



2013:上海楼市 80°C

——申城房地产年度 4 个关键词

上海房地产市场在还原一线城市的市场本色,在房价、政策、土地、交易等多种因素合成的 2013 年,上海楼市 80°C,包容了激情与理性、成熟与偏激、喜悦与阵痛的矛盾。这是个特殊的地产年份,交织着希望与思考。这一年,有几个关键词值得关注——



地王 } 土地市场是个晴雨表。2013 年上海土地出让金突破 2000 亿,单幅土地总价、楼板价等不断改写历史,不仅再次验证房企重归

一线城市的行动,更反映出了房地产业对上海房地产业新的认识。不断攀升的土地价中,有喜有忧。这既是对上海土地日益稀缺的未来价值再认可,折射出产业界中长期投资信心,土地价上扬以特有的驱动力,在影响着年度房价信心。面包与面粉的历史争议,不再停留在传统模式中,上海地产再次成为“金钱与实力”真正的战场。这其中混合着央企、上市公司、民企等多重角色,没有谁是唯一的主角,上海房市的话语权开始重归市场。

上涨 } 房价,是最直接的市场主题。2013 年上海房价在新政的背景音乐中起舞,划出了一条上涨的弧线,也定义了买卖双方对房价的共识。

相与中国其他城市相比,上海是在相对的高位价格上再上升。在“限购限贷”后政策时期,上海房价年度的提速,不再成为唯一议论的焦点。这其实是在政策和市场的平衡木上,市场力量的比重产生了更显著的效果。供求关系再次验证了最终对房价产生核心影响力的源头。由于上海商品房开发的区域性结构的变形,中心城区日益减量,导致核心区房价上升的动力强劲,“刚改需求”成为年度支持房价的核心消费群倍受市场关注。

平静 } 无论对政策,还是对产业,也无论面对房价上扬,还是未来预期,2013 年值得关注的一个特征,是上海购房者日趋平静的心态。

这种心态平静的背后,是上海购房者开始步入“理性”时代。这是上海有别于其他城市新的特点之一。“限购、限贷”的政策,在 2013 年上海客户中心已成“常态”。既不是防线,也不是红线。因为把房地产作为纯投资、盈利的投机心态已得到调整,人们更多地在按照自身的经济情况和生活需求,在有序地选择物业。上海购房者的成熟,正“不被政策左右”、“不为广告所动”、“不在攀比中选房”。年内虽然有多次房地产政策出台,上海购房者已经学会用自己的观点去阅读政策,理解政策,消化政策。

对话 } 同历次房地产调控不同,2013 年上海房地产业虽然仍处于政策调控期,但政策不再成为市场的“漩涡”,某种意义上是一种“对话”。

这不仅仅是简单地用“温柔”来阅读政策,而是能感触到新政的另一个版本,“对话市场”、“对话产业”。这是上海房地产业近年来显著的变化。“高压政策”对楼市“弹簧式”的循环,已被历史多次验证其副作用力。一个真正健康、有序的市场不仅仅靠调控,而是要调理。2013 年,房地产政策与房地产市场这种“对话式”的转型,或许会对房地产业发展产生更为正面的作用力。

特约撰稿:知名房地产专家 许仰东

延伸背景

■ 地王

“自贸区”助推临港地价

2013 年成交地块溢价率 top3

地块名	成交总价(万元)	溢价率(%)	开发商
临港新城主城区 WSW-A1-3-2 地块	38200	489.87	上海锦绣投资管理有限公司
临港新城主城区 WNW-A1-21-2 地块	15000	445.45	熊习生(个人)
临港新城主城区 WSW-A1-3-1 地块	32000	428.75	上海越州投资有限公司

2013 年新房月度量价走势图(截至 2013 年 12 月 15 日)

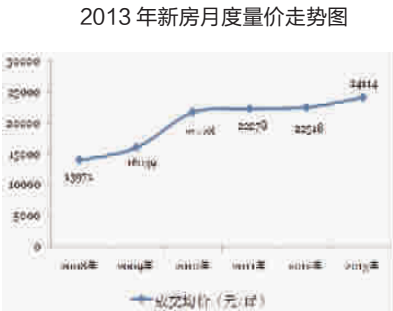
汉宇地产土地监测数据显示,截止到 12 月 20 日,今年上海经营性用地(剔除动迁安置房用地)出让收入成功突破 2000 亿大关,为 2038.27 亿元,较去年全年 759 亿元而言,形成鲜明对比,同比增长 169%。而今年土地溢价率前三名榜单,均花落临港新城板块内。年底之时,临港新城主城区三天时间内集中出让 7 幅商住及办公用地,最终均以超高溢价率成交,溢价率高

达 379%至 490%,接连刷新全年溢价率新高纪录。在自贸区、轨交通车等诸多利好消息刺激下,临港新城多幅迷你地块的集中挂牌,则被小型房企视为顺利进入上海楼市的一次最佳机遇。但值得意识到的是,部分房企对于自贸区前景盲目乐观,以不计成本的方式拿地,更多的是一种“偶发现象”,市场更应理性看待临港新城高价地现象的产生。

■ 房价

上海新房均价上涨超 2 成

截止 12 月 15 日,全市商品住宅成交均价为 24114 元/平方米,同比去年涨幅为 7.09%,结束前 3 年成交均价长期徘徊阶段。由于刚需盘表现活跃,均价涨幅相对有恩。选择全市热门交易板块或者楼盘前后对比,今年新房价格涨幅要达到 20%以上。比如青浦新城,商品住宅均价从去年 14791 元/平方米快速上涨至 19677 元/平方米,价格同比涨幅更高达 33%;除此之外,松江新城、宝山大场、奉贤南桥新城(房价 户型 二手房 租房),成交均价同比涨幅分别为 28.6%、23.1%、15.9%。热门板块凭借足量需求积极入市,给予房企乐观心态,随行就市成为今年新房市场主流趋势。

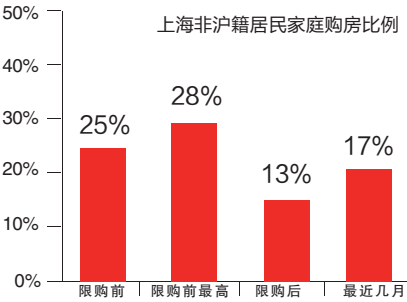


(数据来源:汉宇地产市场研究部)

■ 政策

“沪七条”温柔落地

“沪七条”中将非本市户籍居民家庭购房缴纳税收或社保费年限,从能提供自购房之日起算的前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上,调整为能提供自购房之日起算的前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上。近几年来,外省市到上海的人口增长量很快,每年有 60 万历史的增长。这次提高非沪籍居民家庭的购房门槛,除了遏制剩余部分投资投机性需求之外,更多的限制了这部分初到上海的新上海人的购房需求,这部分人相对人口比例不是很大,并不会对上海的房地产市场造成太大影响。



(数据来源:同策咨询研究部)