

“银四”半程成交依旧乏力 楼市僵局还需“猛药”医

□地产评论员 蔡琦雯 郑鸿铨

二季度开局乏力

据上海中原地产研究咨询部数据显示,3月新房成交面积不足90万平方米,与去年同期相比缩水4成,且低于去年月均100万平方米左右的成交水平。

然而进入4月,成交却依然不见起色。

德佑地产市场研究部统计数据显示,4月的前两周,成交量较3月出现连续下滑。上周(2014年4月7日-4月13日)新房成交面积更是不足15万平方米。这其中虽然有清明小长假影响的因素,但新增供应量的大幅减少,才是成交量毫无起色的关键。据统计,4月前两周上海楼市的新增供应量仅为5.76万平方米。

需求压抑待“释放”

“从数据来看,前两周的表现虽然比较‘惨淡’,但是这两周可谓‘零供应’,能有这样的表现说明市场需求还是旺盛的。”上海中原地产研究咨询部宋会雍表示,随着供应的回升,尤其是刚需产品的陆续“进场”,相信仍将吸引大批购房者入市。

上海搜房网数据监控中心分析师王佳贤也认为,市场正在回暖,观望情绪也逐渐淡

今年3月楼市并未出现“小阳春”行情,4月已然过半,楼市仍然未见“起色”。虽然目前市场的观望情绪有所淡化,但上海楼市若想在二季度迎来“红五”,或许仍然需要一味“猛药”。

化,之前刚需市场积压的需求将会爆发。

某央企开发商告诉笔者,供应方面,经过前期的蓄客和3月份的观望,许多刚需项目将逐渐放量,预计楼市推盘量会出现一个“小高潮”,而这个爆发会出现在4月中下旬或者5月份。

据上海搜房网数据监控中心截至4月3日的统计,4月即将开盘或加推的项目有44个,刚需项目达到20个,占比近5成,较此前占比提高。主要分布在浦东、闵行、宝山、嘉定等地,从户型上看,以面

积在90-130平方米的2-3房产品为主。

“如果刚需产品入市增多,‘金四、红五’依然可期。”易居克而瑞研究总监薛建雄认为,3月成交不足主要是因为供应结构的问题,低总价小户型的刚需产品供应不足,刚需购房者没有房源可以买。

上海易居房地产研究院研究员严跃进也认为,二季度上海楼市将迎来大幅升温,且这个升温态势会强于别的几个一线城市,这主要是由于上海有旺盛的市场需求及强大的购买力。以3月成交来看,虽然成交面积不多,但是成交均价在6万元/平方米左右的高端住宅共成交7.8万平方米,环比翻了2倍以上。

“以价换量”或成杀手锏

4月14日的浦东某售楼中心现场颇为冷清。该项目售楼员表示:“目前只剩下几套大户型产品,因此看的人不多。近期将加推100平方米左右的小户型,希望届时能‘热’起来。”

然而供应的井喷能否如房企所料,使得需求大量释放从而一扫“颓势”?从目前的库存状况来看,恐怕并非如此简单。

上海易居房地产研究院数据显示,近3个月来,上海新建商品住宅库存量持续上

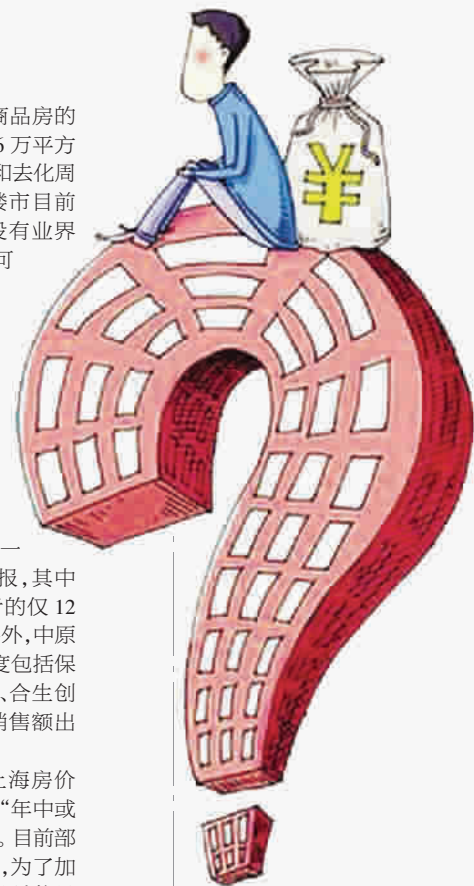
升,3月份上海新建商品房的住宅库存量已达1036万平方米。库存的持续增加和去化周期的拉长表明上海楼市目前的“购买力”可能并没有业界预计的乐观,这将有可能将房企“逼上梁山”。

松江的某项目负责人也告诉笔者,目前房企销售业绩难言乐观,或许只有“降价”才是最佳举措。

截至目前,已有34家房企披露了一季报、快报或业绩预告,其中实现业绩增长及扭亏的仅12家,占比不到四成。另外,中原地产数据显示,一季度包括保利、金地、华润、方兴、合生创展在内的多家房企销售额出现同比下滑。

宋会雍也认为上海房价将出现下滑,他表示,“年中或会出现较明显的拐点。目前部分房企资金压力较大,为了加快回笼资金,‘以价换量’将是趋势,也是最有效的做法。”

然而近期,绿地、金地等大型房企纷纷表达了对后市的乐观,九龙仓集团副主席周安桥也于近日对降价传闻作出回应称“只是策略”,或许对于一些房企而言,还没到祭出“以价换量”这一“绝招”的时候。



■4月上海楼市关键词

供应新高

4月预计开盘的商品住宅将达44个,与往年4月开盘数相比也有较大涨幅,为3年来同期最高。从预开盘情况来看,目前开发商对于楼市有较大预期,因此入市意愿强,一季度楼市整体呈现供大于求的态势,因此4月开发商或更希望去化前期积累的房源,回笼资金。

价格坚挺

与成交量的持续下跌相反,新房住宅成交均价依然“坚挺”。上周全市商品住宅成交均价为27138元/平方米,环比上涨17.92%。值得注意的是,外环线等刚需集中的板块涨幅最高,为21.2%,外环线板块价格上扬也释放出未来房价的上扬趋势。

租赁火热

与平淡的买卖市场相比,当前租赁市场一片火热。从德佑地产租赁部了解,春节后租赁市场供需两旺,与去年年底相比,租金呈3%-5%的上涨。进入4月,需求量持续活跃,据悉,近期租客量显著增长,但房东让价难,基本以挂牌价出租。租赁市场受政策面的影响较小,尤其是上海,租房需求量逐年递增,租金稳中有升。

四月楼市直击 <<

三月开售 仅剩尾盘

笔者到达花木绿城锦绣兰庭项目售楼处时,发现现场冷清,而售楼人员也并不急于介绍项目。询问后才知原来一期项目自3月份开盘以来,便已经售完,仅剩几套160平方米的大户型产

品。在现场,售楼员还告知样板间也均售罄。

据了解,项目装修标准在7000元/平方米,主要设备所用到的品牌大多是国际知名品牌。据售楼员介绍,此次项目还成立了“业主质量监督

小组”,为房屋质量把关。对于内环内的项目,除了价格,环境也是购房者考虑的一个重要指标。笔者从项目现场走到世纪公园,步行约10分钟,相信高层的业主从窗外就能看到世纪公园的景色。

花木绿城锦绣兰庭

探盘时间:2014年4月13日
项目地点:浦东
主推户型:100-160平方米公寓

项目改造空间较大

去年底16号线通车后,给惠南板块的交通带来了很大便利,但笔者实地探盘后发现,宝业万华城所处位置比较尴尬。项目距离16号线惠南站5公里,这个距离给每天上下班需要乘坐地铁的

上班族造成了不便。不过据售楼员介绍,正式入住后小区会安排班车,届时将会方便一些。另外,与项目一条马路之隔便有多家小型便利店,能满足基本生活需求。此外,项目规划自带的商业配套也将为

入住的业主带来很大的便利。

在户型方面,项目可改造空间较大。87平方米的两房户型,阳台一半的面积和飘窗都是赠送的,如果好好规划,87平米的空间完全可以设计成3房,相当灵活。

宝业万华城

探盘时间:2014年4月14日
项目地点:浦东
主推户型:87-97平方米公寓

高端科技是最大卖点

笔者乘坐11号线地铁站到达南翔站后,步行约10-15分钟到达项目现场,距离适中。此外,在丰翔路瑞林路上还分布3条公交车。

项目的一大卖点是其科技成分,其中最特色的就

是置换式新风系统。笔者进入样板间时,销售人员特意拿来测试室内空气质量的仪器,上面显示出5000左右的数据,而过一会儿仪器上的数据显示为2000左右,据了解,数值越低空气质量越好。

此外还有外墙保温系统、电动外遮阳窗帘、太阳能与建筑一体化系统、低温热水地面采暖系统等等。而屋内的装修品牌也都用大金中央空调、瑞士ABB面板、西门子厨房电器等等,装修标准较为高端。

三湘森林海尚

探盘时间:2014年4月15日
项目地点:嘉定
主推户型:89-139平方米公寓