

上海楼市年中观察:新房冷热不均 二手房“先扬后抑”

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

今年上半年,上海楼市新房和二手房市场呈现出完全不同的发展路径。

中指研究院统计数据显示,今年上半年,上海市商品住宅成交面积为 785.4 万平方米,同比增长 49.3%;商品住宅成交套数为 76206 套,同比增长 50.8%;新建商品住宅价格累计上涨 0.3%,涨幅较 2022 年同期扩大 0.4 个百分点。

不过,在新房市场需求释放、成

新房市场板块分化

上海市新房市场呈现出冷热不均、热度分化趋势。

克而瑞方面表示,今年上半年,上海市新房市场先后经历了从冷到热,再到热度逐步退去的两波行情。

在供应方面,今年初受春节假期等外部环境因素影响,市场供应量有所放缓,但从 3 月开始供应量开始增加,积压的需求逐渐得到释放,市场快速修复并迎来了“小阳春”。二季度,上海市新房市场供应仍平稳回升,但交易动力难以持续,成交动能转弱。

而在需求端,春节假期后客户来访积极性逐步提升,外环区域续销项目来访量在 3 月达到高峰,4 月开始下探,6 月份成交周期持续拉长。

总体而言,上海市新房市场呈现出冷热不均、热度分化趋势。据上海市房地产经济协会统计数据,上海市内环内、内中环、中环外的平均认筹率均维持在 180% 以上。而外郊环、郊环外的平均认筹率差距则逐渐拉大,其中,郊环外的平均认筹率只有约 60%。

从房企端来看,今年上半年,招商蛇口、保利发展和象屿地产分别以 75.84 万平方米、52.12 万平方米和 37.57 万平方米位居销售面积排行榜前三位。其中,位于闵行区的象屿招商公园 1872 销售套数达到

交易上扬背后,上海楼市在不同板块间的热度也出现明显分化。相关统计数据显示,上海市包括中心城区、五大新城和虹桥商务区等在内的板块认购率排名靠前,华漕、徐泾、嘉定新城等板块认购率分别达到 247%、218% 和 201%,而较为偏远的佘山、新桥等板块认购率不足 10%。

相较于新房市场,上海市二手房市场则走出了“先扬后抑”的行情。据克而瑞统计数据,上海市二手房积压需求在年后集中释放,2、3



今年以来,上海新房市场不同板块间的热度分化较为明显。图为位于青浦区华新板块的中交·凤启虹桥沙盘。
本报资料室/图

1884 套,销售金额超过百亿元。

不过,随着 6 月份总体成交量下滑,外围楼盘再度通过降价等“花式促销”策略吸引购房者目光。以位于青浦区华新板块的中交·凤启虹桥为例,作为虹桥商务区辐射项目之一,该楼盘在开盘预热阶段就推出了优惠政策。据置业顾问介绍,目前,从验资到认筹再到认购、签约均有不同优惠,“优惠后的总价较原总价能减少 20 余万元”。

对此,卢文曦告诉记者,从大方向来看,上海市新房市场在今年的上半年的总体表现不错,交易总量超过了 500 万平方米。“据此推算,全年交易量有望超过 1000 万平方米,总体比较活跃。”

不过,卢文曦也分析指出,上海

月成交量一度攀升至 2 万套以上。不过,随着需求逐步释放,加之新房供应集中、市场预期下行,二季度成交量连月下滑。

对于上海市二手房市场走势,上海中原地产市场分析师卢文曦在接受《中国经营报》记者采访时表示,就今年下半年而言,由于 7、8 月份为传统淡季,二手房市场交易量大概率会萎缩,或在底部震荡,9 月有望迎来一波反弹。“总体而言,市场表现或会比较温和。”



今年以来,上海新房市场不同板块间的热度分化较为明显。图为位于青浦区华新板块的中交·凤启虹桥沙盘。
本报资料室/图

新房市场分化信号也比较明显。目前,购房者大都选择性性价比高或品质好的项目,所以,整体来看不同板块呈现出冷热不均的分化趋势。

“青浦区、金山区等相对比较偏远的区域,可能会面临一定的去化压力,这也属于正常现象,这些区域的项目主要面向当地客户群体,总体来看约七八成的项目能够‘日光’,相对而言表现尚可。”卢文曦表示。

易居研究院研究总监严跃进也向记者表示,目前,上海市新房市场虽有降温压力,但短期内的风险总体可控。“当前,库存去化周期为 6.5 个月,即使未来几个月市场交易数据有所下滑,对库存去化不会造成特别重大的影响。”

二手房挂牌量明显增加

随着二手房挂牌量增加和成交周期延长,上海市二手房市场正过渡到买方市场。

和新房市场较为平稳相比,

上海市二手房市场在经历 3 月份的成交小高峰后,降温趋势明显。

易居研究院统计数据显示。今年 1 月至 2 月,上海市二手房市场成交量分别约为 0.8 万套和 1.9 万套,在 3 月触及上半年成交量“天花板”的约 2.4 万套后,成交量开始回落,5 月成交量也低于 4 月。

另据上海市房地产经纪行业协会统计,今年上半年,上海市二手房成交量约为 9.6 万套,较 2021 年同期减少近 45%,同时 4、5、6 月成交量均呈逐月下行趋势。

有中介机构置业人员向记者表示,6 月,其所在的大区板块二手房成交量约为 10 套,门店成交量只有 2 到 3 套。“和 3 月份相比,近期二手房市场成交量确实有所

市场恢复仍有波折

目前,稳地产的重要性更加突出。

“当前,上海住房交易市场的特征是‘易冷’。”严跃进表示,从各楼盘情况来看,重点楼盘确实存在“抢房”现象,但从 2022 年四季度开始,重点区域的认购情况就明显偏弱。“上海楼市的短期波动容易演变为趋势性矛盾,会对市场信心回暖造成破坏。”

不过,诸葛找房数据研究中心方面分析认为,短期来看,一线城市中的上海市、广州市和深圳市等地的房价或将稳步上涨,“根据情绪指数模型预测,未来 4 个月累计涨幅有望超过 1%”。

据了解,深圳市、上海市的房价韧性较强。其中,上海市房地产市场今年 6 月的成交均价为 74333 元/平方米,环比上涨 0.15%。

下滑。”

随着二手房挂牌量增加和成交周期延长,上海市二手房市场正过渡到买方市场。据 58 安居客统计,今年 6 月,上海市二手房挂牌量达到 38.4 万套,挂牌时长达到 57.42 天,已超过 2022 年同期。同时,上海市 6 月二手房购房需求热度环比下降 9.9%。

上海市二手房成交量也持续回落,6 月份成交量为 1.26 万套,较 3 月份高峰时的约 2.4 万套减少了 1 万余套。

在严跃进看来,在业主出售套现、房屋置换、多套合并一套等交易心态影响下,上海市二手房房源挂牌量正明显增加。但在挂牌量增加的同时,市场交易并没有明显反弹,且部分小区房价下调迹象相对明显。“由于上

克而瑞方面则表示,一线城市楼市风向标意义重大。

“‘稳’字当头之下,人口、特定区域的边际宽松政策或许能够扭转预期。”

对于二手房市场走势,严跃进告诉记者,二手房市场需要加强管理和引导,防范预期不稳、新的交易风险增加和交易秩序紊乱等问题。“从市场诉求来看,购房者当前对降低二手房交易的税费成本、降低中介费用、降低存量贷款利率等的呼声较大。”

中指研究院研报分析认为,当前,多数城市已取消限制性政策,今年下半年需要出台更大力度的“托底政策”,才能遏制住市场下行趋势。“目前,稳地产的重要性更加突出。随着二季度房地产市场持续转弱,今年下半年政

海楼市存量房占比较大,二手房市场波动或对上海楼市产生较大影响。”

在卢文曦看来,上海市大部分购房者认为二手房市场交易活跃度不够,同时新房供应量也大,起到了一定的分流作用。此外,上海市二手房市场在今年 3 月份达到高点后,市场交易量开始阴跌。“在我看来,更多的是市场信心问题,在很多指标都不是特别理想的情况下,购房者的行为会偏向保守。”

克而瑞方面也分析指出,今年上半年,上海市二手房市场成交萎缩速度超过新房市场,议价空间加大。今年下半年,如果在没有利好政策刺激下,市场低迷行情或将延续,买卖双方或将进入深度博弈期。

策加力的预期增强。

在因城施策方面,核心一、二线城市存在‘一区一策’优化可能;企业端有望继续落实资金支持政策,‘保交楼’资金和配套政策亦存在进一步的发力空间。”

“当前,购房者置业情绪仍受多重因素影响,其中,居民收入预期偏弱、房价下跌预期较强、购房者对期房烂尾的担心等依然是关键。”中指研究院方面进一步指出,“这些因素能否好转,以及政策‘托底’力度的大小,直接影响着今年下半年房地产市场走势。在中性预期下,今年下半年房地产市场恢复仍有波折,销售面积在低基数下或实现小幅增长,全年销售面积有望与 2022 年基本持平。”

拆解楼市“期中考”成绩单 长三角地区热度领跑

本报记者 郭琛琛 张家振 上海报道

先扬后抑是 2023 年上半年的楼市主基调。据中指研究院统计数据,2023 年上半年,重点 100 城新建商品住宅月均成交面积约 3330 万平方米,同比增长 11%,近八年来仅高于 2022 年同期。

为促进楼市健康稳定发展,全国各地(省市县)出台优化调整政策超 300 条。具体而言,公积金和购房补贴政策是各地因城施策的主要手段,部分城市则涉及优化限购政策,降低首付比例及房贷利率,优化预售资金监管等方面。

《中国经营报》记者注意到,以上海市、杭州市和苏州市为代表的长三角地区热点城市楼市韧性十足。以杭州市为例,今年上半年,全市商品房成交面积达 735 万平方米,较 2022 年同期增长约 45%;成交金额超 2403 亿元,同比增长 46%。

进入下半年,政策端也是利好不断。7 月 10 日,中国人民银行、国家金融监督管理总局印发通知,决定将《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》有关政策适用期限统一延长至 2024 年 12 月 31 日。

“今年下半年,需要更大力度的利好政策才能遏制住房地产市场下行趋势。”在中指研究院市场研究总监陈文静看来,随着今年二季度市场持续转弱,房地产作为经济“稳定器”,托底政策还将加快落地。“此外,居民收入、房价下跌预期较强、购房者对期房烂尾的担心等因素能否好转,也将直接影响下半年房地产市场走势。”

楼市热度先升后降

陈文静告诉记者,今年一季度,在积压需求释放以及政策显效等因素带动下,房地产市场活跃度回升,特别是热点城市楼市出现“小阳春”行情;但是在二季度,前期积压的购房需求基本释放完毕,市场出现降温趋势,4 月重点城市商品住宅成交面积环比下降 27.9%,5~6 月市场延续回落态势。

“销售尚未企稳,叠加房企近两年资金承压、拿地缩量,房企推盘能力及意愿持续偏弱,新房供应规模也处在低位。”中指研究院数据显示,今年上半年,重点 50 城商品住宅月均批准上市面积约 1708 万平方米,与 2022 年同期基本持平,供给端表现明显不及销售端。

陈文静表示,一季度重点 50 城批准上市面积同比增长约 12%,二季度伴随着新房销售活跃度回落,房企推售意愿明显不足,重点 50 城批准上市面积同比下降约 8%。6 月为冲刺年中业绩,房企推盘量增

长三角地区韧性较足

相较而言,以上海市、杭州市等为代表的长三角地区热点城市楼市热度较高。

上海中原地产统计数据显示,6 月,上海市新建商品住宅供应面积达到约 123 万平方米,环比增加 57.8%;成交面积 102.8 万平方米,环比增加 40.6%,两项数据均创下今年上半年以来新高。

据了解,6 月,上海市集中供应新房项目 39 个,其中 34 个项目需

房企资金压力有望缓解

作为房地产市场热度最高的地区之一,长三角地区在楼市调控中也扮演着重要角色,在政策创新性、精细化等方面作出了诸多探索。其中,南京市和杭州市均分别 9 次出台楼市优化调整政策,并多次优化调整了限制政策实施范围。

据了解,今年 5 月,南京市再次针对主城区和江北新区部分街道优化调整了楼市政策。在主城区,南京户口的买房人不管名下有几套房,在产业集聚区都可以再买一套商品住宅,并取消了离婚 2 年追溯期;而在江北新区的部分区域,

应规模也处在低位。”中指研究院数据显示,今年上半年,重点 50 城商品住宅月均批准上市面积约 1708 万平方米,与 2022 年同期基本持平,供给端表现明显不及销售端。

陈文静表示,一季度重点 50 城批准上市面积同比增长约 12%,二季度伴随着新房销售活跃度回落,房企推售意愿明显不足,重点 50 城批准上市面积同比下降约 8%。6 月为冲刺年中业绩,房企推盘量增

进行摇号。仅在 6 月下半年,就有 13 个楼盘开盘去化率达到 100%,8 个项目实现“日光”。其中,华发半岛华庭认购率最高,达到 425.6%。

上海链家研究院首席分析师杨雨蕾表示,今年上半年,上海市集中供应项目共计 159 个,供应套数约 4.1 万套,供应面积 459.4 万平方米。和 2022 年同期相比,供应项目数量同比增长 34%,套数同比增长 10%,面积同比增长 11%。同期,累计成交

商品房约 4.6 万套,同比增长 34%。“考虑到 2022 年同期仅有三批次集中供应项目入市,低基数使得今年上半年集中供应量显著高于去年。但是 2022 年下半年入市节奏加快,预计今年整体供应量和去年不相上下。”杨雨蕾进一步分析道。

表现亮眼的还有杭州市。克而瑞统计数据显示,在持续利好政策驱动下,今年上半年,杭州全市商品房成交面积达到约 735 平方

米,较 2022 年同期增长 45%;成交金额超 2403 亿元,同比增长 46%。苏州市也表现不俗。据克而瑞苏州房产测评统计数据,今年上半年,苏州市区商品住宅供应面积为 275.2 万平方米,同比增长 5.18%;成交面积约 335.63 万平方米,同比增加 4.77%。

相较之下,同为“楼市四小龙”之一的南京市楼市则表现平平。克而瑞统计数据显示,今年上半

于成交量,全国楼市去库存效果初显。据克而瑞监测数据,截至 5 月底,重点 100 城商品住宅库存量约为 51227 万平方米,环比下降 2%,同比下降 13%。

值得一提的是,不同能级城市楼市呈现出显著的分化行情,一线城市楼市热度明显好于二、三线城市。据中指研究院初步统计,今年上半年,一线城市商品住宅成交面积同比增长约 25%。“究其原因,主要是由于供应量下滑程度明显大

于成交量,全国楼市去库存效果初显。据克而瑞监测数据,截至 5 月底,重点 100 城商品住宅库存量约为 51227 万平方米,环比下降 2%,同比下降 13%。

值得一提的是,不同能级城市楼市呈现出显著的分化行情,一线城市楼市热度明显好于二、三线城市。据中指研究院初步统计,今年上半年,一线城市商品住宅成交面积同比增长约 25%。“究其原因,主要是由于供应量下滑程度明显大

于成交量,全国楼市去库存效果初显。据克而瑞监测数据,截至 5 月底,重点 100 城商品住宅库存量约为 51227 万平方米,环比下降 2%,同比下降 13%。

值得一提的是,不同能级城市楼市呈现出显著的分化行情,一线城市楼市热度明显好于二、三线城市。据中指研究院初步统计,今年上半年,一线城市商品住宅成交面积同比增长约 25%。“究其原因,主要是由于供应量下滑程度明显大

于成交量,全国楼市去库存效果初显。据克而瑞监测数据,截至 5 月底,重点 100 城商品住宅库存量约为 51227 万平方米,环比下降 2%,同比下降 13%。

于成交量,全国楼市去库存效果初显。据克而瑞监测数据,截至 5 月底,重点 100 城商品住宅库存量约为 51227 万平方米,环比下降 2%,同比下降 13%。

值得一提的是,不同能级城市楼市呈现出显著的分化行情,一线城市楼市热度明显好于二、三线城市。据中指研究院初步统计,今年上半年,一线城市商品住宅成交面积同比增长约 25%。“究其原因,主要是由于供应量下滑程度明显大

于成交量,全国楼市去库存效果初显。据克而瑞监测数据,截至 5 月底,重点 100 城商品住宅库存量约为 51227 万平方米,环比下降 2%,同比下降 13%。

值得一提的是,不同能级城市楼市呈现出显著的分化行情,一线城市楼市热度明显好于二、三线城市。据中指研究院初步统计,今年上半年,一线城市商品住宅成交面积同比增长约 25%。“究其原因,主要是由于供应量下滑程度明显大

于成交量,全国楼市去库存效果初显。据克而瑞监测数据,截至 5 月底,重点 100 城商品住宅库存量约为 51227 万平方米,环比下降 2%,同比下降 13%。

值得一提的是,不同能级城市楼市呈现出显著的分化行情,一线城市楼市热度明显好于二、三线城市。据中指研究院初步统计,今年上半年,一线城市商品住宅成交面积同比增长约 25%。“究其原因,主要是由于供应量下滑程度明显大

于成交量,全国楼市去库存效果初显。据克而瑞监测数据,截至 5 月底,重点 100 城商品住宅库存量约为 51227 万平方米,环比下降 2%,同比下降 13%。

基本面带动下,土拍升温、购房者置业情绪改善,市场活跃度修复相对较好。”

“武汉市、天津市、南京市、郑州市、佛山市等二、三线城市在一季度出行小波段行情之后,伴随着刚需刚改需求释放殆尽,成交动能开始转弱。”克而瑞方面指出,只有少数二、三线城市尚能保持增长,例如一直保持热度的成都市、合肥市,以及近期因改善盘集中供应带动高端市场火热的厦门市。

不过,从时间上看,南京楼市在春节后也出现了一波“小阳春”,3 月成交量达到今年上半年峰值,达 99.15 万平方米。但从 3 月中下旬开始,市场开始逐渐回落。

力。此外,优化限购范围、降低交易税费等也存在较大空间,“房票”安置或成为更多城市支持房地产市场发展的举措之一。

“企业端政策仍将侧重缓解房企的资金压力、防控风险,对房企的金融支持措施有望继续落地。‘保交楼’资金和配套举措也有望进一步跟进,以稳定市场预期。”陈文静预计,今年下半年房地产政策或维持当前节奏,购房者置业情绪缓慢修复,销售面积在低基数下或实现小幅增长,全年销售面积预计将与 2022 年基本持平。