新民楼市

本报专刊部主编　2017年2月16日　星期四　责任编辑：蔡　瑾　视觉设计：薛冬锟　编辑邮箱：caij@xmwb.com.cn

楼市冬眠

专家表示二季度或迎入市良机

本报记者　金雷

立春已过，沪上楼市仍在“冬眠”中，一手房零星推盘，二手房交易量冰冻，市场观望气氛浓重。各大房企积极寻找出货的合适时机，而这个时机，也是有需求的购房者一直期待的。专家提醒，若二季度房企有实质性降价措施，即是入市机会。

二手房
区域价差继续缩小

2017年第一个月，本市二手房成交9100余套，环比下跌30.3%，为60个月以来月度最低值。近年来，上海正常的月成交量平均为2万套左右，而一月份的成交量还不足正常水平的半数。

上个月，上海二手房指数为3968点，环比下降28点，跌幅环比扩大0.50个百分点。截至2017年1月31日，全市二手住宅挂牌量为168963套，较前一个月下降1.38%。全市130个版块中，下跌版块94个，占比72.3%；持平版块21个，占比16.2%；上涨版块15个，占比11.5%。下跌版块价格整体下跌1.01%，跌幅环比扩大0.30个百分点。不少中介反映，外环周边刚需区域来客量只有平时双休日的三四成，中心区域以改善为主，来客量更少。有中介向记者透露，“客户以简单咨询为主，带看较难。”

从成交价格和所属版块的情况来看，整体上二手房呈现或多或少松动。郊外区域的唐镇、市区的大宁、市中心的新天地等版块均有下降。“按照以往经验，市场调整的规律都是由外围向中心城区传递，之前涨幅较大的区域，‘挤出的水分’也会多些。”中原地产分析师卢文曦分析称。

标的在600万元上下的二手房价格波动明显。在松江九亭，某小区二手房挂牌价涨了30万，升到580万元。中介透露，实际交易中有5%的议价空间，“议价空间会根据房源的楼层、朝向等具体要素及业主出手缓急程度来定。”而一套浦东新区潍坊版块的学区房，年前叫价670万元，现在房东实际叫价为645万元。

上海多中心格局规划逐渐形成，宝山、闵行、虹桥、川沙四个主城片区，及松江、嘉定、青浦、南桥和南汇五个新城，整体区域间的价差也在缩小。闵行区颛桥版块，因为预期可见的交通出行条件进一步改善，与闵行中心区域房价的比值缩小。目前，颛桥版块房龄在十年以上的二手房成交单价已近5万元/平方米，迅速靠近莘庄版块。

新房
推盘维持区域均价

本市商品住宅网签量继续下滑，上个月仅去化38.87万平方米，环比下滑40%，同比下滑70%，是2015年2月以来的最低位；供应量为37.10万平方米，环比、同比分别下滑45%、14%。在供求量连续下挫的情况下，上月全市商品住宅均价环比攀高16个百分点，达到46782元/平方米，同比增幅达30%，创历史新高。上周成交均价更是突破5万元，环比上扬8%达到51160元/平方米。

中原地产分析师卢文曦分析认为，由于前期刚需人群成交集中，市场上的成交结构有所改变，刚需类的总量明显减少，而高端产品按照原有节奏每周20至30套在继续成交，因此带动成交均价上涨。

从商品住宅均价结构比重来看，5–10万元/平方米均价段成交房源748套，占比25%，较前一个月上扬15%。上月成交量领先的项目中，有三个成交均价超5万元/平方米，分别为招商中环华府（文景华庭）、尚汇豪庭二期、万源城御境。在总体开盘量大幅减少，刚需项目缺失的情况下，上述市区项目成为直接拉动本月成交均价上扬的主要因素。

根据以往经验，元旦至春节的“休整期”大量项目会选择封盘停售，但这仍然无法掩盖市场处于滞涨状态。前两年的情况是：如果有新盘推出，同一个项目第二批比第一批成交价明显提升，而现在，新推的一手房成交价维持在区域平均价格的空间内。

新年至今，上市楼盘稀少，甚至出现有几周一个项目都没有的情况。对房企而言，2017年楼市何时会遇到拐点，是一道待解的难题。推盘房企动作谨慎，先推个100套，看看市场反应，再做决策。“这100套推出后，市场仍有需求，于是就再推个100套，如果需求少了，就推个50套。”卢文曦分析认为，通过这种销售策略，房企用时间换空间，但开发商内部将面临斗争，是继续忍下去还是准备出货，“大型房企因为资金周转率和行业排名等需求，忍一两个月就可能出货，而他们的选择也会影响到其他房企。尤其是低价盘、刚需盘，更没有囤货的本钱。开发商清楚，若到了3、4月份没有动作，下半年可能面临被动。”

时机
二季度房价或松动

被动，源自管理层继续释放的信号。

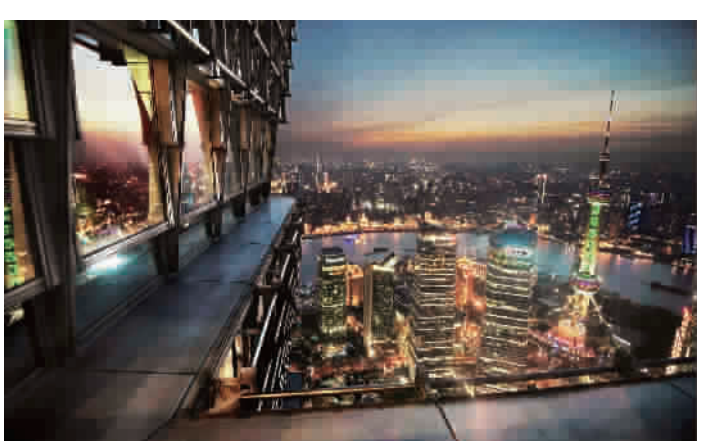
新春伊始，央行就通过上调逆回购操作中标利率和常备借贷便利利率等“组合拳”收紧银根，北京、广州等地将首套房的利率全面或部分调整为9折，杭州部分银行将首套房利率提升至95折，北京更是将二套房贷款期限缩短至25年。具体到上海，上个月上海银监局召开2017年上海中资银行业金融机构主要负责人会议，要求坚决落实中央和上海市有关房地产调控的各项要求，严格执行个人住房差异化信贷政策，抑制炒房投机需求。据了解，本市已有商业银行将低于95折的房贷优惠利率的审批权收归分行层面。

大气候逼得资金周转受到更多限制的房企尽早有所动作。上周在广发证券的演讲中谈到今年市场时，万科高级副总裁谭华杰表示，2016年是房地产销售大年的话，那么2017年继续是大年的可能性很小，“今年的楼市，无论面积还是金额的增速，都不建议做太乐观的分析。”

业内人士预计今年上半年市场去化周期回升至12个月以上，个案价格有可能在年中的时间点出现下调，其中，本轮楼市上涨幅度较大中高端楼盘以及外环沿线“地王”频出的版块更有可能率先降价。

至于房企降价的动作，有多种可能，比如免一段时期物业费。“先是这类变相优惠手段，真的把房价往下降是开发商最后的选择。”卢文曦分析认为，“开发商都清楚，如果一个项目正式降价，就会产生连锁效应，你降500元，我要有竞争力的话，就得降800元，就看这个‘黑天鹅’在哪家出现。另一方面，一些大开发商会选择在有项目的多个城市同时降价，这对卖方心态更容易产生辐射效应。”

卢文曦提醒有购房需求的人群，不排除房企在今年二季度就有上述动作，购房者可以选择入市，不必忍到下半年，“市场的底不是猜出来的，是找出来的。若二季度价格真的有下降，可以选择出手。”



■ 知多点

私募基金禁投16城普通住宅地产项目

2月13日晚，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号–私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，对私募资产管理计划投资于房地产价格上涨过快的北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都等16个城市普通住宅地产项目、向房地产开发企业提供融资，用于支付土地出让价款或补充流动资金等行为进行规范。

《备案管理规范第4号》禁投五类房地产的私募资产管理计划，即委托贷款；嵌套投资信托计划及其他金融产品；受让信托受益权及其他资产收（受）益权；以明股实债的方式受让房地产开发企业股权；协会根据审慎监管原则认定的其他债权投资方式。

为防范监管套利行为，《备案管理规范第4号》在明确适用范围包括证券期货经营机构私募资产管理业务基础上，将私募基金管理人开展的投资房地产开发企业、项目业务一并纳入，切实避免资金违规流入房地产调控领域。

值得一提的是，此次调控限制的是热点城市的普通住房房地产项目融资，并未限制商业地产项目和保障房等更多物业类型的投资行为。