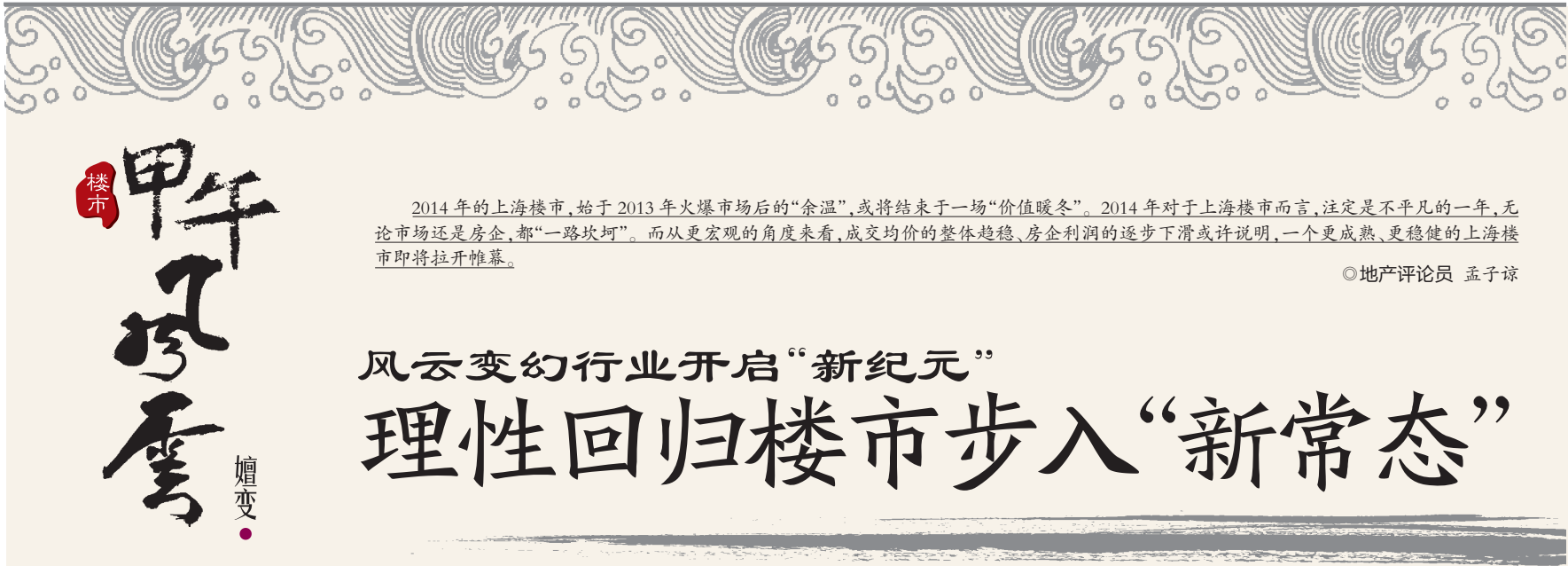




楼市甲午风雷
嬗变

2014 年的上海楼市,始于 2013 年火爆市场后的“余温”,或将结束于一场“价值暖冬”。2014 年对于上海楼市而言,注定是不平凡的一年,无论市场还是房企,都“一路坎坷”。而从更宏观的角度来看,成交均价的整体趋稳、房企利润的逐步下滑或许说明,一个更成熟、更稳健的上海楼市即将拉开帷幕。

◎地产评论员 孟子谅

风云变幻行业开启“新纪元” 理性回归楼市步入“新常态”

“寒流”变“暖流”

继 2013 年的“狂热”氛围之后,2014 年年初,上海楼市开始感受到阵阵“寒意”。在当时,业内普遍认为低迷的成交状况源自于 2013 年“疯狂”之后需求的透支,以及春节期间传统的淡季影响。彼时,或许没有多少人可以想象到,这一丝“寒意”会最终演变为长达三个季度的“寒流”。

3 月“小阳春”以 86.4 万平方米的商品住宅成交量收场;楼市“红五月”以 59.6 万平方米、环比下跌 21.8% 的“惨淡”成绩“爽约”;连供需双方都翘首企盼的“金九”也大为失色,商品住宅成交量仅为 76.6 万平方米。

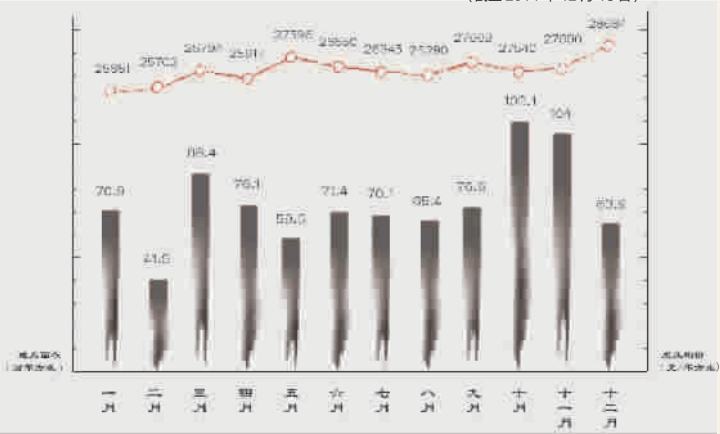
在业内开始担心 2014 年 will就此平淡收场时,9 月底连续出台的政策调整使上海楼市的“寒流”迅速转暖,并迎来了一场“价值暖冬”。

在政策的持续推动之下,刚需以及改善性需求开始“应需入市”,上海楼市成交量自 10 月起连续攀升至 100 万平方米以上“高位”;而受制于今年前三个季度相对平淡的楼市行情,供求双方积压的“热情”被迅速释放,加快催生了今年的暖冬行情。

今年 11 月开始,众多项目集中入市,抢收潮愈演愈烈。货量的增多极大地带动了买方市场,不仅刚需

2014 年上海商品住宅月度成交情况

(截至 2014 年 12 月 18 日)



数据来源:上海中原地产

类产品的成交状况有所好转,一些改善类产品也表现出不错的销售业绩,如近期刚刚开盘的保利翡丽公馆,一经开盘就几近售罄,几乎创下“日光”奇迹。

而上周(2014 年 12 月 15 日—12 月 21 日)上海商品住宅市场在供应量有所下降的情况下成交量仍然达到 27.67 万平方米,连续六周达到 20 万平方米以上。

德佑地产市场研究总监陆骑麟表示,在一系列政策组合拳的影响下,市场的预期已经发生了较为显著的变化,不论是否直接受益于新政,购房者的人市意愿都得到了显著的加强。以目前的情况预计,12 月最终的楼市成交量有望突破 110 万平方米,成为今年的最高点。

需求理性释放

值得注意的是,当成交行情开始转暖之后,上海楼市的成交均价并没有因房企加速去化而下滑,也并未因成交量的释放而“水涨船高”,整体表现平稳。

上海中原地产研究部数据显示,截至 12 月 18 日,上海楼市 2014 年商品住宅的成交均价为 26927 元/平方米,环比 2013 年同期上涨了 11.2%。虽然均价上涨了一成,但从成交量价位段的占比来看,这一上涨幅度更多是由成交结构变化所致。

截至 12 月 18 日,今年上海商品住宅成交量为 895.3 万平方米,同比减少了 27.3%。其中,4 万元/平方米以下的产品成交量下降了 31.7%,而 4 万元/平方米以上的中高端楼盘成交量却逆势上涨,同比去年增加了 1.7%。

如果说持续了三个季度的“平淡”体现出的是购房者对于市场的强烈观望情绪的话,利好政策连续出台之后,购房者“应需入市”导致

成交量连续攀升,则一方面证实了上海楼市中存在着大量真实的自住性需求,另一方面也说明购房者在步入调整期的楼市背景下,更加理性地着眼于自身的实际需求。

“暴利时代”终结

在风云变幻的 2014 年楼市,心态发生明显转变的除了购房者,还有开发商。

今年上半年,弥漫市场的观望情绪使得楼市库存高企,房企的融资渠道也逐步收窄,彼时“内忧外患”的开发商对后市普遍较为悲观。

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”。在企业层面,年终的收官成绩也与市场状况呈正比。截至目前,已有多家房企提前完成了年度销售业绩,品牌房企的销售业绩也普遍在第四季度得以放量。

但即便如此,开发商的利润空间越来越小已几乎成为了业内共识。近日,沪深两市共计 27 家上市房企公布了 2014 年年报业绩预告,其中 5 家房企宣布亏损。而预计盈利的 22 家房企中,净利润同比下滑的企业达到 8 家,房地产行业盈利预减的状况正在逐步扩大。

在这样的背景下,“规模”这个一直以来被房企奉若真理的词汇开始显得有些“尴尬”。一方面,在利润“摊薄”之后,房企为了生存和发展必将更加看重市场份额;另一方面,一些房企则已经开始将“触角”伸向其他领域,展开多元化布局。在告别了“黄金十年”的过热增长之后,如何打造产品竞争力、提高利润率成为了留给房企的重要课题;而房企之间激烈的“白刃战”,或将产生更多兼具成本优势和差异化优势的产品,并最终惠及千千万万的购房者。

行业思考

属于购房者的时代来临?

十余年寒暑,上海楼市经历过高速发展的辉煌,也经历过低估和阴霾。但在那个“闭着眼买也会涨”的“黄金十年”里,普通自住型购房者对产品居住价值的诉求却并未被真正满足。

而从 2014 年开始,“市场化”的运营模式被广泛提及,在更严酷的市场环境中,购房者“理性”、“务实”的心态使产品“热销”不再容易实现。

今年,在市场化运行的背景下,房地产预期得以稳定,房企利润率逐步下降成为了行业的“新常态”;今年,信息时代的迅猛发展开始冲击房地产行业,旧有的企业运营模式和开发理念不断遭到挑战;同样在今年,去“投资属性”的市场使一些开发商发现,“噱头”和“卖点”已经难以让变得更理性的购房者买单;还是在今年,保利翡丽公馆、阳光城愉景湾等一批抓住购房者“痛点”的楼盘则连续掀起热销浪潮……

随着市场化机制的逐步健全,房地产行业过去的“野蛮生长”只能渐行渐远,用更先进的产业模式、更具差异化优势的产品去争取市场,而不再是盲目地追求快速复制、扩张,房企才能获得更广阔的生存空间。

而那些更具创新力,更有价值的产品的出现,将塑造出更为美好的人居未来,也将开启一个真正属于购房者的“新时代”。

在“价值暖冬”到来之际,一个“希望之春”也被随即开启。褪尽浮躁,站在“新时代”的当口,一个更为成熟、更为依仗产品价值的上海楼市将呈现在购房者面前。

市场悬疑

政策进一步放松?

今年第四季度,房贷新政、贷款利率的调整和新普通商品房标准的出台释放了大量需求,促成了上海楼市的“暖冬行情”。而作为目前全国 5 个仍在限购之列的城市之一,上海仍然存在着政策进一步放松的空间。随着“去库存”任务的加剧,2015 年上海楼市的政策走向仍旧扑朔迷离。

回暖趋势能否延续?

新政让楼市成交有了回暖迹象,同时,房企拿地数量也有所增加,土地市场随之升温。不过楼市基本面却仍旧难言乐观,库存仍处高位、商业银行对降低房贷热情不高。2015 年,刚刚有所抬头的上海楼市会否延续回暖趋势,楼市是否已成功“筑底”,迎来比 2014 年更有热度的未来?

房价是否会上涨?

2014 年虽然市场经历了长时间的观望,但房价却仍旧维持平稳向上的姿态。虽然长达三个季度的观望让很多房企的资金紧绷,但“降价跑量”的呼声仍未得到太多房企的响应,有折扣的楼盘优惠力度也并不理想。在楼市成交逐渐回暖的背景下,未来,房价会否迎来一波上涨行情?

