

新民楼市

新民传媒策划 2015年12月10日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

盘点 2015

之 变化与未来

2015年,对于房地产行业而言,是一场盛宴,也是一场考验;即使历经了十几载地产行业的风云变幻,也无法预料2015年剧情的变化。这一年,楼市有令人惊艳的表现——成交屡屡创出新高;这一年,也总有一些逻辑不变——把房子造得更好,卖得更好;这一年,不只有这些,还有成交新高下的行业思考,有城市年轮中的房地产启示……2015年即将过去,在这座城市蓬勃的发展里,也有着房地产行业创新、突破、坚守的力量。

信心提振缔造楼市“盛宴”

“狂欢”一词用来形容2015年的楼市并不为过,新建商品住宅月度成交量屡次破百万平方米,高端项目成交抢眼,土地争夺战加剧……在2015年楼市变化的背后,是市场信心的提振,是对一线城市的持续看好。

□地产评论员 蔡琦雯

不停创出新高的成交

11月楼市延续前期温度,以月度149.5万平方米的成交量再次让业内惊喜。

事实上,今年上海楼市几乎一直在“丰收”。自4月以来,截至11月,每个月上海市的新建商品住宅成交量均在120万平方米以上。数据显示,去年仅有10、11月两个月的新建商品住宅成交量破百万平方米,分别为109、104万平方米。

在成交户型方面,90-150平方米户型段的成交量最大,为634.5万平方米;其次为150平方米以上房源,成交了431.3万平方米;而90平方米以内的房源则成交了246.5万平方米。

“今年的楼市特别活跃,主要是由于今年政策面相对宽松,给市场带来一定的提振。”上海链家市场研究总监陆骑麟认为,今年利好政策频出,自“330新政”后,央行连续双降,持续助力市场的成交。而在10月推出的“放开二孩”政策,虽然不可能即时产生新的需求,但也被业内人士解读为利好的信号,对于拥有旺盛需求的一线城市而言,或许将加快购房者入市脚步。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍指出,今年的成交如此火热或许与市场心态有关,无论是房企、二手房卖家、购房者均持续看好市场。“大家都觉得市场还会更好,卖家不愿降价,买家担心涨价出手积极,”在宋会雍看来,这样的心态或许是市场火热的主要原因之一。

不断“抢眼”的高端表现

今年市场最“惹眼”的产品非高端豪宅莫属。

自4月大宁金茂府开盘热销打开了“第一炮”后,万科翡翠滨江、绿洲雅宾利花园等产品也持续热销,使2015年楼市的高端“个性”突出。近日瑞虹新城怡庭等楼盘的不俗成交更是让高端市场达到高峰。

值得一提的是,有数据显示,截至11月,今年上海单价超10万元/平方米的楼盘成交高达490套,已超过过去3年的年度成交之和,可谓盛况空前。

陆骑麟指出,高端产品的热销与本身过硬的产品力有重要的关系。纵观这些热销的高端项目,华侨城苏河湾、地产·尚海郦景、瑞虹新城怡庭、大宁金茂府等,多位于稀缺地段,且是品牌房企重点打造的作品。

位于内环内的瑞虹新城怡庭自开盘热销后,即将加推的压轴房源更是备受期待。该项目地处虹口内环核心,稀缺的地段是其“吸睛”的首要原因。

“近两年土地价格走高,使得产品走向高端化。另外,央行的多次双降和宽松的货币政策使得社会富余资金瞄准了一线城市的高端产品。”宋会雍认为,这些原因使得今年高端市场出现井喷。

对此,同策咨询研究部总监张宏伟也认为,政策面的宽松、市中心土地资源的“稀缺性”等共同铸就了“火热”的高端豪宅市场。另外,不断释放的改善性需求无疑也成为今年高端市场发力的重要力量。

不会降温的优质土地争夺

12月3日,金地以10.05亿元竞得普陀区长寿社区D5-6地块,楼板价22123元/平方米,溢价率7.95%。相关媒体报道,竞拍现场竞争激烈,经历了57轮车轮战方尘埃落定。

有房企直言:“商办地块能引来如此抢夺主要还是由于该地块处于内环内,如今房企对于稀缺地段的地块可谓虎视眈眈,外环外偏远地块且价格较高的我们较少考虑。”

据同策咨询研究部数据显示,今年前11个月,上海总计土地出让金(去除工业/仓储/其他)1357亿元,虽然同比去年小幅下滑2.3%,但是今年土地出让面积较去年减少了13%。同策咨询研究部分析师许之静指出,今年的土地成交价格高出去年许多。

许之静进一步补充:“房企回归一线,当前上海土地市场竞争白热化。今年开发商联合拿地的案例也越来越多,房企进入上海的门槛、风险都有所提高。并且,部分板块甚至出现了楼板价接近甚至超过在售楼盘均价的现象,例如顾村板块、临港新城等板块。”

不过,陆骑麟指出,即使地价高,房企对于沪上优质地块还是不会手软,12月土地战或愈演愈烈。“12月经营性用地共计划出让18幅,并且其中16幅都是含有住宅性质的用地,其中10幅为纯住宅用地,供应量创下年内新高。”

据上海市规划和土地资源管理局网站显示,截至12月7日,12月出让的土地中,领取申请书的房企数大多在10家以上,其中,闵行某地块已有35家企业领取了申请书。

大局观·悬疑 2016

楼市有望维持今年态势

陈晟 中国房地产数据研究院执行院长

2016年楼市有望维持今年下半年的态势,但是价格快速上升的势头将会得到缓和,出现大幅上涨的可能性较低。另外,上海仍将是房企的必争之地,土地资源愈发稀缺,因此土地市场还会保持较高的热度。

今年中高端市场的价格门槛有所上涨,改善型需求的总价线甚至达到了800-1000万元的级别。虽然价格提高了,但我认为,未来较长一段时间内,改善型需求还是有看点的。央行双

降、二孩政策落地等政策叠加,使得未来户型相对较大的房子或更受欢迎,改善型需求将逐渐增多,市场上小三房、三房甚至四房产品或将成为有经济实力的改善购房者的新目标。

政策方面,明年或许在土地出让方面会增加对住宅面积的限制要求。总体而言,明年土地市场的供应量可能还会不足,二手房市场有望比新房市场活跃。

价格或会进入“调整期”

顾建发 上海社科院房地产研究中心

纵观楼市历史周期,2016年楼市将处于“调

整”的局势,即房价不会像今年这么大幅度地上涨,价格或许在上涨5%和下跌5%间波动。

今年的高端市场可以说是“爆发”式增长,在大量需求被消耗的前提下,或有透支的嫌疑,明年将处于积累期,因此高端市场明年不大可能如今年这般火热。而由于今年的高房价,或将阻挡部分需求,因此刚需市场有望成为明年绝对的“主力”。

尽管目前房地产的库存居高不下,但是住房需求依然很大,尤其是北京、上海。另外,今年政策面又出现了松动,这对于一线城市是较利好的信息,明年楼市的成交量还将趋稳,但是价格或将进入“调整”期。