



七大理由破解末日谎言

理由6 崇启大桥开通、金融中心建设……2012 重大题材集中爆发：城市规划给房地产“补钙”

“新城”规划、大虹桥、大浦东、后世博地块、长三角一体化……处于快速发展进程中的上海,永远不缺乏动力。而有规划也就意味着潜藏着大量的开发机遇——细数这些规划不难发现,上海承担着越来越多的“积聚人流”功能——吸引大量国内国外人才、引导人口合理分布等等。商品住宅市场的潜力依然巨大且长远,2012,房企面临更多新的可能与机会。

城市定位触发多重机遇

年初公布的“十二五”规划上海国际金融中心建设的主要预期指标中,提出到 2015 年,上海金融从业人员要达到 32 万人左右,国际化高端金融人才和新兴金融领域的人才要明显大幅度增加。国际金融人才聚集地概念的提出,对于居住环境、居住地段、居住形态等为房企带来了新的挑战和可能。不仅仅大虹桥与大浦东的商业与住宅项目受到直接利好,新江湾等国际化社区同样有了更强的成长动力。

点评:在 2012 年初的土地市场,大虹桥区域的土地交易就已开始,共有三幅商用地块进行挂牌出让,一块位于莘庄商务区内,另两块则位于七宝生态商务区。入市不久的原世博地块 2012

年同样引人瞩目,DTZ 戴德梁行华东区研究部主管 Shaun Brodie 表示,从长期来看,该区域的租金和价格都会呈现上升趋势。

新城建设带动供需两旺

上海各新城已经成为楼市成交的热区。近三年的成交记录显示,上海外环以外新房交易量约为 22 万套,平均每年 7.3 万套,约占全市新房交易量的 74%。和之前的三年相比,年均增长率为 9%。经过数年规划与配套的不断完善,2012 年上海新城建设将为房企提供更为优质的开发环境。目前,嘉定、松江、奉贤南桥新城等成为了土地主要供应区域。年初,这三个新城又再次向公众强调了其建设定位,分别为:多功能现代化城区、复合镶嵌型社区、产城融合

的综合性商业区。

点评:以三大新城为典型代表的新城规划无疑给房企在 2012 提供了良好的土壤。汉宇地产分析师预计,外环外新房需求量在今年仍能保持 5%至 10%的自然增长,新城和中心城镇也能保持 10%至 15%的自然增长率。

长三角一体化促楼市升级

崇启大桥于去年年底开通,江苏启东被拉入上海置业核心区,崇明楼市因此也将在 2012 年出现一波大的行情。此外,上海轨交 11 号线也将连通苏州、无锡……长三角地区要一体化,交通则要先行,江阴大桥、苏通大桥、长江隧桥、沪宁高铁、沪杭高铁、京沪高铁,大桥与高铁联手编织出一张长三角一体化

的交通网络,上海楼市“走出去、引进来”的趋势难以阻挡。

点评:商业综合体项目成为开发商眼中的市场突破口,例如虹桥天地的打造。瑞安房地产主席罗康瑞表示,虹桥枢纽依托于民航、高铁、地铁等八种主要交通设施,成为了长三角、全国乃至东亚交通的核心位置,正是由于这样的地理优势激发了全新的产品开发理念。

轨交通车几大板块提速

城市轨道交通的建设仍然处在加速期。2012 年预计有 6 条轨道交通通车,通车线路及影响区域板块如下:8 号线三期(闵行浦江镇)、9 号线三期(松江新城、松江老城区)、11 号线北段二期(嘉定新城)、16 号线即原 11 号线南段(原南汇、临港新城)、12 号线东段(复兴岛)和 13 号线西段(江桥)。

点评:在轨道交通通车前后对辐射区域板块房价会产生显著影响,在 2012 年上述区域板块楼市将成为轨道交通通车的直接受益者。

地产评论员 金喆 王嘉辰

◎观点

哪里限购严,就去哪投资



陈则明
上海社会科学院房地产业研究中心学术部主任

由于限购原因,现在不少投资客都奔赴了限购政策相对较松的三、四线城市购房,但这其中也暴露出了一些值得思考的问题,第一,三、四线城市的楼市属于新近崛起阶段,还比较稚嫩,是最有可能受到降价影响的区域。第二,投资客纷纷撤出一、二线城市,使得三、四城市的投资比例大幅增加,同质化竞争更为激烈,而今年鲜有投资客露脸的一、二线城市竞争压力更小。出于这三点的考虑,我建议尚有购买资格的购房者依然选择去一、二线城市投资。

谨防商业地产危机



陈严
新联康(中国)研究发展部经理

2011 年是商业地产供应大年,其销量和售价始终较为坚挺,并且仍有继续走高的迹象。这主要是源于两个原因,第一是因为对于住宅的限购,商业地产在政策面的监管上比较宽松,第二,是因为在开发商的大力开发,助推了商业地产的销售热潮。不可否认,城市化的进程中,确实是需要大量商业地产投入的。但是,按照现在的投资量来看,商业地产的开发明显是供大于求的,这就意味着,投资者手上的商铺、写字楼将有可能面临难以出租的尴尬,不能“以租养房”的话投资风险就可能会有提升。因此,从现在开始,投资者必须谨防商业地产危机,谨慎对待商业地产热潮。

观望外环外,出手内环内



闫彦明
上海社会科学院经济研究所副研究员

在 2011 年下半年的跌价潮中,环线的概念很重要,外环项目几乎无疑例外都有降价,中环属于局部松动,而内环内几乎没有降价。内环内房产在历届的降价潮中表现都比较坚挺。据我的判断,上一次降价潮留下的余威可能会在外环外引起短期震荡,但内环内房价基本上是维持原样不动。另外,靠租金养房已经成为了投资客惯用的升财方法。而相比外环项目,市中心项目明显出租率更高。所以,建议,当下有投资资格和投资欲望的客户,对于外环外项目适当观望,将注意力着重集中在内环内项目上。

理由7 股市“不靠谱”、黄金“不实用”……2012 理财看房产：跑赢 CPI？购房仍是不错选择

股市依然迷茫、黄金开始震荡,在民间投资渠道依然匮乏的当下,正确寻找能够升值保值的投资方法,成为了财富增值的当务之急。而 2012 年,优质房地产的投资价值也将显得愈发珍贵。“通胀”可能是近几年老百姓口中出现频率最高的经济术语,也一度成为催生楼市泡沫的诱因。虽然调控使楼市投资受到诸多限制,但房产的投资品属性仍然决定了它在投资理财渠道中所占据的重要位置。反过来看,调控下楼市趋于健康稳定,也为房地产价值的长期稳定增长提供了强力保证。

2011 年,沪指总跌幅达到 17.97%,从年初坐三望四,到如今沪指回到十年前,屡创新低,中国股民在兔年体味了从满怀希望到麻木失望的巨大心理落差。而一直只涨不跌的黄金市场也暂时止住了上涨趋势。

业内预计,股市 2011 年的大跌还未见底,而黄金市场短期的不稳定也已成共识。反观楼市,商铺、商办等主流投资类型,在 2011 却呈现出节节攀高的态势。

从十年来的市场表现来看,包括商品住宅在内的房地产产品,体现出的升值能力,更是股市等其它投资渠道所难以比拟的。

上海社会科学院经济研究所副研究员闫彦明告诉笔者:“股票是一种看不见摸不着的虚体。房产投资则不一样,房产之所以被称为不动产,就因为它是一种生产资料、实实在在的物件。而黄金的实用功能则没有房产这么强。就是因为本质的区别

而导致了本质能力的不同。”

“如果房价有所波动,则可以发挥生产资料的功能,通过租赁方式收取租金以求保值。即便降价,资产成本也不缩水,总有人愿意为产品的使用价值埋单。”闫彦明继续补充,“而股票和黄金价跌了,购买者也只能硬生生地亏了。这是房产相比其它投资方式的‘先天优势’。”

上海社会科学院房地产业研究中心学术部主任陈则明补

