

民有所呼 / 我有所应

点题·报料邮箱:mssd@xmwb.com.cn 线索一旦采用即付稿酬

上海新房存量去化周期不到 10 个月,处于较合理状态

申城楼市去库存压力有所缓解



日前,“去库存”成为热门词汇。记者采访发现,目前,申城楼市去库存压力有所缓解,库存结构有待调整。业内人士建议,对于郊区部分新房集中的区域,需要加强相关生活配套设施,引导更多置业者安心去郊区置业、居住。

现象 申城新房库存降至10个月内

今年,上海等一线城市的存量明显走低。“上海新房库存最高量为今年2月份,约为1413万平方米。随着一系列利好政策的发布,上海新房也迎来销售旺季。”中原地产研究部卢文曦表示,目前,上海新房的存量去化周期不到10个月,还是处于一个比较合理的状态。

目前,上海可售商品住宅约为1133万平方米,相较于2014年年底减少了15.6%。上海楼市库存减少和楼市火爆有一定的关系。上海链家市场研究部监控数据显示:11月上海市商品住宅的供应量环比下滑近五成,供应量回落明显,但成交走势没有减弱,成交量达到150万



■ 2015 第三十四届中国·上海房地产展示交易会日前在上海展览中心举行

图 CFP

平方米,超过“金九”,几乎与“钻十”持平,创下了自2010年以来近6年的同期新高。

申城商品住宅成交价格则在中高端项目的推动下再度刷新7月纪录,以34730元/平方米创下历史新高。至此,上海新房市场已连续8个月位居120万平方米以上高位,连续7个月位居3万元/平方米以上,为近8年来年度成交量最高水平。

深圳和广州商品住宅的存量都出现了严重缩量。上海链家研究部监控的数据显示,截至2015年11月底,广州商品住宅(含保障性住房)的存量为889万平方米,相较于去年年底减少10.9%,深圳减少11.4%。从四大一线城市来看,虽然北京的存量有增无减,但也仅仅是维持了平衡状态,按照今年北京月度成交近100万平方米的水平来

看,只需要11个月就可完成去化。

问题 新房存量出现分化现象

上海目前新房存量在可控范围之内,然而,房源结构仍存在一定问题。易居研究院智库中心研究总监严跃进介绍道,就上海地区而言,从区域结构上看,市区部分价格较高的新房由于缺乏合适的购房对象,存在局部的库存积压现象;奉贤、金山、崇明等郊区的库存积压现象也较突出。嘉定等地区库存规模较大,主要和近期该区域新盘供应量比较大有关系。从产品结构来看,刚需型房源非常受欢迎,而郊区一些酒店型公寓及一些中大户型的房源难以去化,此类产品的市场认可程度相对较低,需要进行适当调整。

“目前,一线城市商品住宅和主要二线城市的存量在可控范围内,然而,三四线城市库存则持续增加。”上海链家研究部总监陆麒麟表示,截至2015年11月底,二线城市中,南京、西安、长春环比增长显著。其中,南京以177万平方米的成交量达到近5年来的单月最高值。三四线城市的新房存量持续增加,比如,运城的商品住宅(含保障性住宅)的存量有341万平方米,较2014年年底上涨了25.4%;莆田的存量也有15.9%的涨幅。

建议 对不同区域新房进行分类管理

鼓励市民进行改善型置业,仍然是有效去库存的措施之一。以上海为例,截至12月10日,今年单价

5万元/平方米以上的改善房成交11998套,同比增加227.3%。今年年初,申城置换买家占比三至四成,年末提升至七至八成,个别中心城区达到九成。卢文曦指出,改善型置业需要具有一定的特殊性,即随楼市风向而变,而且心态变化速度会比较快。楼市一旦进入下行通道,买家的购买积极性会退缩。因此,有关政策还需多鼓励改善型置业。

对于上海等一线城市而言,鼓励市民去郊区置业,提供更好的生活配套设施,是去库存的有效方式之一。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,地铁沿线的楼盘最受置业者欢迎,学校、超市、医院等生活配套设施齐全的新建小区更受置业者欢迎。鼓励更多置业者选择去郊区置业,生活配套设施等“软件”显得尤为重要。对于郊区部分板块,可以在地铁建设、短驳车开通等方面下功夫,从而使得此类物业的吸引力增强,让更多置业者安心、放心去郊区置业,改善居住条件。

刚需型置业也值得关注。卢文曦表示,无论楼市如何变化,刚需型置业需求较为稳定。有关部门可以适当降低首付比例等措施,降低刚需置业者购房的“门槛”、增加他们的购买力,也会加快部分刚需置业者加快入市的步伐。

目前,三四线城市的房地产需求不足导致库存去化艰难,已成为全国房地产市场面临的主要顽疾。鼓励农民工转化为城镇市民,可加快城市化的速度,通过这一手段去化三四线城市的大量库存,也是重要目的之一。卢文曦表示,三四线城市内部购买力提升空间有限,要想办法导入外部力量。部分农民有孩子读书、养老等需求而选择进城购房,或能为当地楼市去库存产生一定的促进作用。

本报记者 杨玉红

申城土地市场有所升温

销售向好增添房企拿地底气



民生分析

临近年底,伴随房企业绩向好,资金回笼迅速,刺激其在土地市场持续发力。近日,奉贤区南桥镇D-01-13区域地块被中铁建以38亿元拿下,楼板价为1.92万元/平方米,溢价219.6%;奉贤区南桥新城13单元31A-04A区域商住地块被碧桂园以4.16亿元拿下,楼板价为9243元/平方米,溢价54.1%……临近年末,申城土地市场有所升温。

在公布了年度计划的20家房企中,今年1-11月,约有3成房企完成了年度任务,分别是恒大、万科、绿城中国、旭辉、新城控股、中海和华润。中骏置业基本完成,融创中国、龙湖地产、保利地产完成了全年指标的9成。

在大型房企中,万科以2282亿

元销售额排首位,恒大销售业绩为1724亿元,中海和保利分别为1300亿元左右,碧桂园则是1100亿元左右,排在后面的是华润置地781亿元,绿城、世茂和融创中国都在600亿以上,金地也超过了500亿元。

“今年利好政策不断,1-11月份,商品住宅销售面积增长7.9%,住宅销售额增长18.0%。”上海中原地产研究部龚敏表示。上海链家市场研究部监测数据显示:11月,全国300城市土地市场共成交占地面积8317万平方米,出让金总计2418亿元。与上月相比,成交面积上涨6.8%,出让金上涨35.8%。

房企拿地亦呈现争夺模式。11月,保利豪掷143亿元,拿地6幅。保利自7月以来共拿地28幅,耗资447.13亿元,其中在一线城市拿地9幅,以佛山、成都、南京等二线城市为主,同时逐步加快了在一线城市拿地的步伐。

不过,房企拿地出现分化趋势。首开股份拿地销售比达1.32,1-11月的拿地总额已超过了销售额,甚至超过了其在年初设定的销售目标。截至11月,首开共拿地14幅,一半位于北京。其所拿地块中仅两幅以底价成交,其余均以高溢价成交。但考虑到首开股份在2014年仅拿地5幅,总额60亿元,故今年拿地动作较多亦在情理之中。

房产企业热衷在一线城市和主要二线城市拿地的背后,是由于盈利难度增加。上海链家研究部总监陆麒麟分析道,房企开发阶段的利益随着地价高涨而不断削减,房企拿地越来越趋于谨慎。因此,在风险相对较小的一线城市,才会出现优质地块遭多家房企激烈争夺的现象。同时,临近年末,房企的业绩完成度较为出色,增强了其对于未来的投资信心,纷纷增加土地储备。

本报记者 杨玉红

11月份70个大中城市房价变动信息出炉

上海房价指数环比上涨



民生关注

本报讯(记者 杨玉红)今天上午,国家统计局发布《11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》,上海新房和二手房房价指数继续上涨。

新建商品住宅方面,上海新建商品住宅的房价环比上涨1.93%,位居70个大中城市环比增幅的第二位,仅次于深圳,房价同比增幅继续扩大。信义房屋分析师陈丽娜认为,11月上海楼市延续了“金九银十”的成交热情,月成交量和成交均价均刷新了纪录。11月市场的供给量有所下降,但成交动力强劲,市场房源尤其是改善型住宅被快速消化,存量也出现缩量。从12月前两周的成交数据看,市场的成交热度依然火爆。

二手商品住宅方面,上海二手

商品住宅的房价环比上涨0.96%,与上月相比涨幅增加了0.15个百分点,同比上涨10.79%,环比和同比增幅扩大。上海中原地产研究部卢文曦分析道,楼市热销给了房东涨价的底气 and 信心。11月新增挂牌量萎缩,房源减少导致房东提价底气增加。从交易类型看,改善买家需求持续增加。120-150平方米中大户型住宅及200平方米以上的经济别墅等交易量环比增加近两成,导致二手房成交均价上扬。

华燕房盟研究中心副总方秀玲表示,整体来看今年暖冬格局已定。加上近期土地市场高温,接连出现高溢价地块,未来申城房价或将保持高位。

上海夕阳红口腔门诊部

电话: 62490819 62498957

地址: 万航渡路1号环球世界大厦副楼(8座)1002室

沪医广2015第08-20-0226号 医广证有效期: 2015年8月20日至2016年8月19日止