

“

进入4月以来,上海楼市在调整之后逐渐升温。伴随成交的日渐活跃,市场的各个层面也陆续出现了众多热点事件。这些事件的热度能否延续?未来又将会对上海楼市的整体走势产生怎样的影响?可以肯定的是,随着热点事件的不断出现,上海楼市不再低迷,“活力再现”的市场值得期待。

热点事件频“刷屏” 上海楼市“活力再现”

□地产评论员 孟子諒



政策

利好政策“连珠炮”
购房者“跑步入市”

【关键词】房贷新政、降准
【热度指数】★★★★★
【保温指数】★★★★★

4月19日,中国人民银行决定,自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。

去年9月至今,央行已累计有两次降息和两次降准,结合此前房贷新政的出台和上海公积金贷款额度的上调,楼市政策“连珠炮”般出台。而市场确实受到了一定“鼓舞”,3月下旬开始,不但周成交量持续攀升,购房者的入市热情也日渐高涨。

4月19日,笔者来到川沙某改善型楼盘,虽然项目尚未开盘,但售楼处还是“人满为患”。在售

楼处醒目位置,也竖立着不少关于楼市新政的公告板。

“新政出台前,我并没有很强烈的换房打算,就是因为首付压力大。”购房者宋先生表示,4月以来,他已经比较了周边的多个楼盘,并准备在近期支付定金了。事实上,4月以来,类似宋先生这样“跑步入市”的购房者不在少数。而在房贷新政出台后不久,央行再次降准,这将对上海楼市造成哪些影响?

同策咨询研究部总监张宏伟认为,此次降准将使银行的可用资金增多,进而促进房贷新政落地,

改善型需求的释放也将得到保障。

上海易居房地产研究院研究员严跃进也表示,此次降准将形成叠加效应,为楼市带来利好。而这样有节奏地释放货币宽松的信号,有望改变市场预期,某种程度上还会促使市场基本面的改变。

这或许说明,近期连续祭出的政策之间并非毫无关联,而是在互相促进的基础上保证政策落地。业内人士指出,本轮政策体现了回归“市场化”的方向,未来虽然可能会有新的政策出台,但是整体较“宽松”的趋势将会延续,对“居民合理居住需求”的支持也不会改变。



板块

大宁板块“整装待发”
改善型房源集中入市

【关键词】改善型楼盘、大宁
【热度指数】★★★★★
【保温指数】★★★★★

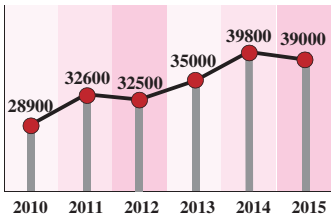
今年以来,大宁金茂府、绿地海珀星晖等中高端楼盘先后亮相,使大宁板块得到了市场的空前关注与重新审视。

4月18日,笔者乘出租车前往大宁板块探访,令人意外的是,年逾50岁的司机师傅对大宁板块的几个楼盘“如数家珍”,准确地道出了项目价格和亮点。详细了解后得知,作为改善型购房者,他今年已经多次前往大宁看房,目前已经选定了目标房源,接近成交了。

事实上,大宁板块内,类似的改善型购房者不在少数。业内人士表示,近年来,配套升级和大牌房企入驻,使大宁板块的整体形

大宁新建商品住宅成交均价走势

2015年数据截至4月17日
成交均价(单位:元/平方米)



象得到了质的提升,其正成为上海改善型置业的首选地之一。

与此同时,近年来大宁房价的增长速度也呈现出“质变”的趋势。2010年,大宁板块的新建商品住宅成交均价为28900元/平方米,而今年以来(截至4月17

日),这一数字已经增长为39000元/平方米。而随着4月18日大宁金茂府的开盘热销,区域的房价有望被进一步拉升。

与房价的增长相比,过去两年大宁板块的供应却陷入了沉寂。2013年,板块内仅有一个项

目推盘,推盘量为200套;而2014年,该板块也仅有大宁瑞仕花园推出了2套房源。

在长达两年的“蓄力”之后,大宁板块的新增供应有望在今年“井喷”。除已经开盘,且推盘量不少的大宁金茂府、绿地海珀星晖外,前两年亮相的大宁瑞仕花园、明园都市森林等项目也有望在今年推出后续房源。

“大宁板块今年有许多高品质项目入市,能够很好地为区域树立品牌。”德佑链家研究部分析师赵葆根指出,“未来或将有更多的高端需求转向大宁板块,推动板块的认可度进一步提升。”

土地

唐镇纯宅地高价成交
外环外中高端板块崛起

【关键词】楼板价纪录、唐镇
【热度指数】★★★★★
【保温指数】★★★★★

上周五,笔者一位朋友在朋友圈表示“唐镇的房子更加买不起了”。

此前一天,浦东唐镇推出的两块纯宅地引发众多房企“围猎”。最终经过激烈的竞拍,两地块被大名城以50.76亿元收入囊中,平均溢价率为68.36%。其中,唐镇新市镇D-04-07地块以29697元/平方米的楼板价创下了上海外环外宅地楼板价的新高。

外环外楼板价逼近3万元/平方米,这一事实对普通购房者的影响从前述笔者朋友的表现中可见一斑。那么业内人士对此又如何看待?

对此,有业内人士表示,新政后上海土地市场的“火爆”并不意外。在新政出台、市场转暖的背景下,土地市场的升温实际上是住宅市场回暖的延续。

而在另一方面,近年来唐镇

板块发展迅速,区域内绿城玉兰花园、仁恒东郊花园等中高端楼盘也屡屡热销。本次外环外宅地的楼板价纪录“花落”唐镇,则让该板块中高端的定位更加清晰。

资料显示,此前唐镇最近的一块土地成交是在2013年4月,当时由浦发集团竞得,楼板价18199元/平方米。以此计算,仅仅两年时间,唐镇区域的宅地楼板价涨幅达到58%。而更早的唐镇新市镇

D-04-14地块,当时楼板价仅16102元/平方米,现已建成仁恒东郊花园项目,项目报价超过4万元/平方米。目前周边品质较高的社区二手房挂牌价则普遍在40000-45000元/平方米之间。

“新政给开发商壮了胆。今年供地量有所减少,尽管目前库存高企,但在一系列利好影响下,开发商的拿地欲望也被激发了。”德佑链家研究部总监陆骑麟表示。

市场

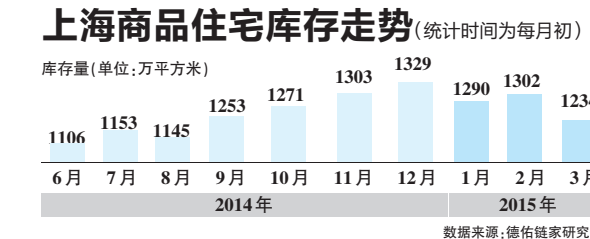
库存压力仍在
房价短期难大涨

【关键词】库存、房价
【热度指数】★★★★★
【保温指数】★★★★★

政策连续出台后,“房价将涨”、“房东跳价”的论调一时间甚嚣尘上。上周,笔者探访了多个楼盘售楼处和二手房中介,发现虽然有楼盘出现了涨价苗头,但整体来看,一二手房市场的成交均价仍旧较为稳定。

对此,陆骑麟表示,涨价需要有成交量作为支撑。目前市场出现了一些升温“苗头”,库存也有所下降。但整体市场的库存压力仍在,开发商在此时贸然涨价并不明智。

数据显示,截至2015年4月



17日,上海新建商品住宅存量为1249万平方米,较年初减少了41万平方米。

新聚仁机构地产研究院市场总监丁隼竹表示,以去年月均的去

化速度计算,上海楼市的库存去化周期将在15个月以内,这一周期已经处于相对合理的范围了。

但也有业内分析人士认为,库存的去化周期还是要看去化的

速度而定。与此同时,由于开发商受政策利好影响信心有所增加,推盘的力度也在加大,因此库存的压力虽然有所缓解,但仍然存在。

事实上,不少房企人士也认为目前的库存状况并不十分乐观。“确实能感觉到需求在增加,但是对比库存现状,目前的需求还未被充分释放。”某国企开发商人士表示,部分销售状况较好的楼盘有涨价冲动可以理解。但对大多数房企而言,如何快速去化、如何回款更关键。