

民有所呼 / 我有所应

点题·爆料邮箱:mssd@xmwb.com.cn 线索一旦采用即付稿酬

一线城市新建商品住宅和二手住宅涨幅“双收窄”

申城高溢价地块带热周边房价



北京、上海、广州、深圳一线城市的新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅均开始收窄。前天,国家统计局发布了5月份70个大中城市住宅销售价格统计数据,上海等一线城市销售动力减弱,房价涨势逐步减缓。

房价上涨城市数量减

国家统计局发布《5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》显示,2016年5月,上海新建商品住宅价格指数环比上涨2.3%,位列70城的房价涨幅第九位,与上月相比涨幅下滑1.3个百分点。

新建商品住宅价格方面,环比上涨的城市有60个,比4月减少5个;价格环比下跌的城市有4个,比4月增加2个,房价下降城市快速减少的势头遇到阻力。

二手住宅价格方面,价格环比上涨的城市有49个,比4月减少2个;价格环比下降的城市有13个,比前期增加3个。价格环比变动中,最高涨幅为6.3%,涨幅比前期收窄0.5个百分点;最低下降0.5个百分点,跌幅比前期扩大0.1个百分点。

一线城市房价显疲态

从市场格局来看,虽然一线城市还处于上升势头中,但是已显疲态。二、三线城市在支持性政策以及市场供求矛盾突出背景下房价涨幅继续扩大中。比如新房市场中,一线城市,广



房价变动牵动着购房者的心

图 CFP

州领跑,房价环比涨幅为2.7%,北京环比涨幅2.4%,涨幅出现不同程度收窄;上海和深圳受到调控政策持续影响,涨幅进一步压缩,上海环比涨幅为2.3%,涨幅比前期收窄1.3个百分点,而深圳则只上涨0.5%。强二线城市继续有稳定发挥,比如厦门房价环比上涨5.5%,涨幅比前期扩大0.2个百分点。而南京5月房价环比上涨4.1%也远远超过一线城市涨幅。

在二手房市场,同样是“强二线”表现突出,比如厦门二手房房价环比涨幅6.3%,比前期涨幅扩大2.1个百分点。合肥5月环比上涨4.4%,涨幅比前期收窄1.6个百分点。一线城市中,深圳环比涨幅为0,上海环比上涨1.4%,涨幅收窄1.1个百分点。

申城楼市微妙“胶着”

据华燕房盟RTC数据系统监测,2016年5月上海商品住宅新增供应127.1万平方米,环比下降3.2%,同比上涨19.1%;商品住宅成交面积97.9万平方米,环比上涨1.6%,同比下跌27.3%。目前,申城部分楼盘新房源的价格相对前一期有4%左右的涨幅。

“新房市场,在高供应的推动下,申城楼市

成交量维持98万平方米的流量;从交易节奏来看,5月份的中下旬出现快速反弹,和土地市场走热有一定关联。”中原分析师卢文曦表示:根据上海土地市场的拍卖情况显示,今后,申城部分郊区的房价预期售价为6-8万元/平方米,相比之下,目前,部分中心区的房价为8万-9万元/平方米,因此,土地拍卖热带来一波楼市交易的热情,房价依然维持惯性上扬的。

申城二手房市场比新房更能体现市场变化,5月初市场情绪还比较低落,大部分房源议价空间在3%左右。连续出现几幅高溢价地块后,这些热门地块周边的房源受关注度飙升,原先议价空间收窄甚至没有议价幅度。随着乐观情绪蔓延,楼市成交也开始有所好转,房东收窄二手房的议价空间。

由于5月下半月开始接连出现高溢价地块,刷新市场价格预期同时扭转看淡后市的心态,因此市场调整受到外界因素干扰而减缓下行速度。6月还是房企做半年业绩冲刺的时机,因此在价格调整幅度会有所控制,预计6月新房成交维持百万平方米水平。总体来看,市场处于比较微妙的胶着过程中,价格涨幅将进一步减缓。

本报记者 杨玉红



延伸阅读

本报讯(记者 杨玉红)上海不动产统一登记迈出了重要一步。不动产登记信息系统试点日前在奉贤区率先启动,房地产登记由不动产登记替代,林地、海域等登记类别也一并纳入不动产登记范围。伴随奉贤区的先行试点,新政对上海楼市是否有影响?

不动产登记是《物权法》确立的一项物权制度,2007年颁布的《物权法》规定,“国家对不动产实行统一登记制度,统一登记的范围、登记机构和登记办法。”2013年3月,全国人大常委会《国务院机构改革和职能转变方案》明确“建立不动产统一登记制度”。从时间要求来看,国土部给出不动产统一登记的时间表:2014年建立统一登记的基础性制度,2015年推进统一登记制度的实施过渡,2018年前,不动产登记信息管理基础平台投入运行,不动产统一登记体系基本形成。

继奉贤区之后,上海其他区县计划在7月31日前完成房屋、土地登记人员的整合工作,全市不动产登记工作将于10月8日起全面实施。就房地产来说,实施统一的不动产登记,为今后调控和相关税收政策的出台提供支撑。去年3月1日,我国不动产登记制度正式实施,国土部下发通知要求各地在2015年下半年就要实现信息平台上线试运行,2017年要基本建成覆盖全国的不动产登记信息平台。

2016年上海不动产登记信息系统将全面实施,从政策在操作层面的变化来看,目前是信息登记平台的转变以及换证阶段,即由原来的绿色房产证换成红色房产证,所以对市场产生的影响可以忽略不计。中原分析师龚敏表示,从已实施的周边城市来看,影响也几乎没有,所以上海在启动不动产登记信息系统后对市场的影响也会微乎其微。但伴随不动产登记系统的全面启动,可以看到城市个人的房地产信息将更为全面,伴随全国的实施,城市间房地产信息网络也将实现共享,为未来房地产调控,尤其是房地产税建立提供了充分的数据支持和依据。

上海不动产登记信息系统启动



民生关注

高溢价地块项目或存风险

求来看,在交地后一年内动工,交地时间在土地出让金全部缴纳之后的60个工作日,这就意味着从拍下地的那刻开始到动工最晚在1年半之后,而开盘时间最晚在2年之后,即这些地块项目大约在2018年5月上市。据业内人士分析,风险最大的是松江泗泾板块,根据地价预估的2年后的房价增幅要远远大于前2年的实际增幅;而宝山顾村相对风险最小。

“高溢价地块风险是存在的,除了政策环境、区域市场环境都可能发生变化外,实际的支付能力较难承受持续上涨的房价。”中原分析师龚敏表示,对工薪阶层而言,年度涨幅不到10%的收入水平难以支撑高溢价地块项目的房价。以上高溢价地块项目或存在较高风险,从地段、产品定位来看基本锁定为普通客户,可能与购房者的支付能力形成较大落差。

部分房企放缓推盘节奏

售,这和此类房企上半年销售业绩提前完成有关。

从各区县的结构来看,浦东新区的库存面积最大,为190万平方米;虹口的库存面积最小,为7万平方米。从供应的主力板块来看,浦东、嘉定、青浦、松江等的供应规模较大,成为市场交易最活跃的区域,比如临港新城、嘉定新城、青浦新城和松江新城等。

上海各区县的去库存周期有很大差异。徐汇区的存销比最高,为21.6个月;而宝山区的存销比最小,为4个月。据悉,目前,徐汇区

普通住宅的供应量非常少,部分房源体现为酒店式公寓。此类酒店式公寓的户型较小,部分甚至在30平方米以下,且为精装修类型,容易加大购房成本。因此,购房者不一定会认购此类物业。同时,看似区位好、周边商业资源丰富,但实际上因为产权年限关系以及此类物业周边的社区街道较为陈旧,所以会影响楼盘的吸引力。另外,徐汇华泾、南站等板块有数量相对多的配套商品房项目,这也容易引起库存虚高、去库存周期过长的现象出现。除徐汇外,存销比数据偏高的区域还包括

长宁、黄浦等区域。

数据显示,宝山区的去库存效果较好,这和宝山的罗店、顾村公园等区域市场交易活跃有关。同时,金山的去库存效果也较好,这和市场交易活跃有关。“对购房者来说,宝山等区域可以成为关注重点,包括顾村公园、祁连板块等。”易居研究院智库中心严跃进提醒道,如想购买市区部分酒店式公寓,需多加考虑,保持谨慎。



民生分析

本报讯(记者 杨玉红)昨日,易居研究院智库中心发布《上海房地产投资报告》,通过对上海16个区县的去库存状况进行分析,宝山区的去库存效果最好。宝山区、迪士尼乐园辐射范围等都将成购地市场的热门区域。

截至6月15日,上海新建商品住宅库存面积为927万平方米,相比5月末的945万平方米下滑了1.9%。观察今年第二季度以来的库存走势,4月和5月均呈现出库存规模上升的趋势,而6月份部分房企开始放缓推盘节奏,并准备把部分项目放在9月份前后销

上海市经济管理学校
普职融通 协调发展
www.sems.cn