

涅槃重生的冬天

□文/梅虹

2008 年的整个夏天交易较少。近来,天气渐渐转凉,但是一些“温暖”楼市的政策开始酝酿出台。一些企业积极面对,用实力说话、用产品说话。

11 月份开始的楼市新政是一个信号,是一个机遇,也是一个挑战,为这个冬天增添了暖意。

对于市场,最需要的是看信心,而新政这个信号打下了恢复信心的基础。

对于置业者,新政是个前所未有的利好,如何在当前的形势

下依旧完成自己的置业需求,这要看对当前机遇的把握。

对于开发商,这是个适者生存的时代,也是个快鱼吃慢鱼的时代,打造品牌、历练项目、追求创新将是当务之急。

新政实施以来,一些统计数据确实让大家看到了希望,截至 11 月 23 日,11 月上海一手住宅成交了 4165 套,环比上月的 3279 套增长了 27%。其中,普通住宅成交了 2691 套,环比上月的 1982 套增长了 35.8%。

这是一个良好的开端,是一个积极的信号,这也是打造和谐楼市信心的表征。此刻的我们——置业者、开发商、媒体,需要拧成一股力量,走出 2008,用更坚韧的信心迎接 2009 的到来。

尽管现在离这个不平凡年度的离去还有月余时间,但我们更愿意站在这个时间节点上,去回顾上海楼市今年以来的风风雨雨。尽管剩下的日子或许不能改变什么,下一个开始才是更重要的。

“重整旗鼓的时候到了”



谭百强
上海中原地产董事总经理

今年年末是时候重整旗鼓了,目前市场缺乏信心,“走出 2008”的活动能让低迷的士气再次高涨,业内需要这样的氛围。

关于今年的市场,年末政府在出台了多项托底救市政策,集中刺激了初次置业的刚性需求买家的购房欲求,并有效地推动了中小户型住宅市场的回暖。而对中高端市场投资、改善性需求的释放依旧采取较为谨慎的态度,包括对“二次房贷”的继续严控、对“改善型普通住房”标准的迟迟未出,主要目的是在今年对楼市炒作行为的有效控制之后,防止楼市松绑引发其再次有所抬头。

但目前在等待了近一年之后,改善型需求也已累计到了一定的层面,中高端住宅作为商品房市场不可或缺的一部分,也同样需要政策上一定的放开来刺激消费。与此同时,在商品房市场适当的引入一部分投资需求,在此带动下也能很好的带动自住型买家打破观望,积极出手,全面地促进房地产市场稳定发展。

个人认为,就当前政策层面上的情况而言,要拉动消费增长,最有效方法是对“二次房贷”做一定的松绑。购房者的改善型需求并不仅仅限制在唯一住房的置换上,大量购买第二套房的买家同样属于改善型需求。严控二次房贷在抑制投资的同时,也抑制了一部分购房者的改善需求。

而现在的市场需求要恢复正常。现在的问题不是老百姓有钱不买,而是老百姓的信心没有了。在当前市场环境不好的情况下,原本改善需求强烈的买家也要考虑的是留点钱应付危机,适当松绑二次房贷降低门槛,才能够真正激发这一群体的购房需求,推动改善型置业步伐。

“当前的关键是重振信心”



Shaun Brodie
戴德梁行研究部董事

消费者信心需要多方位的刺激,新政显效需要时间,执行效果预期将在今年底或明年初得到充分体现。

来自戴德梁行的数据清晰显示,自 2007 年 5 月至今,上海住宅市场租金及售价走势呈现出明显的剪刀差。由于销售价格显著上扬,租金却相对持稳,住宅市场投资回报率长期以来处于负增长状态。从这点来看,销售价格确实存在回调需求。

进入 2007 年第 3 季度后,住宅市场均价走高,成交量缩减,初步显现回调迹象。楼市回调的第一阶段通常是价升量跌,之后,受全球金融危机及股市大跌影响,财富效应消失,市场在浓重的观望气氛下迈入调整周期。本季度,全市住宅成交均价为 13531 元 / 平方米,环比上季度跌幅达到 6.2%。但是价格与去年同期相比仍有 20% 左右的涨幅。

当前的关键是提振消费者信心,在金融危机下信心才是最重要的。目前,受股市缩水、加薪预期下滑及 CPI 可能重新出现反弹等多重因素的影响,消费者的可支配收入可能呈现下滑局面。

新政并不只是为了刺激楼市,而是针对整体国民经济,宏观经济稳定下来,消费者才能重拾信心。

在央行多次下调存款准备金率后,市场流动性已经得到改善。在货币政策逐步到位后,预期 2009 年市场将出现首轮回暖。

但回暖并不意味着价格会重拾大幅上扬的走势,毕竟广大消费者已经本轮调整中汲取到不少经验。

“分析过往 找寻机遇”



邹毅
上海五合智库总经理

伴随着成交量的急剧萎缩和成交价格的缓慢走低,中国房地产在 2008 年疲惫尽显,旧的房地产发展模式也走向了尽头,主要体现在以下几点:第一,房地产萧条引发利用土地财政经营城市的模式走向终结,城市发展需要寻找新的内在动力。第二,商品住宅开发市场结束高利润时代,现金流取代利润成为开发商最关注指标。第三,从卖方市场转向买方市场,商品住宅产品品质受到空前关注,只有高性价比比住宅存在市场空间。

展望 2009 年,中国房地产市场在面临较为恶劣的外部环境情况下,仍然存在发展机遇。这种发展机遇体现在如下几个方面:第一,宽松的货币政策和大力度的财政刺激计划,为行业的止跌复苏创造了外部条件。近期出台的低利率和宽松银根的政策已为 2009 年振兴市场奠定了政策基调,金融环境的转暖有利于开发和投资。同时数万亿的财政政策落实后,将改善不少地区基础设施条件,为房地产投资架设“桥梁”。第二,交通模式升级带来住房新市场空间。铁路和轨道交通在 2009 年的投资力度加大,将加快带动轨道交通经济走廊的形成,沿线地区房地产市场将受益。第三,高品质商品住宅仍有市场空间。符合国家政策导向的生态节能型的高品质住宅在 2009 年将更为市场接受,环保技术成熟将助推高品质住宅进一步走向市场。

在当前市场进入“冰河阶段”,此次“走出 2008”的活动旨在总结 2008,展望 2009,分析市场转型期的规律与特征,并以新的眼光向社会展示新发展机遇,对于提升市场信心意义重大。

新政暖楼市



席骏羽 上海华江建设发展有限公司

房地产市场经过 2008 年的调整,已经接近理性回归。从市场上看,目前需求还在,只是大家观望情绪比较浓重。现在最重要的是政府的支持,和整体经济环境的积极向上,在国家政策的带动下,房地产市场将迎来新一轮的发展机遇。目前这个节点总结 2008 能够更好的迎向 2009,大家都希望明年能有个积极向上的上海楼市。

产品质量是关键



郭荣 上海仁恒销售管理部经理

目前的形势下,做好产品是最关键的。现在楼市在回归理性,客户更关心的是产品的品质和开发商的服务品质。只有趁现在加紧“练功”,才能在下一个春天到来的时候发挥出最强大的能量。目前看来,我们仁恒的客户信心还是比较充足的,11 月份在没推新盘的情况下还是售出了 50 多套房源。临近年末,我们要思考的是如何在 2009 打造出让客户更满意的项目来。

进一步振奋市场



张涛 上海三湘股份有限公司总经理

目前出台的新政对于整个上海房地产市场、开发商以及对购房者而言,都是一次“暖市”的信号。特别是,购房者来说,降低首付和贷款利率无疑为购房者真正“松绑”,购房者的刚性需求得到了极大的释放。另一方面,连续的政策组合拳也稳定了购房者看好后市的信心。我希望“走出 2008”这样的活动更进一步的提振楼市信心。

把握市场洞察力



吴勇 安天集团销售总监

政府采用一些政策去进行宏观调控,目的就是要让这个行业稳定、均衡的发展。截至新政发布之前,政策还是偏紧的,尤其是开发商的项目贷款。另一方面,市场观望气氛还比较浓。在上海这样一个面对全球的市场,把握市场的洞察力尤其显得重要。上海三大主流媒体首度联袂的“走出 2008”,说不定就可以为我们开发商指出一条明路去走过现在的过渡期。

楼市有了起色



周翔 香港湾销售经理

现在楼市比前一段时间已经有一定起色了,不光是香港湾能看到这种起色,其他的楼盘也都是如此,但这个趋势并不显著,观望犹存。国家出台的这些政策其实也是从宏观的经济环境考虑,去年是抑制过热,今年是扩大内需。“走出 2008”整合了沪上三大主流媒体力量,拥有近 300 万的忠实读者,以如此庞大全面的资源平台,相信能为购房者们提供参考和借鉴。