

Real Estate

“断供”另有隐情 上海楼市整体仍供大于求

1-5月上海共成交商品住宅 680 万平方米，却只有 411 万平方米的新增供应，有观点认为月销量继续维持眼下高位的话，上海住宅市场恐面临“断供”。但也有人指出，基于去年遗留的大量存货，楼市总体供大于求的局面短期内无法改变，而房价依然会受到制约。

◎本报记者 李和裕

整体仍是供大于求

对于目前的供需缺口隐忧，业内认为不可一概而论。比较今年以来的销量和新增供应量，的确显得“供不应求”，但其实并不能这么说。世邦魏理仕研究部大中华区董事马雪明表示，去年楼市低迷中积压了大量的供应还有许多没有消化，上海等城市的可售存量是在迅速减少，但也只回到了去年年中可售存量 600 多万平方米的水平，目前的楼市主题仍是“去库存化”。

整个 2009 年的供应量现在当然还无法得出，但正常情况下当年的“新增供应面积”与前一年的“新开工面积”存在着一定的比例关系，去年我国房屋新开工面积同比还是有微弱增长的，加上去年有大量存量房积压，全年供大于求的压力还是存在的。新聚仁机构的分析师也表示。

从上海 2006-2008 年的数据可以看出，当年“新增供应面积”与前一年“新开工面积”的比例系数维持在 0.70-0.75 左右（见表）由此推算，2008 年新开工面积为 1762 万平方米，乘以 0.70-0.75，2009 年新增供应面积应在 1233-1322 万平方米范围内。同时考虑到年初时官方网站显示约有 800 万平方米的存量房积压，因此 2009 年的整体供应可能在 2000 多万平方米。今年以来楼市成交回暖，但即便按前五个月平均 136 万平方米的月成交量计算，全年成交量大约在 1600 万平方米左右，还是低于供应的。

当然，在供应方面也的确存在一些问题。对于新增供应，开发商有自己的策略，也就是推盘的控制，比如更愿意在传统销售旺季投放，但也要与竞争对手错开投放时间，这可能使得一段时间内、部分区域内新增供应乏力。而且由于目前释放的多为自住需求，如果新增供应的产品与需求契合度不大，也可能形成有效供应不足。马雪明指出，同时，根据上海统计局的数据，今年 1-4 月上海新开工面积同比下降 28.8%，所以政府方面可能更需要考虑的不是今年而是未来几年的供应平衡。

松绑投资促后续供应

业内分析，目前开工量下降、后市供应受制约的主要原因来自于土地交易，虽然地方已经在土地供应方面摆出积极姿态，但开发商的信心似乎仍未完全恢复。近期我们可以看到开发商已经在恢复拿地了，但总体交易量比去年同期仍是减少的（去年上半年成交仍较踊跃，下半年才真正转入低迷）。而且虽然销量回暖，依然谨慎的开发商却也不敢轻易大量开工、加速开发。马雪明称。

政府也已注意到了销量增长与开发投资并未实现同步的问题，所以日前宣布下调普通商品房项目投资的最低资本金比例至 20%，其他房地产开发项目也降至 30%。此举降低了房地产开发的资金准入门槛，能吸引更多的资金进入房地产市场，从而推动项目开发，促进后市

供应，进而缓和价格走势。”马雪明解释，需要指出的是，自有资金比例下调并非主要加快现有项目的施工节奏，而是推动开发商手中尚未开发项目或是新项目的建设，因为政策的效应是刺激开发商的滚动开发，比如先后开发两个项目，以往往往要等着第一个项目收回的资金达到第二个项目投资预算的 35% 才好启动，以后则只要有 20% 的资金量就可以了，这样便从成本和时间上推动了新开工量。

当然，即便今年的土地交易和新开工量回升，也不能代表明年的新增供应量就一定有保障，毕竟今年刚拿地明年就预售的项目不会太多，但好在上海开发商手中的土地存量目前还不算少。如方方地产咨询机构的数据显示，仅在上海有土地储备且年销售额位居前列的 15 家房企，他们所拥有的土地可供开发年限平均约 6 年，考虑到拿地后还有开工时限，业内认为后续供应

还是可以跟上的。

买房要等楼市企稳

基于供需关系依然是制约楼市的核心基准，业内人士建议购房者保持理性。

新聚仁机构的分析师预期，今年楼市的发展曲线是，一季度成交量整体复苏，二季度明显反弹，三、四季度则可能呈现销量中、高位盘整，今年的需求总量同比取得较大升幅是很有可能的，但由于政府关注民生的态度以及国际经济形势的制约，预计楼市爆发的可能不大，而处于平稳攀升的周期中。

“我的建议是不妨等到三季度。”克而瑞（中国）研究中心首席研究员陈啸天坦言，眼下不少人在看着楼

市的热销情况，看着自己中意的房子一套套被抢掉，都有出手的冲动，这是很典型的国民消费特征：从一开始的反应不足，到最后的反应过度。考虑到近期房价重回高位，且购房的可选择余地不大，等等未必是坏事，冲高后总是需要调整的。现在有不少开发商之所以涨价，主要是事先没想到一季度以来行情这么好，所以在年初设定目标时定得比较低，现在则趁着上半年行情涨价，争取销售利润也能够漂亮一些，毕竟之前他们是真的降价了。而楼市回暖也使得一些在建项目的工程进度有所加快，预计到 6 月以后新房的供应量会上来的。”

	2005	2006	2007	2008
商品住宅新开工面积	2486	2112	1634	1762
商品住宅新增供应面积		1861	1457	1200
比例系数(本年供应/去年新开)		0.75	0.70	0.73

■非住宅地产市场投资调查

脱离市场回暖 办公物业继续“过冬”

◎本报记者 李和裕

住宅市场的回暖趋势似乎并没有惠及办公物业。根据国家统计局的数据，今年 1-4 月，全国商品房销售面积 17625 万平方米，同比增长 17.5%；其中，商品住宅销售面积同比增长 18.6%，商业营业用房销售面积同比增长 13.1%，唯独办公楼销售面积同比下降 10.5%。在业内看来，前几年持续涨势的办公楼市场目前已出现租售量价均下滑的拐点。



各类城市俱显疲态

由于各家专业机构的办公物业市场数据多按季度更新，以今年一季度的情况为例，办公楼市场的风向变化在一线城市最为明显。如高德量行的报告显示，随着一季度 4 座新建办公楼的竣工，整个北京办公楼市场的空置率已攀升至 24.7%；市场总体平均净租金则环比下跌 8.3%，部分降幅高达 20%；一季度的净吸纳量 指销售和出租面积总和，同比下降了 87.8%。

世邦魏理仕的调研显示，今年一季度上海办公楼空置率环比去年四季度又升高 2.1 个百分点，达到 12.5%；其中，甲级办公楼的空置率更是达到 17.2%，且甲级办公楼供应最为集中的浦东的空置率最高，为 26.8%。吸纳量不足也使得一季度的平均租金环比下降 6.8%。

仲量联行的报告指出，一季度广州甲级办公楼吸纳量仅约 2500 平方米，同比下降达 82%；空置率高达 21.2%，相当于 36 万平方米的写字楼空置；平均租金则环比下跌 8.8%。而一季度深圳甲级办公楼租金出现连续第 4 个季度的下降，降幅达 11.2%；空置率达 15.7%。

除了调整幅度最大的一线城市外，由于二、三线城市写字楼市场需求一直相对较弱，整体空置率继续偏高。一季度除杭州外均超过了 15%，其中武汉、沈阳、西安都在 20% 以上，宁波一季度的空置率更是达到了 30%；另外，二、三线城市租金也出现了不同程度的下跌，杭州、南京、天津等均出现了 7% 以上的跌幅，其中降幅最大的天津达到 13%。

市场需求出现调整

办公楼市场的风向变化主要面临的是需求面的变化。一方面，随着许多企业尤其是跨国公司放缓扩张计划、调整业务增长目标及办公空

间的需求，搬迁至新大楼的必要性和紧迫性有所降低；另一方面，随着城市商务配套和交通配套的不断改善，办公楼市场也出现了需求外移现象，已经有一批企业选择了传统 CBD 外围但具有发展空间的一些新兴区域。

高力国际华东区研究与咨询部董事李庆贤就介绍，近期上海的租赁成交多为搬迁或续签案例，真正的新增需求并不多。以已经形成金融商务聚集效应的陆家嘴为例，在不同的市场条件下表现迥异。有部分租户与原业主续签扩大租赁面积，也有的趁租金回落的机会迁至更为高档的写字楼，但保持租赁面积不变。采取扩张策略的多为内资金融机构，而他们的外资同行更多在保持面积不变的情况下换至新近完工的大楼。而鉴于未来新增供应的持续放量，短期内需求尚无法恢复到前几年的高水平，估计今年内相当部分的成交均来自于原有租户的置换需求。”

业内建议减少推地

要缓解目前办公楼等商业地产供应过量的问题，业内认为必须从政府土地出让这个源头出发，在土地供应上进行限制。面对持续走弱的办公楼市场，政府可以相应调整供地计划，适当减少商办土地供应量，控制商办土地的出让节奏。”易居克而瑞（中国）研究中心的分析师直言。

他指出，政府其实才是办公楼等商业地产市场发展的决策者，规划上把握着商业地产发展的大方向，源头上控制着商业地产资源，整体上决定着商业地产的发展程度，所以要在尊重市场规律的基础上制定城市发展规划。控制商办土地出让便可以调节市场节奏；而企业也可以放缓商办地产的开发节奏，避免项目“上市即无市”的尴尬或者新一轮“烂尾楼”的出现。”

IPO重启 难成房企融资新期待

◎本报记者 唐文祺

IPO 重启的消息传出后，尽管有房企大佬中国建筑对此高调表示渴望通过 IPO 上市，基本上整个房地产业回应寥寥。之所以出现这种状况在于 IPO 之路漫长且坎坷，对于大部分急需拓展融资途径的房企来说，远水并不能解得近渴。许多房企在去年都未曾过会完毕，刚提交了资料就遭遇中止，今年势必需要重新提请，等待聆讯，短期内并不是那么容易的事。”一名上市房企负责人表示。采取更为稳妥的销售计划才是上策。”

房地产企业的融资困境

在上市这条路不通的情况下，房企可获批发行债券的“闸门”在今年率先开启。5 月，保利集团发布公告称，公司将发行 2009 年中国保利集团公司企业债券，期限为 5 年期，共发行 13 亿元。在此之前，复地、龙湖、首创等一干房企，已相继通过了在内地发行企业债券的计划。

但是从融资成本上来看，债券发行的成本并不低。有些房企在债券到期之前，反而遭受更大资金压力。”一位不愿意具名的开发商表示。据他透露，甚至有房企为了应付赎回债券的资金压力，紧急压低促销旗下多个楼盘，最终借销售回款才缓过了“这口气”。

融资是最为经济的选择，这也是众多开发商争走“独木桥”的主因之一。不过，IPO 之路并不平坦。在去年相继传出欲赴 A 股上市传言的景瑞地产、农工商地产等房企，尚未经历过便会遭遇新股发行冷冻。即使 IPO 重启，这部分房企仍然需要重新递交材料、等待审批，会有一个很长的时间。”一家刚刚完成融资债券的房企负责人表示。

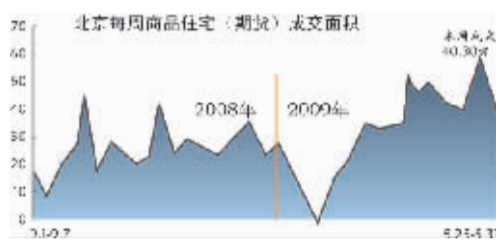
IPO 不通转而借壳上市

正缘于此，在新股发行的步伐止于去年 9 月之后，部分房企通过借壳方式，悄悄完成了上市。上海凯迪企业近期成为媒体关注对象，5 月 12 日，*ST 国药发布了公司重组方案，宣布以定向增发方式购入上海凯迪企业 100% 股权，从而变身成为房地产企业。此外，重庆隆鑫、信达地产、泰禾地产、宝龙集团等多家房企，相继踏上或意欲踏上借壳上市之路，其中还不乏原本意向赴港上市的房企。之前一直表示采用 IPO 形式上市的重庆金科集团，同样以借壳方式达成了目的。

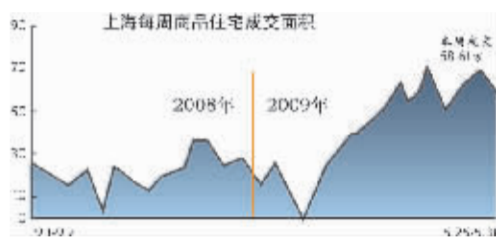
多位业内人士认为，IPO 重启对市场的影响力更在于心理层面。而对于房企来说，通过降价销售，加快资金周转以解决资金链问题，才是更为实际的操作。即使房企 IPO 得以顺利开启，那也是资质很好的企业才能顺利通过，这更倾向于是一场洗牌。”一位金融业人士表示。

■数据解读房地产

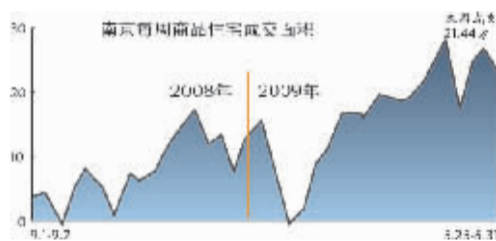
本周全国楼市由于受端午小长假房管局交易备案滞后等因素影响，在全国重点监测的 33 个大中小城市中，楼市成交面积环比上升的城市只有 9 个，不足总城市数量的 1/3，而上周近 2/3 的城市楼市成交面积环比走高。在 10 个重点监测的城市中，楼市成交面积环比上升只有三个，分别为成都、杭州、深圳，其中环比增幅最大的为成都，达到 24.30%。楼市成交面积环比下降的城市中，环比降幅最大的为北京，达到 27.19%。



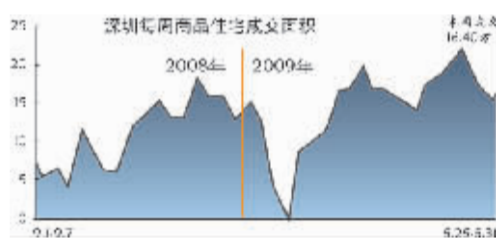
北京 商品住宅成交 3440 套
成交面积为 402998 平方米
环比上周减少 27.19%



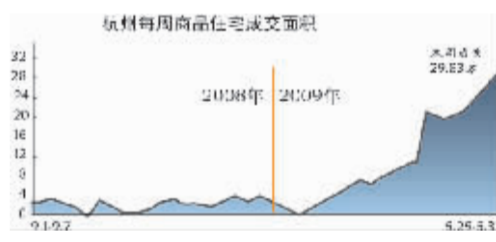
上海 商品住宅成交 5354 套
成交面积为 586125 平方米
环比上周减少 8.06%



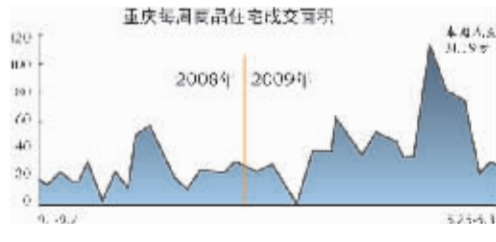
南京 商品住宅成交 1954 套
成交面积为 214381 平方米
环比上周成交下降 7.41%



深圳 商品住宅成交 1913 套
成交面积环比上周增加 7.32%
成交均价环比上周下跌 4.25%



杭州 商品房成交 2849 套
成交面积环比上周增加 11.83%
成交均价环比上周下跌 2.01%



重庆 商品房成交 3617 套
成交面积环比上周减少 9.05%
成交均价环比上周上升 0.63%

数据来源：中国指数研究院

■投资风向

陆家嘴板块受“追捧”

以汤臣一品、盛大金磐、财富海景等为代表性楼盘的浦东新区陆家嘴板块，一直是上海高档住宅的集中区域。在近期“大浦东”概念引领之下，该板块市场表现尤为引人注目。业内人士表示，自 5 月以来，陆家嘴板块的投资客户入市态度积极，在整体购房客户中所占比例已扩大至三成左右。在“大浦东”消息确定之后，区域内的一手房价价格上涨比较明显。数据显示，4 月份上海单价 3 万元以上高端物业继续热销，共成交 655 套，成交量环比大增 44%，在各价格段中增幅最大。（唐文祺）

开发商推定制服务

虽然上海楼市销量继续攀高，但激烈的市场竞争也将楼盘带入到由差异化产品与差异化服务组合决胜的层面。一些开发商开始打出“定制牌”，购房者可以根据自己的生活风格，扩大起居室的面积，改变厨房的设计，调整衣帽间和书房的布局等。而除了“硬件”定制，“软件”定制也被列入增值服务，如刚在上海巨富余地的金地将于 7 月推出湾流域二期的 81 套双拼别墅房源与 160 套大平层房源，并提出在基本物业服务的基础上为客户提供家政、投资理财沙龙、家居风水沙龙等多种定制服务。（李和裕）