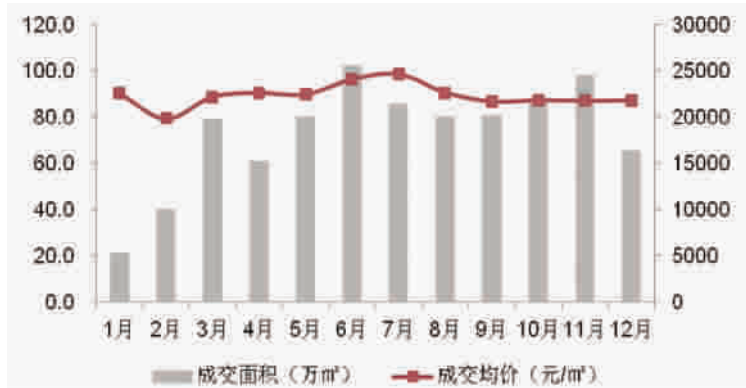
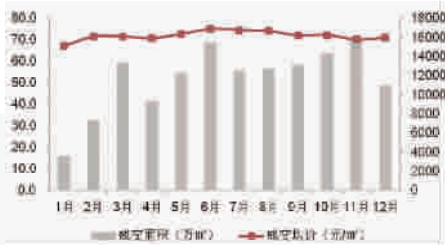


房价微幅涨跌 交投双方认知理性

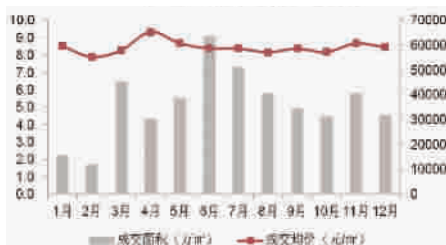
全年走势之商品住宅



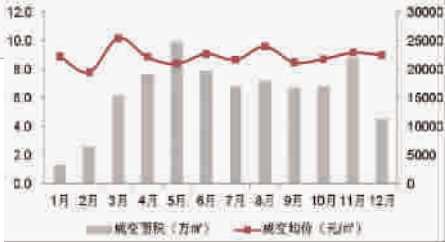
全年走势之普通公寓



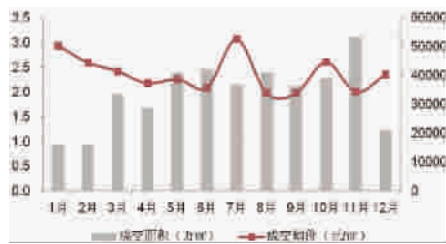
全年走势之高端公寓



全年走势之联排别墅



全年走势之独栋别墅



■2012 年全市普通公寓成交回升趋势较为明显。嘉定、宝山、原南汇及松江依然是普通公寓成交最为集中的区域。截至 12 月 20 日,全市普通公寓均价为 16201 元/平方米,相比去年全年微涨 0.5%,保持了相对稳定。

■今年高端公寓成交涨幅明显高于普通公寓的涨幅。由于海珀府邸、中粮海景壹号、滨江凯旋门等高端楼盘的入市,徐汇滨江和陆家嘴板块成为了沪上高端公寓成交最为集中的区域。

■截至 12 月 20 日,今年全市联排别墅成交面积为 76.5 万平方米,相比去年全年上涨 4.9%;成交均价 22371 元/平方米,相比去年下跌 9.9%;此外,今年至今,全市联排别墅套均总价为 459 万元,明显低于去年 507 万元的水平。

■截至 12 月 20 日,今年全市独栋别墅成交面积为 23.6 万平方米,相比去年全年下跌 18.1%;成交均价为 39574 元/平方米,相比去年大跌 12.6%;套均面积 350 平方米,相比去年下跌 2.8%。

数据截至 12 月 20 日 数据来源:德佑地产

大结局之悬疑

黄金购房时机错过了吗？

6 月前被视为开发商资金链最困难的时候,分析人士表示,年度最佳购房点在彼时出现。那么对于众多购房者而言,黄金购房时机是否错过?在调控持续下,阶段性的释放并不意味着楼市存在大幅反弹的基础,购房时机依然存在。

① 调控悬疑 预计明年调控政策仍保持从紧

对于楼市而言,调控政策无疑具有决定性的作用。住建部部长姜伟新 12 月 23 日在全国住房城乡建设工作会议上表示,明年要坚持房地产调控不动摇,严格实施差别化住房信贷、税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,“去投资化”的楼市调控政策应该还会继续执行,在本质上限购、限贷不可能出现松动,楼市调控政策底线不可能触动。

11 月 16 日,住建部政策研究中心副主任秦虹在北京也表示,当前房地产宏观调控的核心是抑制,一边控制投机性的需求,另一个方面满足合理的住房需求,明年还将坚持这样的政策方向。

现实房地产政策中确实正在出现“微调”,如今年以来政府已经公开认可的首套房的差别化的信贷政策、普通住宅标准调整,还有近期公积金贷款政策的微调,以及由于降息、降准等货币政策的定向定量宽松等。“微调”主要围绕首套房“自住需求”进行,并没有对于投资性投机性需求起到鼓励入市的作用。

【观点】

调控为刚需争取更多购房时间

在未来,一旦房价出现反弹风险,政策层面在执行力度上还有可能再度有所收紧,但调控应该总体上继续保护首套房“自住需求”,为刚需一族争取更多的购房时间。调控政策短期内不存在放松可能,投资投机性需求限制依旧,阶段性的释放并不意味着楼市存在大幅反弹的基础。

② 库存悬疑 楼市库存仍处高位

戴德梁行发布的 2012 年房地产市场报告中显示,本轮调控已至第三年,市场成交虽出现回升,但库存仍处高位。

从市场走势来看,2012 年 2 季度以后,在折扣刺激与刚需释放两大因素作用下,市场成交量出现明显回升,但从供应的全年数据来看,2012 年 1—11 月,上海商品住宅市场全年新增供应 810.7 万平方米,较 2011 年同比下降 16.4%;成交量为 826.66 万平方米,较 2011 年同比上升 23.1%

戴德梁行华东区综合住宅服务主管伍惠敏表示,高库存的市场状况仍未发生改变,仅 2010 年以来市场中的新增库存量就接近 440 万平方米,而预计“去库存”压力在后市中仍将持续。

而据 21 世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,截至 12 月 24 日,上海市一手房可售面积约为 1028.28 万平方米。虽较此前年内 10 月份的高峰有 5% 左右的小幅回落,但此前 4 年间(2008—2011 年)楼市皆未达到过此千万平方米以上的高位。

【观点】

房企去库存压力依然存在

即使在年中及年末刚需和改善性需求集中释放,楼市整体仍是供大于求。对于房企而言,去库存压力依然存在,而去库存下的价格优惠依然会被房企所采用。正如分析人士所言,“在第四季度甚至更长时间内,小幅优惠或微幅降价将成为房地产市场的主流和趋势”。

③ 需求悬疑 城镇化发展释放内需潜力

从长期来看,中国房地产市场还有较大空间,无论是从城市的新增需求,还是消费的升级换代角度。

城镇化进程本身就是创造购房需求的过程,以城镇化率每年推进 1 个百分点计算,即每年新增 1400 万城市人口,大约 9 亿平方米的需求。其中中端、中低端需求增加明显。

推进经济结构战略性调整必须以推进城镇化为重点。相关领导人也曾多次强调城镇化,认为立足扩大国内需求这一战略基点需要促进城镇化发展。

同时,未来将以提高居民收入在国民收入分配中的比重,提高劳动报酬在初次分配中的比重为发展目标,至 2020 年实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番。因此,收入分配差距的缩小及城镇化建设的合力作用将促使中等收入群体持续扩大,进而增加中端、中低端住房需求。

而中国房地产数据研究院执行院长陈晟认为,未来城市化进程的推动很重要的力量来自改善型需求,未来十年,房地产市场至少有 4—5 亿平方米的销售面积与改善性需求有关。

【观点】

白银十年可期

未来鼓励自住、抑制投机的政策倾向不会改变,而缩小收入差距、促进城镇化的快速发展也将进一步催生刚性住房需求和改善性需求的持续增加。尽管政策面偏冷,房地产黄金十年不再,但未来的白银十年依然可期。