

# 新民楼市

本报专刊部主编 2017年1月5日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

## 五问五答拨开楼市迷雾

# 2017年 边走边看

本报记者 金雷



从疯狂至冷却,2016年的上海楼市一波三折。2017年的房价是涨是跌?买房的,会有抄底机会吗?卖房的,何时出手合适?转型中的开发商会给市场带来怎样的变化?五问2017上海楼市专题,帮你拨开市场迷雾。

### Question 1.

今年有抄底机会吗?  
如何发现和抓住机会?

#### 确有价格低点产生

去年11月,陆家嘴版块位于滨江大道的某新盘入市,推出137套房源,均价12.8万元/平方米,低于此前该区域13万元至15万元/平方米的均价。这种情况也可能在明年的市场上出现。

除了高端产品有一定议价空间,其他类型的产品也可能存在机会。开发商为偿还银行利息或者到了债务兑付周期,必须得到现金流,就可能放出一部分房源。比如,一个10万元+的项目拿出一栋楼,价格8.5万元/平方米,可能就是该项目所谓的底价,也可能是最后一个抄底的机会。

今年的确会有低点产生,但是和炒股票一样,不是所有人都能抄到低点。“个人认为上半年调整见底的可能性非常高。一般而言,交易量见底(非过年等特殊原因)之后两到三个月会有价格最低点。”中原地产分析师卢文曦分析认为,“当然区域和不同产品之间有节奏上的差异。一般刚需下跌幅度小,高端产品议价空间大。”

### Question 2.

郊环外的房价去年涨幅很大,  
今年会回落吗?

#### 不排除房价回落可能

去年房价表现最强势的是外围区域,郊环外区域房价环比涨幅达到30%,而内环内房价涨幅只有20%。主要原因在于去年很多地块都在外环以外区域,而且都是“面粉贵过面包”。在这种预期下,购买动力比较大,造成房价上浮速度较快。

中原地产分析师卢文曦分析认为,不排除回落的可能,因为这轮是基于土地市场走热后的预期,但就当前环境并不支撑这种涨幅,因此有透支后续成长空间的可能。尤其是有些区域基础配套还不成熟,短期之内不会有突破性发展。

所以,购房者要小心那些涨幅过快而没有实质性利好的版块。

### Question 3.

手里有房子要出售,  
什么时机合适?

#### 下半年房价现松动

2016年,上海楼市全年成交均价为39115元/平方米,环比去年上涨25%,2017年年度均价将不会低于这个价格,甚至可能出现微涨。由于去年10月之后的行政干预,大量的中高端项目被延迟开盘,这些项目可能转为今年上半年入市,开盘后对于均价拉升有很大干扰。

从成交量比重来看,今年第三、第四季度会优于上半年,今年上半年出现有价无量,下半年则有量无价。量价齐升的状况可能不会出现。去年11月成交均价45154元/平方米为短期高点,后续开始一路盘整,虽然每月相比前后会有价格起伏,但很难超出这个数字。而且市场的调整会让之前涨得过快的区域和板块实现价格回落。

同策咨询研究部总监张宏伟分析认为,房价主要由两方面决定:第一是库存去化周期,就是说市场上存量可供市场上卖几个月。按照现在的去化速度,因为去化速度降低,整个市场去化周期将进一步回升,到今年6月可能回升到12个月以上,三季度可能回升到13到15个月。如果市场去化周期回升到12个甚至13个月以上,市场就具备降价的条件和压力。第二是企业资金压力,主要体现在两方面:一是到今年三季度刚好面临资金兑付压力的企业,尤其是从三季度往前倒推两年前开始加杠杆的、发债比较多的、扩展比较激进的企业,通过资本市场环境、通过销售来解决企业资金压力的能力在今年可能会降低,这个时候企业势必会采取降价措施。综合来看,从今年下半年开始,市场价格会出现一定松动。

### Question 4.

开发商拿地自持比例增加,  
房价会因此上涨吗?

#### 供求关系决定价格

去年,上海发改委、规土局等四部门发布了住宅用地开发商自持物业的新规定:

15%的面积开发商需要自持70年不能出售,5%的面积作为保障房无偿移交给政府,且自持的住宅面积不能境内转让,不能成立独立的商业公司,不能做商业,不能办小产权证。

高价地陆续入市,开发商不存在降价卖房的主动意愿,反而去年昂贵的土地成本和显著的溢价将激发开发商的提价意愿。对于更新后的拿地政策,开发商内部都在核算成本,如果有持有要求,就按持有的方法计算成本。真实的楼价,现在的计算口径很多,有的甚至直接把15%的自持部分剔除。

上海等一线城市房价过快上涨的本质还是供需错位,供地指标与市场需求长期不匹配,土地供应量远不及商品房成交规模。中原地产分析师卢文曦认为,供求关系决定价格,而不是自持比例。政府规定的不可售部分让资金有了沉淀,反而对开发商的资金链造成压力,“如果‘调门’太高,资金回笼不顺的话,开发商还是有很大压力的。所以要看开售时的市场环境和供求关系。”

### Question 5.

开发商会因资金断裂破产吗?  
买期房会有烂尾风险吗?

#### 开发商资质很重要

据报道显示,去年预计有5.5万亿元的外部资金流入房地产市场。而在这5.5万亿元的外部资金中,来自银行理财产品的资金全年预计贡献4万亿元(占比超70%),成为开发商外部资金的重要来源,为开发商拿地等提供充裕的资金。

这里要提醒一下购房者,在购房之前,有必要对楼盘开发商的背景做一些了解,比如是否是品牌开发商,是否是上市企业,如果是上市公司,可通过公开的财务年报、股票走势等进行判断。相对来说,上市公司融资渠道也比较畅通。

选择地产品牌时,尽量选择交房投诉率低甚至“零投诉”的房企。也可通过询问开发商负责的其他楼盘的住户对小区规划设计、工程质量、售后服务、物业管理水平等,了解开发商的实力。另外可实地考察楼盘,了解建设工期是否有保障,这些也是体现开发商实力的因素。

## 数据说话

### 今年成交或持续走低

元旦期间,购房者相对减少,售楼中心并未打烊,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,九、十月份政策管制的效应已经释放,政策管制当下相对较为平静,“预计成交量的跌幅不会太大。”

克尔瑞地产研究中心报告指出,在调控政策集中出台三个月之后,2016年12月市场逐渐自我修复至正常运行轨迹,新增供应量开始回升,近六成城市成交量环比回升,虽然绝对量仍在持续发酵。多数城市市场供不应求格局短期难改,整体库存仍在下降,但成交持续走低也导致消化周期普遍小幅上升。

易居研究院报告预计,2017年全国商品房销售面积可能呈现小幅回落态势,全年同比下跌5%左右,在持续两年增长后再次下滑。一是2016年商品房销售量保持了较高增速,全年成交量达到历史最高点,随着楼市降温,商品房销售量也将有所回落;二是随着一线与部分热点二线城市楼市调控政策的收紧,这些城市的市场成交量明显回落,导致2017年全国商品房成交量的下滑;三是在继续去库存的宽松政策驱动下,2017年三四线城市成交量预计可能实现小幅增长,部分对冲一二线城市的明显下滑。

### 贷款买房压力陡增

融360最新房贷数据显示,2016年12月全国首套房贷利率为4.45%,与上月持平。但随着郑州、武汉、济南拉起了楼市第三轮限购大幕,房贷利率在2017年到来之时,仍将存在诸多变数。

在融360监测的全国35个主要城市中,利率环比下降的为4城,环比上月增加2城;保持不变的仍为26城,利率环比上升的5城,其中平均利率最低的为天津的4.13%,最高为乌鲁木齐的4.9%。乌鲁木齐的首套房贷利率在11月经历过2016年首次降低之后,在12月重新拉回到了基准利率。

未来房贷利率趋紧的状况不会只出现在二线城市,作为房贷利率变化的风向标,一线城市房贷利率更应引起关注。自2017年1月1日起,北京地区大部分银行执行首套房贷款利率折扣最高9折的政策,成为继深圳、上海之后第三个实施统一标准首套房贷利率最低限的城市,广州则成为四大一线城市中唯一一个还未实施此标准的城市。虽然从楼市的发展情况来看,广州并未出现北上深的火爆局面,但加强限贷似乎已箭在弦上。

另一方面,如果未来一线城市均实施统一标准的首套房贷利率政策,那么这一政策标准极有可能蔓延到全国各主要城市,在限购的大背景下,统一的首套房贷利率极有可能面临大幅上调的可能,也就是说未来九折以下的首套房贷利率折扣将很有可能绝迹于房贷利率市场,老百姓贷款买房的压力也将陡增。