



专家观点

轨道神话料再次发威

“今年楼市热点有很多不同之处!”同策研发中心负责人告诉笔者:“以往每年每月的成交冠军几乎都是浦东和闵行,而今年变成松江和宝山,这两个区的成交量基本都占总量的14%左右。”谈及原因,该负责人告诉笔者:“九亭和松江新城以及宝山的大场和顾村都被轨道交通聚集效应所拉动。对于地产项目来说,轨道交通创造了的神话再次发威。”

“明年的宝山势头依旧很猛。”据易居研究院分析师王方敏透露:2008年后上海市后续楼盘的预计总量约达到920万平方米。从房源所在的行政区域分布情况来看,宝山区列后续供应量的榜首,其后续上市量约185万平方米,占全市总量的20%;然后依次是闵行162万平方米和南汇区90万平方米,分别占总量的18%和10%,仅这三个区域就将占了全市的一半。南汇区航头板块的南郊中华园以45万平方米的供应量独占鳌头,其次为奉贤南桥的正阳世纪星城三期和嘉定江桥的嘉城,上市量预计同为15万平方米。

王方敏表示:“宝山之所以会成为近期关注的热点,正是大家看到了轨道所带来的潜力,时间成本相比其它地区要低。而规划中的5号线延伸段和11号则对正阳世纪星城和嘉城是个极大的利好。”

在日前举行的轨道交通物业发展趋势论坛暨“搜房轨道交通网”开通仪式上,上海申通集团信息部经理金涛表示:“到2012年上海将有13条轨道交通线,500公里运营历程,承担的日客流量将占城市出行总量的35%-40%。”“随着轨道交通带来的聚集效应,周边房价将进一步提升,更多地体现在开发商对外宣传楼盘时的附加值上。其中以步行10分钟到达轨道交通站点的楼盘价格上涨幅度最大,其次地铁站口半径一公里以内的区域,是地铁辐射的黄金区域。”陈晟表示。据悉,除了最近热火朝天的9号线沿线房产,受益于6号线的尚东国际、连城新苑,受益于11号线的金地格林世界、水岸雅筑,包括7号线附近的美兰湖颐景园等,都在地铁开工或临近开通时出现了价格的大幅飙升。

“轨道交通对于房地产不仅具有升值作用,而且还能起到一个稳定保值的作用。”佑威地产研究中心主任薛建雄表示,即使在房地产出现周期性波动的时候,周边物业都能表现出较强的抗跌能力。这在2005年宏观调控中的上海楼市就有充分体现。一片萧条的量价齐跌中,紧邻莘庄、中山公园等轨道交通站点的楼盘却即使下跌也只有很小的跌幅。而当时尚缺乏轨道利好的宝山罗店等区域,价格则出现了较大调整。

(房蓉)

年底或现成交小高潮?

- “上海楼市早已是‘旺季不旺,淡季不淡’。如无新的调控政策出台,最后两个月应该会出现一波成交小高峰!”
- “年关到了,开发商为了回笼资金势必变相促销,诱发置业者的购房热情!”

“其实最近三年的‘金九银十’都不是成交最好的阶段。”同策研发中心负责人如此肯定:“上海楼市早已是‘旺季不旺、淡季不淡’。如无新的调控政策出台,最后两个月应该会出现一波成交小高峰!”笔者根据该机构提供的研究报告发现:同策把一年分为5个销售阶段,分别是1-3月、4-5月、6-8月、9-10月以及11-12月。其中,2005年和2006年的九十两月住宅成交确实实排在各自年份的第三和第二位,今年刚过“金九银十”也比6-8月的“暑期档”少了4.36万平方米的成交量。而前两年年底的成交量仅与九十月差距一两万平方米,2005年甚至超过了所谓的传统旺季。

“年关到了,开发商为了回笼资金势必变相促销,诱发置业者的购房热情!”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成表示:“通胀压力导致的加息预期以及更严格的土地招拍挂制度让开发商有点‘吃不消’。加息将在中长期抑制开发投资热情,并促动开发商加快在建项目销售速度。严格的土招拍挂制度将使一级开发市场的资金吃紧,进一步加速销售周期的缩短,进而变相增加楼市供给,平衡供需矛盾。”

2008年房价走势展望

笔者从搜房网刚刚完成的一份网上调查中发现:半数以上(55.73%)的网友对高昂的房价能否走低表现得较为悲观,其中超过两成的人认为由于大量刚性需求的存在,房价将继续不断走高。“房价主要取决于市场对后市的信心,国际和国内外来人口不断增多,加上明年奥运会的利好影响,房价一定还有上升空间。”马冀断言。

“房价高低与市场供应非常有关。其实明年小户型上市究竟能多

三成,一手住宅成交也仅为9月的74.8%,这也是今年第三季度以来,上海一手住宅市场首次出现成交量下滑。传统意义上的白银时代变成青铜时代,申城上空被愈显浓重

的观望气氛所笼罩。虽然目前成交量下降,房价仍坚守高位,但业内人士指出,若成交量不能回升,房价跌落为时不远。上海房地产市场似乎再次到



上海房地产市场似乎再次到达一个临界关口,各方都在博弈中密切关注走势。

孙鑫海 摄

□本报地产评论员 房蓉

达一个临界关口,各方都在博弈中密切关注走势——因此此次观望被抑制的需求还会释放吗?压抑后会像今年春节后,再次迎来反弹吗?

成交高潮静待明年

- “除了那些非常急切要买房的消费群外,更多人的消费预期会受到市场在售物业的销售速度和价格变化的影响。”
- “到了年底,银行放贷指标已经用的差不多,最近银行也会收紧放贷额度,这势必影响到房地产成交。”

然而,也有不少业内人士倾向于成交高潮静待明年。“除了那些非常急切要买房的消费群外,更多人的消费预期会受到市场在售物业的销售速度和价格变化的影响。上海五合智库总经理邹毅表示:“当前市场总体成交不好,第二套放贷利率水平的提升打击了资金实力不足者的投资需求,导致市场总的需求量将有小幅下降。另一方面,社会舆论对未来市场的引导、未来的政策预期,都将对购买需求产生影响。当前市场热议的物业税,尽管在短期内出台的可能性不大,但从长期来看,它将影响整体房地产的供求关系。”

具有多年实际操盘经验的上海锦和房地产经纪有限公司总经理杨健表示:“到了年底,银行放贷指标已经用的差不多,最近银行也会收紧放贷额度,这势必影响到房地产成交。而且,今年上半年确实成交增长过快,近期出现盘整和回调再所难免。预计春节过后,或者最快元旦后,新一轮购房高潮才会出现。”上海中原地产研究咨询部经理马冀也赞成杨健的看法:“和家具行业一样,房地产也是每年5月-10月完成全年70%-80%的销售任务,经过6-9月,银行总体放贷任务已经提前完成。所谓的‘春天’需要春节后再爬起来!”

明年房价重蹈今年暴涨覆辙?

大程度缓解供应紧张局面,谁的心里都没有底。”佑威地产研究中心主任薛建雄更爱用数据说话:“今年住宅供应比去年少了534万平方米,房子太少是房价飙升的主要原因。从开工到销售的周期一般为一年,网上房地产的数据显示:去年上海新开工量同比前年下降15%,而今年目前已经又比去年下降9%,这一数字已经给我们敲响了警钟,明年房价问题更为突出。”一位不愿透露姓名的业内人士则从另一方面表

达了对房价的忧虑:今年上半年非贸易、非FDI的流入仍有1217.8亿美元的“神秘”资金,占到了外储增量的一半,这一比例大大超过2006年和2005年。喜欢投资房地产的“热钱”威力让人不容忽视,它不但可以影响到市场稳定,甚至可以影响到国家金融安全。

与上述看法不同的是,中国指数研究院华东分院副院长陈晟语气平静,但态度坚定:“我不认为明年还会出现‘疯狂’的局面。房价不

会飙升。现在的观望局面很快会变成一种理性置业。”北孚集团地产研究部副主任刘光东坦言:“诸如今年4-8月的买房疯狂,明年不会老调重弹!与去年不同的是,今年的政策面有些变化,政府调控目前已经将矛头指向最根本的供应方面,上海政府部门之前也公开表示,年内预计达预售标准的新建商品住房面积约450万平方米。供应量的增加可以很大程度上平衡房价。”

(房蓉)