

新民楼市

本报专刊部主编 2016年4月28日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱: xiaqc@xmwb.com.cn



中高端项目增量推盘试水楼市

房企有意上演“快跑”？

□地产评论员 傅晓潇

楼市新政实施以来,中高端产品受挫明显。不过,上周该类项目成交却渐有起色,同时,产品供应也有所增加。业内人士称,中高端项目频频试水的背后,不排除房企市场发展的“快跑”意图。

改善型产品成交有起色

来自上海中原地产的数据显示,楼市新政实施一个月,沪上住宅成交面积为118.3万平方米,比政策出台前减少45.6%。从成交结构来看,刚需产品占绝对主力。另有数据显示:新政实施后一个月内,均价4-8万元/平方米的中高端改善型住宅成交量为19.41万平方米,较新政前大幅下降56.18%。

新政后改善型住宅成交跌幅更为显著。业内人士认为,这主要是因为,新政中对于二套房贷款首付七成的规定让部分改善型人群陷入驻足观望期。另外,年初楼市过热,造成这部分中高端住宅价格上涨快速,形成价格虚高,此次新政将原先的价格虚高现象,进一步合理化。而在供应量上,虽然中高端的改善型住宅也有一定的入市量,但相较于刚需楼盘,体量仍较小。

不过,最新数据显示,日前改善型中高端产品成交渐有起色。上周成交排名前三的项目中排名第一和第三的项目成交均价分别为3.5万元/平方米和5.0万元/平方米,另外还有两个项目的成交均价近4万元/平方米。而此前一段时间成交排名靠前者多为均价在2.5万元/平方米以内的刚需项目。

中高端项目入市增多

不仅成交渐有起色,从连续几周的供应量来看,中高端项目供应也日渐增多。

在4月第一周时,新建商品住宅供应量达到43.1万平方米的高位,但所有推盘项目单价几乎都在4万元/平方米以内。4月第二周供应量出现回调,供应结构仍以刚需为主,但一些中高端项目有尝试性推盘。随后,中高端产品试水迹象更加明显。4月第三周供应重回强势,与此同时,中高端产品继续尝试推盘,位于浦东洋泾板块的尚海郢景名苑就推出328套房源。而到了上周,供应虽降为17.4万平方米,但入市的9个项目中有5个是中高端产品。宝山大场板块的滨河华城供应面积达到4.6万平方米,位于不夜城板块的新湖青蓝国际一期推出313套房源。

对此,上海中原地产市场分析师卢文曦表示,新政之后房企推盘相当积极,从以往供应节奏来看,刚需、刚改供应会走在市场前端,之后一些中高端项目会陆续跟上供应步伐。

另一位业内人士则称,由于新政的到来不在大部分开发商的预计之内,打乱了原先

开发商的捂盘惜售计划,面对不设置缓冲期的“最严”新政,房企不得不用大量的推盘,来保证销售量。

房企的“快跑”意图

从整体来看,楼市新政出台后房企捂盘惜售现象改观,市场供应也相当积极,达到138.7万平方米,与政策出台前一月40.8万平方米的市场供应量相比,足足高出2倍多。新政后新增供应量显著增加,超过了同时时间段的住宅成交量。

从结构来看,虽然中高端产品推盘相对还是不多,但是单个项目入市量却相当大。以浦东某项目为例,其一次性入市面积为5.6万平方米,而该项目以往两次供应分别为3.3万平方米和3.9万平方米。对于这样的现象,卢文曦认为,这表明房企市场发展“快跑”意图相当明显。另外,他还称,从一些中高端项目的网上申报价格来看,和之前批次价格并没有太大差别,有的项目虽然最高报价有所提高,但提升幅度相当有限。即使新推房源在报价上还有上涨,但开发商底气明显不足。还有的项目虽然新推盘,但报价只和目前项目周边的楼盘价格看齐,这与以往新推盘价格往往高于同区域其他产品的态势有所不同。

分析人士表示,在经过市场冷静期后,中高端项目开始积极试水。短期来看,中高端产品的成交对房价可能略有影响,但影响不会很大,毕竟目前中高端产品成交所占的比重仍然较小。

■聚焦商办

商业地产投资：国内资本占比达四分之三

仲量联行最新研究指出,中国房地产投资市场中的国内资本正在显著增长。2015年是中国商业地产投资创纪录的一年,完成交易资产总值约1500亿元人民币,其中国内资本占比达到四分之三。

得益于私募基金、私营企业、国有企业和保险公司等众多日趋成熟的国内投资群体的支持,国内投资经历了强劲扩张,过去八年的年复合增长率达15.4%。而鉴于中国房地产投资规模不断扩大和市场透明度持续提高,房地产投资活动有望在未来几年得到进一步发展,而国内投资者将继续占据投资总量中的主要部分。

仲量联行中国投资部总监顾东尼表示:“日趋成熟的国内投资者越来越善于捕捉国内外的投资机遇,自身的竞争力也在不断提升。”

另有最新数据显示,2016年第一季度,中国商业房地产交易额同比上涨10%,但与上季度的历史高位相比则有大幅下降。不过,顾东尼认为:“机构投资者将继续关注中国主要城市的核心稳定性物业资产。”

总价**38万**到如皋长寿乡住三房
118平米三房二厅,现买现住!
(5号306室)
众多业主来自上海,最后保留房源压轴推出

- 2014年开工的沪通城际高铁将大大增加上海至如皋的便利。
- 如皋长寿乡土地含硒等稀有元素,百岁老人数量居全国前列。
- 坐享城区生活配套,步行500米即有超市菜场\医院\饭店\银行等。
- 20万平米如皋城南区恢弘品质社区
- 92—136平米小高层电梯公寓
- 相邻江苏省级如皋软件园
- 在建中沪通城际高铁将大大增加两地便利

项目地址/ 如皋市204国道人民路交界口

67896037
67896052

双休日看房全免费
提供健康含硒午餐