2013 上海楼市中报

中介行业慎看“疯狂三月”

需求旺盛 行情乐观

谭百强
上海中原董事总经理

上半年整体行情比较乐观,受政策影响三月冲顶以后,第二季度仍然保持高位运营,之后每月二手房成交量一直保持在两万多套,价格也没有下调趋势,整个中介代理行业开铺、扩张步伐明显加快。分析原因:首先,限购限贷房地产调控政策已调控近两年的时间,刚需购买客户观望情绪有所减弱,实际需求客户集中爆量,一二手市场集中量价齐升;其次,对于高端及改善类客户,由于逐步接受房地产的调控整体格局,开始整合手中的物业组合(就是将手中较差的物业出手,购买市中心较好的物业形态,从而既促进了高端物业的成交又盘活二手市场的房源问题)。

值得注意的是,2013 年上半年整体房价上升已接近 5%,理论值今年下半年会突破 10%,所以下半年,针对整体市场可能会有新一轮的调控行为出现。

供应不增 房价就涨

邵非
上海德佑地产总经理

在楼市向好,并且在趋热的行情之下,调控的阴霾依然笼罩着整个上半年楼市。首先限购限贷以及上海的房产税政策已经执行到第三个年头,随即三月份的新国五条中“20%个人所得税”从严征收也为上半年的楼市带来的诸多不确定性,其中 3 月的二手房甚至出现了 7 万套的天量成交。

目前,上海楼市依旧处于供不应求的状况,在抑制需求的调控政策下,却没有增加有效供应的政策出台,很难改变目前房价上涨的根本。并且抑制的需求迟早会得到释放,如果不增加供应的话,那么房价上涨的压力将是长期的。

未来,我认为影响楼市最主要还是政策,北京、南京、广州等城市开始施行新房限价政策,此类政策短时间内稳定房价作用相对显著,如果上海也效仿实施的话,将会对楼市的稳定带来利好。

成交下滑 几率高

叶厚彪
21世纪不动产上海锐丰总经理

今年上半年楼市成交氛围之活跃,行情的火热令我印象深刻。

当然,“国五条”毫无疑问是整个上半年政策层面的最热点。“国五条”中关于“二手房交易 20%个税”的内容直接导致了市场恐慌心理,促使上海 3 月份单月二手房成交达 7 万套,该数值接近 2012 年整个上半年的总成交套数,可谓是 1 个月抵半年。表明市场潜在的购买需求是极其巨大的。

然而,上半年上海二手房成交占去年全年近 9 成,一手房成交过 6 成,按照惯常的逻辑来看,市场存在被透支的嫌疑,下半年成交整体出现一定幅度的下滑还是大概率事件,尤其是二手房市场。毕竟,未来一旦价格上涨出现提速,或年末需求释放所导致高性价比房源的稀缺,都将导致成交难以长时间持续在高位。

“好日子” 必须可持续

施宏叡
汉宇地产董事总经理

纵观上半年楼市,市场轨迹实际上已偏离过去三年的正常轨道,并加速演变。

虽然 3 月份新“国五条”出台,稳定了市场预期,但是在执行层面“虎头蛇尾”,政策“加码”预期基本落空,这导致刚需、改善型需求能够持续反弹并释放。新房、二手房市场均呈现量价齐升,上海房价已经回到并超越历史高位,供需双方信心因房价上涨大幅提振。土地市场开发商又现高价拿地,二手房买卖双方又开始惜售、追涨入市。综合上半年楼市表现,下半年房价上涨压力还会增大。

楼市快速升温表面看对于房企是好事。但这样的“好日子”并非基于一个完全健康良性运转的楼市,“好日子”要可持续才行,我们期待调控下的楼市能够保持平稳运行。

■业绩盘点

7.2亿元
上海中原地产上半年整体收佣达到7.2亿元创历史新高。

2.8倍
上半年,德佑地产二手房销售业绩相当于去年同期的 2.8 倍,增长 178%。

增长70%
上半年汉宇二手房销售业绩实现同比70%以上增长。