

Real Estate

送“金三”迎“银四” 楼市“暖”势已定?

楼市的“阳春三月”已经成为不争的事实,在实施保增长、扩内需、刺激投资的各项经济政策影响下,受金融危机拖累的购买欲望得到释放,楼市成交量大幅增长,并使得业内判断旺季已提前到来,形成“金三银四”的局面。目前地方政府也继续在需求方面用力,不等“五一”假日到来,已经纷纷办起房展会,似乎在为创造“红五月”进行“热身”。楼市从暖春是否能跨入炎夏,的确令市场注目。

◎本报记者 李和裕



回暖势头有所减缓

进入4月,楼市回暖趋势有所减缓。如来自克而瑞(中国)研究中心的报告显示,3月30日至4月5日期间,受清明节假期影响,主要城市的房地产市场除北京环比涨幅较大外,其他城市的商品住宅成交量较前一周均出现下降或持平。其中,广州、成都两地成交量环比降幅较大,分别为29.84%和18.61%。不过与今年以来的周平均相比,4月初各典型城市的楼市成交仍处于高位,市场回暖的整体趋势没有改变。”克而瑞首席研究员陈啸天表示。

4月第二周也呈现小幅波动。北京在第一周成交猛增之后,上周期住宅成交套数略增3.78%,成交面积2.11%。上海上周商品住宅成交量则增长3.1%;商品住宅成交均价环比上涨了2.03%。中房指数的分析师还表示,近期楼盘价格涨跌表现分化,前期对价格持观望态度的楼盘降价以求扩大成交量,也有一些降价楼盘正在试探性恢复性上调。

21世纪中国不动产副总裁兼上海区域总经理张卫平认为,目前的这波交易放量与06、07年的投资客推高房价、自住需求追涨入市的“泡沫行情”不同,是自住需求的正常释放,投资客占比低,所以“含金量”较高。目前二手房市场上有效可售房源减少、议价空间变小、购买力已得到集中释放等诸多因素,都可能促使4.5月份的交易速度放缓,但价格应该会保持平稳。”

房展会上供需两旺

各地房展会也一派热闹景象。在刚落下帷幕的北京春季房展上,5天共有约15.5万人次参加展会,展会意向成交商品房套数3483套,意向成交面积373584.2平方米,意向成交金额317713.8万元;而为期3天的上海一二二手房展示交易会也刚结束,展会观展人数约7万人次,有1600多套住房达成购买意向,下单套数达日均66套。此前落下帷幕的苏州房展会和本周即将拉开帷幕的南京春季房展会,都属于未办就已反响热烈。

易居信市场研究中心分析师杨晨青表示,在去年末以来不断出台的鼓励性政策的引导下,刚性

需求得到集中释放。2009年第一季度楼市成交量出现明显回升的同时,房价下跌空间也在逐步缩小,越来越多的购房者选择在当前出手。不过近期的房展会对于市场成交量的提升作用究竟有多大,目前还很难定论,因为市场会有一些滞后效应,预计4月中下旬将有分晓。但至少从房展会上的供需两旺中,我们有理由相信在送走“金三”之后迎来“银四”。

世联地产董事长陈劲松则将此归于地方趋势。2009年以后全国楼市没有统一大趋势,只有地方小趋势。09年再也不想07、08年那样全部涨或全部降了。地方趋势取决于两个因素。一是当地07年的升幅和08年的降幅,如果07年升幅大、08年降幅小,以致于大家不买,这个趋势就不妙了。二是取决于供应量,一些城市之前供应量非常大,那么当前一定是消化积压的问题。明确了这一点,我们应该看到,目前珠三角回暖并不意味着全国也跟着回暖,而且有些回暖是坚实的,有些回暖则很不坚实。”

4月有望价稳量增

目前4月份已经过去半,从一线城市的表现看,近两周出现了一些高位调整的情况,但成交量及价格的总体态势仍是稳定的。易居地产研究院综合研究部高级研究员回建强还指出,4月初一些地方供应量有所收缩,同时成交量依然保持较高水平,这有利于开发商消化库存,价稳量增的市场态势就有望保持。

不过,他也认为,4月份的楼市成交量可能要略小于3月份,主要原因是刚性需求在2、3月份大量释放,4月份刚性需求是否能够继续集中释放存在怀疑。而且一些开发商在市场好转的情况下出现涨价行为,可能使部分改善型需求重新归于观望。此外,国际金融危机依然没有好转迹象,这将在一定程度上影响我国宏观经济走势,进而影响市场消费信心。从价格角度看,虽然3月份一些热销楼盘实施了小幅提价,但在库存压力和低价开盘营销的共同作用下,住房整体价格不会出现上涨。并且如果成交量在外部因素作用下不能配合有效放大,价格有继续走低的可能。”

■上证第一演播室

惜售、反价现象蔓延 二手房交易或进入僵持



主持人:唐文祺
嘉宾:上海汉宇地产董事总经理施宏睿

统计数据显示,2009年3月份,上海全市二手房成交量为25717套。与去年同期相比,成交涨幅可达74.48%,而环比增幅则高达72.79%。单月25000多套的成交业绩,是实行宏观调控四年以来,上海二手房市场成交量的最高纪录。这种“热度”是短期爆发还是会长期保持?未来市场态势将会如何?

主持人:今年3月份的上海二手房市场出现大幅回升,这是由什么原因引起的?

施宏睿:汉宇地产的统计数据表明,今年3月份的成交增幅非常明显。值得注意的是,这种增长幅度并非偶然。在此之前,2月份的二手房成交环比增幅已经超过70%,3月份的成交量是在此基础上再度出现大幅增长。

回顾一下这四年来市场发展过程,这种态势的增长其实还是有迹可循的。实行宏观调控4年来,月成交量呈现明显突然峰值的,只有2006年的6月、8月这两个月份。这两次的成交大幅放量,与税收政策出台的时间节点不无关系。前者是营业税征收期限从两年变为五年开始执行,后者则是二手房转让开始缴纳个人所得税的节点,导致市场成交在这两段时间内大量释放。

我认为,成交量的大幅释放,与政策效应仍然有着紧密关联。一方面,自去年下半年起,旨在促进房地产消费的利好政策便层出不穷,从政策效应的作用期来看,市场信心应该会在今年明显恢复。另一方面,2008年的全年月成交量均徘徊在15000套以下,在这种低迷态势影响下,大量需求积压之后导致成交火爆。

主持人:您认为4月份的市场情况将会如何发展?

施宏睿:目前全球金融危机蔓延,拉动内需是促进中国经济回暖的重要手段,而房地产业是否能够实现平稳,更是一个具备代表性的指标。不过,从过去几年市场的走势来看,成交量之后通常会进入一个萧条期。比如说,2007年5-9月,在月成交量2万套的高位运行5个月,市场成交迅速下滑至15000套,这一成交量在2008年维持了一年之久。

在今年3月份的成交量之后市场是否会再度低迷?我认为,未来市场可能还会趋于平稳。从如今上海二手房市场的价格来看,2月比1月上涨1.98%,3月比2月上涨1.9%,月度的平均房价涨幅不到2%。而一般来说,如果月度涨幅超过5%,或者累计增长超过10%的话,需求会受到抑制,市场则会呈现变盘的可能。所以说,如果楼价在未来几个月内仍然平稳,则行情继续,但一旦价格表现不理性的,则可能再度陷入低迷。

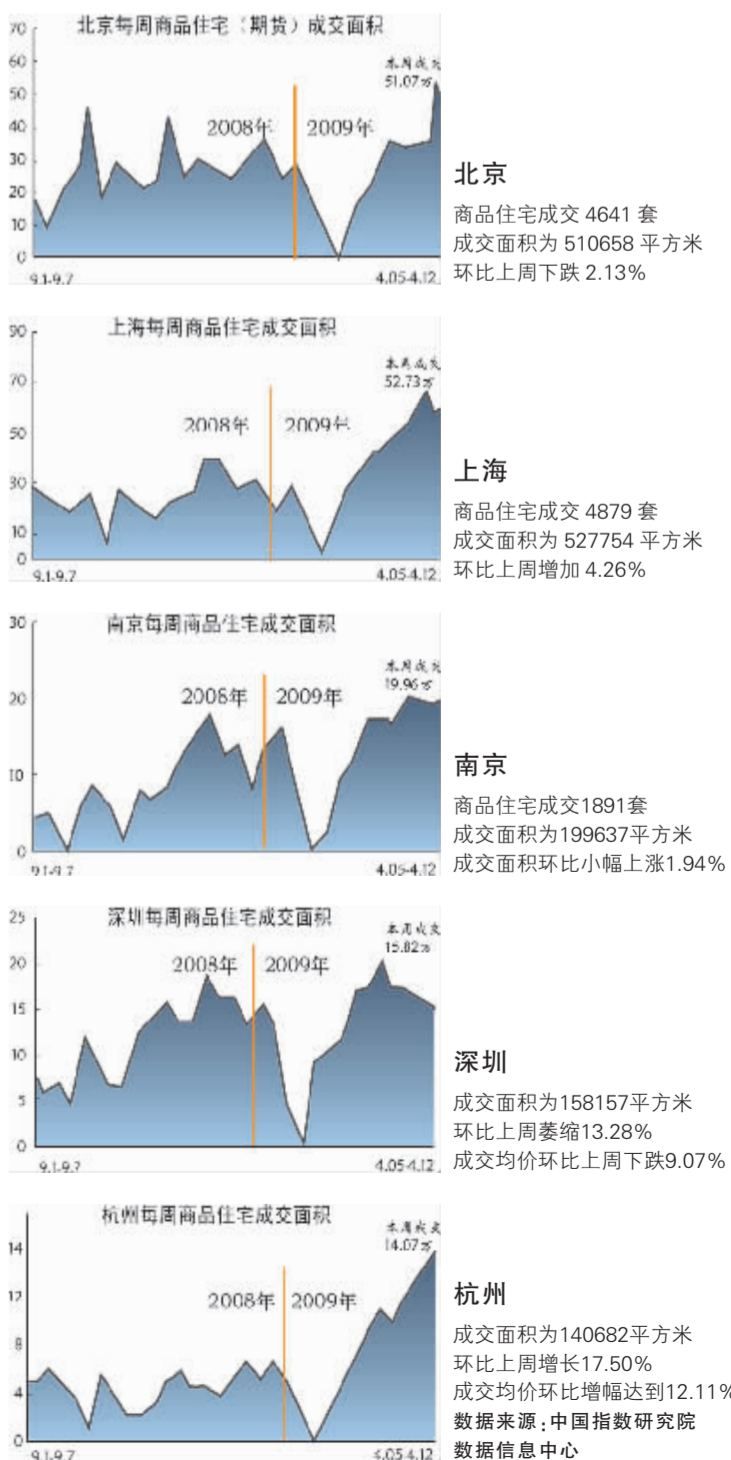
主持人:对于许多购房者来说,最为关心的一点是,现在能否入市购房。您如何看待这个问题?

施宏睿:对于具备刚性需求的购房者来说,房价是否已经调整到心理价位是主要考虑因素。而前面也提到,价格受到供求关系影响较大。那么从成交量来看,4月份是否会再度出现成交大幅提升的情况呢?

首先从成交规模来看,虽然很大一部分属于2008年的积累需求,但这部分需求规模并不大,根据测算不会超过3万套。其次,房价环比持续上涨的趋势,可能会抑制一部分购房者的入市需求。最后,目前上海全市的挂牌房源在急剧下降,总计可供出售的普通住宅仅为47000余套,月度新增房源仅为5000余套。房东惜售、反价的现象在蔓延之中。很有可能,买卖双方会再度进入僵持状态,因此预计在房价保持稳定的情况下,未来几个月内市场行情可能仍会延续,但大幅突破的可能性不大。当然,如果房价持续保持平稳,具备刚性需求的客户可以选择入市购买。

■数据解读房地产

本周(4.06-4.12)在全国重点监测的35大中小城市中,楼市成交面积环比上升的城市上升到16个,约占总城市数量的一半,在环比上升的16个城市中,其中14个城市环比增幅在20%以内;而在楼市成交面积环比下降的城市中,除大连外其他城市环比降幅都低于30%;总体来说,本周楼市波动幅度较小,但走低幅度相对明显于上升幅度。



■非住宅地产市场投资调查

上海商铺竟需42个月消化

全国商业物业面临供应过剩危机

◎本报记者 李和裕

住宅市场已现回暖迹象,同样占据半壁江山的非住宅市场是否也在悄然苏醒?就拿近几年风起云涌的商业地产来说,基于比住宅更稳定的收益、更高的投资回报率和更大的升值潜力,地产商在许多城市都掀起了商业地产的开发浪潮。然而,在整个宏观经济进行深度调整时,商业地产也无法独善其身。

市场供应已经严重过剩

从业内人士提供的信息看,今年以来商业地产市场的表现并不令人满意。春节后更加“保守”的家庭支出和部分零售商推迟的扩张计划导致不少地方商铺需求减弱,继而使商铺租金水平出现下跌。

以上海为例,来自世邦魏理仕的最新报告显示,商铺需求的减弱使得不少优质商铺的租金在今年一季度出现进一步的下跌。截至一季度末,首层和二层商铺平均租金分别较上一季度下跌5.4%和1.3%,至每天每平方米43.9元和29.8元。而在销售方面,来自华燕置业的统计显示,3月上海商铺新增供应面积7.47万平方米,环比上升21.79%,成交面积14.29万平方米,环比上升53.71%,成交价格10452元/平方米,环比下降10.62%。

不过,华燕置业的分析师指出,别看3月上海商铺市场的供需比为1:1.91,其实出现这种局面的原因是由于新增供应不济。而新增供应少可视作市场的一种“自主调节”,因为前期囤下的商铺面积就惊人。截止到今年3月30日,网上房地产数据显示上海商铺可售面积已达592.92万平方米。

记者计算了一下,就按3月份14.29万平方米的月销售速度,592.92万平方米的可售商铺需要42个月才能消化掉!

需要指出的是,上海并非个案,北京也有类似情况。仲量联行上周发布的报告



显示,由于零售商的战略继续以整合为主而非扩张,北京商铺市场租赁需求仍然保持疲软,新近竣工和即将竣工项目的预租率很低。一季度北京购物中心的平均租金较上一季度下跌5.9%。仲量联行甚至预期,今年后3个季度北京将有约120万平方米的新增商铺空间,而据北京市房地产交易管理网的数据显示,截至2008年12月31日,北京可售商业期房面积达到了333万平方米,现房面积414万平方米,总共达到了747万平方米

业内对于当前商铺市场处于的这种过剩状态也感到担忧。据一份内部数据显示,预测到2011年我国商铺总量有望比2000年翻一番,达到近5000万平方米。而在目前市场不景气的情况下,无论是租还是售,如此大的供应量无疑都会加剧市场压力。

中小投资谨慎锁定目标

不过,对于投资者来说,商业地产实

终是楼市中的一个亮点。一方面,城市核心区商业物业的投资价值一直获得认可,即便短期受经济环境影响不太理想,但长期还是被广泛看好;另一方面,社区商街、楼盘底铺、专业市场等依然是中小投资者的关注对象。

与趋势并不明朗的住宅市场相比,商业地产反而受到一些投资者的偏爱。”有专业人士告诉记者,当然,国内商业地产的发展也已进入了新的周期,商业地产的量放大了,也意味着投资者的选择面变大了,而过去面临的投资风险现在转而成为选择风险,投资者更需要谨慎对待。”

比如如商铺之前要看好是自己经营还是出租。从经营角度考虑,就要对周边环境做比较清楚的评估,如周边的人口密集度、消费结构等。投资者甚至需具备一些专业知识,如政府对经营餐饮一般设置了较多限制,在水、电、煤、排污等方面也都有行业要求,有些商业物业的规划设计、内部设置等根本不符合标准,投资者一定要问清、查验。而从出租角度考虑,首先要对商铺适合的经营范围、租金水平、收益率等有个了解和设定。并且商铺要产权明晰,相关协议也要考虑周全。

开发商需选择城市类型

同样,对于投资商业地产的开发商而言,也需要三思而后行。一方面,如果

运作良好,商业地产的确能为企业带来比较稳健的现金流,这也是近年来不少以住宅发家的开发商提出转型、进军商业地产的主要理由。但另一方面,在楼市调整期,商业物业却往往由于比住宅需要更大的投资额、更长的发展周期。去年以来,一般被认为应由开发商长期持有的商业物业的整体转让或改租为售的消息就络绎不绝。

而从投资地来看,城市的开发投资吸引力也呈现出一些新趋势。中国指数研究院近日发布的研究报告就显示,北京、上海、深圳等地非住宅市场得到越来越多企业的关注。其中,北京在商业用房方面排在第一,上海则在办公楼和投资环境分类中排在首位。同时,二三线的城市受关注度越来越高,为企业扩大区域布局提供了更多选择。

二、三线城市的商业地产市场虽然起步较晚,但趁其进入商业升级调整阶段,也是一个较好的投资机会。”刚在上海宣布房地产开发业务向华东战略转移的新疆三联投资集团负责人向记者表示,在上海人民广场开发了甲级写字楼后,去年他们又投资约8亿元开发江苏省太仓市一个占地达14万平方米的地标性商业项目。基于目前地方拉动投资、发展的需要,投资地方商业项目在业内被认为既可以以相对低的价格入市,又可以获得当地政府的支持。

■投资小知识

商业地产是指用于各种零售、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等经营用途的房地产形式,从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、写字楼、别墅等房地产形式。

商业地产开发项目按照商业形态进行分类,大体可以分为以下10个类别:商业广场、shoppingmall、商业街、大型商铺、购物中心、休闲广场、步行街、专业市场、社区商业中心、商务楼