

有多少“买点”可以重来

楼市短期出现供大于求,现在出手为时不晚

□地产评论员 陈程

买点重现 标志 1

8 个月来首次供大于求

上海搜房数据监控中心统计,5月份的新增供应面积134.2万平方米,环比大幅增加了59.9%,创下了自2011年以来的最高纪录,也是自2012年10月以来近8个月首次出现供应量大于成交量的局面。上海搜房数据监控中心分析师认为,这表明开发商保持着很强的入市意愿,看好未来市场。

业内人士指出,市场出现供大于求,在一定程度上可以缓解购房者的恐慌性心理,对房价的持续上涨有一定的遏制作用。此外市场上的供大于求在提供了更多产品选择之外,也使得房企之间存在竞争,或许会有房企拿出较低折扣吸引购房者。

近期关注

领秀常德

- 均价:40000 元/平方米
- 所属板块:武宁板块
- 在售户型:65-115 平的精装一房和两房
- 点评:清盘销售,最低 8.5 折

买点重现 标志 2

热点区域处价值释放期

上海搜房数据监控中心统计,2013年5月全市成交面积中,大浦东以20.9万方的成交量垄断了全市2成以上的成交总量;嘉定和青浦两区则以14.2万方和8.8万方的签约量位列二三位。另外依托虹桥枢纽,青浦区的板块价值也愈发得以显现,在加上板块内后市房源供应充足,越来越多的购房者把目光转移到了青浦区。

热点区域的集中成交释放出板块内的价值潜力。随着交通条件的改善,区域内的商业配套升级,以及区域良好的规划优势促进了区域价值的增长。尤其是众多房企在热点区域的操盘布局,不仅给区域提供了充足的房源,同时促进了区域的人口导入和商业配套。以浦东唐镇为例,该区域内众多品牌房企的云集,使得板块的开发成熟度在短时间内得到提升,又由于周边的辐射作用和规划利好,据了解目前该区域内的土地价格也在不断提升,未来该区域将定位为上海新一代高端住宅区。

近期关注

绿城·玉兰花园·御园

- 均价:55000 元/平方米
- 所属板块:唐镇
- 在售户型:300-400 平米大平层
- 点评:唐镇的区域价值优势提振了板块项目的成交



置业定理

抓住买点

老陈一家最近很发愁,筹划了两年,终于看中了一套满意的房子,心想等房价跌5万再买,结果被告知该房已经卖出了。类似的事情在其他买房者身上并不少见,房产是一个公开销售的商品,当你自设一个买点时,另外的买房人也自设了一个买点。不同的是,你的买点偏离房产价值太远,当你祈祷着该房产能够达到你心理价位时,已经有人买入。

电视剧《蜗居》给所有买房者留下了深刻的印象,剧中的女主角郭海萍为了买房东拼西凑,她曾经感叹:攒钱的速度永远赶不上房子涨价的速度,她说过要不惜一切代价,买房!首付不够的人借钱买房,首付够了望着心仪的房子,却想着再观望而导致失去。这种失去带来的痛苦可不小,不仅失去了理想的房子还顶着房价上涨的危险。

房产,号称不动产,如果是商业地产,那么在中国就意味着它有权伫立在那里至少40年,如果是住宅,那就是70年。同一个地段的房子有限,同时,城市建设用地不能无限扩张,类似地段很难再度复制。如果你只看中了某地段的一处房产,却没买,这就意味着在未来的40-70年,这个地段里不会有你想买的房子。

时光荏苒,有多少时间值得你等待。在合适的买点,看到心仪的房子,该买就买。

市场变量

下一个100天仍存震荡可能“畸形供应”或引发连锁反应

中高端市场供需状况的好转在一定程度上影响了开发商的产品思路。市场萧条房企推刚需跑量求生存,市场繁荣时房企热衷于推中高端产品“创收”。市场基本面的回暖以及房企资金链的好转在很大程度上提振房企的信心,可能会造成开发商扎堆选择利润率更高的中高端产品,而舍弃跑量的刚需小户型市场。这种思路会造成未来中高端产品扎堆出现但有价无市。而刚性需求因“结构性短缺”无法正常释放,造成刚需小户型的价格二次暴涨。

而业内人士认为,如果房价的上涨过快必将引来调控政策的加码,事实上,关于调控的政策储备也已经完成,但具体还要看未来市场的走向。而中国指数研究院副院长陈晟也表示,新的经济政策会,预计在10月份左右公布,到时候关于房地产业的政策将会明朗。

买点重现 标志 3

品牌楼盘集中入市

从5月的市场情况来看,大牌房企集中推盘已进入一个小高潮。世茂、中海、富力、华侨城、绿地等品牌房企均有项目在售。而品牌房企的云集不仅给上海住宅市场带来多样性。或也将成为一个买点重现的标志。

首先,品牌房企自身具有形象号召力,不少购房者都怀着只买名牌的心态,品牌房企的云集自然可以吸引不少的购房者。其次品牌房企实力雄厚,具有丰富的产品开发经验,顺理成章成为众多购房者的置业首选。另外,品牌房企良好的服务也是受购房者追捧的一个重要原因。

近期关注

华侨城苏河湾

- 均价:50000 元/平方米
- 所属板块:不夜城
- 在售户型:150-300㎡精装准现房

买点重现 标志 4

紧贴需求“一步到位”盘增多

数据显示,上周上海住宅推出房源的主力面积在90-140平方米之间,最适合同改置业人群。

分析人士指出,调控之下,购房资格的趋严使得购房者变得更为谨慎。而潜在换房成本的增加在一定程度上影响了购房者的换房心理,使得一步到位的置业观念正在形成。因为直接跳过了以小换大,以偏换近等诸多环节,与传统的置业群体相比,一步到位置业群体对楼盘的各项指标要求都相对较高,而目前市场已基本走出了片面追求低总价的跑量期,强调整体居住氛围与价值稳定性的楼盘占据了近期的供应主力。

近期关注

金地自在城

- 均价:待定
- 所属板块:泗泾
- 在售户型:90-150 平方米
- 点评:完备的配套满足业主的全部需求。