

土地供应规划契合市场 楼市走向将扭转?

下半年走势 悬念增强

□地产评论员 郑鸿铨 蔡崎雯

乐观派

如果说在5月13日之前,对今年楼市持悲观态度,认为房价即将进入下行通道的业内人士占多数的话,那么当2014年度上海住房用地供应计划公布之后,对于今年上海楼市最终走向的判断则再度陷入了争论。

今年的前5个半月,成交一路下滑、银行信贷收紧,不断有某某楼盘传出资金链即将断裂不得不降价抛售的“流言”。而近期光耀地产的危机显现出房企的“时日艰难”并非空穴来风。

从过去的经验来看,供地的减少往往将使得楼市库存增速放缓,最终导致房价上涨。也正因此,众多开发商都对减少供地的政策持较为积极的判断。毕竟对于房企来说,这或许是2014年即将过半以来迎来的第一个政策“利好”。

然而也有业内人士不忘给房企泼上一盆凉水。中原研究咨询部高级经理樊敏表示,虽然地价是房价的重要组成部分,但当前的房价并不是全部由地价决定的。当下不得不降价促销的楼盘中不乏当年的“地王”,这说明高价拿来的地块一旦面临市场低迷或资金链危机,照样得降价抛售。此次供地缩减只是反应了未来房价的一个信号,短期内很难对房价产生明显的拉升作用。

同策咨询研究部总监张宏伟也表示,在银行信贷紧缩及楼市调控政策“阶段性”收紧的市场背景下,短期内房价已经很难出现大幅反弹的机会,开发商也不可能从价格上获得相对不错的利润空间,房企仍然要坚持“跑量”的基本原则。

此外,供地计划中商品住房用地的占比究竟如何也使得未来市场的前景更加扑朔迷离。

据了解,虽然今年上海的住房用地供应计划同比减少了30%,但现有700公顷的供地计划中并未明确保障性住房用地的占比。而从3月底北京、广州两地先后公布的2014年供地计划来看,保障性住房用地的比例分别为40%和21%。这已大大突破了从2007年开始严格执行的保障性住房用地“占比不得低于70%”的硬性指标。上海是否将效仿北京和广州,适当增长商品房用地量,微调住宅用地中“保障性住房用地”以及“商品住房用地”的比例,正是公布用地供应计划后,最亟需细化的问题。

“土地供应减少,会缓解房地产市场压力,引发涨价预期。”



杨健
宝华集团副总裁

施建刚
同济大学房地产研究所所长

顾建发
上海社科院房地产研究中心研究员

房价下行压力将得以缓解

目前的房地产市场比较微妙,房企拿地都比较谨慎,拍地的热情均不高,而住房用地供应量适当地减少也是契合了目前这个市场。实际上,这样的举措有利于控制整个市场的成交量,使房价平稳过渡,这对缓解房价压力有一定好处,同时也减少了房企的压力。

另外,自银行利率市场化后形成了银行对于放贷的控制非常严格,这使得一些房企出现了资金方面的压力,其实不仅仅是外地,上海很多房企也面临着这样的问题。

不过,从房企的角度而言,上海市场还是相对稳定的,即使销量和供应量可能会出现略紧,但上海的市场发展依然稳健。目前来看,成交仍然比较慢,房企还是会希望抓住每一个潜在购房者,所以未来的折扣和促销力度都可能更大。(杨健)

供地缩减是房价上涨信号

事实上,土地供应量缩减给了市场一个信号,即上海房价是不会跌的。首先,土地供应量少了,对房企而言有紧迫感,存量少的房企必须去拿地,那么激烈竞争下

的结果是溢价率上涨,地价高了,很有可能拉升房价。另外,供应的减少有利于缓解目前商品房供大于求的状况,让楼市趋于合理健康,促使房价维持平稳地上涨。

当然,就房企而言,土地供应少了对于目前正在建设中的房企绝对是个利好消息,相反,对于将要拿地的房企,可以说是个较大的挑战,因为僧多肉少,意味着需要花费更多预算拿地的可能性增加了。

当前上海房价正处于中低位,这样的状态不会维持很久。(施建刚)

房价有望维持小幅上涨

一般而言,土地供应减少,会促使整个市场出现新一轮的上涨压力。但目前的房地产市场正处于一个观望期。从现在的情况分析,今年前4个月的消化能力比较低,处于一种库存上升的状况,如果这种状况没有改变的话,那可能今年整个销售的情况会比去年大大降低。

按照目前的趋势,整个市场的压力确实不小。缩减土地供应的决策,正是为缓解房地产市场压力做出的动作。房地产市场要靠自身的动力来改善平淡现状,还是比较困难的,短期内房价有望维持缓慢的小幅上涨。(顾建发)

降价潮恐提前来临

从土地供应以及二手市场等渠道来看,目前上海有很多闲置的土地。从这个角度来说,只能通过招拍挂拿地的房企,土地供应少了压力就大了;而对于有其他渠道的房企而言,影响并不太大,甚至可能是机会。从长期来看,上海的土地供求关系一定会趋于紧张。

年初我曾对市场有个预判,当时认为今年6月房企的资金压力就会显现,但就目前的情况来看,部分房企的现金流大约仅能再支持6个月。而目前的成交情况又不太理想,到了5月份,涨价的可能性本就不大,且大部分房企都在做降价预案且甚至已经有降价了。由此可见,房企资金压力的表现很有可能提前出现。因此,短期内我认为市场并不乐观。(雷小明)

房企或面临新一轮洗牌

土地供应5年来最低,个人认为对房企有利有弊。弊端指供应量少,房企之间的竞争会更激烈,如果长此以往,会有新一轮的房企洗牌。利好指土地本为不可再生资源。如此一来,对土地要有敬畏之心,拿到地的企业要把品质放在第一位,要有利于整个社会的发展。

房地产企业的资金链在目前形势

下会逐渐趋于紧张,但这样也会迫使房企寻求多种解决方式,并不会如外界传言的“破产”那么严峻。我个人对未来的上海市场还是看好,因为房地产行业在目前的中国经济发展中仍然占有一定重要的地位。当然,对于房企而言,有可能面临新一轮的洗牌,这需要房企用更谨慎的心态拿地,用更认真的态度开发产品。(赵新)

“僵局”短期内改善无望

今年上海全年的住房用地供应计划下降了30%,这一信息其实对于上海房地产市场而言,影响并不大。按往年来看,相关部门每年平均规划供应1000公顷左右,但实际上,1000公顷的计划都无法完成。据我了解,每年完成规划的百分之四十至百分之六十已经是非常不错的成绩了。此次缩减土地供应,正赶上市场整体环境不佳,个人认为今年可能还是无法完成所有的土地供应,所以土地供应萎缩并不会带来过大影响。

由于供应计划和完成率是两个概念,最终影响房价的还是实际的住宅供应情况。在房地产市场大环境不佳的现状下,房价预计将持续下滑,且无法在短期内得到改善,时间起码要半年或一年。对于购房者而言,建议仍以观望为主。(薛建雄)

“土地实际成交待定,房企资金链依然紧张,短期内市场并不乐观。”

谨慎派



雷小明
中国南山地产上海分公司常务副总经理

赵新
上海农工商房地产置业有限公司副总经理

薛建雄
克而瑞上海机构研究总监