

楼市新气象击碎末日危言

1 从降价跑量到提前上岸

年初,政策持续且不放松的信号放出,开发商融资渠道收窄,对后市的乐观希望彻底破灭。

数据显示,彼时披露年报的 37 家上市房企的负债水平明显上涨,总负债额度达到了 5216 亿元,比之前一年上涨了 37.8%。负债率也有明显上涨,2011 年平均负债率达到了 72.3%,为近 10 年来最高。

资金链紧绷,库存却依然高企,2 月末上海商品住宅可售余量为 936.17 万平方米,处于高位运行。

通过项目去化回笼资金,成为保护房企脆弱资金链最有效的方法,唯有通过“以价换量”来填补资金缺口。由此,降价走量从年初开始成为市场共识,降价打折从刚需项目向高端产品蔓延。

而在经历市场的先抑后扬后,目前房企的境遇已经有所改善,业内人士纷纷表示“行业最困难的时期已经过去”。

上半年的市场表现为房企赢得了喘息的时机。在上海,滨江豪宅的集体表现,刚需产品的以价换量,都解释着房企资金链状况缓解的过程。

在企业层面,年终的收官成绩也与市场状况呈正比表现。上市房企中,大多数都提前一个月完成全年销售目标,并取得了比往年更为耀眼的成绩。

截至目前,全年销售金额超过千亿的房企多了一个保利地产,这是万科独自站在千亿之上两年后,终于又有房企达到这一成绩。

除了保利,绿地在今年的销售非常接近千亿,而恒大和中海则将达到 900 亿,如无意外,2013 年将有更多房企跻身千亿阵营。

2 从 2 月冰封到价值暖冬

继 2011 年底的过冬氛围后,在 2012 年年初,楼市继续经受寒流。春节黄金周,上海 7 天合计成交面积 1749 平方米,同比 2011 年春节下降了 28%,与 2010 年相比,下降幅度更是达到 6 成以上,2012 年春节的 16 套房源成交量创下了有数据监测以来的新低。

2 月,上海楼市成交有所提升,最终住宅成交量达到 40 万平方米以上,但依然给人清冷之感。之后 3 月迎来了 2012 年的第一个小阳春,并在 6 月形成了本年度成交最高峰。

在经过持续的深度调控后,市场已进入政策消化期,投资性需求彻底被挤出市场,刚需以及改善性需求成为市场主力军。

“在股市大盘走低、通胀预期、人民币升值压力,资金缺乏投资渠道的市场之下,势必会导致房产成为资产保值增值的首选投资项之一,这一定程度上也会助推房地产市场成交量的持续回升。”同策咨询研究中心总监张宏伟如是称。

“金九银十”楼市的相对平淡,大量积压的购房者赶在年底释放,也加快催生了今年的楼市暖冬。

年末出现了众多项目集中入市,年末抢收潮愈演愈烈的景象。新增开盘项目的增多极大地带动了买方市场,不仅刚需项目延续其始终不错的销售业绩,一些中高端改善型产品一经入市也掀起了区域内的一阵波澜,如近期刚刚开盘的万科海上传奇,一经开盘就几乎售罄,几乎创下“日光”奇迹。

而上周(12.17-12.23)商品住宅成交 2548 套、30.2 万平方米,环比分别提升 25%、27%。楼市单周成交面积时隔 24 周再次突破 30 万平方米,为年内次高。

21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,楼市上一次出现单周 30 万平方米的成交即是在 6 月末。目前在预期转变下,楼市供需面双双表现良好,12 月的新房市场交投大有复制 6 月高位的迹象。

3 从怯怯观望到应需入场

年初惨淡的成交,表现出的正是购房者对于市场的强烈观望情绪。调控政策的持续,房企资金链的恶化,市场库存量的高企,都让购房者对于降价有所期待,但对于何时入市,更多的购房者无法对复杂的市场信息作出决断。

在经历长达多月的观察和观望之后,在楼市整体量价及政策预期的平稳背景下,目前,越来越多的购房者选择年末集中入市。

“最担心的就是明年房价继续上涨”,在对房价下跌预期落空后,部分刚需开始结束观望,加入买房大军。

11 月,上海商品住宅成交面积达到了 98 万平方米,创下今年的第二高峰。不仅成交若此,在中国房地产数据研究院执行院长陈晟看来,“对于特刚性的需求,在今年 6 月底已经错过最佳购房点位,但目前直至明年 4 月之前还是有比较好的选择机会。”

6 月前被视为开发商资金链最困难的时候,年度最佳购房点在彼时出现。但由于政策的抑制力尚在,依然会有效实现价格压制,陈晟认为目前依然是入市机会。

于是,目前背景下,购房者抓紧房企由于企业年度销售业绩指标、短期拿地资金需求、回笼资金采购原材料及资金面短期内确实较为紧张等策略性的降价时机,进行购房,而不再持续观望。

一方面充足的供应量在起着刺激销量的效果,另一方

面市场预期逐渐形成,以至有买房需求的置业者应需入市。全年最后一个月,这种状态延续。

4 从退房退地到理性择机

2012 年初,楼市的供应量与成交量双双下滑。房企负债高企,资金链紧绷,受楼市调控政策影响,各地推地节奏明显放缓。土地市场的成交量持续冷清,上海、北京等一线城市的土地成交量不断走低,各地的土地出让金也大幅缩水。

2 月,真如副中心一地块 17 亿底价成交,虽然之前有多家企业对这块地感兴趣,但最终参与竞买的仅一家。该幅地块以底价出让,粗略估算,每平方米的楼板价在 8000 元/平方米左右。

但在经历了年初漫长的“寒冬”之后,土地市场开始逐渐升温。随着房企“以价换量、回笼资金”政策的进行,刚需人群的逐渐入市,房企去库存成效的显现,拿地补仓在四季度开始成为众多品牌房企的一致动作。

而在上半年土地出让完成率较差的背景下,为完成年度目标,四季度开始出现集中推地,其中不乏核心地段的优质地块,对此,房企自然不会放弃机会。

于是,年度后半段地产大佬纷纷现身各地土地市场积极拿地。中原集团研究中心统计数据显示,11 月前 22 天万科、绿城、招商、保利、富力 and 金地等企业合计拿地权益支付价达到 110.45 亿元。

在销售回款的增加、财务状况的好转中,品牌房企已开始频频拿地,以期在后市竞争中抢夺更有利市场。



一年之变

春天未完待续

□新民晚报房地产业部

没有末日,太阳照常升起了吗?

上海楼市,正值破晓。

时间是最好的坐标,它帮助我们透过繁杂纷扰的市场表象,最大程度地接近真相。热销、冷场、并购、退地……,形形色色的事件,每天发生在这个行业,有人哭,有人笑,有人隔岸观火,有人涅槃重生。而这一切,只有在时间轴上的回放,才能让观者有更广阔的视角,更清晰的参照,做出更准确的价值判断。

因此,年年盘点年年盘,不是走过场,而是必修课。如果你愿意对楼市多一些了解,或者,有在新的一年购房的打算,强烈建议你继续翻阅下去,这一期《新民楼市》的年度盘点特刊,应该对你有所帮助。

而这次盘点与以往不同的是,被冠以“大结局”之名。这是基于我们的判断,根本上,也是来源于房地产行业的整体认知——一个时代宣告结束,新的上海楼市 STYLE 拉开序幕。

这不是神曲,也非高调。在盘点 2012 年上海楼市的过

程中,我们发现了太多,和疯狂的黄金十年,和阴冷的 2011 不一样的地方。“白菜”盘不灵了,几乎所有的新盘都在拼品质、拼性价比;玩票的企业退出了,几乎所有开发商都在谋求长远,强化产品价值含量;整个行业集体传递出的正能量,让我们看到了一个全新的楼市未来。

从楼市小阳春到年末翘尾,购房者的行动热情,给出 2012 楼市的最权威评判。

寒冬过后,春天未完待续。