

新民楼市

主编: 尹学尧

统筹: 郑嫒

执行主编: 龚玺 冯燕

策划: 沈媛 李志华 陆晓松

XINMIN REALESTATE

中海紫御豪庭
70 亿地王即将震撼面市

详见 B30 版

宁波杭州湾世纪城
缔造浙江“新浦东”

详见 B32 版

骏丰·嘉峰汇
挑战性价比极限

详见 B34-35 版

西康路 989 引领内环内鼎级奢华

详见 B28-29 版



5 月,作为楼市的传统成交高峰月,一向受到行业各方的关注。2012 年的这个 5 月,不仅因其传统的温暖色彩成为焦点,更因时下的市场环境,而被赋予某种风向标的意义。楼市 5 月,会是怎样的天气?

地产评论员 冯燕

推盘量看漲

今年春节刚过,一批房企就主动出击,为抢占有限的市场份额而大打价格战,3 月楼市迎来了久违的“小阳春”,但这并未刺激 4 月楼市的供应量出现大幅上扬。而到了 5 月,房企推盘量明显看漲。

截至 4 月 20 日的相关数据统计显示,2012 年 5 月上海市场预计将有 39 个住宅项目开盘,环比 4 月份 28 个的预开盘量(截止 4 月 20 日统计)飙升仅四成。

上海搜房数据监控中心分析师汤正魏表示,由于 4 月份受到清明假期和五一假期的前后夹攻,在一定程度上影响了不少项目的开盘节点,同时,近期楼市成交量虽然有所走高,仍无法改变高库存的局面,加上 5 月又是传统楼市旺季,所以不少开发商都想借助现阶段楼市的上升通道,在 5 月份再血拼一把。

而据了解,很多本来预计在 4 月开盘的项目已经纷纷推后开盘时间,同时,近期很多项目采取“少量多批”的推盘节奏,作为传统旺季,5 月的开盘量仍有着较大的上升空间,有望超越去年同期。

数据还显示,5 月申城将有 12 个别墅项目开盘或加推,这一数值为去年 11 月以来的最高值,环比 4 月预开盘涨幅达 200%。

别墅市场一季度的推盘情况,经历了零开盘的“蛰伏期”之后,在 3 月“小阳春”期间,推盘有所增加。上海搜房数据监控中心分析

师廖宏艳认为,开发商基于前期成交情况的考察,以及对楼市调控政策基调不变的判断,5 月及年中以后的推盘意愿看漲。

争夺改善型需求

上周住宅市场新增供应量 22.19 万平方米(共计 1679 套),环比大幅攀升 220.03%。上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,房企前几周保守供应告一段落。传统“红五月”即将来临,铺垫工作已然展开,成交对于供应的数据反映略有点滞后性,但最近上市房源的价格“配合度”比较到位,激发成交上行难度不大。

据上海搜房网数据监控中心截至 4 月 25 日的统计,5 月上海市打折优惠楼盘共计 207 个(含别墅),环比 2012 年 4 月的 217 个虽然缩水约 4.6%,但 5 月打折优惠项目中,中环及内环的优惠楼盘数量出现大幅增加,占全市总量的 1/4 以上。

分析人士表示,3 月刚需产品的爆发式成交,使得当前楼市中的刚需购房人群数量出现了明显的萎缩,从 4 月份开始,促销楼盘的分布出现由外环外地区向中环及内环地区倾斜的趋势。

在这种形势下,大量的改善型项目纷纷入市,发力势头十分明显。而全市 17 个区县中,有 6 个区县的打折优惠楼盘数量有所增加,除了青浦区以外,其它 5 区均处于中心城区。有业内人士表示,改善型购房者开始成为当前楼市交易的主力军。

市场大决战

在 3 月小阳春的“洗礼”后,进入 4 月市场的表现并未如众人预期那样再接再厉,连续三周商品住宅的平淡成交,似乎已经很难延续 3 月份强势上扬的态势。进入 5 月,这一切会不会发生改变,从而影响整个市场的全年走向?

同策咨询第四区域研究部总监王巍立指出,“小阳春”很大程度来自于品牌房企的低价出货,抢占刚需客市场。这一波主动出击,为房企紧绷的资金链缓解不少,后续推量则有所减少。

而根据之前公布的 70 多家上市房企的 2011 年年报,库存超过 9000 亿元。房企负债率、存货量高企的基本面急需改变。众多开发商把宝押在今年 5 月份。

“如果上半年有再度下调存准率机会,货币信贷政策保持持续宽松,则 5 月的出货情况将是整个市场的一次大决战。”王巍立如是说。

但成交表现还需市场买方发言。将于五一期间(4 月 29 日-5 月 2 日)在上海展览中心举行的假日房展会,或为“红五月”打响前战。据上海搜房最新调查显示,逾五成(52.17%)受访者会参加此次房展会。同时,调查还显示,逾六成受访者认为今年年内或是购房的好时机,这无疑为楼市注入强劲的需求动力。但对于购房时间,却只有 5.81%的人选择在“红五月”购房。

评论

五月不纠结

2012 年的楼市如同一部“穿越剧”,1、2 月,楼市冰封,成交沉沦;3 月,则“热情洋溢”,成交令人充满遐想;而到了 4 月,成交则又回归平淡,但每周均有一定幅度环比上涨。

总试图给市场以定义和定位的各方,对于反弹还是反转争论不休。楼市不长的历史中,3 月、4 月往往会有市场起势之姿,今年会否有所例外?

楼市成交量回暖之后,又呈现下滑迹象,而全市商品住宅市场库存仍然维持 15 月以上的去化周期、960 万平方米的高位水平,如此种种令后市仍存在一定的不确定性因素。市场到底将向何处去?

诸多问题,人们已经习惯了在 5 月寻找答案,这个月份对于楼市从来都举足轻重。

但实际上,期待 5 月给出一个绝对答案,似乎并不可能;希望在五月获得答案,也有些徒增烦恼。

对于房企而言,你降或者不降,需求就在那里。如何了解需求,也许比寄希望于 5 月要靠谱得多;

对于购房者而言,多年来的房地产熏陶,也会在这个月份、在潜意识里出现买或者不买的念头。其实买或者不买,做出决定的不仅是房子降了多少,更重要的是是否真的需要。

市场各方都在纠结,这个五月也就纠结了,所以该降就降,该买就买,房展会该看就看。这个五月不纠结,市场才会更正常。

近期有关银行信贷放松、土地市场交易低落的信号,对市场交授的促动还未完全显现,但这些因素变化对于买卖双方影响会逐渐显示出来。不管是购房者入市买房还是开发商入市拿地,都有望更积极一些。