

2013 上海楼市中报

专家眼中的楼市 K 线图

拨云见日的晴天,让房企大呼“幸福来得太快”。而在研究者眼中,经历过调控前的虚假繁荣和调控中的挣扎困顿,行业的危机并未完全解除。相对平稳的市场预期,并不能成为再一次疯狂的理由。今天的“稳”来之不易,楼市仍然脆弱,房企还应努力。



财经评论人
叶檀



知名房地产专家
蔡为民



世联地产华东区域总经理
袁鸿昌



同策咨询董事长
孙益功



新聚仁机构董事、执行总裁
任颂然

预期放缓

理由1 前期消化过大

理由2 投资已被释放

总体来看,上半年房价上涨的增速很快。尤其是像北京、上海这样的一线城市。不管从土地市场还是房价上来看,都呈现出快速上升的趋势。不过现在看有一个趋势,从六七月份的成交上看,市场有所回落,估计下半年不会像上半年这样疯狂了。因为上半年上海楼市的消化很大,除非能够吸引到新的购房群体,

否则增速应该会放缓。

目前活跃的土地市场,实际是一种击鼓传花的效应,一线城市的房价和地价的上涨给了开发商一个信号,他们认为一线城市的房地产行业需求旺盛,风险比二三四线城市要低,即使三四线城市楼市崩盘了,一线城市也不会崩盘。所以房企在一线城市疯狂拿地,导致了北上

广深的连带上涨。

下半年的总体趋势不会好于上半年。房价上涨的主要动力是投资造成的,调控政策的干预之下,这两年房地产行业的投资已经被很大程度上释放,而刚需产品很难带动房价的上涨,加上下半年货币增速的放缓,房地产行业的预期应该会放缓。

房价难降

理由1 供应很难放大

理由2 投资前景乐观

回顾上半年楼市,经历了从“惊慌失措”到“亢奋”的过程,先是3月“国五条”政策窗口期商品住宅需求恐慌性爆发,迎来大量成交。到月底相关“细则”出台,“20%个税”的悬空,成交仍维持高位,市场可说是处于亢奋状态。另外,上半年各地假离婚事件、过户热潮和地王频出等,都是楼市的热点,而这些事件是以前从未发生过的,这是一个不平凡的时期。

下半年,从供应上看,住宅供应量很难放大,近年来,所批的土地大多是以商用为主的,因此办公类产品的供应量应该会增多。相信未来商用类项目应该会占主力,而在住宅市场,二手房的比重会越来越大。从房价上看,我不认为会下降,上海下半年的房价还将稳步上升,我相信今年上海整体房价涨幅在10%-15%,接下来房产投资前景我持审慎乐观的态度。

对于购房者而言,我建议有需求可尽快购买,目前房价普遍偏高,购买时不应过于重视价格而要注重房子未来的升值空间。例如地铁站沿线的房子,我认为升值空间还是较大的。在限购限贷的情况下,大家都偏向一步到位置业,所以购买时我建议选择两房两厅两卫户型的产品,满足长久的需求。

前高后低

理由1 涨价触发管控

理由2 资金面偏紧

展望下半年,由于之前地方政府的限价政策与当地居民的可支配收入实际涨幅挂钩,而大部分城市的房价上涨幅度已经超过或接近当初制定的目标,所以为了控制房价进一步上涨,地方政府将加大对商品房预售价格的管制的同时,积极满足居民家庭首套自住购房需求。此外,资金面已经产生

转向,我们认为偏紧的资金面将继续左右市场成交的表现。综合而言,下半年房价将延续最近两个月以来的逐步放缓态势,销量增速将逐步下降,增速呈现出全年前高后低的趋势。

另外一方面,最近国家对影子银行的监管力度升级,同时逐步放开A股房地产行业再融资是一个

大方向,我们预计A股上市公司在此利好下有望获得良好的融资渠道,而信托渠道有可能受到监管升级的挤压,因此有助于行业集中度的继续提升,中小开发商需提前做好必要准备。理性发展将会成为下半年的方向。

拒绝跳水

理由1 房企还不缺钱

理由2 一线城市供求关系合理

2013年上半年,重点城市住宅市场量价齐升,下半年流动性会适度收紧,房价增幅或放缓。

从相关部门发布的房价数据可知,房价上涨城市数量比较多,已出现持续上涨的压力,下半年房地产市场调控的压力仍然较大。

从未来市场层面趋势来看,今年下半年流动性会适度收紧,房价增幅或放缓。但是,总体来看,由于

下半年大多数房企资金面短期内还不太缺资金,以及一二线市场供求关系相对合理性,这些城市在当前还不会出现下跌的风险,即使下半年市场流动性稍微收紧,下半年仍然不会出现大范围的“以价换量”的“降价潮”。

从今年7月份全国的市场成交表现来看,市场成交量已经出现了适当的回落,尽管有天气及传统市

场淡季的因素影响,但是,我们不能否认市场流动性趋紧等因素将会对于下半年的市场走势及房企的现金流产生非常重要的影响。

因此,在下半年“流动性”趋紧及楼市长效性调控机制即将出台的市场背景下,以“现金为王”的策略应该为广大开发商采纳,下半年上述开发企业再在土地市场上疯狂拿地有可能会面临一定的市场风险。

稳中有升

理由1 调控长效化

理由2 供求关系平稳

年初时“国五条”出台,宣告房地产调控趋紧,但是所谓价格拐点却迟迟没有出现,而且自去年6月以来,全国重点城市住宅均价连续13个月环比上涨,不仅价格不断上涨,销售量也屡创新高。

当然除了火爆的楼市外,土地市场频出地王,例如30家全国各地的房企“围抢”3块热门土地、“年内总价地王与溢价率纪录在一日内被双双刷新”、“单日卖地‘收金’超过75亿元”都成为业内热议的话题。在

政策收紧的大环境和“钱荒”持续蔓延的背景下,地王项目未来如何定位,未来销售价格几何,我们将会持续关注。

关于下半年楼市走势,最大的悬念恐怕就是调控政策是否会再度加码。

首先,出于房价上涨幅度再度扩大的担忧,限购等行政性调控措施仍会继续,另一方面,房产税改革试点范围扩大、新型城镇化、土地制度改革等一系列长效机制建设也可

能逐步落实。这一系列政策为房地产业提供相对平稳的外部环境,促进行业调整转型和宏观经济的企稳。在供求方面,我们预计下半年季节性推盘高峰将带来充足的新增供应,促进成交量保持稳定,但增幅将比上半年明显放缓。价格方面,供求关系平稳将促进下半年全国房价环比涨幅趋缓,不过一线和部分二线热点城市的供需矛盾未缓解,近期“地王”频现或许会进一步加大房价上涨的预期。