

2013年3月,上海楼市成交井喷,创下09年12月以来新高之后,沪版“国五条”细则终于落地。
开发商快跑出货之后,还能继续抢收吗?

上海楼市 唯快不破

三月楼市“春光乍泄”,火爆异常,土地市场也与之相映成趣。开发商快速推盘,购房者抢着入市,这一“快”一“抢”构成了三月上海楼市的住旋律。然而随着国五条上海细则的出台,一系列疑问也接踵而来:楼市“小阳春”之后会否紧跟着“倒春寒”?四月份的楼市走向将会如何?购房者又将怎样面对这样一波行情?当我们通过目前楼市供不应求的现象来分析,问题的答案慢慢变得清晰可见:2013年的上海楼市,唯快不破。

地产评论员 孟子琼

1) “小阳春”释放“大信号”

即便对于传统旺季的小阳春来说,今年三月楼市的空前盛况也是出人意料的。根据德佑地产监控的数据显示,2013年3月,全市商品住宅成交面积达到153.8万平方米,环比上涨179.7%。这样的月度成交量已达到了最近40个月的最高点,并且已经超过了之前145.5万平方米的月均成交,创造了2010年以来的新高。

无独有偶,三月份的土地市场也持续“高烧”,自去年12月份至今,全市共成交11幅纯住宅地块,其中除1幅奉贤南桥新城宅地由于其自身特殊性以底价成交外,其余10幅纯宅地均以溢价状态成交,溢价率普遍在25%-58%。

火爆的楼市和土地市场释放出一个明显的信号:购房者与开发商之间的供需矛盾正在愈演愈烈,随着新国五条细则的出台,“供不应求”的情况或将持续出现。

2) 三月楼市关键字:“快”与“抢”

对国五条细则猜测而产生的恐慌是今年“小阳春”盛况的最主要原因。在二手房市场,购房者抢着过户;在新房市场,购房者抢着入市。开发商则不顾一切的加推、开盘,力求快速去化、回笼资金。超高的成交量 and 频现的“日光盘”正是这种恐慌的真实体现,三月份的上海楼市,开发商和购房者集体上演了一出“世界末日”前的“狂欢”。

某业内操盘手告诉笔者,由于担心政策变化和房价上涨,房企在与意向客户沟通时,能够很明显的感觉到客户急于入市的心情。再加上3月原本就是项目加推、开盘较多的旺季,因此今年的“小阳春”盛况其实并不意外。

3) 细则“温柔飘落”四月影响较小

上周六,沪版国五条细则正式出台。与之前市场表现出的恐慌相比,上海版细则并没有想象中的掷地有声,而更像是缓缓的“飘落”,活跃在新房市场的房企和购房者们

都松了一口气。目前来看,专家纷纷表示谨慎乐观,而房企则喜上眉梢。虽然之前业内担心“小阳春”之后有可能出现“倒春寒”,但就上海整体市场而言,国五条细则的影响在发布前的一个月中就已经显现,相信后期新房市场成交不会出现过大的波动,而房价上涨的预期会受到抑制,整体走势将趋于平稳。

4) 调控或有留手 供应“快”字当头

与之前发布的国五条相比,上海细则其实并没有多少新意。其中,针对抑制投资投机性购房和二套房信贷的条款显然留有后手。根据搜房网最新调查显示,有近六成(59.41%)受访者认为上海还将有细化措施出台。对于四月份的上海楼市来说,调控新政将导致相当一部分的二手房需求会转向新房市场,而目前新房市场的供应压力极大,长期来看,这种“供不应求”的情况将会持续上演。

上海细则出台的主要目的是为了限制投资、支持刚需。因此,房企应加大对中小户型产品的供应。同时,为避免调控政策有新的细化规则出台,房企加大供应的策略仍然应以“快”字当头,力求快速去化,抢占市场。

5) 业内人士建议:购房切忌冲动

国五条细则的落地难改市场看好未来楼市的预期。业内人士为购房者购房给出指导意见。

首先切忌冲动性购房,政策出台前,市场经历了一次集中的需求释放,造成市场繁荣之象,很多购房者担心供小于求,急于入市。但随着政策落地带来的一系列影响,未来一段时间内,成交量会相对趋于平稳,建议购房者冷静下来理性思考,结合自身需求选择入市。

其次,政策的限购限贷趋于严厉虽然表面上为进一步到位置业创造出合理条件,但我们还是建议购房者按照阶梯式置业的思路,稳步的买房,换房。按照自身的经济收入水平和承受能力进行合理置业。毕竟,误伤是一个小范围概念,对于合理的自住和改善型需求,政策更多的还是支持。

短评

楼市火爆 购房者集中入市

3月16日临港某项目首批开盘,不到一小时去化九成。一些未提前认购的购房者也来到售楼处试运气。程先生就是其中一个,由于害怕房价会继续上涨,自己手里的资金又有限,年后就开始满城看房,期望能赶在年初买好房。2手房加税的政策也影响了新房市场,不少市民担心楼市后期供应不足、房价反弹上涨而惶恐入市,购房者冯女士告诉记者:“不少同我一样在近期下手的购房者都在担心同一个问题,去年年末市场回暖,持续下去担心房价上涨便会错过时机。考虑到目前调控新政没落实,有条件的刚性需求选择这个时机购房置业比较合适。”

点评:造成三月楼市空前火爆的一个重要原因就是购房者的恐慌入市。由于购房者缺乏对市场和政策的把握,因此在购房时还需结合自身需求理性选择,切莫冲动行事。



项目热销 房企力求快跑

万科、世茂、瑞安、中建、雅戈尔等大牌房企本月快速去化。徐汇某热销项目策划经理表示:“今年的‘小阳春’真可谓是春色宜人。”不少大牌房企像该名操盘手一样,把3月份看成了创销售新高的首要时段。“今年因为各种因素,有不少项目都在3月开盘。业绩也都十分可观,业内普遍感觉去化速度很快。”该策划经理称,“之前在与意向客户就开盘日期进行沟通时,我们感觉到很多客户担心政策变化和房企涨价,急于入市。”

没有赶上3月开盘的房企也意识到市场热度,“一般来说,5月份是传统旺季,所以开发商习惯在3、4月开始抢占市场,开个好头。”嘉定某项目负责人解释说,“之前有个项目因为货量原因错过了,为了确保销售成绩,我们会尽快调整进度,确保4月份能入市抢跑。”

点评:虽然业内专家和房企对目前的楼市一致看好,但是四月上海楼市的整体走向究竟如何还要看国五条细则具体的执行力度。

供应井喷 四月48盘集中入市

本月伊始,上海楼市延续三月“小阳春”之势。据不完全统计,本月加推或新开盘的数量达到了46个,其中全新盘8个。继三月以来再创新高。

刚需项目一如既往的主打着楼市的主力军。4月开盘项目中,刚需盘的比例相比3月进一步提升。上海搜房数据监控中心分析师指出,本月均价1.5万/平以下的楼盘入市活跃,尤其以嘉定新城板块刚需楼盘为主。另外,开年来上海中高端产品成交迹象回暖明显,导致4月改善型住宅加快推盘计划,4月黄浦滨江某项目推出楼王产品,虹口某楼盘新加推一批房源,市中心楼盘在5月前推盘蓄客的意图非常明显。

本月开盘的项目仍然以嘉定区和浦东新区为主,其中嘉定共计10个楼盘入市,占4月开盘总量的22%,浦东新区有8个楼盘入市,占4月开盘总量的18%,两个区域几乎快达到4月开盘总量的一半。

点评:上海版国五条细则在规定的有许多“留手”,为了避免新的细则出台影响市场,开发商的供应策略仍应以“快”字当头。

数字看市

11亿元

世茂纳米魔幻城3月31日开盘当日现场加推,销售金额突破人民币11亿元。

343套

万科海上传奇上周成交343套,销售金额突破人民币12.6亿元。

3亿元

朗诗未来树上周开盘成交296套,销售金额达人民币3亿元。

127套

中建溪岸澜庭于3月加推“景观楼王”,成交127套,销售金额突破2.2亿元。