

2013 上海楼市中报

# 疯涨的房价终见疲态

## 楼市主流稳健向上

### 价格主流 | “汤臣一品”的时代过去了

稳,是上半年上海房价的最大特点。纵观近年来上海房价的变化,从 2006 年上半年至 2010 年上半年,上海的房价均价在 5 年间由 9515 元/平方米暴涨至 22097 元/平方米。而在 2010 年至今年上半年的 4 年里,房价仅上涨 1760 元/平方米至 23857 元/平方米。虽然成交价格再创历史新高,但近年来上海房价的整体走势

已经趋于平稳、理性。上半年,上海房价的环比增幅为 2.8%,明显小于北京的 5.9%和广州的 8.9%,更远远小于深圳的 20%。与其他一线城市相比,房价狂飙的趋势同样在上海市场得到了很好的控制。房价的逐步趋稳,正体现了调控政策在上海市场的成效。

回归理性的不仅仅是房价。在方方面面的压力下,开发商也摒弃了过去“囤地”、“捂盘”、“天价开盘”等谋求暴利的开发模式,主动寻求转型。今年上半年,开发商的推盘节奏明显加快,众多项目在楼市回暖的趋势下积极入市,半年 604 万平方米的成交量也创下历史新高。

### 需求主流 | 从“有套房”到“有套好房”

今年上半年,改善型需求渐成上海楼市“主角”。克而瑞研究机构数据显示,排在上半年成交面积前 10 名的楼盘当中,有 8 个是定位中高端的改善型产品。购房者的购房热情在第二季度集中释放,这些客户中,改善型需求占据了相当大的比例。宏观经济复苏,使得置业者的购买力持

续提高,而房价的平稳和调控政策对自住型需求的鼓励也客观刺激了改善型需求的释放。改善型需求逐步“接力”刚需,说明置业者对居住品质的追求正在提升。先买套小户型,等以后有条件了再换套大户型,曾经是上海大部分购房者的主流置业观念。然而随着上半年“国五条”细

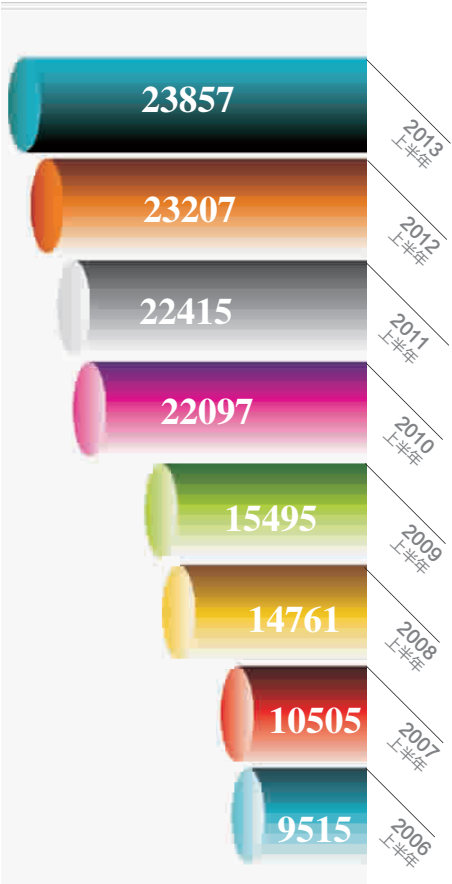
则的出台,近年来调控政策效果逐步显现。受银行加息、贷款紧缩、限购等多重影响,换房成本正在增加,而“先小后大、逐步升级”的梯级置业观念也在悄然发生着变化。从过去单纯的“买一套房”到现在希望住宅能够承载未来生活、提供优良的生活方式,上海楼市的主流置业观念正在升级。

### 产品主流 | “上海制造”擦亮金字招牌

随着金地自在城、世茂纳米魔幻城的亮相,上海楼市在上半年再现明星楼盘。过去的几年,上海楼市“千盘一面”。“不可复制”的明星楼盘在上海愈发少见,取而代之的是追求高周转的冲动下,房企快速复制出的“流水盘”。中国房地产业协会提供的“2012 中国房地产市场研究报

告”显示,2012 年取得良好销售业绩的企业,均是实施“高周转”和“以价换量”策略的公司。然而随着购房者置业观念的转变,上海楼市在 2013 年上半年开始重新审视产品的居住本质。3 月,世茂纳米魔幻城开盘当天热销 11 亿元,吸引了美国国家地理

频道来到佘山;6 月,即将开盘的金地自在城又以“百万大盘”的姿态引起了市场关注。房价平稳、市场健康,使得房企不再通过压缩成本实现以价换量,众多房企对项目品质孜孜不倦的追求,正在维护着“上海制造”的金字招牌。



近年来上海房价虽然持续上涨,但整体较为平稳,从过去的 5 年翻一倍到现在的 4 年涨 1000,这正是调控效果的直接体现。上海房地产行业的暴利时代已经终结,并在 2013 年上半年呈现出理性、平稳的发展态势。这既是房地产业走向成熟的标志,也是行业健康发展的开始。

#### ■ 宅情提要

一月 抬头

供应面积  
**311076**

成交面积  
**1006823**

成交均价  
**23188**

楼市延续上年末的翘尾行情。传统淡季,100 万平方米左右的成交量让人颇感意外。政策方面,国务院针对近期部分热点城市房价上涨趋势明显,开始研究部署继续做好房地产市场调控工作。

一月 腰斩

供应面积  
**208948**

成交面积  
**540055**

成交均价  
**24939**

受春节因素影响,当月成交量环比下降近一半。同时,“国五条”的出台对开发商的心理产生了一定的震慑作用,推盘节奏明显放缓,新增供应面积 20 万平方米左右,仅为 1 月份的 66%。

三月 疾攻

供应面积  
**1328792**

成交面积  
**1517546**

成交均价  
**23159**

开发商快速推盘,购房者抢着入市,这“一快一抢”构成了 3 月的主旋律。全市商品住宅成交面积环比上涨 179.7%,月度成交量达到了近 40 个月的最高点,创造了 2010 年以来的新高。

四月 歇脚

供应面积  
**836389**

成交面积  
**902249**

成交均价  
**24020**

缓中有升成为了整月成交量的体现。政策尚未公示具体执行的时间,给了市场一个缓和的契机。购房者逐渐“摸透”政策层面对于市场的影响力度,“国五条”的影响力正在逐渐衰弱。

五月 抢收

供应面积  
**1342989**

成交面积  
**943797**

成交均价  
**23448**

在 3 月的映衬下 5 月上海楼市显得成色不足。由于之前成交量的透支,楼市的供求关系已发生较大的转变。虽然开发商加强推盘力度期待重现“红五月”。但价格连续数月的不断上涨已开始阻碍成交。

六月 坚挺

供应面积  
**896618**

成交面积  
**1123283**

成交均价  
**24133**

打折楼盘数量创 23 个月最低,而最终的成交量却并不低。3-4 月较好的去化使房企的销售压力并不大。在资金充裕的情况下,房企跑量便不再依靠折扣,最终成就了近年来“最坚挺”的一个 6 月。