



不一样的 2015 行业变革 引发市场“质变”

经过 2013 年的“狂飙突进”之后，上海楼市在 2014 年调整明显——市场焦灼，投资增速放缓、库存高位运行。2015 年第一季度尾声将近，而上海楼市在这三个月中的表现并不尽如人意。在被诸多业内人士称为“白银时代”的此时此刻，站在行业转型、市场质变当口上的楼市，2015 年走向如何？

□地产评论员 孟子諒 图 TP



行业步入“新常态”

2015 年，实体经济改革、转型的车轮滚滚向前，而房地产行业也不可避免地走上了变革之路。事实上，“变革”不仅事关成交量价、供应库存等表象，在开年之初，这场“风暴”便已席卷了与房地产相关的上下游产业链。今年 1 月，继恒大与海尔展开合作后，万科也开始布局家装行业；同在 1 月，二手房中介市场也“山雨欲来”，中介之间的市场大战一触即发。可以预见的是，开发商、中介机构在房地产业的各个细分领域全线交手，而更出色的产品、更优质的服务也将在激烈的竞争中产生，购房者则将因此受益。“野蛮生长”的“黄金十年”结束后，真正属于自住型购房者的黄金年代，或许才刚刚开始。

房企寻找“避风港”

2014 年，库存积压、销售艰难，房企以销售为导向的开发策略使企业的盈利能力普遍降低。过去十年，总能在市场变化中转危为安的房企，或许将在 2015 年第一次普遍性地真正面对如何“活下去”的问题。而回归一线城市，则成为了众多房企在行业转型浪潮中的战略选择。有数据显示，2014 年，一线城市住宅地块的卖地金额高达 3275 亿元，其中，上海宅地成交金额达到了 1244.7 亿元。上海正成为房企眼中的“避风港”。房企的“扎堆”也使上海楼市的竞争愈发激烈，而激烈的竞争，则将催生出更多优质产品。

“大规划”时代

上世纪 90 年代，陆家嘴金融区的开发带动了浦东乃至整个上海的房地产市场。“规划”的能量也展现在购房者面前。而在 2015 年，一系列大型规划正式进入落地阶段，或将步入发展加速期，这有望引领上海房地产市场的新一轮增长。比如，虹桥商务区将于 2015 年进入整体规划的发展加速期；去年年底，上海自贸区的扩区计划获得批复，其覆盖范围从原来的外高桥、洋山，扩展至陆家嘴、张江和金桥。房价的“地段决定论”已经深入人心，而上述大型规划的纷纷落地，有望为区域的房地产市场提供进一步发展的引擎。

他们期待的 2015

“房价保持稳定 金融政策放宽

2015 年上海楼市会否稳步回暖？房价是涨是跌？购房者又在期待些什么？

□马先生 职业：大学教师 年龄：30 岁
期待更多支持刚需的政策出台

我来自山东，2011 年大学毕业后便留校工作，至今仍住在学校的职工宿舍。从去年下半年开始，父母退休后搬来上海租房住，现在虽然比较安定，但还是希望能有自己的房子。我希望在今年能够买一套离学校不远的小户型公寓。虽然父母会给我一定的支持，但仍然需要仔细盘算，毕竟贷款的压力还是挺大的，希望今年能有更多支持刚需的金融政策出台，尤其是对于首套购房者，希望能够获得更多优惠。

□孙小姐 职业：公司职员 年龄：33 岁
希望楼盘规划考虑教育配套

我儿子到了该上学的年龄，而且我们现在住的房子太小，也到了该置换的时候了。对于新房，除了户型、房价、地段、环境之外，我还要考虑小区周边的配

套，尤其是学校。我想一步到位，不想今后反复为小孩子上学问题折腾，希望楼盘在规划时尽量考虑这一点，实现教育均衡发展。

□费先生 职业：已退休 年龄：67 岁
期待出台贷款利率优惠政策

我儿子预计今年结婚，小两口不想住在老房子里，而是希望买一套新房，两人共同还款。但是儿子和儿媳都是刚刚工作不久，我们家长不希望他们的还款压力太大，所以今年我可能会时刻关注银行贷款利率的问题，希望银行能针对刚需“小家庭”出台一些贷款利率优惠政策，降低购房者的经济负担。

□胡先生 职业：公司法务 年龄：32 岁
希望房价不要大起大落

2015 年是我来上海工作的第十个年头，我也打算换套房，改善一下居住条

件。从去年的观望情况来看，上海的房价总体稳定，有的楼盘实际上出现了一定幅度的降价，但也有楼盘价格反而涨了。我希望房价在今年能继续保持平稳，不要出现大起大落。同时，也希望市场上多一些符合我们需求的房源，让购房者多一些选择。此外，希望上海能够降低新居民落户的门槛，让更多的外地人在这里扎根。

□余先生 职业：企业负责人 年龄：44 岁
继续把握楼市“淘金”机会

现在的上海住宅市场相比前几年，投资的空间越来越小。上海市场的购房者中，基本上为刚需和改善型需求。但从房子的特性来说，我个人认为中长期不但可以保值，其回报收益也是值得关注的。特别是热门地段比如大虹桥、迪士尼附近的商铺和小型写字楼，还是有投资价值的。2015 年，我是打算看看楼市是否有“淘金”的机会。