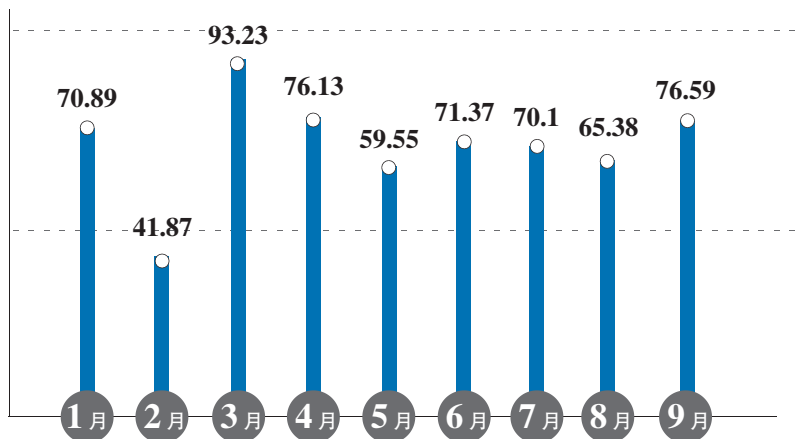




供应稳增长 优惠广铺开 10月楼市有望上行

□地产评论员 孟子谅

2014年上海商品住宅成交面积走势(单位:万平方米)



数据来源:上海搜房网

■ 上海楼市成交“阴转多云”

刚刚过去的“金九”虽然成色不足,但上海楼市终于止住了成交量连续三个月下滑的“颓势”。

上海搜房数据监控中心数据显示,9月上海商品住宅成交面积为76.59万平方米,这一数字虽然刚刚超过去年同期142万平方米成交量的一半,但也仅次于今年3月93.23万平方米的成交面积,为年内第二高。

德佑地产市场研究部总监陆骑麟

认为,在经过7-8月的持续盘整以及积极蓄客之后,开发商在刚需和中高端市场双线抢收,导致了9月市场的小幅回暖。

10月第二周,上海楼市的回暖趋势得到了延续,中原地产市场研究部数据显示,10月6日-12日上海市新建商品住宅成交面积为24.7万平方米,环比大幅增加了110.1%,这一数据也创造了3月31日以来近28周的单周成交新高。

的增加,与今年前9个月不同的是,10月的优惠楼盘主要集中于外环以外的刚需产品。

新浪乐居楼盘数据中心显示,10月上海预计有优惠的楼盘数达175个,较9月的147个增加了19%,同比去年也增加了29.6%。从环线分布上看,优惠楼盘主要集中在外环之外,占比达75.4%。

往往被认为折扣空间不大的低总价产品,也开启了“以价换量”的策略吗?

克而瑞上海机构研究总监薛建雄表示,虽然9月成交环比有小幅的回暖,但对于房企来说还不够。无缘“金九”之后,“银十”就显得无比关键,因此会有不少刚需楼盘意图通过折扣打开市场。

但薛建雄同时表示,目前刚需楼盘的折扣力度并不大,仍然是“小打小闹”,优惠幅度与买家的心理价位仍有不小落差。

从目前的统计数据来看,10月上海给出9折以上优惠的项目中,有7个是中高端和别墅类项目。刚需类产品的优惠范围虽然有所扩大,但实质性的优惠并不多。

对此,上海易居房地产研究院研究员严跃进分析称,目前房企的心态很微妙。虽然有全年业绩的压力,但事实上房企的资金压力普遍不大,并无“生存”压力,因此导致了目前刚需产品的优惠力度不足。

降价悄然开启

虽然10月给出实质性优惠的楼盘并不多,但房企在上海的“抢收”动作却没有停歇。10月加推的楼盘中,有一部分楼盘悄然调低了报价,力图借着房贷政策的“东风”,力拼10月市场。

位于嘉定的季景铭郡将于10月加推,笔者从售楼处获悉,该项目新房源的平均报价为25000元/平方米,预计比此前的成交均价下降了约1000元/平方米,以此计算,房源的总价最多将下降10万元左右;同样将于10月加推的嘉定南翔某楼盘虽然暂无折扣推出,但也下调了项目的报价。网上房地产数据显示,该项目今年3月开盘时的报价为23100-27700元/平方米,而10月即将加推的房源报价则为17900-20600元/平方米,降价幅度明显。

除此之外,还有不少品牌房企旗下的楼盘也都下调了报价。值得注意的是,位于宝山高境的泰禾红御将于10月开盘,该项目售楼处给出的说法为均价约35000元/平方米,同样远低于“均价将超过40000元/平方米”的预期。

“相比于大张旗鼓地打折却缺少实质性的优惠,这样的降价行为更容易达成快速去化的目的,”薛建雄表示,从此前的市场表现来看,力度不足的折扣虽然会聚集项目的人气,但却难以真正刺激项目的成交。

在业内人士看来,目前上海并不缺乏需求,但只有当开发商在价格方面做出实质性的让步,这一部分需求才会真正被激活。

供应稳步增长

除成交外,9月上海楼市的供应也呈现出明显的回暖趋势。

德佑地产研究部数据显示,今年9月上海商品住宅每周的供应面积依次为7万平方米、9.6万平方米、15.8万平方米和26.5万平方米,呈递增趋势。而来自上海搜房数据监控中心的数据显示,进入10月,上海市场预计将有36个住宅开盘或加推,与9月相比再增4个。

其中,中海寰宇天下即将于10月入市,笔者从售楼处获悉,自项目开始认筹以来,连续两周末单日到访客户数均超过百组,项目已现“未开先热”的态势。

此外,在9月底开盘取得热销的青浦某楼盘也将于10月加推一批新房源,项目相关负责人表示,现在项目所有人员都进入了紧张的“备战”状态,最后一个季度将成为决定全年营收的关键。

事实上,该项目负责人作出上述表态并不意外。虽然今年前三季度房企表现得比较“从容”,但进入第四季度,“年报”的压力已经越来越大。

陆骑麟表示,对开发商来说,能否在10月取得好成绩将对今年一整年的业绩产生



2014年已经进入人第四季度,随着政策面的利好逐渐释放,以及房企“抢收”意愿的增强,上海楼市已显现出“风云变幻”的迹象。目前的“抬头”趋势究竟将带来的是一场“大逆转”,还是短暂的“灵光一闪”?

决定性的影响。而房企在目前政策可能出现松动的大举入市,为接下来的市场成交打下了基础。

折扣“突破外环”

开发商心态的转变导致了优惠楼盘数量

□链接

购房者盼“抄底”改善型买家或受益



“他们都说再不买就要涨价了。”

上周末,笔者来到青浦某即将加推的楼盘售楼处,随机采访了10余位前来看房的购

房者,当被问到对房价走势的看法时,有10名左右的购房者做出了上述回答。

自从9月30日央行发布了新的房贷政策后,虽然各大银行的跟进状态不一,但显然已经对目前市场预期造成了一定影响。截至笔者发稿,只有中国银行和建设银行两家银行宣布开始执行房贷新政。业内人士认为,房贷新政会提升改善型购房者的购买力,但更重要的是它或将改变市场对房价走势的预期,导致部分需求由观望转向积极入市。

而对于寄希望于拿到利率折扣的购房者来说,新政的影响恐怕较为有限。上周

末,笔者走访多个二手房门店,中介对于房贷利率折扣的回应众口一词——“7折就不要想了。”有业内人士指出,这是因为根据目前的利率计算,7折之后已经接近同期公积金贷款利率,银行基本无利可图。

“虽然新政对楼市的影响力尚不得而知,但已导致了购房者的入市情绪趋于乐观,”上海易居房地产研究院研究员严跃进表示,“结合房企在10月营销力度的加大,目前很多购房者开始以抄底的心态试探市场。随着政策的进一步发酵,第四季度的楼市表现很有可能会好有所好转。”

市场速递

环比涨幅189.7% 9月土地市场成交转暖

据德佑地产数据显示,今年9月,全市土地市场共出让经营性用地10幅(剔除动迁安置房),成交面积共计67.8万平方米,环比上涨189.7%,同比下跌36.5%;成交金额共计160.1亿元,环比上涨228.76%,同比下跌58.6%。

供应方面,9月的经营性用地出让面积明显增多,仅次于今年1月,且9月出让的地块中都含有住宅属性。本月供应的土地主要集中在浦东、青浦、嘉定等区域。

成交方面,从成交的10幅地块中,总体来看,地块的溢价率偏低,最高溢价的一幅地块为浦东新区张江南区配套生活基地A1-05地块,溢价率为89.9%,该地块还刷新了张江土地出让的单价纪录。

德佑地产研究部总监陆骑麟表示,尽管土地市场出现明显的升温,但在整体市场表现不佳的情况下,开发商拿地还是相对谨慎的。然而,由于近期央行新政的出台,未来可能给市场以足够的信心,预计接下来到年底的这段时间,土地市场有望进一步反弹,开发商拿地的积极性相对提高的可能性也较大。

高端住宅表现抢眼 9月成交环比涨幅37.8%

德佑地产市场研究部监控数据显示,2014年9月,全市单价在5万元/平方米以上的高端商品住宅的成交面积为6.6万平方米,环比上涨37.8%,同比上涨7.7%。

尽管今年商品住宅整体市场的成交比较低迷,但9月份高端市场仍然表现强劲,6.6万平方米的成交量仅次于今年3月,且71664元/平方米的成交均价也达到21个月以来的最高值。

德佑地产市场研究部总监陆骑麟表示,高端市场受到整体市场的影响不大,买家一般有需求或者有高品质项目符合要求就会出手。并且,9月份最高报价达到5万元/平方米以上的商品住宅供应量达到了30.9万平方米,几乎是8月份的一倍,这是成交量增加的一个原因。由此,可以看出,目前开发商对于高端住宅的信心十足,预计十月这些前期推出的高端住宅将得到进一步的去化。