

宁波房地产市场发展现状与展望

郑 朔

(宁波开投置业有限公司 浙江 宁波 315040)

摘 要 近年来,国家不断加强对房地产市场的宏观调控,采取了一系列的货币紧缩政策,旨在抑制高涨的房地产投资热潮,让房地产市场健康有序地运行。通过对宁波房地产业发展历程的回顾,以及进一步阶段性地分析宁波房地产市场的现状,得出下一阶段楼市的走势:楼市价格走低,会持续相当时间;不同住房产品结构在销路走势上会有较大差异;土地决定房价,土地成为影响房地产未来命运的关键问题。

关键词 房地产 现状 展望

中图分类号:F291.1 文献标志码:A 文章编号:1673-291X(2011)26-0064-02

一、宁波房地产市场的发展历程

2007年以来,国家不断加强对房地产市场的宏观调控,采取了一系列的货币紧缩政策,旨在抑制高涨的房地产投资热潮,让房地产市场健康有序的运行。从2007年1月15日起到2008年6月25日,14次上调存款准备金率,从9%调到17.5%;11次上调贷款利率,使得个人一年期贷款基准利率高达近8%。2007年9月27日,人民银行和银监会联合发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》,二套房首付比例提高到40%,12月份又确定二套房以家庭为单位的认定标准,已利用公积金贷款购房的家庭,再次申请房贷,将视为第二套房。这一轮房地产调控措施目前看来起到了标本兼治的作用,给疯狂的楼市一个很大的打击。宁波楼市经过一轮迅速飙升,也在2008年初悄然停滞,出现浓重的观望态势,买卖双方战略相持,等待出手。2008年9月初,以万科为首的开发商,终于选择跳水,破解了近一年的迷局,奥克斯疾步跟进,更加确信动荡的楼市可能出现“夺路狂奔”的景象。宁波楼市到了极为重要的转折关头。

二、宁波房地产市场的现状分析

2008年是极不平凡的一年。回顾2008年宁波楼市的轨迹可见,尽管有个别楼盘销售火爆,但是多数楼盘还是以平缓甚至沉闷唱主调,销售情况一直不温不火。对多年来国家房产政策,以及房地产发生的巨大变化,我们可以做一个阶段性分析:

(一)只涨不跌的神话已经开始终结

在过去的十年中,宁波房价一路上涨。但是房地产毕竟是市场经济下的产物,它依托市场经济,其发展归功于市场经

济,当商品的价格严重背离了它的价值,将不可避免地出现价值回归。而价值的认定本身是一件困难的事情,过去这么多年,人们一直在争论,房价到底是高还是低。杭州湾跨海大桥通车后,部分乐观人群认为宁波房价有望与上海接轨。当然反对的声音也非常多,尤其是30岁以下的首次置业者据调查,宁波有购买房子意向的人群中30岁以下占到四成。因此,当国家调控措施出台后,房产市场开始趋缓然后回落,一边是高企的房价,一边是购房者的背影,“价滞量缩”成为目前楼市的写照。

我们通过分析从2007年1月份到2008年8月份住宅市场的成交量走势图和成交价走势图(数据包括老三区、鄞州区、镇海区、北仑区、科技园区、东钱湖度假区),可以发现:

1. 成交面积明显下滑。2011年1—8月份共成交面积为1 335 090平方米,是去年同期2 137 199平方米的62.47%。
2. 涨幅明显回落。从今年4月份开始,成交量逐月下降,环比为负增长。各月与去年同期相比,更是大幅下降。
3. 价格坚挺上涨。从2007年1月份到2008年3月份,价格持续爬升。4月份后,价格涨落不明显。此时,成交萎缩,实际上已经处于“有价无市”的状态。

(二)宏观调控与市场调整形成合力

究竟是什么原因推动房地产市场发生这样的剧变呢?应该说,这是多种因素综合作用的结果。我们认为,2004年以来国家对房地产市场持续调控的累积效应,特别是2007年对土地的调控政策和第二套住房房贷政策效应明显显现,一定程度上改变了人们对于楼市的预期,整个楼市开始变得有些理性。

2007年,国土资源部加大闲置土地清理力度,对囤地开发商进行查处,规定开发商不付清全款不得分期发放土地证;

收稿日期:2011-09-01

作者简介:郑朔(1959-),男,浙江宁波人,从事房地产业研究。

为抑制投机性购房,人行、银监会要求提高第二套以上住房的首付比例,为控制投资过猛,人行连续提高存款准备金率,一度达到17.5%的历史高位,增加中低价位、中小套型普通商品住房供应,调整住房结构的“双70%”政策(90平方米以下住房须占项目总面积七成以上、居住用地供应量七成用于中低价位、中小套型),着力解决中等收入家庭住房问题,国务院出台解决低收入家庭住房困难的意见,推出经济适用房制度,建立廉租住房制度,扩大廉租房政策覆盖面。

上述政策的逐步落实,投机炒作现象得到了有效控制,消费者观望情绪增加,市场需求下降,供需比严重失衡状态得到缓解,同时限价房计划供应量的增加,也分流了部分购房需求。当然,房地产市场的复杂性,决定了宏观调控并不是市场变化的唯一推动力,其中还有市场内部结构调整的原因。宁波市去年以来房价涨幅长期居于全国前几位,全年涨幅达到30%,这种非理性的上涨透支了房地产的未来效益。事实上,房价持续大幅上涨,超过了购房者的承受能力,供需矛盾越发突出,目前价格出现回落也是市场调整的必然。

(三)市场竞争从暗中浮出水面

我国的房地产行业比较复杂,整合将是大势所趋,在不景气的情况下,对于各企业而言,既是机遇也是挑战。房地产业的迅猛发展,从1998年算起,经历了10年风雨,全国6万多家房地产企业,没有几家房企由于市场竞争而淘汰倒闭的,这才是房地产市场的怪事。这说明中国房地产市场竞争十分不正常。正因如此,才导致房地产市场必然的全面改革与调整。万科从去年10月份起,率先在深圳楼盘大幅降价,吹响了挤出房地产泡沫的号角,今年又从广州、上海、南京、杭州,一路杀到宁波,迅速回笼资金实行自救。作为地产界的领军企业,“拐点”论的始作俑者,应该感觉到地产行业未来将经历的一场巨变。从开发商抱团求生,到万科的自救措施,市场竞争残酷展现。我们可以预见,日趋激烈的市场竞争,企业的两极分化现象将日渐明显,一些龙头企业通过上市筹资和规模经营的方式增强竞争力,比较优势日益加强,而一些中小地产商经营环境日益严峻,优胜劣汰将加速房地产行业重新洗牌,项目并购、企业并购应该会成为下一步的一个旋律,房地产市场品牌化、企业经营集团化、项目开发规模化趋势将更加明显。

三、宁波房地产市场下一步走势

2008年9月份以来的种种迹象表明,宁波房地产市场正在经历一个调整期。开发商为了求生存,赤膊上阵,大刀阔斧,力争早日回笼资金,从困境中出逃。下一步楼市的走势会呈现如下特征:

(一)楼市价格走低,会持续相当时间

楼市的松动不仅打破开发商“只升不降”信念,反过来也坚定了购房者“楼价还会大幅下降”的信念,买涨不买跌的心理,使得人人都怕高价接盘。开发商和消费者仍在就购买力与楼价水平进行殊死博弈:开发商认为自己的资金链尚未接近断裂,还可以一抗,消费者认为恐慌性抛售尚未到来,仍在监视开发商的最后一跌。这个时间还会持续多久,根据欧美国家

房产调整周期的资料看,多数为3—5年,我国房产市场的发育时间较短,城市化进程的加快,市场的很多刚性需求尚未得到满足,因此,会比这个周期稍短一点,估计在2—3年。从今年宁波市房产销量来分析比较,本轮的调整从2007年底开始,预计持续到2009年底甚至2010年中。

(二)不同住房产品结构在销路走势上会有较大差异

1.高总价的中高档楼盘销售会下降

以中高档为主的楼盘,因推出量少,一贯是宁波房市中的宠儿,今年下半年,这一市场格局可能出现变化。往日购买人群多以外贸企业为主,而今年外贸的不景气,加上住房银行按揭政策的变化,高总价房需求会呈现下降态势。

2.总价偏高的120平方米左右的楼盘,去化速度可能困难

90/70政策的实施,及一年多以来房价的飙升,影响最大的是120平方米左右的楼盘。这类面积的住宅在以前是属于楼市的抢手货,今年却成销售难点。主要原因为:一是90/70政策的实施,今年单套面积在90平方米的房源大量推出,市场的供应量大幅增加;二是因为房价涨幅过快,导致总价过高,对于收入水平较低的初次置业者而言,大多无法承受120万元以上的房子,而对于改善型的购房者来说,原本就住着这样面积的房子,没有必要在市场走低的情况下,购买相似的。

3.低总价房子的销售,将会是下半年房产市场的主力军

事实上,宁波住房的刚性需求增长很快,低总价住房,将会受80后年轻人、新宁波人等首次置业者欢迎。城西的格兰春晨、缘圆、洪塘的奥林80、盛世嘉苑等楼盘推出后,尽管地段位置较偏,但因总价低而走俏。

4.配套较差的投资型单身公寓,会严重过剩

单身公寓,曾经因量少价低,被投资者看好。但从去年下半年以来,销售形势一直不好。尤其是地段偏远,配套不完善的,销售将更为困难。原因主要是90/70政策实施后,许多开发商在规划时,因单身公寓面积小数量多,以此去套国家的政策,从而导致单身公寓推出量的急剧增加,市场供过于求。

(三)土地决定房价,土地成为影响房地产未来命运的关键问题。

住房作为一种产品,土地是主要成本之一。毫无疑问,地价决定房价。宁波市从2006年底开始“地王”频现,房地产市场出现“面粉比面包贵”现象。继2006年12月28日雅戈尔置业经过76轮角逐,以楼面价6490元/平米,夺得华辰北8号地块,首次出现地价高出周围房价以来,2007年土地市场疯狂不断。光大置业“滨江庆丰1号”楼面价为12200元/平米,成为第一个“万元户”,荣安房产又以12590元/平米竞得“甬港饭店北”地块,雅戈尔成为目前为止最后一个宁波“地王”,以13100元/平米竞得“北郊路以西”地块。土地是有限资源,随着今后资源的日渐稀缺,房产商不惜一切去赌预期,无形中抬高了地价,成为近几年抬高房价的直接原因之一。羊毛出在羊身上,谁来承担这部分成本?当然是消费者。因此,宁波市的房地产市场潜伏着远期危机,一旦本轮调整经过2—3年后回升,2007年高价土地的房产从2009年末可以开始推案,将会又一次陷入更加疯狂的房价,前期调整将前功尽弃。

[责任编辑 王莉]