



地王能否率先上演“熊市逃脱”

地产评论员 冯燕



与调控前不同,目前的“慢熊行情”反有可能使地王项目在品质及区域价值方面的优势更为突出,从而可能成为对有限买家最有吸引力的项目。

对地王项目而言，不是赚多少的问题

1、今年地王项目集中入市,会对豪宅市场产生怎样的影响？

以前的豪宅,一种类型是形式豪宅,比如独栋别墅;一种是地段豪宅,比如身处新天地等;还有一种是资源豪宅,地理位置上拥有资源稀缺性。而现在,以闸北苏州河以北为例,目前价格已比较高,而且通过改变以前的景观,使其符合豪宅的特征。

如果说传统的豪宅区是如佘山这样的低密度住宅区,那么现在入市的地王项目无论是长风项目还是苏河湾项目都更加市区化。由此导致未来高端住区显现出分散的趋势,而内环以内的开发项目,因为土地、地价等原因,或都成为高端住区。

2、目前市场下,地王项目如何突围？

市场对于预期已经发生了变化,只涨不跌的观念已经被打破。市场中地王项目成本是刚性的,加之限购政策使其很多需求者没有购买资格。对于地王产品而言,目前的市场环境只能挖潜,挖掘产品附加值。2012年,对于地王项目来说,不是赚多少的问题,保本已经不错,是断臂求生的问题。

地王项目今年面市是不得已而为之,对于开发商来说,如果资金允许,会选择缓开,但目前出于某些规定和资金回笼的需要而迫于无奈推出。对于开发商来说,选择小面积,总价控制好也许是一种选择,诸如大户型、大平层等今年也许会少见一些。但走小户型路线只是权宜之计,也有很多是既定开发,无从更改。

市场有赚的时候,也有输的时候。商业社会如同硬币的两面。目前的房地产市场,成为了高投入高产出的高风险的市场。但目前货币超发,在十年内翻了7倍。目前的调控是行政化的,不在市场化轨道,市场轨道应该用税收来调节。地王项目会选择以时间换空间。

地王如同奢侈品，附加值效应要放大

1、相对于其他产品,地王项目有何优势？

目前而言,地王项目并没有太大优势。因为土地成本高,导致价格比较高,只能着力于产品附加值。比如高规格的精装,把性价比做高。从利润率角度而言就是让利,因为地王项目门槛较高,这样的作为,效果也并不一定很明显。但地王项目的高品质还是会分流一部分有限客群。

但地王项目有一个比较大的卖点就是地段优势,就是地段不可比。

单纯从产品,从性价比来看,地王项目的优势也许并不容易判断,但地段优势是很明显的。

2、地王项目中哪些产品或哪些区域更能在市场上占据主动？

产品不一样,附加值就不同。地王项目拿地高峰时拿地,土地成本高,有的甚至高于楼价,所以首先产品要与别人的不同,要独一无二。

今年即将上市的几个地王项目来说,通过独一无二的地段优势,通过营销将附加值效应放大,如同奢侈品。

上世纪90年代,曾有些楼盘只是增加了网球场、游泳池,便热销。现有客户当然与以前不同,但用四两拨千斤的方式,契合消费者心理的道理相同。

对于即将上市的几个地王项目来说,因为新江湾城已经有多年的发展,原生态特征已经很鲜明,以我个人观点,相对更看好长风板块,其距离市中心更近,且打通了与虹桥的联系,长风公园也给了板块内很大的绿化。

高端改善需求，相对更易突破

1、目前,地王项目面临的压力有哪些？如何解决？

但地王选择往往都是优质资源所在,地段好、地块好,无论是佘山广富林,还是市中心的苏河湾,或者是长风板块,底蕴都很好。这样的地块,不可能做普通的产品,都是精品项目。地王造成土地成本很高,加之在其他各个环节的花费,造成地王项目有很大的成本压力。

所以对于地王项目而言,产品力、地段都不需要担心,那么就要看价格如何与产品力达到一种平衡。开发商也不要想着一定要赚多少,以市场为导向,突出性价比,超值产品,在目前的市场环境下,定价要适合,其实目前的低价也是购房者买入的机会。目前市场不可能出现大幅度的反弹,而一般地王项目盘子都比较大,可以有更充分的时间来等待市场。

2、哪些地王项目可能会对有限买家最有吸引力？

对于购房者而言,价格不能非常高,8-10万元/平方米房价的受众基本已经被挤出市场外。不是没有购买力,而是没有购房资格。

做高端的改善性需求,是目前市场容易突破的方向。总价在500万元-800万元之间,消费者本来拥有市中心的公寓,对品质也有追求,但在市区居住一定时间后,青睐郊区的别墅,满足这样需求的产品容易赢得市场。

而地王产品因为地段优势,往往有更好的环境。比如,从A9沪青平公路,或者A8沪杭高速驶过,在经过佘山广富林时,都会有神清气爽的感觉,道路也很宽。这点对豪宅项目很重要,目前在浦东或宝山的一些高端别墅住区,虽然社区很不错,但周遭的环境却不尽如人意。

地王项目亏一点不要紧

1、地王项目选择降价能否激活市场？

从当前市场效果来看,卖得好的项目基本上与降价有关,因此,直接降价也将是项目破局的一个思路。

2012年居民消费价格将控制在4%左右这一目标,很明确地也可以看出,房地产市场“去投资化”的楼市调控政策应该还会继续从严格执行,楼市投资性、投机性需求在今年仍然不会有机可乘。

因此,高档豪宅项目也必须通过价格策略的调整,及时跑量回笼资金,缓解企业资金面的压力。

而在目前的市场中,地王项目亏一点也不要紧,其往往会选择拉长开发周期,来谋求未来的升值空间,作为地王项目不一定追求集中成交。

2、地王项目是否还能保持区域标杆地位？

地王项目的开发对于区域未来发展,依然具有标杆作用,这种作用在市场不好的时候也许不太明显,一旦市场好转,就会体现得比较鲜明。

例如中海长风项目对于区域城市副中心地位的打造有很大作用,而等到市场有所好转,未来该区域的项目开发可能会对中海长风项目有所参照。