

新民楼市

新民传媒策划 2015年11月12日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:薛冬钡 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

大盘效应推动成交

市场热度

或持续至年末

□地产评论员 蔡琦雯

今年传统的“金九银十”被称为“金九钻十”,其中,大盘的集中成交、二手房报价走高导致的需求分流都是新房市场火热的推手,业内人士称,房企积极推盘及合理的定价都将让这一波热度持续,然而也有人认为持续的高成交或存在透支嫌疑,热度在明年或有所下降。

中高端项目集中成交

10月,上海新建商品住宅成交面积达到151万平方米,创2013年4月以来月成交量新高。

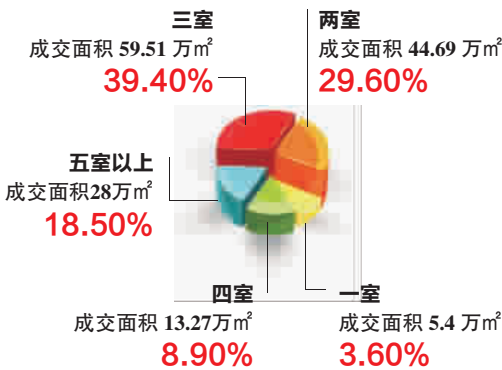
其中,月成交量排名第一位的是虹口区瑞虹新城怡庭,成交达254套,成交均价为69297元/平方米。据悉,该项目推出的主力户型约为80-168平方米2-3房产品,项目售楼员表示:“购买的主力为区域内的老客户介绍的购房者。”

此外,位于桃浦的智富中环尚城也成交了248套,排名第二,成交均价为45017元/平方米。该项目的不俗成交也带动了普陀区的整体成交,成为了10月唯一一个挤入区域成交前十榜单的中心城区。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦认为,10月多个项目的集中成交助力了市场的“火热”,之所以有高成交除了项目本身的产品力过硬外,主要是由于区域长期没有供应,积累了较多的需求,因此在项目入市后,便得到了集中释放。例如上述桃浦板块,从2014年至今就只有智富中环尚城这一新增项目。

从成交项目来看,中高端项目表现抢眼,成交排名前三的项目均为改善型产品,成交均价在4.5万元/平方米以上。据上海中原地产研究咨询部统计,10月成交均价在2.5-6万元/平方米的新建商品住宅共成交了64万平方米,较去年同期的39万平方米,增加了64%。

10月新建商品住宅成交占比



部分二手房需求分流至新房

虽然10月新房市场成交惊艳,但是二手房市场出现回落,且有部分二手房分流至新房的现象。

据上海链家市场研究部统计,10月二手住宅成交3.11万套,环比下滑7.26%。其中,市中心区域二手房成交明显萎缩,静安、黄浦和徐汇环比分别减少19.9%、17.1%和16.3%。

“市中心由于出售的部分房源质量欠佳,不是楼层差就是户型或朝向不理想,买家很难觅得中意的房子。另外,10月二手房卖家报价持续走高,超出买家预期,双方因价格分歧陷入僵持。”卢文曦指出,因此较多买家转而选择新房。

在徐汇区某中介门店外,一位张姓中介告诉笔者:“往年7、8月学区房是最火热的,今年有所不同,9、10月来店里咨询学区房的买家还是很多,而且附近学区房的报价也一直在上调,个别房源10月报价较9月上调了5%左右。”

相关监测显示,黄浦区、虹口区10月二手房成交均价较9月分别上涨了4.68%、2.4%,而全市10月二手房成交均价较9月下跌了3.3%。

上海链家研究总监陆骑麟指出,即便出现分流,当前房东的心态依然十分良好,并未因此出现降价求售的情况。

此外,部分外围区域也有此类分流现象。卢文曦指出,例如松江新城,根据上海中原二手房门店反馈,由于部分小区房源报价虚高,算上税费后折算的均价甚至与新房售价持平,导致买家转而入手新房。

年末“抢收”仍将再现

数据显示,今年以来(截至11月9日)上海新建商品住宅成交了1162万平方米,同比上涨了59%。

然而,同策咨询研究部高级分析师许之静指出:“今年楼市发挥超出市场预期,高成交量会透支后续购买力,明年成交量低于今年的可能性比较大。”

目前,从供应方面来看,房企当前推盘积极性仍然较高,上周入市面积高达43.61万平方米,且刚需项目有回升态势,上周供应占比高达75%。

价格方面,以徐汇龙华板块的某项目为例,其网上最低报价为96300元/平方米,最高报价将近21万元/平方米,但10月份实际成交均价为75063元/平方米。而10月份该项目所处的龙华板块成交均价为73996元/平方米,两者之间并没有太大的落差。

“目前,房企定价还是较为合理的。近期房企积极推盘,一方面是在为年底销售排名而努力,另外也显示出部分房企对未来市场走势并不太乐观,借助市场热度抓紧抢收。”卢文曦称。

某品牌房企人士就直言:“11、12月市场还将维持之前的热度,成交量或趋稳,今年总体成交量将处于较高位,但是明年市场可能没有今年好。”

陆骑麟则认为,二手房分流至新房市场这一现象有些“不正常”,房东的盲目乐观或导致购房者延迟入市节奏。

业内连线



黄欣伟
合富辉煌上海公司策略总监

年末市场趋稳 甚至可能出现“翘尾”

今年市场自4月以来持续走高,10月成交量更创下新高,这么火的成交背后的确存在透支的嫌疑,但我认为11月的市场并不会因此就骤降。相反,11月是房企冲刺期,为了在今年交出更漂亮的成绩单,当前是房企最后的机会。

此外,近期全面放开二孩政策也将对楼市带来利好。降准降息等政策对楼市而言,在一定程度上降低了购房成本,而放开二孩政策可以说是变向地刺激了购房需求。虽然从人口数量而言,可能需要较长时间才能体现出需求的增多,但是该政策释放出利好的信息,开发商就更有底气,在这些前提下,购房者对于市场的接受度也会提高。另外,购房者出于未来需求考虑,将更多地转而选择三房产品。

因此,年末市场我认为还会趋稳,甚至有可能出现翘尾行情,而明年也不应该太悲观。



陈晟
中国房地产数据研究院执行院长

成交上涨难掩库存结构性“偏差”

随着成交的持续上涨,当前上海楼市去化周期下降较快,可以说并不存在库存压力,导致市场表现出供应不足的“假象”。但是从库存结构上看,仍然存在一定的问题,即低总价、小户型物业较少,高总价、大户型房源偏多。

今年以来,市中心推出的高价位房源较多,使得二次改善需求的购房门槛上了一个台阶,总价甚至超过了千万元。当前,众多品牌开发商,持续推出高端住宅,在市场热度下,高端市场在一段时间内或许还会维持在高位,然而,这其中还是存在不理性的因素。

因此对于购房者而言,我认为目前不宜激进入市,可以适当地放缓,根据自己的实际需求,选择真正适合自己的房源,切忌盲目。