

新民楼市

本报专刊部主编 2016年1月21日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:陈嘉辰 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

聚焦二手房

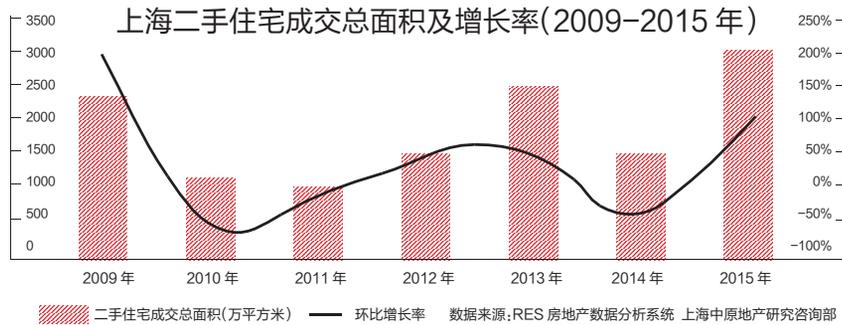
回眸 2015

二手房卖“疯”了!

在刚刚过去的2015年,不仅新房市场成交火爆,二手住宅市场更是持续高热,利好政策刺激是二手房市场火热的主因,受此影响,不仅中高端需求迎来爆发,二手房成交量和均价皆创下了历史新高。



□地产评论员 蔡琦雯



四分之三成交来自二手市场

2015年,二手住宅市场持续多月交投火热,使得全年交易总量压倒2013年和2009年的高点,成为了历年二手房交易量最大的一年。

据上海中原地产研究咨询部统计,2015年上海二手住宅成交套数、成交面积分别为36.4万套、3077.30万平方米,环比均增长99.9%。

同时,去年全市二手住宅成交均价达到了2.51万元/平方米,环比上涨17.8%,同样创造了历史新高。上海链家市场研究总监陆骑麟指出,由于2011年出台的限购、限贷政策,全市二手住宅均价一度进入滞涨,如2011年环比下跌3.21%,2012年的涨幅也仅为3.59%。不过,随着政策影响力的逐渐弱化,此后的2013年、2014年,二手房成交均价涨幅明显提高,但还是不及去年。

回顾去年,年初二手房市场进入楼市传统淡季,交投转冷。然而,“330新政”出台后,二手房市场回暖迹象明显,买家积极入市,挂牌量也一改之前下跌的态势,持续上涨,使得交易量得到显著提升。之后在信贷、“双降”等系列利好政策刺激作用下,二手房市场供需两旺,4月起,每月交易量都处于高位,保持在3万套以上,而年末交易量更是创下了年内新高。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦指出:“政策是刺激去年二手房市场成交飙升的主要因素,‘330新政’可以称得上是市场的分水岭。相对于一手市场,二手市场受到了政策更多的眷顾,特别是营业税‘5改2’的政策,二手市场是最主要的受益对象,大量近年成交的一手房得以迅速流入二手房市场,二手房市场也在申城楼市中占据了更为吃重的地位。”数据显示,去年二手住宅在全市住宅市场中的成交占

房产中介人员说——

“我们门店是去年下半年才开设的,因此业绩不算多,我们组成交了40套,我个人提成在30万-35万元,约是往年的2倍左右。”

“去年的市场表现用‘抢房’这个词或许更合适。记得有个客户刚开始说着急买,但是两次被其他客户‘截胡’后,第三次他提了20万元现金到门店,说看中了就直接下定。”

“进入这个行业不久,我用的心比别人更多,经常帮卖家维护房子,例如帮忙请打扫卫生的阿姨、维修空调等。有付出也有回报,去年我的提成有30多万元,说实话,有点出乎意料。”

“去年房产中介人员的收入普遍有所提高,以我们门店为例,有10个经纪人,每个人一年的提成基本都在20万元以上。”

比高达74.65%,创历史新高,这也意味着全市接近四分之三的住宅成交来自于二手房市场。

同时,陆骑麟表示,去年二手住宅市场供求关系发生了转变,卖家始终保持着高姿态,议价余地较小。

浦东、宝山成交量涨幅高

从2015年二手住宅的成交结构看,长宁、徐汇、浦东、杨浦等次中心城区共成交193569

套,占成交总量的53.2%,与前年相比,成交量和占比分别上升108.3%和2.2%;次外围区域共成交83578套,占比升至23%;郊区全年成交76055套,占比降至20.9%;中心城区全年成交10527套,占比为2.9%,与前年相比,占比没有变化,但成交量增长103.2%。

其中,浦东新区成交量最高,且相比2014年增幅达到125.3%,共成交86999套。其次是宝山区,原静安区、嘉定区、闸北区和杨浦区成交量也翻番。相比之下,崇明和金山区二手住宅需求量偏低,与前年相比,成交量仅上升36.2%和28.9%。

“市中心区域的供应量相对有限,而郊区虽然供应多,但是交通、配套较匮乏。相对来说,次中心区域的配套较为成熟,价格适中,且房源通常较多,对于很多置业者而言是比较理想的选择。”卢文曦指出,以浦东周康板块为例,随着生活配套日趋成熟,板块的定位也逐渐向中高端倾斜,也吸引了更多的购房者,去年板块内二手住宅成交量就较2014年上涨了130%。

此外,交通较为便利的次外围区域成交也不错。卢文曦补充说明:松江新城板块二手房成交量达到全市最高,这主要是由于近5年内板块新盘的开发量较大,所以转化而来的次新房供应量也相对较大,并且板块内轨交的便利和相对较低的价格都凸显出性价比,从而受到刚需买家的热捧。

陆骑麟则表示,2016年次中心区域仍将是上海二手房市场成交的重要组成部分。

中高端需求爆发

去年,不仅是新房市场,二手房市场的中高端需求也迎来了爆发。与2014年相比,总价段为200万元以上的二手住宅成交量在2015年显著上升。其中,200万-300万元的成交环比增长226.5%,300万-500万元及500万元以上的成交增幅分别为205.2%和193.9%。而总价段200万元以下的二手住宅成交量虽有增长,但整体增幅相对较小。

陆骑麟补充说:“去年二手房高端市场的成交‘井喷’,800万元以上房源成交了5830套,相当于2011-2014年的成交总和。出现如此巨幅的增长,主要与去年利好政策有关。”

同时,从住宅面积段成交情况可以看出,去年二手房买家更青睐大户型产品。与前年相比,面积段在90-200平方米的二手住宅成交量翻番,其中90-110平方米成交增幅达122.1%,其次是110-140平方米的房源,成交量环比增长121.2%。面积段在90平方米以下的二手住宅成交量虽出现增长,但幅度相对较小,其中50平方米以下的成交增幅仅为68%。

“受信贷宽松及‘二孩政策’全面开放的激励,大户型颇受以扩大居住面积为首要目的的改善型客户的喜爱,成交量得到显著提升。相对而言,小面积户型需求量有所下滑,部分需求受到房源少及‘议价’空间有限等原因,甚至分流至新房市场。”易居智库研究总监严跃进如是称。

另外,卢文曦分析认为,去年中高端市场较为旺盛,对于这类客户而言,不仅追求户型功能性,更强调居住的舒适性,因此在价格允许范围内,会偏爱90平方米以上的户型。