

刚需有“速度” 楼市无“激情”

权威指数分析出炉:上海房价拐入平缓期

进入8月,随着金地自在城等刚需项目的快速去化,上半年“碌碌无为”的刚需楼盘终于爆发出了久违的能量。然而受此影响,房价的涨幅却没有了上半年的激情四射,进入趋稳态势。

□地产评论员 孟子谅



刚需“饥饿”

乐智研究院调查发布的工行——上海财大上海市商品住房价格指数半年度报告显示,今年上半年上海成交的新建商品住宅中,140平方米以上的大户型产品占比已增至25%,比去年下半年占比增加了2个百分点,改善型需求渐成市场主流。

然而进入第三季度以来,被改善型需求压制了近半年的刚需群体集中抬头。

21世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,上周本市成交均价在2万元/平方米以下价格段的新房项目成交9.2万平方米,尽管成交总量环比下滑10.8%,但在周成交面积中占比却涨至61.8%,达到最近12周以来的峰值。

上周(8月5日至8月11日)开盘的两个项目虹桥1号和南山雨果均属于刚需产品,据售楼处得到的消息,南山雨果周六开盘当天签约量达200余套,去化率超过9成,几近“日光”。

无独有偶,从中铁逸都、金地自在城等项目的开盘状况来看,小户型刚需置业热情较高,开盘当日的销售速度极快,去化率都达到了8—9成。

上海搜房数据监控中心分析师夏俊卿指出,今年7—8月至今,刚需成交量优于往年同期。主要是因为市场小户型房源的供应紧张,提升了新开盘房源短期内的消化速度,在“饥饿感”压迫下,刚需置业热情持续高涨。

房价“拐了”?

与刚需市场的火热形成鲜明对比的是,上周本市新建商品房住宅均价再度下滑,达到2.24万元/平方

米,环比降幅4.3%,这已是最近新房价格的连续第三周下跌。

那么,在上海楼市度过了最火的半年之后,下半年的房价是否已经出现“拐点”了?

对此,21世纪房地产分析师黄河滔表示,只要有合适的房源入市,纵使天气炎热,也难抵刚需的看房热情。因此,近一个月来,刚需项目再度成为新房成交的主力军是导致这一阶段房价结构性下滑的主要原因。克而瑞机构研究总监薛建雄也认为,房价的下跌应该只是阶段性的。

“目前上海市新房库存结构正日趋分化,”薛建雄表示,“与高端项目相比,刚需库存仍严重不足。如果该势头得以延续,随着金九银十的到来,房价将很快止跌回升。”

楼市“趋稳”

国家统计局发布的6月住宅销售价格数据显示,北上广深四大城市在全国70个大中城市同比涨幅榜中排名前三,环比涨幅方面,上海位居一线城市之首。

如果房价的下跌只是暂时性的,那么下半年的上海房价走势将会如何?还会保持在全国的“领涨”地位吗?

对此,乐智研究院常务副院长石薇博士表示,政府正有意筹划新一轮调控政策调节楼市,形成房地产调控的长效机制,但预计短期内“限购”、“限贷”等行政性政策依旧不放松。

“纵观后市,在新政出台前,房价将依旧保持上涨趋势。但随着流动性的收紧和调控作用的逐渐显现,过去那种疯狂的涨幅应该难以再见。预计下半年房价涨势放缓,趋于稳定。”石薇如是说。

非一定是泡沫,某种意义上可以说是需求增加的必然结果。但房价要涨,也不能“激情四射”的一味“疯涨”。

“保持住房价格相对稳定是房地产市场调控的重要目标,放任房价和地价的上涨,会直接增加居民改善住房条件的难度,还可能影响金融安全和社会稳定。”近期,中国房地产业协会副会长朱中一做出上述表示。从这个角度看,上海房价近期出现的波动和长期趋稳,可能意味着,楼市在两年多的调控之后,已经摸到了自我调整与健康成长的门径。

数读

半年房价 涨幅达 8.58%

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《工行——上海财大上海市商品住房价格指数半年度报告》近期正式发布。报告显示,上半年房价涨幅达到了8.58%，“领涨”、“调控”、“土地市场”成为上海楼市关键词。

73↑ 板块上涨

上半年上海新建住房价格涨势明显,剔除住房交易质量、区域结构差异,新建住房指数平均为122点,同比去年上半年涨幅达到了8.58%,环比也上涨了2.45%。上半年上海有16个区县价格出现明显涨幅,仅2个区县价格出现小幅下跌。上半年共73个板块价格上涨,18个板块下跌,其余持平。其中涨幅最大的分别为北蔡板块、金山新城板块和南翔板块。

供求比 0.81

上半年上海新建住房市场供求比为0.81,表现出显著的供不应求态势。改善型需求持续入市,新建住房的主力成交面积段由中小户型向中大户型延伸。上半年上海卖出的新建住房中,70—120㎡的户型占到了54%,尽管仍是成交主力,但所占比例与去年下半年的60%相比明显下降,而120㎡以上的适合改善型置业的产品所占比例则出现上涨,其中140㎡以上的最大面积段产品占比已增至25%。(刘莉)

短评

据统计,今年上半年上海土地市场吸金高达769.48亿元,再次将其它一线城市甩在身后,雄踞全国第一。“地王”接二连三的出现,当前无论是开发商,还是购房者,普遍认为未来的房价仍将继续上涨。

从长远来看,城市化进程是推动经济增长的基本动力,这一过程会产生巨大的住房需求。因此房价上涨并