

沪楼市“金九”未现波澜 刚需跑量市场平稳运行

本报记者 刘颂辉 杨玲玲 上海报道

在楼市“9·30”政策一周年之际,长沙、重庆、武汉、贵阳等城市再次升级房地产调控政策,加入“限售”队伍,至于一线城市上海,9月楼市平稳运行,商品房销售量

“内冷外热”刚需跑量

上海新房成交呈现出“外热内冷”的格局,刚需以量取胜,成购房需求主力军。

上海市普陀区,以苏州河为界,临近长宁区和静安区,被称为上海市区西北门户,一度为今年成交套数最多的中心城区。尽管如此,近日,记者走访区域内多家楼盘看到,当前正面临着无人看房的冷清。

9月20日,记者走访中山公园附近的绿地海珀玉晖项目了解到,8幢中有5幢住宅楼被售出,正准备推出三期的5号楼和6号楼共132套房源,户型包括103平方米和147平方米。

销售人员介绍,项目位于内环线内,普陀、长宁和静安区的交界处,可以享受三个区的商业配套。一期单价为13万元/平方米,当前房源的单价预计在10万元~11万元/平方米,由于没有拿到预售许可证,只能等到10月以后才能开盘。

项目地理位置优越,楼盘外的马路上还有工作人员接待,不过记者在项目停留的半个小时内,售楼处门庭冷清,看房的人寥寥无几。

同样的冷清出现在宝山区华和路336号的大华碧云天项目,9月20日下午,记者走进售楼处表明要看房,销售人员露出一副无奈的表情:“现在来看房子吗?只能看一看,了解一下。”记者环顾一周,5名工作人员处于闲散状态,大厅的沙盘和会客区域空无一人。

销售人员介绍称,项目总共8

价均呈现“降温”态势,传统销售旺季“金九”的火热场面并未真正出现。

往年,楼盘多会利用9月和10月的时间节点举办打折等营销活动增加人气。然而今年,《中国经营报》记者走访沪



连日来,记者探访上海多家楼盘发现,整体呈现出“内冷外热”的局面,“金九”成色略显不足。图为普陀区绿地海珀玉晖项目。

本报记者刘颂辉/摄影

幢,去年卖了5幢。今年从4月份准备开盘,至今仍未获批预售许可证。“今年还没开盘,我们也在等预售证,但估计是没戏。”

上海中原地产数据显示,9月截至27日,实际领取预售许可证的项目为9个,分布于黄浦区、普陀区、嘉定区、奉贤区、青浦区和南汇区。其中一个为内环线内项目,其余均在中环、外环和郊环外。

外环的活跃度在成交量上也有所体现,9月27日,记者查询上海网上房地产看到,当日黄浦区、静安区、徐汇区、普陀区等市内区域成交总套数均为个位数或者零成交。而嘉定区、奉贤区、松江区、青浦区、浦东新区和闵行区等

中外环区域,成交套数分别达到78套、80套、31套、58套、52套和128套。

同时,记者在浦东新区张江镇的华发四季楼盘看到,陆续有人前来看房。销售人员介绍,项目有2幢预计在明年才能拿到预售许可证,洋房均价大概为7万~8万元/平方米,高层单价约为6.8万元/平方米。“前期项目还剩下的几套房源,假如看中,则缴纳订金准备购房资料等手续,也可以按程序签约。”

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,就目前情况来看,“内冷外热”这一格局贯穿今年的大部分时间。主要原因在于中心区域房价

甲第等多家楼盘发现,整体呈现出“内冷外热”的局面,“金九”成色略显不足。保利置业上海分公司和中国金茂上海项目相关负责人也向记者表示,没有组织打折等活动,想开盘但没能拿到预售许可证。



连日来,记者探访上海多家楼盘发现,整体呈现出“内冷外热”的局面,“金九”成色略显不足。图为普陀区绿地海珀玉晖项目。

本报记者刘颂辉/摄影

较高,房企不愿轻易放弃利润,外围区域大多以刚需或者首次改善产品为主,调控政策主要对中高端产生较大冲击,因此这部分产品受影响相对小,入市比较活跃。

同时,根据上海链家的监控数据,今年以来,临港新城板块一手商品住宅成交量达到35.83万平方米,成交套数也达到3600余套,双双位居全市之首,位于上海东南边陲的这一板块,今年已经成为了新房成交最为集中的区域。

分析人士指出,目前的普通购房者,更多还是瞄准了楼盘中户型较小、总价较低的房源,而户型较大的房源则需要更长的周期消化。

急于开盘 成交平淡

记者走访市场发现,传统销售旺季“金九”,不少楼盘急于领证开盘。

国家统计局近日发布的2017年8月份70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,8月份15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格环比下降或持平,而从同比看,新建商品住宅价格涨幅均继续回落,回落幅度在1.3至6.6个百分点之间。

记者走访市场发现,传统销售旺季“金九”,上海楼市亦未现波澜。根据上海中原地产研究中心统计,截至9月27日,9月份商品住宅面积共成交42.8万平方米,成交总金额为195.8亿元,环比分别增长22.2%和11.8%。同比减少49.2%和48.6%。以往,开发商在9月和10月的节点期间会举办营销活动,为楼盘“造势”促销。然而,连日来本报记者走访楼盘发现,今年从房源预售许可证的申领、营销活动推广以及最终成交量来看,均不比从前火热。

保利置业位于上海杨浦区的翡丽雅苑项目(推广名:翡丽甲第),自从去年10月后再无开盘记录。售楼处工作人员介绍,目前有2幢已经建好,户型为177平方米和240平方米,由于一直未取得预售许可证,房源均无法出售。

保利置业上海公司相关负责人向本报记者介绍称,9月没有组织打折等营销活动,“即使想开盘,也难拿到预售许可证。”

针对这一说法,上海市杨浦区房管局一名工作人员表示,该楼盘在去年10月份申请的预售许可证价格为12.98万元/平方米,房管局经过指导后认为价格偏高,要求开发商重新提交备案价,但后者一直未予实行。

高力国际华东区研究部董事陈铁东认为,长期限售限购的政策,使得一部分需求,特别是能够购买改善型房源的需求受到抑制,而且最

近一些热点二线城市出台了更加严格的调控政策,对住宅和投资市场都将产生影响,购房者对于未来的走势持观望态度。

值得注意的是,持观望态度的除了购房者还有开发商,记者走访观察到,一些楼盘在领取预售许可证后,存在拖延开盘的现象。

记者在位于宝山区宝安公路933号的中国铁建青秀卓庭项目看到,售楼处销售人员介绍称,刚刚拿到预售许可证,准备出售2期最高7层的小洋房,面积包括110平方米和180平方米。“预计在10月上旬开盘,去年开盘单价约为4万元/平方米,今年可能高一些,单价为4.1万元~4.2万元/平方米。”

同时,销售人员表示:“拿证后楼盘需要一些时间准备,目前是验资阶段,先看购房条件,是上海或是外地户口,手里有多少资金,判断没问题后,到时候开盘可直接来排队选房。”

同样需要“验资”买房的还有嘉定区的保利熙悦项目,工作人员表示,要先提供相关资产证明,原定于9月底的开盘时间也将推迟到国庆节假期后。

卢文曦认为,由于新开盘项目需要公证摇号,准备工作比以前多一些,可能会产生一定延迟。“一般情况下,房企拿到预售许可证会想办法尽快开盘。如果有所延迟,一方面可能会违反相关规定,另一方面可能会对回款不利,当前贷款难、周期长,若到明年贷款到账,则会影响今年的现金收益。10月过后市场或会陷入平淡,但从今年的走势来看,市场整体平稳,落差并不太大。房企更需要考虑如何应对明年的市场压力。从风口来看,调控不会放松。而明年不少房企债务陆续到期,可能对现金有较高的要求,不排除明年才会迎来价格让步的可能。”

国企发挥压舱石作用 上海租赁新政允许“商改租”

本报记者 杨玲玲 上海报道

租赁市场风云再起。近日,上海发布《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》(以下简称《意见》)提出,到2020年,基本形成多主体参与、多品种供应、规范化管理的住房租赁市场体系。《意见》同时表示,要注重发挥国企对住房租赁市场的稳定器、压舱石作用。

此前不久,位于上海市浦东新

区、长宁区和徐汇区的4宗租赁住房用地,均被上海地产集团以16.88亿元的底价摘得。出让合同显示,上述4宗地块总规划建筑面积21.83万平方米,建成后将提供不低于2660套租赁住房。而在今年7月,上海还成交了首批公开出让的两宗租赁住房用地。

短短40天内,上海6宗租赁住房用地成功出让,并全部是被国企竞得。对于短期内大量斩获租赁地块的原因以及未来的发展规划,

上海地产集团相关负责人回复《中国经营报》记者表示:“集团参与人才长租公寓建设,通过土地市场竞争及释放集团部分存量土地,落实人才长租公寓建设用地,力争2年内建设2万套。后续将在市相关部门支持下,进一步发挥国企优势,搭建住房租赁服务平台,通过收储和租赁社会存量房源扩大人才长租公寓来源,建立房屋银行,进行市场化运作、专业化管理,推进长租公寓可持续发展。”

国企压舱 租赁用地密集推出

40天内,上海成功出让6宗租赁住房用地,总建筑面积42万平方米,将提供租赁住房不少于4547套,地块均为国企竞得。

近日,根据上海规土局网站的显示,浦东新区推出了7宗100%不可售纯租赁地块。不过,这并非上海首次推出纯租赁地块。不久前,位于上海市浦东新区、长宁区和徐汇区的4宗租赁住房用地,被上海地产集团成功以16.88亿元的底价摘得。

“根据市委、市政府近期专题工作的部署和要求,地产集团主动参与人才长租公寓建设,主要有三方面考虑:一是贯彻落实党中央、国务院及上海市委、市政府有关决策部署;二是助力上海建设‘四个中心’和社会主义现代化国际大都市,提升城市竞争力,增加对各类中高端人才的吸引力;三是更好发挥国有企业在土地、资金、规划、开发建设及运营管理等方面优势,发挥引领和带动作用。”上海地产集团相关负责人表示。

据了解,上海地产集团为上海市国资委下属国有独资企业,而7月24日上海首次推出的位于浦东新区和嘉定区的2宗租赁住房用地,分别被上海张江(集团)有限公司和上海嘉定新城发展有限公司竞得。上述两家企业分别为浦东新

区国资委和嘉定区国资委下属国有独资企业。

“对于开发企业来说,自持租赁住房降低了现金流的周转速度,资金利用效率明显下降,各企业出于盈利的考虑,目前开发商主动获取租赁地块的动力并没有那么强。”RET睿意德租赁服务部总经理杜斌称,因此目前多为国企打头阵。

“对楼市而言,增加租赁房源供应可以平抑租金价格,而从目前拿地的房企来看,基本都是国企,可以起到‘压舱石’作用。”中原地产市场分析师卢文曦提到。

截至目前,上海成功出让的6宗租赁住房用地,总建筑面积42万平方米,将提供租赁住房不少于4547套。此外,浦东新区、静安区、黄浦区、长宁区、杨浦区的规土部门也先后公示了10宗租赁住房用地,其中浦东新区5宗,静安区2宗,黄浦区、长宁区和杨浦区各1宗,总规划建筑面积约70万平方米,计划供应租赁住房约9000套。这10宗里有多宗土地在性质变更前为商办用地或商业用地。

第一太平戴维斯中国市场研

究部主管简可认为,“当前国内房价处于高位,包括流动人口和专业白领在内的年轻群体越来越负担不起高昂的房价,这使得政府开始鼓励发展住宅租赁市场,大力增加租赁用地供应。尽管小业主也可以提供租赁房源,但房源质量参差不齐,且缺乏统一管理,因而未来更多大业主持有的住宅租赁项目的开发将提升整体租赁市场的档次和品质,在提高市场透明度的同时也将创造更多就业机会和高技术人才。预计对住宅销售市场的直接影响相对有限,但对尤其是非核心区的小业主租赁市场将形成竞争。”

与此同时,《上海市住房发展“十三五”规划》提出,为实现目标要求,“十三五”期间,上海市住房用地供应总量将明显增加,预计供应5500公顷。租赁住房用地1700公顷,约70万套。租赁住房在“十三五”期间的供应量的比重超过40%,高于商品住房的供应。

针对土地市场租赁地块频出的原因以及未来上海租赁市场的发展规划等问题,记者致电致函上海市住建委,截至发稿暂未获回应。

新政出炉“商改租”细则有待明朗

“商改租”被寄予厚望。不过,实施细则尚未明确,且对房企资金链考验较大,具体落地仍有很长的路要走。

据介绍,“十三五”期间,上海市将大幅增加租赁住房用地供应,并允许符合条件的存量商办项目调整转型为租赁住房。

此前,上海市政协常委屠海鸣在《关于借鉴香港“群租房”管理经验,加强白领公寓、单身公寓等集

赁市场仍处于加速发展的初期,许多开发商预计将持观望态度,直至时机成熟入市,尤其对一些现阶段项目收益表现较为良好的开发商而言更是如此。”

同时,卢文曦指出,成熟的租赁市场可以缓解市场销售压力,也

上海租赁地块出让统计表(部分)

地块名称	楼面地价	竞得单位
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02-03	6748	上海地产集团
浦东新区南码头街道滨江单元 06-05	7872	上海地产集团
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-10	12762	上海地产集团
徐汇区漕河泾社区 196a-08	6466	上海地产集团
浦东新区张江南区配套生活基地 A3-06	5568	上海张江(集团)有限公司
嘉定新城 E17-1	5950	上海嘉定新城发展有限公司

中式租赁住房监管的建议》提案中表示,上海应尽快研究制定商业用房改建为租赁住房的具体操作办法。同时,实行“发牌”制度,对于符合条件的这类租赁住房,发放允许经营的“牌照”。

上海市住建委对此回复称,将研究制定“商业用房改建为租赁住房”的实施细则,“我们建议,对于区域商办闲置较多、职住不平衡的,在不改变土地使用性质的前提下,允许其改造为公寓对外出租。”住建委表示,对于“类住宅”清理整治过程中尚未销售的项目,也可以考虑转型为租赁住房。

“商改租”被寄予厚望。不过,要真正享受它带来的福利,并非易事。有业内人士提出,商业用房改造造成住房用于租赁,并且可以享受民用水电价格,有助于商住落地存,缓解市场供需压力,但具体落地细则仍有很长的路要走。简可告诉记者:“在当前市场并不明朗、租

可以对房价形成一定牵制作用。但是,由于上海房屋租金回报率大概在1.7%左右,也就是说想通过租赁收回全部投资成本要几十年的时间。“而这么低的投资回报很难吸引资金介入。虽然当前有不少企业在做长租公寓,但背后都是有大量资本做支撑,如果没有这些资本仅仅靠正常运营的话,这些公司生存周期不超过2年。所以,通过扶持企业参与租赁活动,减轻企业经营压力,规范租赁市场操作,提高租赁市场水平,进而达到完善租售体系的目的。”

今年以来,上海市连续出台相关措施对类住宅等商住项目进行整顿,此次新政出台对企业有何影响,接下来商住项目多的房企或将如何行动?“其实,今年已经有部分文件提到过商业用房可以改造成居住用房,但只是指导性建议,需要具体细则落地,一旦落地,相信一些企业会积极响应。”卢文曦

分析称。

易居研究院副院长杨红旭认为,目前上海部分板块的商办类项目存在过剩现象,但原先的酒店式公寓等形式已被整治,“商改租”政策出台后,后续企业或愿意转变成长租公寓进行出租。

“上海市商住项目从今年1月份开始治理,该类项目比较多的房企会面临一定挑战,原先可以通过散售快速回笼资金,但现在来看,要调整原先计划。而这份《意见》可能是转机,房企可以通过规范改造,提供合格的租赁住房投向市场。现在很多大房企都在积极布局租赁业务,所以不排除有的房企会在产品上做出调整。”卢文曦称。

据统计,2017年是中国历史上发布租赁政策最为密集的年份。仅8月,累计有超过14个城市或部门发布了17次有关鼓励房地产租赁的政策。最近一年多时间里,有超过8个省份及超过25个城市出台了相关政策内容。

租赁新政密集出台,释放出怎样的信号?杨红旭向记者表示:“分流住房需求,对稳定房价有积极作用,既是短期配合调控的行为,又是长期完善住房供应体系建设的动作,对于中长期的房价涨幅回落有帮助。”

“当下,国内住宅销售市场在监管方面已相对严格,市场透明度也相对较高,因而在管控好销售市场的同时,政府如今开始将着眼点落在租赁市场,不仅增加供应端,更是在监管层面、提高市场透明度、保证承租人权利上下功夫。”简可分析。