

# 二手房“冰火两重天”

地产评论员 陈程

## 4月开局 交易中心：排队稀稀拉拉

“沪版国五条”细则出台,上海市二手房交易市场立刻遭遇“急刹车”。笔者走访了位于中山北路的普陀区房地产交易中心。时值下午,正是办理业务的高峰期,而交易中心内仅有三四组购房者在排队办理业务。与“沪版国五条细则”落地前“抢过户”的火爆局面形成鲜明反差。

现场一位办理过户的购房者表示,自己正在交易的房屋满足“满五年家庭唯一住房”条件,不受政策的影响。不过依然希望能快点完成过户。

业内人士表示,20%个税落地前大部分交易已经完成过户,“恐慌性”购房提前释放了大量市场需求,加上政策出台后市场需要一段时间的消化期,二手房市场急刹车是板上钉钉的事情。未来一段时间内二手房市场都会维持在这样“低温”的状态。“沪版国五条细则”对二手房市场过热起到了明显的抑制作用。

## 中介门店：精力转向一二手联动

房产中介3月疯狂吸金之后,接下来的日子不好过。笔者走访了位于静安区的一家21世纪不动产门店,一位二手房中介表示:“你也看到了,根本没有人。”

二手房市场经历了井喷的三月后,如何撑过接下来的“冰冻期”,也成为了房产中介眼下面临的巨大困境。在这一轮竞赛中,肯定有一些中介机构要面临业务紧缩,成交下滑,甚至关闭门店的现实。但是也有一些中介机构积极应对市场变化,在业务转型中求生。

据悉,不少房产中介在一、二手市场的联动上迅速做出调整,例如加大一手房代理,扩大一二手房在业务中的配比,争取在未来的二手房市场中分一杯羹。中原地产张艺华就表示,公司接下来会加大代理一手房的力度,来缓解二手房的市场的“衰退期”。

## 3月回顾 交易中心：业主过户挤破头

3月巨大的成交量让交易中心加班加点,让房产中介赚得盆满钵满,甚至还让二手房市场的“购房者”挤破了头。

一位购房者自述,经历了政策出台前的“抢过户”让人身心俱疲。早上交易中心还没开门就在门口等待,拿到号以后也没有空位可坐,一直忙着排队办手续,直至凌晨12点手续还没办妥。现场工作人员也是加班加点办理业务,甚至连饭都吃不上。一直到凌晨交易中心都人潮涌动,需要工作人员和保安



不停的维持秩序。这位购房者表示,“熬夜办理业务让人疲惫,但是不尽快办理完业务更让人焦虑,实在太辛苦了。”

## 中介销冠：单月能赚60万?

据统计,3月份上海二手住宅成交超过7万套,让二手房市场交易量达到了罕见的历史高点,根据德佑地产研究中心的统计,3月上海市所有区县的二手房成交套数相比2月全部增长了300%以上,其中青浦、金山两区的增幅甚至超过了500%。

伴随交易量几倍增长的同时,房产中介也赚得盆满钵满。据了解,上海大型房产中介的3月佣金可以达到2月的数倍。牛市之下必有牛人,中原地产房产中介陈某据传拿到了60万元的天价佣金。对此,中原地产研究咨询部总监宋会雍接受采访表示,市场有这样的传闻,但是具体数据没有统计出来,暂时无法确定。这个行业的收入差距实际非常大,不过3月份市场火热,二手房中介平均可以拿到平时的3到4倍,收入也算相当可观。

## 评论 “寅吃卯粮” 中介或转型或现关店潮

3月的成交量暴涨透支了未来几个月的成交量,目前的市场仍然以刚需和改善为主,这些需求都是真实的市场需求,只不过被“超前消费”了。过

火之后,势必迎来后面的冰封期。而随着细则落地,业内人士预测,一批中介将会陷入交易冰封期,关店潮将会随之而来。不过关店潮主要会出现

在中小型中介公司,这些公司投入成本低,相对灵活,因而对市场的反应更加敏感。随着市场的起来扩大或收紧业务,已经是二手房市场的常态。

不过一些大型中介现在正积极的进行业务转型,房产中介在市场不好的时候往往会向一手房市场转移,一

二手房联动也为后调控时代的房产中介提供了新的出路。另外租赁市场需求庞大,而租赁市场价格坚挺也为中介过冬提供的一个很好的储藏空间。调控后不少二手房转售为租,把握好租赁市场的业务,也是房产中介积极谋求的一个战略转型。

# 新房市场难言乐观

## 4月开局 市场交易：量跌价升

4月开局,上海楼市的成交情况就受到政策强烈影响。根据同策咨询研究中心数据显示,4月首周商品住宅成交仅为1735万平方米,环比大跌了6成。基本上回落到去年下半年以来每周20万平方米左右的平均交易量。这个现象主要由两个原因导致:一是3月新房市场为赶

政策“末班车”而放量过度,二为政策落地之后市场预期明确,成交量开始回归理性。

值得注意的是,本周商业住宅成交均价仍然进一步提升,达到了25249元/平方米,环比上涨了4%。这主要是因为成交总量减少的前提下,本周中高端市场表现相对良好,带动了全市均价上扬。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,随着“沪版国五条细则”的落实,未来二、三季度的房地产市场必然会发生成交变

化,并预计今年房价的整体走势会趋于温和。

## 房企推盘：短暂休整

由于国五条细则在3月底刚刚公布,同时3月份市场整体火热后,4月首周开发商进入短暂的观望和休整。根据数据中心数据显示,本周仅有一个住宅项目开盘,从市场

成交量结构上来看,4月成为了开发商新阶段“缓解压力,试探市场”的一个阶段,可以进一步消化3月推盘的存量。在对于新楼盘“蓄客”到位之前,进入一个营销的缓冲阶段。而此前月报显示本月46盘集中入市,克而瑞上海机构研究总监薛建雄则表示,“实际开盘量不会那么多。”

而供应方面,本周获取预售证的房源面积为2.07万平方米。环比骤降96%。只有两个项目新获预售证。

## 3月回顾 新推房源：遭遇“抢购”

楼市疯狂从二手市场蔓延至新房市场。3月不少新开盘或加推的项目甚至出现抢购的局面。“开盘当天几乎是一房难求。”是某位案场人员对浦江华侨城的热销盛况的现实描述。3月9日,浦江华侨城6期开盘共推出237套三房房源,开盘当天遭到抢购,截止到目前去化已接近8成。而价格则从去年下半年的23000元/平方米提升至26000元/平方米。两周后,位于宝山大场板块的经纬城市绿洲再次出现通宵排队的抢购潮。到开盘当天上午12点就已经成交100多套房源。

上述这样的例子,在三月的新房市场

并不罕见。受到20%个税的政策刺激,不少二手房市场购房者转向一手房市场,也是促成三月新房市场一房难求的重要原因。

## 土地市场：升温明显

3月房企拿地动作频繁,上海再现“土地盛宴”。随着去年销售超额完成,在今年,开发商普遍都提高了在新一年度的销售目标。销售目标的提升显示出其对土地资源的渴求。根据同策数据中心统计显示,3月上海土地供应量达到了284.71公顷,环比大涨88%,其中纯宅地占到16幅,合计112.31万平方米。



从溢价走势图上看,在经历了2011年第四季度到2012年上半年的零溢价或者是低溢价的走势后,上海纯宅地市场开始发力,一手房市场成交的上扬都给土地一级市场带来信心。同时上海楼市库存量的持续减

少和今年市场基本面好转的多重利好下,激发了房企的拿地热情,并且不断抬高地价。如3月成交的三幅纯宅地溢价率在30%到50%,甚至周浦镇08单元06-05地块的价格则已接近周边房价。这也说明了开发商看好后市,土地市场升温明显。

### 数字看市

**7万** 三月上海楼市二手房成交近7万套 创造历史新高

**1/3** 德佑地产数据显示,四月份二手房第一周的成交量不足三月同期的三分之一

**3.1%** 国家统计局网站数据显示,3月上海90平方米以下住宅成交价格环比增长3.1%

**3** 四月份预计开盘的46个项目中,仅有3个楼盘明确表示有折扣