

11月成交量“低开高走” 年底翘尾几成共识 业内称：楼市仍有攀升“潜力”

□地产评论员 孟子琼

在度过了短暂的调整期之后，11月中旬以来，上海楼市利好“接踵而至”。普通商品住宅标准放宽、央行降息、公积金贷款利率下调，在一系列利好刺激下，11月上海楼市的成交量再次突破百万平方米。而业内人士则认为，虽然年底翘尾的态势已经愈发明朗，但楼市全面回暖尚需时日。

成交量维持“高位”

继10月迎来一波成交高潮之后，11月首周上海新建商品住宅成交量仅为17.17万平方米，环比下滑明显。

然而11月中旬上海连续出台了多项楼市利好政策，使得成交迅速逆转，并最终再次站上百万平方米“高位”。

上海中原地产研究咨询部数据显示，2014年11月，上海新建商品住宅成交量为104万平方米，环比略降4.7%。

而另一份数据则显示，11月整体成交量能够最终维持在一个较高的水平，普通商品住宅标准的放宽“功不可没”。德佑地产数据显示，新普通住宅标准执行后10天（11月20日-29日）内，上海新建商品住宅成交量达到42.1万平方米，较此前10天上涨了41.3%。

对此，德佑地产研究咨询部总监陆骑麟表示，该政策出台后，符合普通商品住宅标准的楼盘数量比之前提升了25%左右。尤其是南桥新城、南翔、金山等外围板块表现突出，在当地居民置换需求的支撑之下，有些板块的成交量甚至翻了一番。

成本下降，购房者“买买买”

普通商品住宅标准的放宽会使所购房源符合标准的购房者受益，特别是在税费方面获得一定减免。而央行随后的降息以及沪公积金利率的下调，则在更大程度上“惠及”了几乎全部的购房者。

央行降息后，五年期以上贷款基准利率降为6.15%，较此前利率下降了0.4个百分点，相当于在此前利率基础上打了九四折，在一定程度上降低了购房成本；而紧随其后，上海也对公积金贷款利率做出了调整，下调了0.25个百分点。

上周末，笔者走访了多个楼盘现场发现，与“930”新政更多停留在心理层面的影



11月28日松江某楼盘开盘现场人潮涌动

响不同，多数购房者将降息后购房成本的下降视为他们此番入市的直接原因。

在松江某楼盘开盘现场，成功“抢”下一套总价300万元左右房源的李女士对笔者表示，通过她自己的计算，降息之后她的贷款总额将比之前减少10多万元。

而令人印象深刻的是，笔者询问的几名购房者心里都有类似李女士这样的“一本账”，由此可见，购房成本的下降已经深入当下购房者的内心，而不只是停留在纸面上的“举例测算”。

无独有偶，在近期的二手房市场上，中介员工也都“乐开了花”。据德佑地产统计，11月22日央行宣布降息之后，德佑地产各个门店之后一周的带看量普遍比此前猛增了5成以上，其中有些门店的带看量更是增加了8成。

上周六晚，笔者路过虹口区同丰路某二手房中介，虽然已近午夜，但该门店仍灯火通明。笔者询问后得知，该门店当天直到晚上10点左右才送走最后一组客户，工作人员还在做资料整理的工作。“购房者最关心的都是贷款利率的问题，今天已经回答了不下50遍了。”该门店的工作人员告诉笔者。

回暖趋势有望延续

对于上海楼市目前的状况，业内分析人士普遍认为，本轮出台的利好政策，无

论是央行降息还是普通商品住宅标准的放宽，都并非短期的“救市”之举，因此有望在未来较长的时间内对上海楼市产生积极影响。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，央行本轮降息实质上是针对宏观经济增速持续放缓而采取的调整措施，在未来一段时间内的房贷利率有可能都会维持现有的水平。

而在锦和投资集团品牌总监沙立松看来，虽然本轮政策的利好将长期存在，楼市回暖的趋势也有望延续，但短期内，市场的基本面并不会发生彻底的逆转。

“关键在于开发商的心态，”沙立松表示，“央行本轮降息降低了融资成本，再配合近期楼市成交的回暖，开发商的资金压力有所缓解。但是从楼市的整体情况来看，目前库存的压力仍然比较大，因此开发商如果在未来一段时间内降低了优惠的力度，将很有可能使购房者再度陷入‘观望’。”

而亿翰智库董事长陈啸天则指出，目前楼市仍有进一步攀升的“潜力”。他表示，从需求层面来看，今年累积的需求还没有得到充分的释放，因此市场可能会维持小幅回暖的态势，明年如果有影响力更大的利好政策出台，上海楼市或将迎来根本性的逆转。

业内观点

陈啸天 明年下半年或 彻底回暖

□亿翰智库董事长

今年年底出现“翘尾行情”已经基本可以确定了，但这并不代表楼市已经彻底回暖。目前，一些房企的业绩完成情况并不理想，回款情况不容乐观，年内房价或仍将呈现稳中有降的松动表现。预计明年下半年行业将整体上行，从房地产调整周期来看，市场需要足够长的调整期才能出现反转。比如自2011年1月“新国八条”起，市场经历了长达16个月的下滑，在2012年6月企稳回升，到2014年2月经历了20个月的反弹，又再度进入低迷期。而根据目前市场的调整，到明年下半年，市场的有效供应很有可能出现问题，造成供应端的相对短缺促使市场回暖。

宋会雍 楼市呈整体企稳 局部反弹态势

□上海中原地产研究咨询部总监

央行本轮降息虽然会在一定程度上对楼市起到提振作用，但并不足以支撑楼市真正意义上的转折。

从过去几次降息时的楼市状况来看，在逆境中，降息并不拥有彻底扭转市场的能量；而在顺境中，降息完全可以为上升期的市场锦上添花，并且有一定持续效果。而就眼下市场而言，仍处于“低位运行”的大环境，库存则仍然处于高位，截至11月28日，上海商品住宅存量为1366万平方米，以今年月均销售速度计算，去化周期还需17个月左右。因此预计今年上海楼市还将延续当前状态，呈整体企稳局部反弹的态势。

严跃进 最糟糕的行情 已经过去

□上海易居房地产研究院研究员

上半年上海商品住宅成交量的持续低迷压抑了一批购房需求。随着公积金政策调整、普通商品住宅标准调整、按揭贷款利率下调等一系列利好政策的引导，近期市场回暖的趋势已经十分明朗。所以从成交量的角度看，最糟糕的成交行情已经过去，接下来有望继续攀升。而在价格方面，上海的看涨情绪已基本形成，预计今年年底到明年年初房价会出现持续攀升的迹象。相信到了明年，上海楼市的库存压力会有所减小，尤其是中外环间的住宅产品会因为二套置业者的积极入市而得到较好的库存去化。而在郊区市场，几条轨交线路的开通也有望促使成交迎来高峰。

市场思考

11月22日，央行下调了金融机构人民币贷款和存款基准利率，对于购房者而言，此举将使房贷利率有所下降。那么，银行的房贷利率优惠政策是否会受到影响？综合因素下，购房成本能否降低？

降息后购房者有“利”可图

距离央行宣布降息已经过去两周左右，笔者咨询了多家银行了解到，目前上海各家银行对于房贷利率的折扣暂时没有变化，但是新申请的房贷已经开始以降息后的利率执行。也就是说，在折扣不变的情况下，购房成本进一步下降了。

按照目前最低9折的利率优惠政策，购房者理论上可以拿到的五年期以上最低房贷利率为5.53%。笔者询问了多家国有银行和股份制银行后均被告知，目前房贷利率折扣暂无变化。

但一位国有银行内部人士却向笔者透露，年底银行历来资金比较紧张，因此

不排除银行通过提高审核“门槛”等方式“隐性”取消房贷利率的折扣，以此保证利润空间。

而从目前的贷款申请情况来看，上述内部人士的表态似乎并没有变成现实。上周末，笔者走访多家二手房中介门店了解到，几个门店上周（11月24日-27日）成交的二手房源基本都成功地申请到了9.5折的利率折扣，少部分客户更是拿到9折优惠。

不过有业内人士提醒购房者，未来银行的优惠落实情况较难预测，因此购房者应抓紧时间入市，以保证充分享受优惠。

