

新民楼市

本报专刊部主编 2016年1月7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



陆麒麟



宋会雍



张宏伟

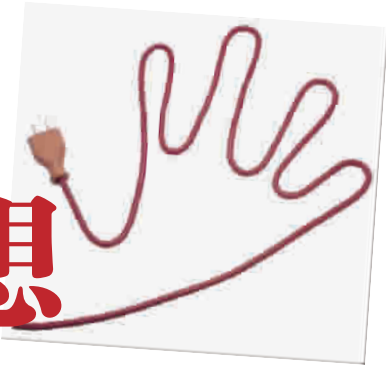


严跃进

步入2016年,住宅成交是否还会持续高温?土地市场将迎来何种变化?商办市场又会怎样表现……前瞻2016年的上海楼市,业内人士看法不尽相同,但去年市场的火热无疑将对今年的市场走势形成影响。

□地产评论员 蔡琦雯

2016年市场猜想



成交高度难维持?

■新房市场或休整

在经历了“疯狂”的2015年后,对于2016年的上海新房市场,业内人士普遍认为,新建商品住宅成交量很难维持2015年的高度,将有所下滑。

上海链家研究部总监陆麒麟指出,2015年10月至12月,持续3个月月度平均150万平方米以上的成交量可以说是近年来的月度新高,透支了大量的购买力,今年市场或许会进入休整。

“2016年新房市场或进入调整期,纵观历年成交表现,2009年、2013年迎来高成交量之后,上海商品住宅市场均出现了调整,成交量有所下滑,因此今年或许也将如此。”同策咨询研究部总监张宏伟说,在与较多开发商的沟通中,也发现部分房企对于2016年商品住宅的成交量并不那么看好。

然而,对于新房成交价格走势,业内人士意见并不统一。

张宏伟认为房价在2016年还将上涨,“建造商品住宅的土地成本上涨,房价跟着上涨的可能性较高。同策咨询研究部数据显示,2015年纯住宅用地楼板价(截至12月27日,剔除动迁配套用地)大幅上涨40.68%,这也就意味着2016年上海房价有可能继续上涨。2015年上海商品住宅销售价格为32092元/平方米,我预计,2016年新建商品住宅成交均价有望达到甚至超过35000元/平方米以上。”

陆麒麟也认为受地价和市场惯性影响,房价将上涨,但是由于房价已经很高,所以上涨幅度料较小。

而上海中原地产咨询总监宋会雍则认为,2016年房价将下滑。“从近期的表现来看,房价上涨的压力很大,2015年房价涨幅已经超过了2013年,且房企拿地已出现‘反思’,即不拿高溢价地块的趋势增强,受此影响房价上涨预期或将减弱。然而对于已经是高溢价的地块,项目报价很难降低,从拿地时间来看,今年上半年价格或维稳,而下半年价格下滑的概率较大。”

■针对性措施推出可能性大

2015年楼市利好政策频出,如“330新政”、多次“降息降准”等,都给房地产市场整体营造了较为宽松的政策环境。

对于2016年而言,“去库存”还将是主要任务,因此业内人士表示,楼市仍将是“政策年”,为了更好地去库存,信贷政策、税收政策、住房金融等方面会有一定的动作。

宋会雍指出,对于三、四线城市而言,

去库存仍是主基调,政策或继续“放松”。然而对于包括上海在内的一线城市而言,由于去年房价上涨较快,因此政策或有所区别。首先,限购取消的可能性较低。其次,或将增加中小户型产品的供应,从结构上调整一线城市成交均价走势。另外,对于土地市场,或增加限制条件,以调节土地价格走势,例如增加对住宅面积的限制要求、限地价竞配建等,防止由于地价走高导致房价上涨过快。

“据我了解,在去年底,高端楼盘预售许可证的审批已经从严,高端楼盘的备案也从严,未来极有可能还会有其他的针对性措施出台,进一步调控楼市。”张宏伟认为。

■宅地交易难降温

同策咨询研究部数据显示,2015年上海全年累计出让各类土地总计219幅,规划建筑面积1857.56万平方米,同比下滑40%。对此,宋会雍指出,今后上海土地供应还将趋少,总体而言,上海住宅类用地市场将长期呈供不应求态势。

“房企积极回归一线城市,从碧桂园、恒大、金融街等知名品牌房企进入上海的大手笔还是可以看出其对上海市场的看好,因此,我认为即使市场整体环境可能出现调整,上海土地市场还是很难降温的。”易居智库研究总监严跃进表示。

宋会雍补充说,2016年宅地还是有望拍出“高溢价”,房企拿地越谨慎,优质宅地就越“吃香”。数据显示,2015年宅地平均溢价高达77.59%,同比2014年上涨了21.74%。其中,奉贤南桥、闵行莘庄以及青浦区宅地溢价幅度尤为突出,区域内多幅地块溢价率超过了100%。

陆麒麟则表示,在住宅需求旺盛的情况下,预计2016年宅地规模有望小幅放大,商办用地规模继续放缓,2016年宅地成交也有望继续小幅增长。房企仍会重点关注有重大利好规划的板块,比如大虹桥辐射的青浦区、松江区、嘉定江桥等。

然而,张宏伟提醒,这意味着一线城市的进入门槛会持续提高,对于房企而言,还是应该重新思考自己的发展战略,做好深耕,做好自己熟悉市场的“老大”,而不是一味迷恋上海这样的一线城市。

■二手房慎言乐观

2015年,二手房成交量每个月达到了3万套左右,远超过往年的2万套/月。陆麒麟认为,这样大的成交量或消耗了有效房源和

需求,今年二手房市场难言乐观。

“从我们调查数据可以看出,去年改善置换的买家中,购买市中心房源的占了9成多,这意味着购买力被挖掘得差不多了,今年二手房买家‘往外走’的可能性较大,而新房市场也存在透支嫌疑,受此影响,卖家的底气不会太足,议价空间可能加大,价格或小幅下降。”宋会雍指出。

事实上,数据显示,在2015年12月二手房市场即出现了上述现象。宋会雍补充说,从成交结构来看,正呈现出中心区域交易收缩,外围区域成交扩大的新特征,这在2016年或将持续。

张宏伟认为,2015年购买力消化过多,2016年二手房市场调整的预期加大,预计调整幅度也较多,交易可能会少2-3成。

对此,陆麒麟指出,虽然“关店潮”不至于出现,但是随着交易量的减少,市场预期也会变得有些悲观,有可能会进一步影响到成交量,中介“兼并”事件或发生,但是成交量出现大幅下跌的可能性较低。

不过,严跃进认为,部分二手学区房源学区资源较好的,价格可能仍会上涨,且涨幅或超过10%以上。

■办公产品“分化”将加剧

据上海中原地产统计,2015年上海写字楼市场成交面积为315.7万平方米,与去年相比下跌68.7%,然而供应为381万平方米,与去年相比增加了26.29%。而莱坊预计,2016到2018年间,上海约有400万平方米的新增写字楼面积推出。

对此,业内人士指出,2016年写字楼市场或将面临去库存压力。而新增供应多集中在新兴商务区,由于区域内的项目同质性较高,竞争压力较大,预计未来新兴商务区的空置率将会上升,而在中央商务区,由于其未来供应的稀缺性,区域内空置率将维稳。

“2016年,上海的中央商务区与新兴商务区写字楼空置率呈现两极分化的情况将加剧。”严跃进指出,今年黄浦江沿岸将会建设更多的甲级写字楼。黄浦江沿岸诸如北外滩、徐汇滨江以及后世博等商务区在今年年内都将有新建项目完工,这些区域内独特的江景资源将受到青睐。而新兴商务区受到交通、同质化产品等影响,吸引力较低。当然,有些受到规划利好的区域,竞争力还是很强,例如大虹桥等。

此外,宋会雍认为,2015年沪上写字楼均价是30398元/平方米,相比2014年,上涨约17.8%,价格涨幅低于住宅产品,因此,不排除有部分置业者转向住宅市场。