

新民楼市

主编 尹学尧

统筹: 郑 熾 陈 亮
执行主编: 龚 玺 冯 燕 程 宁
策划: 沈 媛 李志华 陈孜孜
秦志君 陆晓松 周 东

XINMIN REALESTATE

楼市
2012
导读



浦东星河湾

勇夺沪上高端住宅年度销售金额冠军

详见 B11 版

2012



机会、机会还是机会

◆上海地产精英展望今年楼市发展◆

详见 B12 版

市场格局猜想

房企不再依赖住宅市场

2011年的楼市风雨骤变,让人噤若寒蝉。

这一年,全国超过120个城市出台了房价调控目标,46个大中城市出台了“限购令”,10个城市出台了针对楼盘的强制“限价令”;这一年,央行6次加息、上调存款准备金率……

对于已经到来的2012年,房地产市场又将演绎怎样的格局?

地产评论员 冯燕

紧缩政策下半年或松动

第一太平戴维斯发布年度报告称,市场认为紧缩政策或将于2012年下半年有所放松。

目前的调控政策旨在抑制住宅市场的投资投机行为,而随着国际经济形势的逐步恶化,稳定国内经济增长和促进就业显得尤为重要。为达成上述目标,紧缩的货币政策或有所放松,银行存款准备金率下调50个基点正是标志着这一转变的开始。

与此同时,与上一轮调控相比,此次紧缩政策的放松将更慢更为复杂,单纯一刀切的紧缩政策将由更为灵活的政策所替代,例如房产税或将代替限购,与其禁止投资多套住宅,不如通过提高持有成本降低回报率的方法减弱房产投资的吸引力。

报告还称,逐渐减轻经济对住宅市场的依赖,重新平衡经济,这无法一蹴而就,但是最终必须达成。

“升级”成今年住宅市场关键词

来自戴德梁行的相关报告则关注了2012年房地产市场各方行为的新变化。报告表示,在城市能级推动下相对充裕的自用型需求和改善型需求,以及保障房建设量的达标,将为住宅市场结构的成熟与完善奠定坚实的基础,预计2012年,保障房的覆盖群体将增大,而商品房市场的高端化趋势也将更为明朗。

同时,除了2011年底已经开盘入市的“嘉御庭”、“茂名公馆”、“中建府邸”等豪宅项目外,2012年将有更多来自境内外知名房企的里程碑式作品入市或亮相,这无疑将进一步引领和推动上海住宅物业的国际化品质升级。

另外,2011年内已有大量房企转型商业地产、旅游地产,实现多元化经营,2012年,预计将有成功转型的经营者脱颖而出,挑战市场龙头地位。

最新报告

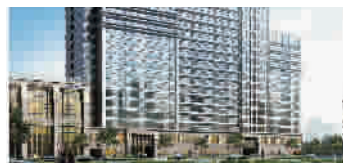
房企去年业绩现分化

近日,中国房产信息集团联合中国房地产测评中心发布《2011年中国房地产企业年度销售排行榜》显示,2011年全国房地产市场销售仍然保持增长态势,但房企业绩出现分化,市场份额有向大型房企集聚的趋势。

2011年中国房地产企业销售金额TOP10榜单

排名	公司名称	销售金额(亿元)
1	万科集团	1210
2	恒大集团	808
3	绿地集团	776
4	保利地产	732
5	中海地产	720
6	万达集团	560
7	碧桂园	430
8	龙湖集团	381
9	华润置地	366
10	世茂房地产	315

都荟贤居: 99万享内环 精装酒店公寓



详见 B15 版

公馆 1088: 超值洋房受热捧



详见 B16 版

《新民楼市》置业建言

41.6%受访者认为楼市调控的政策有效 百万元总价刚需可出手

据上海财经大学应用统计研究中心公布的一项调查结果显示,41.6%的上海民众对楼市调控政策满意,同时,对中小户型、百万元总价的房源最感兴趣。随着房价调整越来越趋向合理方向,部分刚需已经准备出手。

【一周关键词】

暴跌

2012年首周无论是环比前周还是同比去年同期,商品住宅的成交量创下去年3月下旬以来7个成交日的新低,同比去年同期25.45万平方米的成交量,更是暴跌了66.10%。

【一周房价】

19566元/平方米

据金丰易居 & 佑威联合研究中心提供的数据显示:上周(1月2日-1月8日)全市商品住宅成交均价为19566元/平方米,环比前周下跌17.03%。