

新民楼市

本报专刊部主编 2015年12月31日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

年末以最高成交量

收官

2015



眼下,12月高位收官已成定局。从市场表现来看,改善型产品表现突出,成为市场主力,市场热度也逐渐外溢。业内人士指出,明年初市场或有所降温,迎来短暂的“喘息期”。

□地产评论员 蔡琦雯

成交已创年内最高

据上海中原地产研究咨询部数据显示,截至12月27日,上海新建商品住宅成交154.1万平方米,同比上涨了47.5%,且已经创下了全年月度最高成交量。

事实上,12月起,市场周度成交量便一直延续“钻十”以来的火热行情,稳居30万平方米以上,而早在上半月,就有业内人士预测今年楼市高位收官势在必行。

成交量虽高,但是市场供应却有所缩水。数据显示,截至12月27日,12月以来新建商品住宅供应73.8万平方米,同比下降42.7%,环比下降8%。然而,在其余产品供应均下滑的同时,成交均价在2.5万-5万元/平方米的改善型产品供应大幅上涨,环比增加了400%。

与此同时,改善型产品的成交量也超越刚需,成为主力。数据显示,截至12月27日,12月成交均价在2.5万元/平方米以下的楼盘成交量在全市成交中的占比为44.6%,而成交均价在2.5万-5万元/平方米的改善型产品占比为44.8%。

“随着地价的持续上扬,未来改善型产品或逐渐替代刚需,成为市场主力。”上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦如是称。

上海链家市场研究部总监陆骑麟则认为,12月最后一周成交量有望翘尾,全月成交量或突破170万平方米。

热度蔓延至郊外环

从区域上看,12月成交量主要集中在嘉定、松江、浦东等区域,并且嘉定成交量环比上涨了58.1%。

值得注意的是,12月市场成交热度逐渐向崇明、奉贤等郊外环蔓延,以往这些区域的成交量很少挤入前十榜单,而在当前(截至12月27日)成交排名前十的区域中,奉贤跃居第7位,成交量约为10.5万平方米。而崇明虽未挤入前十,但成交量也达到近4万平方米,环比上涨了171.3%。

位于奉贤的新城花屿湾在近日开盘,并取得了热销。据项目售楼人员介绍:“当前来咨询、看房的

客户较多,多数购房者认为项目性价比较高。”

购房者吴阿姨认为:“目前,郊区楼盘的价格比较低,那么,未来的升值空间或许更大些,所以看到好的项目就会选择出手了。”

陆骑麟指出,随着房价的持续走高,购房需求将逐渐外溢,而地价高企也将倒逼房企“往外走”。以奉贤为例,12月17日,奉贤南桥镇某纯宅地以219.65%的高溢价率成交,楼板价也高达1.9179万元/平方米,足以见得房企对该区域的看好预期。此外,陆骑麟认为,随着轨交5号线南延延伸段的建设、开通,未来奉贤的交通短板也将被补足,潜力较大。

明年初或迎喘息期

“以往每年最高的月度成交量通常出现在9、10月,然而今年却在12月,一方面是延续了11月较高成交量的热度,另一方面,土地市场高温不退,也助推买家加快了入市节奏。”卢文曦表示。

今年4月以来,市场一直维持较高的热度,业内人士指出,热度短期内或仍将维持,但是明年初市场可能暂时迎来“喘息期”。

“每年的过年期间一直是成交量的淡季,明年1月份的成交很难维持目前的热度,或会有所下滑。”陆骑麟说。

某品牌房企人士也直言,今年业绩完成不错,受即将到来的春节假期影响,近期到明年年初的推盘或将有所放缓。

卢文曦也认为豪宅项目或将放缓供应。“12月仅有两个新入市的高端项目,较此前大为减少。并且上周静安区的某高端项目初入市也仅推出84套房源,即可看出房企的“试水”心理。”

而对于明年的市场,分析人士则有不同的解读。同策咨询研究部总监张宏伟指出,今年购买力消化过多,有透支后续的嫌疑,不排除明年豪宅产品交易量出现缩水的可能。

戴德梁行董事、华东区综合住宅服务主管伍惠敏则表示,从上海土地出让金的持续走高、宽松的货币政策及乐观的市场预期等多方因素来看,未来两年上海整体住宅市场将呈上升趋势,高端住宅市场表现将继续高于整体水平。

直击年末土地市场

冰火两重天,房企拿地更“挑剔”

12月,有多幅地块拍出了较高的溢价率。例如12月17日成交的奉贤南桥镇某住宅地块,溢价率高达近220%;12月9日,青浦赵巷某地块溢价率约为127%。

上海中原地产研究咨询部高级经理龚敏指出,年末土地市场呈现分化格局,房企拿地并非一头热。相比上述的高溢价地块,有些地块虽同在郊区,但是热度并不相同。12月24日,松江新桥镇和临港泥城区社区推出的两幅地块都是以底价或近底价成交。

“虽然一线城市成为房企首选,而且土地供应趋少,竞争更激烈,但是,未来土地的这种分化现象还将加剧,房企对于地块本身也更“挑剔”。一些上升动力不足或是供应较大的板块的土地,房企会谨慎对待,而类似闵行莘庄、嘉定江桥等板块,借助大虹桥或是交通改善等重大规划利好,或更受房企青睐。”龚敏进一步指出。

此外,易居智库研究总监严跃进表示,除区域外,地块本身性质也决定了其热度。从房企拿地可见,纯住宅地块较为“吃香”。“同在12月17日拍出的奉贤南桥两幅地块,热度就大不相同,纯住宅地块拍出的溢价率远高于另一幅商住地块。”

严跃进补充说,地块成交冰火两重天也与房企的心态有一定关系。本土房企多数都有一定的土地储备,因此拿地相对稳健,而刚进入一线城市的房企则不同,其抢占优质地块的决心更强,因此拿地较为凶猛,也更容易出现“高溢价”地块。例如今年初确定“挺进一二线城市”的碧桂园,近日其上海拿下的多幅地块溢价率都较高。