



全国房地产商会联盟执行主席
全国工商联上海联合会会长
顾云昌



中国房地产研究会
市场委员会副主任
陈晟



同济大学房地产
研究所所长
施建刚

2014
市场前景

普遍“看平”来年楼市

可以“心平气和”地挑房

谈到2013年的楼市,全国房地产商会联盟执行主席、全商联上海联合会会长顾云昌表示,“回顾这一年,楼市可以用八个字概括:‘前高后稳、分化加大。’预计明年房价将保持基本平稳的态势,房价增幅趋稳,房企现金流充沛,降价动力不足,房价不会崩盘,但也不会疯狂上涨。”

从政策面来看,现在各地楼市差异很大,不宜再采取“一刀切”的调控,像以往那样“上海感冒、全国吃药;北京咳嗽,全国打针”的情况不大可能再次出现。预计未来将采取差异化的调控方式,以应对差异化的市场。

近期,由全国房地产商会联盟主办的“2013中国房地产高峰论坛暨全商联上海联合会成立仪式”在上海举行。论坛上,国务院参事室研究员、中华民营企业研究会会长保育钧讲解了十八届三中全会后的宏观形势,认为房地产企业尤其是中小企业,将在细分市场中寻找发展机遇。

全商联上海联合会名誉会长、旭辉控股集团有限公司董事长林中表示,目前国内的城市化率51%—52%,城市化结束后将达到75%—85%,未来一二十年,都非常看好房地产行业的发展前景。

对大家关注的上海房价,众多开发商代表都认为,2014年上海楼市可能小幅上涨,但上涨幅度不会太大,购房者可以心平气和地挑房。

土地供应可能加大

今年房企可谓迎来了大“丰收”,全国房产销售过12亿平方米,销售额在7—8万亿元,又是一个历史新高。其中,5家房企过千亿元,16—20家超过500亿元。并且,上海成交量也上了千万平方米,回到了限购前。

中国房地产研究会市场委员会副主任陈晟表示,上海楼市全年“飘红”,与今年大量房企回到一线城市布局不无关系。这主要是因为一线城市的市场更有“弹性”,即便降价后也还有客户接盘。

对于明年市场,陈晟认为会是“短平长稳”,预计明年上海房价将有7—8%增长。而市场整体可能会比较悲观,主要有以下几方面原因。

首先,目前投资增速还在20%以下,通常在这种情况下,经济就会较差。如果明年GDP定的比较低的话,房地产投资增速可能在20%左右。“通过之前与较多开发商沟通的情况来看,大多数房企对明年市场看得较平。”陈晟表示。

其次,2013年尽管土地供应增长刚转正,但是相对去年有了增速且是大幅提升,这会使得2014年商品房供给加大。

第三,新型城镇化的农村建设用地流转一定会增加明年新的土地供应。“加大供给后,我们判断房价一定会平抑。第四,目前3—4个城市的房地产泡沫已破,其它很多小城市比较低迷,这是否会传导到上海,还有待观察。”陈晟总结道。

“自贸区”还将助推楼市

有机构统计,今年上海的房价上涨21%左右。对此,同济大学房地产研究所所长施建刚表示,“我认为每个统计方式不同,所以真实的涨幅未必有这么高。就上海而言,正常合理的涨幅范围应该是10%左右。”

施建刚认为,今年上海涨幅主要归功于“红利”,自贸区的设立、迪士尼的动工、外滩金融的重塑以及轨交的开通,都驱动地价、房价上涨。

他表示,自贸区的规划是散布在大浦东沿长江一线60多个公里的多个区域,这预示着更多板块将直接获得这一重大规划利好的辐射影响。从区域规划的叠加效应来看,自贸区将令原大浦东战略,包括迪斯尼、后世博等一系列规划的等级与辐射力度实现整体性的飞跃,可以说大浦东绝大部分居住板块的市场价值潜力都随之提升。

“从土地市场的表现来看,在自贸区内及邻近区域地块价值长期来看会有不错的上升空间。”施建刚说,“据我们最近做的土地流转课题可见,上海目前的土地非常缺乏。如果土地流转速度快还好,如果慢,地价肯定会大幅上涨,那么房价也会随之上涨。”

施建刚认为,上海自由贸易区的建立仍将对上海楼市起到积极作用。“比如金融机构,无论是国内或者国际银行就很可能需要更多的办公空间,因为他们需要充分利用上海自贸区来创建新的商业机会从而提升和扩大他们在中国的业务范围。”

置业长兴岛,和蓝天白云做邻居!
你有权选择更好的生活
却没理由错过凤凰花苑



凤凰花苑生态公寓 同步热销中

咨询热线
VIP LINE

66851166 66851188

接待中心:长兴镇人民政府东侧绿地内

房号2号301 价格有效期:12月30日止 预售证:崇明房管(2011)预字0504号
开发商:上海致宝置业有限公司 本广告仅供参考,广告中具体确定的内容可作为购房合同附件。