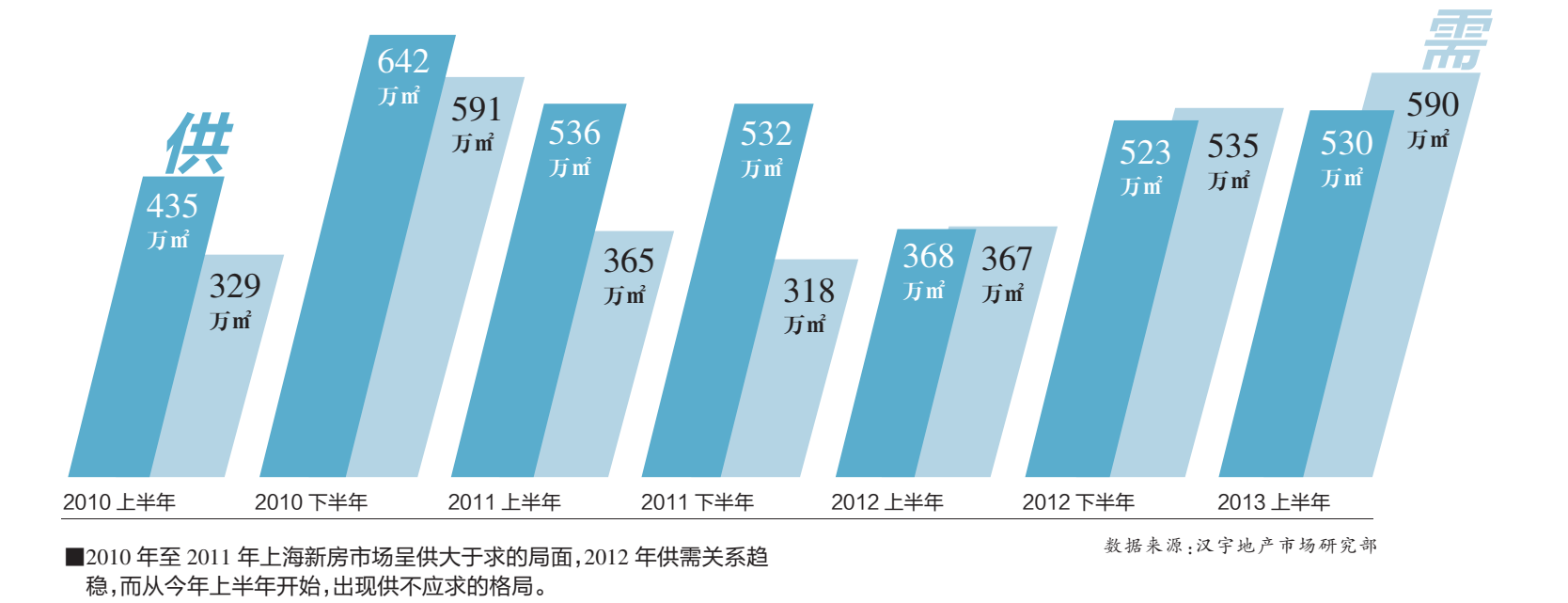


“少量多批”推高 6 月成交量

楼市供不应求局面难以长期延续

□地产评论员 蔡琦雯



6 月底,新房市场供应环比下降三成以上,而需求依旧旺盛,市场呈现供不应求现象,业内人士称,有部分房企“少量多批”,制造热销效果,推高成交量。

新房市场供应不足

“这个地段的新盘我关注了很久,此次销售的量很少,这么多人来看房,我真怕抢不到中意的房子呢。”上周末,浦东某在售楼盘现场,吴女士担忧地告诉笔者。而在其他地区新开楼盘中,此种“供不应求”的热销效果也在上演。

据汉宇地产市场研究部新房监测数据显示,新房供应量呈现冲高回落,截至 6 月 28 日,本月全市商品住宅新增供应面积 87 万平方米,环比下降超过三成,这使得 5 月供大于求的格局被打破,新房市场出现供应不足的现象。

与往年不同,今年 6 月的二手房市场淡季不淡,甚至出现“反季热销”的情况。汉宇地产北九亭的分行经理季林英表示,整个 6 月的新增挂牌量略有提升,最近两周的新增挂牌价格也相应出现 3-5%的上调,预计交易量会达到 2.4-2.5 万套,环比涨幅在 15-20%。而房东心态也比较乐观,在议价方面,让价空间较为有限。

新房市场供不应求,二手房市场反季热销,需求如此旺盛,接下来,会否出现“楼荒”呢?

需求旺盛促成交

出现供不应求多方面原因造成的。

21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,主要是因为 3 月份市场受政策影响,部分购房者恐慌性入市造成了市场的井喷,同时也一定程度上造成了后期市场的透支,经过 4、5 两

个月成交量回落,随着市场企稳,购房者再次由观望再度选择入市,推动 6 月份成交量再度走高。

而付伟认为,5 月新房供应量创新高,也为 6 月新房成交量回升奠定基础。一方面房价看涨预期下,市场效应已经超出政策效应,刚需带动改善型客户加快节奏入市,使得新房市场需求面进一步扩大,从而保持旺盛势头。另一方面,由于有部分开发商采用“小批量多批次”的推盘节奏,平价入市,制造供不应求的热销效果,以此使观望的意向客户迅速下单。然后逐步小幅提升价格,最终实现加价跑量销售。

对此,德佑地产研究总监陆麒麟表示,“加价跑量”只是房企的营销手段,这是一直都存在的一种现象。

“楼荒”不大可能发生

虽然本月供应量有所回落,但仍然维持往年同期平均水平之上,目前供求关系还是合理的。

中原研究咨询部总监宋会雍表示,目前市场体现出的供不应求的现象只是暂时的现象,不能因为最近成交量的上涨而断定供应不足,这只是阶段性的一个判断。从整个市场来看,开发商推盘是有计划有步骤性的,预计下半年的推盘力度会加大,将在一定程度上使得供应增多,“楼荒”发生的可能性不大。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,从年内市场表现来看,上半年总体上一线城市供不应求,房价持续上涨,下半年供求关系基本面短期内难以改变。但是,总体来看,一线市场供求关系还是相对合理的。

“‘楼荒’的现象不大可能发生。”陆麒麟认为,就目前来看,上海还有 930 多万平方米的商品住宅存量,供应还是很充足的。另外,很多买家并非完全买新增的供应盘,上海楼市已经从主打新房市场慢慢转变为一二手房并举的形势,供不应求的局面不会长期延续。

推盘热情未见明显下降

上海搜房数据监控中心截至 6 月 20 日统计,2013 年 7 月上海市场将有 22 个住宅(18 个公寓,4 个别墅)项目开盘或加推,数量环比 6 月预开盘减少 1 个。与 2012 年 7 月实际开盘 24 个相比,减少 2 个。另据统计,2013 年 7 月上海市预计还将推出 4 个写字楼(含酒店式公寓)。至此,2013 年 7 月上海全物业开盘总数达 26 个。

目前来看,上海各大楼盘表现得比较低调,以少量释放房源来试探楼市。7-8 月各房企销售阶段性调整,避暑蓄客将成为市场的主基调,为 9 月集中推盘打下坚实的基础。

7 月部分预计开盘住宅项目

物业名称	区域	户型
上海香溢花城	普陀	127 平方米 3 房、176 平方米 4 房,精装修
雅戈尔长风 8 号	普陀	庄园底复产品
农房万盛金邸	金山	四期 92-108 平方米 2-3 房
金地自在城	松江	73-90 平方米 2 房,130-237 平方米 3 房、4 房
绿城兰园	松江	大平层
誉品谷水湾	松江	171-190 平方米 3-4 房
华润中央公园	嘉定	80-150 平方米
绿地东上海	浦东	3 期小户型
绿城玉兰花园·臻园	浦东	精装大平层
海洲桃花园二期	浦东	73-89 平方米
大宁瑞仕花园	闸北	200-240 平方米
尚海湾豪庭	徐汇	115 平方米 2 房、146-211 平方米 3-4 房
百汇园	徐汇	200 平方米左右
铂珏公馆	宝山	161-300 平方米精装大平层
智富名品城一期中环名品公馆	普陀	9 号楼 91-138 平方米精装 2-4 房
招商虹桥华府	青浦	90 平方米左右精装
南山雨果	青浦	89 平方米 2 房
宁兴上尚湾	嘉定	90 平方米小 3 房
绿宝园	浦东	210-260 平方米
新江湾城首府别墅	杨浦	370-400 平方米联排,300 平方米叠加及大平层
招商虹桥华府别墅	青浦	160 平方米左右叠加
紫竹半岛别墅	闵行	170-280 平方米叠加别墅