

“沪七条”效应发酵 数据显示上周 商品住宅新增供应量大降四成

[链接]

二手房需求 现降温势头

“沪七条”政策出台,对于限购限贷政策均有所加码,虽然杀伤力比较有限,但仍给买卖双方的心态造成影响。据业内调查发现,政策执行后,买家的入市节奏明显放缓,带看量出现不同程度的下滑;与此同时,卖家惜售、涨价现象有所缓解。

部分房东诚意度提升

据了解,新政出台后,部分房东心态发生转变,一改之前的强势,对意向买家开始松口,出现一定的议价空间。

据汉宇地产七莘分行经理透露,他们门店出售的一套莲浦新苑精装四房,房东已自愿将挂牌价下调20万元,至540万元,表现出一定的诚意度。

此外,松江新城分行的张经理也表示,“沪七条”政策出台后,看房客户明显减少,部分房东心里变得焦虑不安。

其中挂牌的一套松云水苑三房,总价230万元,房东刘先生一改之前不还价的强硬态度,目前表示可以让步5万元,如有意向买家,还可以进一步协商议价。张经理透露,类似于刘先生这样转变态度的卖家,目前比例已提升至15%,大多以置换为目的,预计比例还将有所上升。

购房者由追涨转为观望

由于新政中对于非本市户籍购房者的限购力度再次收紧,抑制了部分新上海人的需求。据悉这些客户一般无长期固定的工作单位,但具备一定的资金实力,原想一步到位的购房计划因资格受限而暂时搁置。

“购房者看涨的心态有所动摇,有些外地户籍者因为社保缴费年限提高到两年失去了购房资格,有些换房客因为首付提高忙着凑首付或者推迟购房。”21世纪不动产上海浦东一家分店经理杨风(化名)告诉记者,11月8日上海出台的楼市调控新政,抑制了部分购房需求,尤其是外地户籍的购房者受冲击较明显。

地产研究分析师孙黎认为,“沪七条”的意外出台,短期内仍具备一定的震慑力,对于买卖双方的心理产生一定的影响。一部分卖家开始改变态度,诚意度的提升也有助于顺利成交。

对于买家而言,考虑到政策因素,购房更倾向于谨慎理性。但值得注意的是,“沪七条”政策并不能真正扭转卖家对房价的看涨预期,房价整体下降的可能性不大,短期内仍趋于平稳,而需求出现降温使得买卖双方进入到博弈期,加上目前新政尚处在消化阶段,受此影响,本月二手房交易量将继续萎缩。



“沪七条”政策所发挥出的短期效应,已体现在新建商品住宅成交数据中。根据汉宇地产新房监测数据显示,商品住宅销售面积快速下滑至25.93万 m^2 ,环比上周缩幅高达36.23%,剔除国庆长假一周特殊原因外,则成为近10周来最低成交周。出现此现状的原因,除了与新政加码有着必然联系外,同样还受大流房企推盘策略影响。

青年报记者 梁超业 综合报道

上周新房供应创9月以来新低

在前周暴跌五成的基础之上,上周本市新房供应继续萎缩。数据显示,上周商品住宅新增供应量环比大降41.2%至13万平方米,创下9月以来新低。本周供求比滑落至0.47,供应明显不足。

中房信研究总监薛建雄指出,上周供应持续低迷,一方面原因是新政之前开发商大量推盘,如今已无量可推,另一方面则与近期预售证控制发放有关。“现在每个区都有一个指导价,高于指导价的楼盘预售需要送到市里批,流程延长一倍,导致短期内供应下滑。”

政策不确定性也是供应萎

缩的原因之一。黄河滔表示,近期国务院决定整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度,未来楼市宏观政策层面走向存在不确定性,加上本市楼市氛围已经转冷,开发商普遍选择观望,放缓推盘的节奏,导致近期新房供应端持续紧缩。

对于接下来沪上新房供应走势,宋会雍认为,近期政策陆续出台,同时房企欠缴增值税消息传出,对开发商来说,未来利空因素比较多。为此开发商一方面加快供应,一方面在营销优惠上给予推动,市场会形成交投两旺的热潮。“预计12月中旬供应将恢复正常水平。”薛建雄表示。

新政下推盘房企定价更趋谨慎

除成交结构,导致成交均价出现冲高回落趋势外,从近期有推盘举动的项目表现看,房企在定价方面则更趋谨慎也是重要缘故。以热销盘——金地自在城为例,即使周边热门住宅地块均以高价出让,但政策环境的变化,并未使该楼盘进入非理性上涨模式。

与之相反,房企则倾向于稳扎稳打模式,采取合理定价策略,来有效保障销售进度。进行对比发现,原先大面积的毛坯房源成交均价普遍在16500元/ m^2 ,而近期所推的精装小户型房源,成交均价则基本处在18500元/ m^2 水平。考虑到所推房源户型、装修情况、区域位置等各方面呈

现不同特征,成为成交均价出现上调的关键原因,当前售价基本符合“随行就市”的基调。

不在少数的房企选择赶在十八届三中全会之前“抢收”,供应急速放量,而同期恰巧碰到“沪七条”新政落地,迫使房企尽可能赶在8号一天时间内,完成网签相关手续,从而规避政策可能带来的不确定性,成交自然随之同步放量,而随后一周时间内,供应不仅急剧萎缩,且实际开盘时间与取得预售许可证时间,两者存在一定间隔期,因此显著制约成交表现。

同时,限购门槛抬高、二套房首付比例增加,都会造成潜在置业者入市意愿出现波动。

购房者转投中档楼盘

近期供应也以刚需盘为重点对象,然而由于“沪七条”提出,二套房首付比例由原先六成上调至七成,并且未来还存在利率上调的余地,因此市场中购房群体出现新变化,一部分资金实力较强的购房者,产生“一步到位”想法。一来,短期内降低日后置换房屋的可能性,从而节省精力、时间的消耗;二来,如当前限购政策不发生变化,今后如以二套状态购房的话,购房成本相对较高也是值得思考的问题。在此背景下,一些中心城区的中档楼盘,则进入此类型人群的视野。位于闵行大虹桥万科时一区、宝山大场板块的中环1号、普陀桃浦恒盛鼎城(华公馆),均于近期取得不错的销售成

绩。而此类客群重点关注产品总价集中在300~350万元/套区间内。

汉宇地产市场研究部分析师张颖判断,当前尚处在新政消化初期阶段,因而对于购房者心态或多或少会起到干预效果。反观房企,进行10个月业绩冲刺后,领先房企大多已提前或基本完成年初制定的销售目标,因此在当前政策变化的环境下,冒险选择积极推盘的概率有所下降。全年后期成交量想要延续“金九银十”优异表现的难度较高。同时,在新政发挥短期效应的基础上,或将一定程度上削弱房企涨价动力,尤其以外围区域刚需盘为重点,房价短期内更倾向于平稳走势。



青年报资料图 记者 施培琦 摄