

年末行情怎么走？“小”调控引出“大”悬念

自 9 月以来，新房市场成交持续放量,行业内乐观预测“翘尾”已成定局,然而,11 月 8 日下午“沪七条”的出台,给年末成交增加了变数。

□地产评论员 蔡琦雯 郑鸿铨

从沪七条的内容来看，是限购限贷政策的延伸，仅在原先力度上作小幅加码，略显“新意不足”。从市场表现来看,影响较小。

21 世纪不动产数据显示,在“沪七条”出台后的首个周末(11.9-11.10)新房成交量达 11.6 万平方米,是近 4 个周末成交量的最高值。

在 11 月 9 日新政正式执行当天,笔者走访了当日开盘的金地自在城二期。

项目现场十分火爆,目测有近千名购房者。项目负责人介绍,此次开盘 3 小时内,成交金额突破 8 亿元,最终去化率达到 90%以上。而同在松江的万科梦想派也在当日加推了 74-85 平方米房源,目前已经基本售罄。

这并不代表此次新政对楼市没有影响。虽然此次调控力度不大,但是,从往年经验看,一般调控政策出台,都会对市场引起短期的变化。汉宇地产市场研究部总监付伟认为，在新政出台后的 6 个月内是调控效果最显著的时期，对买卖双方的心理影响较大。

“通常买卖双方心理预期的变化,在二手房市场中会较快体现。”中原地产数据总监宋会雍说。据汉宇地产统计,“沪七条”出台当天,二手房交易量买卖签约量较平常工作日增加了约 3 倍左右。

21 世纪不动产分析师黄河滔表示,上周末楼市遭遇了近几个月来少有的“冷落”,虽然不时仍有客户来电咨询政策及市场行情,但整体上门客较此前 2 月下跌仅 3 成。

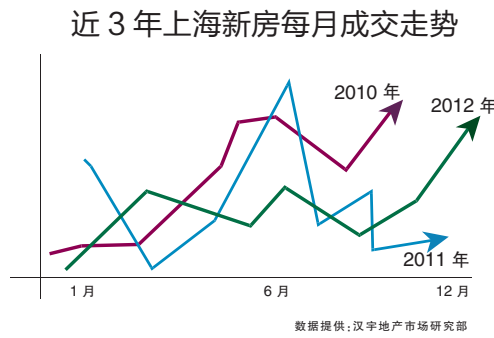
“从二手房的反应来看,市场已经产生了一定的观望情绪。买方期盼新政后房价能降,而卖方则希望在政策继续加码前快速跑量。”黄河滔说。

数据显示,近 3 年,上海楼市都出现了“翘尾行情”,唯有 2011 年,受到调控的影响,年末成交掉头向下。在这个特殊的时间点上,沪七条出台,年末会否重演 2011 年的下滑现象?

黄河滔认为,年末“翘尾”的几率不高。他表示,年末成交量上升主要是因为房企为冲刺业绩,加大了打折优惠力度,多在 8 折左右,从而吸引购房者“抄底”。而从今年全年的打折幅度看,最低仅在 9 折左右,优惠幅度不大,再加上市场目前存在一定的观望情绪,成交上扬可能性较小。

对此,上海农工商房地产置业有限公司副总经理赵新表示,对于大型房企而言,资金充足,年末房价下降的可能性不大,而一些小型房企为了回笼资金则很有可能做小幅度让利,吸引购房者。

不过,年末成交即使难以冲高,大幅下滑的可能性也不大。付伟表示,今年与 2011 年政策出台的环境不同,2011 年可谓房地产调控以来最严厉的一年,出台了“新国八条”、“一房一价”等多项调控,投机、投资行为纷纷离场,楼市全年都处于低迷状态。而今年“金九银十”等成交高峰,背后都是大量的刚性需求支撑,供需一直较旺盛。



沪七条后市场短期走向解读



施建刚
同济大学房地产研究所 所长

房价现平稳期

■背景:今年上海房价持续高涨,且涨幅位居一线城市前列。“沪七条”出台,是否会对房价上涨带来压力?

□解读:通过新政对房价施压效果不大,从原则上而言,沪七条政策与先前的限购政策相比没有太大的区别。

从过往限购政策出台之后的经验来看,在新政出台后的 3 到 6 个月将是调控效果最显著的房价现平稳期,购房者也会产生观望心态。但这只会是一个短期的现象,无法从根本上抑制住土地、财政、货币超发等引发房价持续增长的因素。



顾建发
上海社科院房地产研究中心 研究员

土地供应难迎高峰

■背景:沪七条中指出 2013 年本市住房用地供应量在不低于过去五年平均供应量的基础上,再增加 30%的供应量,确保住房用地供应 1000 公顷。

□解读:这未必会迎来所谓的土地供应高峰。

目前市场的土地供应宽裕,主要是应对今年的土地市场火爆和土地价格高涨的情况,相对推出较多土地,但住房用地并不多,不能代表土地供应会达到高峰。



“沪七条”执行当天,众多购房者到闵行房地产交易中心进行咨询。

入市门槛提高

■背景:沪七条中指出调整非本市户籍居民家庭购房缴纳税收或社保费年限,从在本市累计缴纳 1 年以上,调整为 2 年以上。

□解读:短期内,非户籍购房者的门槛被大幅提升,延缓了该非户籍家庭购房的入市节奏。而增加 10%的首付对于普通的购房者的压力很大,相当于提高置换购房的门槛。

以一套 300 万元的住宅为例,其二套房原首付额约为 180 万元,调整后意味着将要支付 210 万元,提升了近 30 万元。那么在新政出台后,购房者在已经有一套房子的情况下,置换新房产这样的想法可能会被搁置。

二手房市场受影响较快

■背景:据数据显示,2013 年至今,二手房交易中非本市户籍购房者占比在 4 成之间,沪七条对非户籍人员的购房限制会否影响二手房市场?

□解读:二手房市场较新房市场会较快受到影响。

从以往经验来看,很多二手房卖家在没有详细了解新政之前会选择收牌观望,这对于买家而言,即使没受到政策限制,可选择二手房源的减少,最终导致二手房市场成交受到影响,而新房市场反应较慢些。

沪周边楼市将获利

■背景:沪七条对限购限贷政策双双升级,近年来养老和旅游投资房地产需求增多,新政出台会否对上海周边的楼市带来利好?

□解读:由于上海限购限贷政策收紧,很有可能促使受限的客户群转入周边的楼市。

值得注意的是,对于交通方便且居住环境较佳的城市将带来更多利好。例如昆山花桥,刚开通轨交,交通便利,将吸引较多养老者。

——■房企看法——

开发商：推盘计划不变

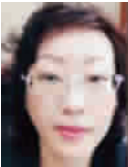
陈喆 金地集团助理总经理
看好未来楼市

我觉得“沪七条”对市场的成交带来的只是一个短期影响,对年末的成交也不会受到太大的影响。

目前金地上海在售项目都没有受到沪七条政策的影响,我认为短期内这个政策对我们开发商而言没有大影响,房企应随着政策的变化,相应调整销售方式,进行年末最后冲刺。对于未来楼市,我依然保有信心。

杨健 宝华集团副总裁
推盘节奏不变

我认为如沪七条这样的调控措施,



没有太大的新意,除了市场上急需购房者的心理预期上会受到一定的干扰外,并不会对房地产市场带来太大的影响。

宝华海尚郡领项目第二期已经基本售罄,而第三期将在 11 月底推出,目前认筹情况稳定,所以并不会因新政策而改变推盘计划。

许党生 三湘广告总经理
稳健推盘

此次沪七条出台,我认为总体来说对楼市的影响不会太大。近期,集团将推出位于南翔的三湘森林海尚项目,主力户型为 86-134 平方米 2 房、3 房。就目前来看,蓄客情况良好,已经有一百多组客户参加认筹。

对于项目的销售力度和打折幅度,

不会因为新政而做出大幅调整,还是会按照既定步伐稳健推盘。

赵新 上海农工商房产副总经理
不断创新理念

此次沪七条可以说是限购政策的进一步升华,执行更严厉。但我认为对销售情况不会有太大的影响。

就目前公司在售的西郊半岛名苑项目而言,以中小户型为主,户型面积在 80-150 平方米左右,花园洋房主力面积为 130-151 平方米。从开盘至今销售情况良好,接下来并不会因为新政而在销售力度和打折优惠上做大幅调整。当前,购房者更看重居住氛围和产品品质,因此房企应不断创新理念,做出优质产品才能立于不败之地。