

刚需支撑着房价继续涨

证券时报记者 陈英

2014 年是楼市多变的一年,特别是调控转变上。回顾 2014 年楼市宏观政策,大体由 坚持调控→微刺激→中刺激”。一季度政府调控态度依旧是 坚持调控”,正是这样的 坚持调控”令到一季度市场成交低迷;二季度限购出现松动,同时央行也多次喊话要支持刚需,楼市 微刺激”开始出现;三季度楼市调控政策由紧转松,中刺激”由此开启,特别是 930 新政”以及降息,不但扭转了楼市持续不振,更令一线城市再度呈现火热状态。

日前,中联二手房研究院针对深圳楼市市场成交、市场需求等方面进行全面盘点,用数据说话,清晰展现了 2014 年深圳楼市特征。

热点片区外迁 原关外受刚需追捧

一线城市市中心的房价对大多购房者而言高不可攀已是不争的事实,置业外迁还是无奈而最合适选择,京沪如此,深圳也不例外。

随着深圳房价的节节攀升,而龙岗中心城、布吉、西乡、龙华等片区的价格相对低,加上交通、环境等各项设施的逐渐完善,许多置业者 转战”这些区域,尤其是刚性需求和改善需求。近年来,特区一体化建设卓有成效,原关外的龙岗、宝安的一些区域居住配套不断完善,如龙华片区拥有深圳北交通枢纽、地铁龙华线,还有大浪创意园、观澜商业中心等,已是适宜居住、具有影响力的片区,靠近市中心的金地梅陇镇、四季春城、潜龙鑫茂花园等楼盘过去的几年成交比较活跃,足以说明购房者对该区域的偏爱。龙岗中心城、布吉随着交通的不断改善,凭借环境及价格优势,更多的置业者选择这两片区,如桂芳园、可园等大社区十分受欢迎。配套的不断完善,加上价格相对于市中心区域的福田、南山、罗湖要低许多,越来越多的刚需置业者外迁至龙岗、宝安的布吉、龙华等。2014 年成交量前 10 片区中,前 5 片区分分别是龙岗的布吉、龙岗中心城,宝安的龙华、西乡、新安,而后 5 片区则是福田的华强、罗湖的布心、人民南,南山的蛇口、南头。

从片区的均价方面看,蛇口、龙岗中心城、龙华、西乡、人民南的价格上涨比较快,年均价上涨幅度超过 20%。

两房仍是主力 三房需求最盛

从 2014 年 1~11 月楼盘成交物业来看,虽然两房型仍然是主力,占比 39%,但是比重在减少,比 2013 年占比

减少了 1.7%。相反,三房型物业成交占比 35.7%,比 2013 年成交占比增加了 3.9%,与两房型物业成交占比差距在快速缩小,逼近两房物业。显然,置业者偏好三房户型,一方面刚需置业者 转战”布吉、龙华、西乡、龙岗中心城等价格相对低的片区,对中大户型的需求必有所增加;另一方面,930 新政”、降息的利好,刺激改善需求,增加中大户型的需求;再者,房价不断上涨,置业者 一步到位”的想法不断加强。其他,一房的小户型和四房以上的户型需求相对较小,在 10%左右。

从面积段的需求看,60 平方米~90 平方米的中小户型物业仍然是主力,在总需求中约占比 46.1%,比 2013 年占比增加了 4.2%。其次是 90 平方米~144 平方米的物业,占比 29.4%,也比 2013 年有所增加。而 60 平方米内的物业需求有所减少。显然,自从 90/70 政策出台后,在深圳所有盘源中,还是以中小户型为主要供给。这类产品吸引的人群主要是:新婚小夫妻,有一定积蓄的中老年人、小有成就的白领、周边县市区市民等。而四房或以上大户型仅占 15%,一是因为 90/70”政策限制,大户型产品供应有限;二是因为有能力购买大户型的置业者大多为第二次以上的改善型置业,排除投资的因素,一旦入手大户型房子,便不会轻易转手,这也导致了大户型在市场的流通活跃度要比小户型低许多。但从长远来看,随着生活条件的改善,消费者对房子居住空间的需求会更大,到时大户型的盘源也将逐渐增多。

成交价格高移是 2014 年住宅市场最显著特征。2013 年 2 万元/平方米以内物业成交占比 45.1%,2014 年 1~11 月成交占比下降为 25.2%,减少了 19.9%。2 万以上占比增加的 19.9%分别在 2 万元/平方米~3 万元/平方米增加了 4.9%,占比为 44.7%,为 2014 年深圳成交最活跃的价格段;3 万元/平方米~4 万元/平方米增加了 9.7%,占比为 21.8%;4 万元/平方米占比为 8.3%,增加了 5.3%。300 万元以上占比增加最快,100 万元内占比减少最快对应户

型成交趋向中大户型和单价趋高价的成交变化,成交总价也趋高,200 万元以上成交占比与 2013 年比较增加了 13.3%,其中 200 万元~300 万元之间成交占比 23.4%,增加了 5.6%,300 万元以上成交占比 16.6%,增加了 7.7%。虽然如此,但目前 100 万元~200 万元之间的物业成交仍然是主力,占比 49.2%,比 2013 年成交占比减少了 2.7%。

26~35 岁人群 是购房主力军

购房年轻化现象在刚性需求中最为突出,超 7 成需求在 35 岁以下,而 35 岁以上占比仅 26.6%。虽然改善型需求也是 26~35 岁之间为主,但 35 岁以上需求占比 39.8%,比刚性需求占比高 13.2%。用于投资需求中,年轻些的比较注重,26~35 岁之间占比 62%,为主要部分,35 岁以上占比 30.1%,比刚性需求占比高 3.5%。

据中联二手房研究院统计,在卖房客户当中,除了投资者外,超过八成业主是为了换房,如以小换大、换购学位房、从原关外换到关内等。据统计显示,57%的一房业主年龄是 80 后,两房的则占 53%,他们随着年龄的增长、收入的提升,婚房、学位房、舒适房成为置业的目 标,而卖掉中小户型也成为二次置业资金的重要来源,他们逐渐成为楼市改善需求的主力。另外,70 后是出售三房的主力,占 41%;70 前则占四房业主的 27%。卖房户型随业主年龄递增。



张常春/制图

今年,深圳楼市降价不太现实



证券时报记者 陈英

2014 年 嗖”的一下就过去了。官方数据显示,整体来看房价是下跌了,可更多人感受的是房价仍旧高不可攀,甚至一直在涨,深圳去年底还再次出现了 日光盘”、时光盘”……甭管如何,购房者关注的是刚刚开启的 2015 年,房价会是怎样的变化?记者走访了几位业内人士,他们的具体观点不同,但看法一致:深圳 2015 年房价总体来看,仍然是上行的趋势。

综合开发研究院 中国·深圳 旅游与地产研究中心主任宋丁认为,深圳楼市价格向上走的压力不小。2014 年来,土地出让,包括城市更新部分增加的开工面积不是呈现增长,而是有所收缩的。土地拍卖屡出楼王,土地价格让人们产生对未来房价走势的充分联想。但是,在可预期的未来,深圳楼市不像外地一样有大量土地可供应,供应没有大规模扩张,而需求是稳定上升的格局。深圳已进入新的城市升级和产业升级过程中,对人口、资金、资源、

信息的吸引力领先全国,未来深圳在全国中心城市的地位将进一步巩固和提升,城市高大的态势会越来越明显。明年需求是旺盛的,供应可能依然不会充分满足市场需求。但是,2014 年市场也有压力,比如房产税、不动产登记,也是牵制价格的力量。整体来看,2015 年深圳楼市供需还是比较活跃的,房价向上走的动能强于走平或走低的动能。

早先,第一太平戴维斯发布报告认为,综合以下几个因素,估计 2015 年房价将保持平稳甚至出现轻微下调。首先,

2015 年深圳住宅市场将出现大量供应,主要集中在龙岗、宝安、龙华、南山四大区域;其次,房产税即将施行,预计将影响部分购房者的购房热情;另外,部分开发商出于资金需求会降价放量。在谈及深圳甲级写字楼市场时,第一太平戴维斯表示 2015 年预计深圳有 18 栋甲级写字楼入伙,新增供应面积约为 146.7 万平方米。由于新增供应量较多,2015 年第一季度,写字楼售价有可能出现维持稳定或出现小幅下调。

中联地产二手房研究院集团总经理



张常春/制图

肖小平分享了自己的观点,她认为,从政策走向看,2015 年房价继续松动的可能性很大,因此成交量、成交价至少会高过 2014 年。必须注意的是,不同城市冷热不均的现象在 2015 年将会继续存在,哪怕是在深圳这个城市,不同片区其冷热程度也会有明显不同。追求升值的置业者,可能需要在配套、规划、产品等多方面综合考虑,最终才能押中宝。

深圳中原副总经理贺晓丽对明年的市场观点是谨慎乐观。她认为,影响房地产的核心问题是购买力,也就是限购,深圳的购买力无法实现持续增长,因此 2015 年的成交量应该会是总体和今年持平。房价方面应该也不可能上涨得很快,深圳还是由刚需支撑,上涨太快会压抑需求,但降价是不太现实的。投资来说,核心问题是股市火爆,加上社科院报告也看好,所以资金应该会分流到资本市场,这也会抑制房价上升,因此房价应该缓慢上升。

美联物业深圳区域董事王书权从趋势看,深圳房价要有大的拉升与调整机会不是很大。当然现在深圳市场的供应是处在一个比较低的水平,而需求还是很大,流动性人口一直都在增长,常住人口也一直处于高位,租房需求非常大,置业的需求也是如此,所以预计大部分区域的房价往上涨的机会会大一点,成交量方面则会维持平稳。另外从金融环境来看,2015 年应该还会有一两次降息的机会。

■新书推荐 | New Books |

还原327事件真相



《中国赌金者——327 事件始末》
作者:陆一
出版社:上海远东出版社

发生于 1995 年 2 月 23 日的 327 事件至今已经 20 年了。这 20 年来,在网络上和一般媒体上,相关的文字汗牛充栋,但绝大多数都充满了阴谋论和自怨自怜的不确实描写,诸多事实都被扭曲,细节都被改写,甚至连基本的史实都被扭曲,掩盖了。

当年的当事者,要么多年不再申辩,也不出面澄清事实;要么提供一些自己愿意相信的记忆,来佐证自己当年行为的合理性;要么记忆有误,淡化、回忆的事实已不再符合当年的现实……

所以,从 327 事件发生至今已过去将近 20 年,还没有一本可以完整准确反映当年历史全貌的严肃记录、认真考证、完整描述、全景复原这一历史事件的书籍,可供后来者研究,回顾和反思这段历史所用。

其实,从 1995 年 2 月 23 日这个时点上看,万国证券在最后 8 分钟的违规砸盘,是 327 事件的原爆点。但是放大一点,327 之前有 314 事件,之后有 319 事件。而这三个合约背后对应的都是 1992 年 3 年期和 5 年期的国债现券,314 成了 327 的预演,319 则直接导致了国债期货市场被关闭。在这三次事件中,始终做空的人只有国发一家。如果再放大一点看,1993 年有财政部造成 92 年国债收益率浮动的 62 号公告,也有期货市场整顿和主管部门的改变。而 1995 年 5 月国债期货市场关闭后,又局部叫停了国债回购市场,致使国发违规和金融诈骗的巨额坏账浮出水面,引发了历时数年的证券市场系统性风险和全国性金融债务危机。再进一步放大历史观察视野,1992 年的国债期货试点开市的第一单,成交对手双方就是中经开和万国证券,这种宿命很难用逻辑推理来说明。而且,国债期货试点和中国证监会的成立只相差了 2 个月。从证监会成立到中央证券监管的行政化体系完全确立的 2001 年,正好完整地涵盖了国债期货开始试点到国债期货引发的巨额金融债务最后冲抵完结这一历史过程,而这正是地方政府和中央政府为掌握证券市场的主导权激烈博弈的过渡时期。在此之后,才标志着中国证券市场发展的第一个阶段终结了。

所以,327 事件,其实就是中国证券市场从地方自主发展阶段到中央集权发展阶段的转折点。而从这样一个大的历史背景研究,考证,再现这一段历史和其中的历史事件,就成为研究中国证券市场历史和制度变迁的一个严肃课题。

为还原国债期货历史事件,作者用了数年时间,访谈了和这一历史事件相关的各个当事方,对各当事方的十多位主要人物进行了深入访谈,收集并整理了数千份、数百万字的相关档案资料,考证了整个历史发展过程的诸多细节和事实。

各方当事人在接受采访时,所有的人都不约而同提到一个词语——真实。大家在谈到当年的经历和所思所为时,都希望还原一段真实的历史。但是,各当事方每个人的记忆都或多或少有所偏颇,每个人都愿意记忆自己所想要记住所谓事实。而现在经过考证、还原、对比、纠正后的历史真实放到大家的面前,对于并不完全符合自己想要记忆的历史真

实,是不是每个人都能够直面正视并且愿意坦然接受呢?

在证券市场上叱咤风云的各位当事人,都自认为自己能够左右自己的命运,但每一个人其实都不知道最后左右自己命运的是是什么。当年尉文渊在接受访谈时曾说过这样一句话:“327 事件中惊险曲折的过程也是一个很好的金融文学题材。”当我们在历史资料中不断看到连专业编剧都很难设计出来的戏剧性情节,居然在现实中就这样自然而然地发生着;当我们发现无常的命运安排和弄人的造化演绎,居然在现实中一个接着一个地发生在各位当事人身上;当我们从证券市场发展的轨迹中看到,一个市场化的股市最终落入极具计划经济色彩的体制旧巢;当我们眼见得华尔街数百年演进历史最终被推崇为一种“伟大的博弈”,而中国证券市场发展历史因为 327 事件所造成的转折,落得的却是一场“无常的博弈”……

应该明白,还原 327 事件的历史应该呈现谁都没有去正视过的大背景下的历史真实!于是,作者经过一年业余时间的辛勤努力,最终呈现在大家面前的是这本可以用来纪念 327 事件 20 周年的新书《中国赌金者——327 事件始末》。这本书第一次公开了当年贴息决策的详细过程;第一次解开了最后 8 分钟万国证券巨额空单的操作细节;第一次披露了当年管金生决策的心路历程;第一次揭示了万国证券一步步做局、入局、解围、受困的完整情节;第一次描绘了国发从进入证券市场到制造出惊天系列金融诈骗案的全貌;第一次完整描述了国债期货市场创设过程和多起风险事件发生、应对的全景。

作者简介

作者陆一就职于上海证交所,为 FT 中文网专栏作家,曾花了将近 20 年时间辛勤考证,访谈和写作,从 2008 年至今,已出版了有关中国证券市场历史的三部曲式的著作,第一部《闲不住的手——中国股市体制基因演化史》是纵向的大历史框架、宏伟叙事式的市场演进的描述,第二部《谈股论经:中国证券市场基本概念辨误》则是横向的大切面走向、概念辨析式的体制蜕变的批判,第三部《陆一良心说股事——你不知道的中国股市那些事》则是点状的小细节考证、真实再现式的人物事件还原。

这本书和作者以前的几本书的写作手法有很大不同,在考证史实、据实叙述、再现历史场景的同时,更具有历史过程的心理再现和人物行为、对话、心理的具体描写,这使得本书和一般的历史研究著作相比,更具可读性。可以说,这本书是迄今为止资料最详实、研究最深入、考证最细致、描述最完整、最接近历史真相的一本有关当年国债期货市场风险事件的纪实性著作;同时,作者期望本书不仅成为自己对中国证券市场历史研究所作的一种新的尝试,也期待它成为其他研究者和更多当事人开展 327 事件研究以及更进一步挖掘历史细节的基础。