

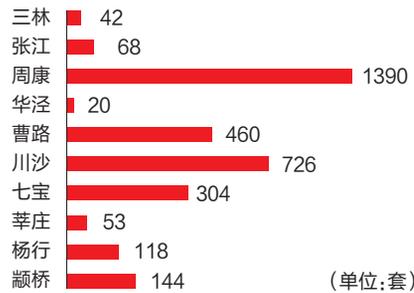
新民楼市

新民传媒策划 2015年10月22日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

100平方米以下房源成交见涨 有些板块库存“告急”

□地产评论员 蔡琦雯

部分板块100平方米以下新房存量



数据来源:上海中原地产研究咨询部(截至10月11日)



中小户型产品成“主力”

据上海中原地产研究咨询部数据显示,10月以来(截至10月15日),户型面积在100平方米以下的新建商品住宅成交了2117套,占比为50.6%。而前三季度,100平方米以下的新建商品住宅成交了38457套,占比为47.1%。

“近期中小户型产品成交占比出现上涨趋势,主要是由于这类产品的供应增多了。9月下半月至今,市场供应一直维持在高位,而外环外的供应量占到了供应总量的7成以上,且外环外户型面积在100平方米以内的产品占比较高。”上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦认为,事实上小户型产品的需求一直都在,并且占据主导地位,只是当前这类产品的供应并不太多。

在松江从事了5年二手房中介工作的小张就告诉笔者,今年以来区域内中小户型新房供应较少,而且新房价格颇有看涨预期,因此就有较多打算购买小户型新房的购房者由于可选择的房源太少,转而选择购买二手房。

近期位于宝山上大板块的某刚需大盘加推迎来热销。该项目主推90平方米以内的产品,每次加推均能取得不俗的成绩,多次登上热销排行榜。据悉11月份其还将加推,以61平方米、88平方米左右房源为主。该项目售楼人员表示:“现在已经有非常多客

10月,市场供应加大,开发商推盘积极,商品住宅成交量也持续上涨。其中,户型面积在100平方米以下的新建商品住宅产品成交较前三季度也有所上涨,并超过住宅成交总量的一半,堪称市场“主力”。不过,目前来看,中小户型供求仍然存在落差,有些板块库存甚至“告急”。

户打电话来咨询了,项目认筹情况很好。”

易居智库研究总监严跃进指出,中小户型产品的需求一直较为稳定,前三季度户型在100平方米以下房源成交占比维持在47%、48%左右,一旦供应增加,其成交也会跟着上涨。

存量去化周期较短

虽然当前小户型产品供应有所增加,但是似乎远解不了“渴求”。

数据显示,截至10月11日,全市新建商品住宅中,户型面积在100平方米以下房源库存量为35545套,而上周(10月12日至10月18日)此类产品成交1430套。卢文曦指出,以此数据计算,此类户型产品去化周期约半年左右,供求关系较为紧张。

并且,截至10月11日,上海中原地产研究咨询部监测的22个外环沿线板块中,该类产品库存总量仅为6541套,个别板块存量甚至低至个位数。例如闵行吴泾板块和宝山淞宝板块户型面积100平方米以下新建商品住宅库存量均不足5套。

卢文曦补充称,顾村板块历来是刚需成交较为火热的板块,然而当前该板块100平方米以下房源库存仅为175套,按近半年来月均交易量计算,去化周期低至2个月。“所以今年这个板块新建商品住宅的成交均价也是涨幅比较多的,9月顾村板块成交均价为25886元/平方米,比年初上涨23.7%。”

此外,内环内户型面积在100平方米以下产品供应更是稀缺。相关数据监测显示,内环内今年以来供应的新房源以3房产品为主,且多是130平方米以上的产品。同时,今年以来(截至10月15日),内环内户型面积100平方米以下房源成交1058套,在全市该类产品住宅成交中的占比仅为2.6%。

从当前库存来看,100平方米以下户型产品主要分布在松江、嘉定和南汇等区域。

多种原因影响供应结构

“此类房源少,与近年来土地成本增加有关系,房企多改变思路,通过开发大户型产品来提高利润。”卢文曦如是称。

某品牌房企人士也表示,如今开发商更愿意选择在外环外开发130平方米左右的花园洋房类产品。

房企逐渐倾向于做中高端精品项目,也给板块带来了变化。以唐镇板块为例,以往是刚需板块,如今也成为了以改善型产品为主的中高端住宅区,今年以来户型面积100平方米以内新建商品住宅成交仅占板块内的27%。

而今年周康板块户型面积100平方米以内新建商品住宅成交也仅占板块内的32.8%。卢文曦指出随着轨交16号线的通车和迪士尼辐射利好,周康板块近年来吸引了众多品牌房企入驻,且承接了较多张江、世纪大道等区域外溢的中高端购房需求,因此区域内产品或逐渐增加中大户型产品比重。

另外,上海链家市场研究总监陆骑麟指出,刚需板块供应不多,例如三林、顾村、桃浦等刚需关注较多的板块,近年来土地供应并不多,未来若多增加此类板块的土地供应,或将缓解中小面积产品库存现状。

而严跃进则称,受成本影响,房企对于小户型产品的开发可能会有一定“抵触”心理,若能通过容积率的提高来增加可售量,或是一个利好。

■机构看市

刚需旺盛致二手房中小户型价格偏高

一般来说,在市中心地段的二手房,次新楼盘的中小户型房源相对稀缺,一房难求,才会在价格上比大户型单价高出不少。而事实上,目前在刚需区域,中小户型的单价差别也依然存在。

据上海链家研究部数据显示:黄浦区某项目面积80多平方米的一房,年初成交的一套为480万元,而目前挂牌单价上涨至7.2万元,售价高达610多万元,涨幅27%。这套房源的带看量一直很高,而同小区各方面条件都很好的三房房源,单价普遍在6.5万元上下。

杨浦鞍山板块属于刚需板块,区域内的某小区中小户型房源面积为96平方米和54平方米。据上海链家鞍山五店柴永亮经理介绍:在此小区中的一房房源中有一套总价在300万元出头,单价5.7万元。而另一套二房房源,价格在550万元左右,单价也是5.7万元。以上两套房源的挂牌价格,均高于小区历史成交价格水平。

另据上海链家保利叶上海二店李磊经理介绍:宝山顾村公园板块的某热门楼盘公寓部分以83-94平方米的小三房户型居多,小面积的房源稀缺,价格较高。其中55平方米的一房仅有30几套,单套价格在170万元左右,目前在售的仅有一套房源;76-81平方米的小二房也不多,目前价格也上涨至220多万元一套。从单价上看,一房比小二房房价高出1000元左右,两者相差不多,但因总价较低,一房房源更为抢手。

上海链家市场研究总监陆骑麟表示:因为有更多的买家涌入二手房市场,相比之下房源就显得稀缺,造成供不应求的情况,特别是中小户型房源。随之而来的就是因行情看好,房东会有惜售的行为,使得中小户型房源价格走高。所以现在中小户型的单价比大户型的价格更高一些,对刚需买家来说这无疑会加重购房难度。