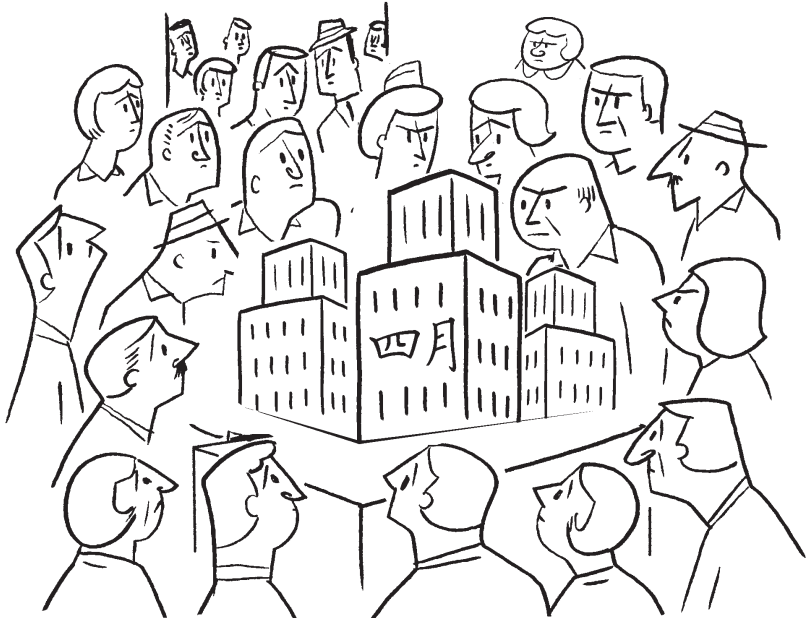


从恐慌到观望,从癫狂到常态,四月的上海楼市——

疯狂之后或现观望

地产评论员 孟子諄



经历了疯狂的三月之后,“国五条”上海细则正式落地。二手房市场已经由于三月的透支而疲态尽显,逐步进入“冰冻期”。而新房市场也在回归常态,开发商忙于营销,购房者理性观望。新的博弈平衡,正在形成。

首周供需双降 成交环比下跌近6成

“国五条”上海细则落地后,上海楼市急速降温。
同策咨询研究中心数据显示,本周商品住宅成交17.35万平方米,较上周下滑60%;供应方面,本周获预售证的房源面积为2.07万平方米,环比暴跌96%。同策咨询研究中心总监张宏伟认为,4月首周市场阶段性的进入了“休眠期”,逐渐回归正常理性。除了清明小长假的因素之外,还有两个主要原因:其一,3月新房市场为赶政策“末班车”而放量过度,政策落地之后市场预期明确,成交量开始回归理性;其二,部分开发企业的推盘策略进入短暂的调整期,备战今年5月份市场。

这样的市场反应与“国五条”上海细则刚刚落地时开发商的乐观态度形成了鲜明对比。

业内人士分析,“新国五条”细则执行期间,开发商在项目定价及推广方面始终抱着谨慎小心的态度,主要以宣传蓄客为主。一方面,开发商不想放弃“金三银四”的后半阶段;另一方面,也担心受到政策层面的打压,在推盘报价方面始终持谨慎态度,以观望宣传项目特色为主。整个4月推盘的节奏以低调为主。

对于房企来说,这个四月可能不太好过。但目前看来,由于本次调控政策的实际作用并不明显,所以到5月份后,相信交易量能够重新回升。届时在传统旺季的带动下,交易量的攀高也会带来价格的重新上升。

二手房需求透支 “满五唯一”或成新卖点

刚刚过去的三月,二手房市场成交量近7万套,创下历史新高。在这样一个政策的空窗期,担心加税和限购导致的恐慌入市使得二手房需求得到了全面释放。然而进入四月,在新政落地的情况下,近期京沪等地的二手房成交量都呈明显的下滑趋势。

记者近日走访二手房中介发现,虽然“二手房收取20%个税”的政策尚未正式施行,但已经有相当数量的二手房卖家选择了“边售边租”,中介表示,近期由售转租的情况也已明显增加。而对于那些满足免税条件的二手房,中介纷纷也打出了“满五唯一”、“免征个税”等字样的广告。业内人士分析,若差额20%征收个税“一刀切”,肯定会抑制改善型需求入市。而由于满五年且为唯一的住房免征个税继续执行,这对真正有换房需求的购房者是一剂定心丸。当然,很多有换房需求的购房者可能选择等一等,等过了五年这个大限,暂时的改需推迟入市是必然的。

“细则已经出台了,那就再看看,希望房价会降。”一位本来打算买房的购房者这样对记者说。

由于三月市场需求的集中释放,在目前的二手房市场,这样持观望态度准备“等一等”的购房者占了绝大多数。可以预见,一旦国五条上海细则正式开始施行,二手房市场将继续受到挤压。

观望期有多长? 还要看后续政策力度

对于购房者普遍采取的观望态度,业内普遍认为有两种原因:

其一,由于调控细则刚刚落地,很多购房者对于调控对房价的抑制作用抱有很大程度的期待,准备等房价降了再说。其二,虽然新政中对新房市场少有杀伤力较大的针对性细则,但监管层是否留有储备政策尚未可知,因此观望情绪短期内再起。

德佑地产研究总监陆麒麟判断,新政对新房市场的实际杀伤力较为有限,市场的观望期应该不会持续太长时间。

4月7日,北京“二套房贷款新政”率先落地,各地针对“国五条”细则的房贷政策也呼之欲出。虽然上海暂时没有调整调高二套房首付比例和利率的计划,但后期是否会效仿北京的“国五条”房贷政策还犹未可知。

目前看来,“国五条”细则的执行力度究竟如何还需进一步观察,而经过四月的调整,房价很有可能在5、6月份继续上涨。市场上的观望情绪将会持续多久,将会很大程度上取决于后续政策的执行力度。

把握“牛皮糖”行情 聚焦楼市兴奋点

四月的上海楼市,购房者犹豫观望,开发商想加推又担心政策打压,购房者和开发商仿佛被绑在了一起,都有点“骑虎难下”的味道。这样进退两难的“牛皮糖”行情,急需板块“标杆”来聚焦楼市新的兴

奋点。

对于观望中的购房者来说,房产未来的增值前景是无论如何也绕不开的话题。现在的楼市中,后世博、前滩、徐汇滨江等几大概念轮番轰炸,使得投资这些区域的收益空间越来越小。而正在享有政策利好的价值洼地如浦东临港、奉贤南桥、青浦华新等板块却并没有得到应有的重视,这几大价值洼地或靠近大虹桥板块、或集中区域资源优势、或比邻在建的第一大港口,在众多利好的支持下,相信这些区域即将迎来价值的起飞。

除此之外,楼盘的明星效应也能够起到类似的“标杆”作用,比如针对刚需的长泰公馆、万科Veity,以及高性价比的创新产品金地艺华年褐石叠墅、西郊半岛洋房等等。

在这样一轮进退两难的“牛皮糖”行情中,无论价值区域也好,明星楼盘也罢,正在癫狂之后的迷雾中航行的上海楼市,急需找到新的灯塔。

■链接

中小户型告急 刚需买家等不起

据德佑市场研究中心统计,上周上海单价3万元以上的中高端房源在总成交量上占比近1/4,这也导致全市均价今年第三次突破2.5万元/平方米。某房企总经理认为,上海楼市成交均价能否维稳或下降,关键取决于中小户型刚需楼盘的供应和成交。从目前这类楼盘的新增供应和库存情况来看,形势不容乐观。

佑威机构执行董事黄志坚介绍,以3月的去化能力,目前上海楼市100平方米以下的商铺库存周期已经降至3.3个月的最低点,属于严重的供不应求。100—150平方米的商品公寓去化库存时间也降至4.2个月,相比去年12月该面积段房源6.7个月的库存去化周期,也已呈现出供应偏紧的趋势。

行业

春游富力湾 争当“大地主”

近日,淀山湖板块素有盛名的生活度假社区富力湾拉开了“2013年的全民度假”的启航活动——农场认领,推出100块免费生态农田,作为对业主的回馈。该活动从本周六起正式启动,届时富力湾的专业会所将成为园艺及有机种植爱好者的游乐场。

从社区环境到产品设计,富力湾始终以“提高生活品质”为主旨,以其高端项目大独栋来说,376—434平方米的大面积为业主提供了整体化的空间感受和细致化的功能分割,而居于湖边的私密别墅更是对生活的至高敬礼。另外,最近推出限时特价468万元的一套单位,对于独栋别墅爱好者来说具有绝对的吸引力。

据悉,属于丹麦风情区的224—256平方米小独栋也一直都是富力湾的畅销品,现在项目珍藏的最后一期约40余套小独栋将在4月全部入市。(顾琲琲)

上海买房呼叫中心:4006358880 转900

臻品物业品鉴会 汇聚全球TOP10房产商

LuxProperty上海臻品物业私人品鉴会作为中国唯一的顶级物业私人展览,将于4月13—14日,在上海美术馆顶层以全新形象亮相。

据悉,全球十大知名地产商纷纷将本届Lux-Property臻品展作为亮相中国市场的独家首秀平台。英国最大住宅开发企业——邦瑞首次零距离接触中国买家。另外,其他世界级开发商包括澳洲Sunland、香港兴业集团等也将城市地标性旗舰住宅首次带来中国。而洛杉矶公寓巴哈玛将首度在中国揭开顶级度假地产的神秘面纱。同时,移民机构“景鸿出入境”,将为现场买家带来多国的最新移民资讯。

此外,沪上一批臻品华宅将同场展示,包括“嘉御庭”“长宁八八金廷”、“绿宝园·馥庭”等全新城市地标稀缺性臻品物业。(丹青)

新世界地产 关爱自闭症儿童

日前,由共青团黄浦区委员会、新世界中国地产(上海)主办的关爱自闭症儿童活动举行。该活动得到政府与各界领导的重视与支持。

活动现场设有四个互动区域:爱心涂鸦墙,小朋友们在心愿墙上涂鸦,用手中的笔为大家展示珍藏于内心的畅想;专家咨询区域,为市民普及了自闭症的相关知识;手工制品义卖展示区,展出了小朋友DIY的作品,同时以慈善为目的的义卖;儿童游艺区,让小朋友走出学校和家庭与大家一起分享更多的欢乐。另外,还有众多志愿者投身到活动,不仅带来了精彩的表演,更感染了现场更多的人投入到志愿者的队伍。(陆晓松)

法拉利设计大师操刀 新加坡豪宅Ferra

新加坡历来以宜居的生活环境、成熟的基础设施、优越的教育资源、稳定的政治经济体系等闻名于世。拥有50余年悠久历史的新加坡知名房地产开发商远东机构即将在4月重磅推出位于新加坡乌节路黄金地段的最新顶级豪宅Ferra。Ferra是远东旗下顶级豪宅品牌Inessence中的新成员。项目独一无二的建筑外观由设计多款法拉利、玛莎拉蒂等超级跑车的世界著名设计公司意大利宾尼法利纳(Pininfarina)亲自操刀。

据悉,坐拥至尊级瑰宝地段的Ferra共拥有104套单位,楼高22层,每套豪宅都呈现繁华都市美景,2楼和14楼的空中花园配备了各式豪华休闲娱乐设施。此外,Inessence私人管家服务也将随时为业主效劳。Ferra必将成为乌节路上又一个耀眼的经典传奇。(丹青)