

上海楼市 2011 年度 深度盘点



模式

这一年,“地王神话”不再,旧开发模式遽然敲响警钟——

开发转型: 地王模式宣告破产

地产评论员 冯燕

在“房价不会降”的预期中,在投机风行的时代,房地产市场开发逐渐形成了高价拿地—囤地—天价卖房的模式。

2011年,上海土地市场低迷价、底价成交甚而流拍频现,调控的常规化,从根源上切断了旧有的开发模式。虽然土地市场交投不热,却促使开发商更加理性地看待土地价值,根据市场需求理性地选择落子何处。

外滩地王易手

高地价模式危机频现

仅仅获得13.8万元的收益,上海证大就将持有近两年的“上海外滩地王”易手。

11月2日晚间,上海证大和复星国际双双发布公告,上海证大置业拟将上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司作价不超过95.7亿元人民币出售给上海海之门房地产管理有限公司。

2010年初,上海证大置业通过招拍挂方式以92.2亿元的总价获得该地块,而此次转让后,复星系成为“外滩国际金融服务中心”(8-1)地块的最大拥有者。

2009年、2010年在上海诞生的地王,无论单价、总价还是地王总数,都创下了中国楼市之最。但如今,曾经豪气吞下地王的开发商发现,地王已成烫手山芋,正在经历着地王痛苦折磨的

不止上海证大一家。

一直以来,开发商敢于竞购地王以及地王赖以生存的关键市场“逻辑”在于囤地升值,“以时间换空间”。而今,在房价下行、地价下行的双重夹击中,地王模式开始失效。

地块流拍

地王进入完结篇

2011年毫无疑问是近年来土地市场最为冷遇的一年,底价成交、低溢价率乃至流拍已经成为习惯性描述用词。

即使下半年,上海增加了住宅类用地供应,但是多数地块仍逃不底价成交的境地。尤其在步入10月以后,纯住宅地块更屡遭“流拍”的尴尬。

今年至少有28幅经营性地块遭遇流拍,其中六成以上为商品住宅类用地,并且从流拍时间来看基本集中在十月后,流拍区域以浦东、宝山、奉贤等地最为

集中。

其中有12块土地在11月份终止出让,这12幅终止出让的土地中,有如罗店新镇E4-1地块和罗店新镇F1-3地块这样受到广泛关注的优质宅地,虽一度延期出让,但终因无人竞买而被迫终止出让。

市场预期并不确定,资金链需要保护,房地产企业拿地谨慎,地王不复存在。

成交总价降三成

做地王不如做楼王

相关数据显示,2011年上海全市共成交经营性用地(剔除动迁安置房用地)171幅,同比增加了11.04%;成交土地面积



土地市场大事记

◎1月 上海土地市场集中放量,尽管遭遇“新国八条”和“房产税”的来袭,但是开发商拿地热情依然踊跃,供应和成交量与去年同期相比,均有不同程度的增长。

◎3月 国土资源部发出通知,要求各地切实做好2011年城市住房用地管理和调控,坚决杜绝土地出让中出现楼面地价超过同类地价历史最高价的情况。

◎5月 国土部将加大力度,促进大量批而未用土地尽快利用;转变土地利用方式,提高土地利用效率。

◎7月 上海市规划和国土资源管理局下发《关于历史违法用地处置的若干规定》,根据要求,上海此次历史违法用地处置的主要任务是,“从盘活存量土地资源的角度,提高土地利用效率、转变土地利用方式”。

◎10月 虽然有中粮地产这种知名房企在住宅市场拿地,但仍然摆脱不了整个土地市场一片萎靡的影响,成功出让的4幅南桥新城住宅地块均以底价成交。在出让的16幅商办类地块中,包括世博板块9幅地块在内的大多数地块均以底价成交。

◎11月 有12幅土地终止出让,包含7幅纯宅地及2幅商住性质的商住用地。其中一些受到广泛关注的优质宅地,虽一度延期出让,但终因无人竞买而被迫终止出让。

◎12月23日 本年度上海土地市场最后一拍平静收场。在土地流拍现象愈演愈烈的背景下,两幅热点住宅地块均顺利拍出,不过,两幅地块分别只有一家竞买人参与。

从“重症监护”到“普通门诊”



上海中凯房地产开发管理有限公司总裁 许仰东

2011年,把中国地产业视为“重症监护”,一点也不言过。

说“重症”,是指房企大多处于极度资金紧张状态。开发贷严控、按揭贷延迟、市场成交量在限购令下严重萎缩,使得以资金为核心的房地产开发链,出现史无前例的紧张。地产核心器官的病症,已非简单治疗可以康复。

说“重症”,是中央坚定不移的持续的地产调控,已超出市场范畴。相对前几轮调控的力度、深度、广度而言,是史无前例的。这种严厉的政策,不仅从心理上彻底改变了地产传统的盈利模式,也清除了投机同时打击了刚性需求的信心,而从目前持续性政策来看,或许仍未到达谷底。

说“重症”,是指楼市急剧发生的变化,是个案及局部的,中国楼市的价格波动及成交萎缩已是全局的、纵横向、多层次的,房地产行业骨干企业同时在楼市及股市的重创,一直处于“重症监护”状态。

2012年,中国楼市仍然难走出“病区”。明年下半年即使能有所缓和进“普通门诊”,仍有许多并发症。

首先,资金紧张的惯性仍会延续。2012年没有资金松动的春天,由于较长时间积压形成的资金紧张,或许明年一、二季度还会加剧。这势必会导致众多开发商通过市场手段这唯一通路“过桥”。降价风一旦形成,市场价格在新老盘中叠现的矛盾会更加突出。

其次,房价会引发土地价格的波动,引发原材料及相关产业链的价格发生异变。对于后十年房地产开发缺乏想象的产业结构,会在2012年出现重大调整,有相当一部分企业会减少未来地产发展的计划,这种循环会恶化土地价与楼价间的关系。

第三,较大力度的公租房、廉租房与商品房之间的客户层次矛盾,会交织在楼市。可以预计,中国楼市未来会较大时间处于综合治疗过程。

总之,今明两年中国房地产市场处于急剧调整、变化的时期,在市场与政策的矛盾体中,相信只有不断实践和摸索,才会有较稳定的发展,这种变化存在着许多难以预测的结果。

几乎所有的地产人,都从未经历过“2011调控年”的复杂经历。这一年,从表象上看,仅仅是以“限购限贷”为主的楼市政策调控,导致价格波动及成交量萎缩。但实质上,是对中国楼市“手术式”的历史性行动。