

Real Estate

楼市虽遭盛夏“冷空气” 巨头抢地依旧信心爆棚

成交下降、房价高企、开发商抢地热情依旧……房地产市场各要素走势不一，前景错综复杂。一个可以肯定的结论是，相比二季度刷新历史纪录的商品房成交情况，三季度成交量一定会小有回调。但这种短期回调就像盛夏的冷空气一样，并不代表房地产市场就此下行。这一趋势从巨头企业仍旧高调拿地就可以看出端倪。

◎本报记者 于兵兵



成交量普跌 房价反创新高

和5、6月份令人措手不及的成交高峰相比，7月的楼市确实出现回调迹象。最新数据显示，30个典型城市7月商品住宅总成交面积环比下跌4%，北京、上海、广州、深圳等4个一线城市则首次出现月成交量全线下跌。

其中，上海7月商品住宅成交面积194万平方米，环比降5.37%，成为今年以来首次成交环比下跌；北京7月期房商品住宅成交12840套，剔除经济适用房和限

价房外的期房商品住宅签约10862套，日均350套，较6月下跌9.1%；广州一手商品房共成交6653套，环比降36%，只有5月成交量的一半；深圳新建商品住宅成交面积54.83万平方米，环比降17.4%。北京、广州、深圳为今年以来第二次环比回调。从周成交来看，深圳等地也呈现连续四周逐周下降的局面。

成交在降，但价格依然高企。中国指数研究院重点监测的10个城市中，除重

庆外，四大一线城市及杭州、天津、武汉等城市的住宅成交均价依然出现不同程度的上涨。其中上海商品住宅成交均价15770元/平方米，环比涨1.58%；深圳商品住宅均价16080元/平方米，环比涨8.47%。到7月最后一周，深圳一手房成交均价重回2万元大关，创下今年以来新高。

世联地产分析师表示，成交量下降与季节性因素有关，也与各地不同程度地收紧

房贷，并取消其他优惠政策有关。但房价目前并没有下降迹象，原因是：一方面，楼市刚性需求和投资需求依然旺盛，供给紧张局面短期难改，市场仍属于卖方主动阶段。另一方面，开发商在经历上半年良好的销售境况后，已经于年中制定了下半年的价格计划，不容易轻易调整。除非看到政府在房地产宏观调控方面又有出组合拳的迹象，或者投资市场出现重大波动，业内人士分析。

地产商抢地 乐观预期后市

一边是成交量明显回调，另一边房地产开发企业的抢地热情却一浪高过一浪。

上海证券报独家统计，7月3日至7月30日四周，全国37个监控城市共成交土地243幅，成交面积1231万平方米。其中，上海、天津、杭州等地均在7月刷新地王纪录。第一周，北京大兴区域延续上月的火爆卖地势头，三幅地块共成交70.5亿元。到第三周，金地集团拿下上海青浦赵巷10号地块，溢价率高达222%，成为今年上海新地王。杭州上城区钱江新城18号地块成交楼板价达20656元/平方米，也刷新单价地王纪录。

到第四周，抢地热潮达到最高峰，杭州成交4幅经营用地溢价率均在40%以上，滨

江集团以27.85亿的总价拿下杭州江干区黎明村北A10-1与A10-2两相邻住宅地块，溢价率分别高达117%、121%。金地集团再以262%的高溢价率竞得宁波市梅墟新城地块，保利地产也以12亿的高总价拿下成都领事馆地块。

无论市场对地王有怎样的置疑，有实力的开发企业还在高举拿地。一方面，一些国资背景的企业有强大的资金支持，另一方面，房企巨头根据经验判断，确实认为还有利润可赚。”专家表示。此前，金地集团在获得上海赵巷地块后也高调表示，“地王赚钱”没有问题。

一些企业常以保利叶上海、龙湖滟澜山

等项目为例说明2007年的地王项目，如何有良好的规划和楼盘品质作保证，开发商预期的高价格仍可被市场消化。

但是，在多数企业乐观预期后市的时候，还是出现了不同程度的忧患之音。尤其是成交出现大幅下滑的华南市场。中国指数研究院的报告指出，在其跟踪监测的30个城市中，华南城市7月份住宅成交面积环比下降相对明显，其中厦门等地成交降幅超过20%。

虽然包括恒大等很多华南企业表示下半年加大开工量，但实际地王企业和房企巨头在市场上的绝对占有量不大。也还有很多中小房企并未进入全面复苏阶段。现在深圳

房价已经逼近了历史最高峰，但城市购买力究竟有多强，我们心里也没底。所以一些开发商对后市仍比较迷茫。”广东一家建材龙头企业负责人告诉记者。采访中，这种态度表达了广东地产界人士的担忧。

部分接受采访的楼市专家认为，在宏观经济没有出现持续回暖的情况下，房地产市场不会出现政府强力调整的局面。这种政策导向给了开发商一年左右可以设计利润空间的机会。但如果开发商从今天开始拿地，到一年后刚好是政策可能调整的时间点，这无疑增加了未来市场的不确定性。万科等经验丰富的企业已经鲜在一线城市拿地，即是另一个侧面的证明。

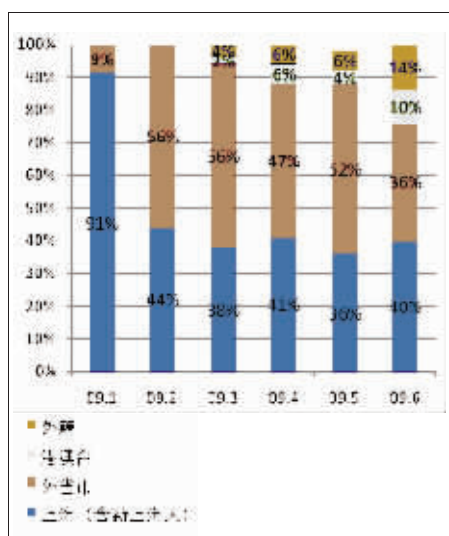
海外热钱汨汨 推动房价继续上行

◎本报记者 李和裕

作为追求高投资回报而在国际市场上迅速流动的资金，热钱已经瞄准了复苏最快的中国房地产业。眼下不少城市的楼市发展已带有明显的资金推动特征，其中外资的重新入场对房价可能又会产生推波助澜的作用。

一方面，境外买家回流的现象已很明显。如方地产咨询机构针对上海别墅市场专项调查发现，2009年截至上月20日，总价超过1000万元的别墅交易累计492套，已超过2008年全年的485套。而对别墅客户结构做的进一步调查发现，虽然上半年上海千万元级别别墅购买主力是国内人士，但港澳台与外籍人士从3月开始大量涌入，其6月份的市场份额已从年初的几乎没有分别攀升至10%（港澳台）和14%（外籍）的历史高位，国内客户的比例反而被压缩。

二手房市场内的外资购房比例也在显著提高。如中原地产研究中心研究主任庄筱介绍，随着楼市的火爆，上半年上海二手房



成交中的外资购房比例已从年初的1.7%上升至目前的3.6%。虽说这一整体比例看上去显得微不足道，但具体在上海市中心高档楼盘，外资比例就显得很突出。中原地产对翠

湖天地、世茂滨江花园、仁恒滨江园等10个代表楼盘的上半年二手房成交统计就显示，外资购买比例平均均达到21.2%，有的甚至超过50%。

境外买家重新出手的原因与国内楼市回暖和房价上涨带来升值预期自然密不可分。而需要指出的是，业内认为入市资金和房价的关系就如同房价和地价的关系一样互为推手。京沪深穗等一线城市今年的楼市发展就有明显的资金推动特征，境外投资者的加入则成为今年房价整体抬升局面中的重要推动力之一。

另一方面，除了个人资金，外资机构也在见机行事。记者得到的一份不完全统计显示，近半年有外资背景的风险投资和私募股权投资在国内房地产业的各种形式投资已逾1亿美元。而来自不少物业顾问机构的报告都显示，一批上半年融资完毕的海外基金很可能从下半年起就开始出手。

国际房地产市场转入冬季反而将一大批外资引至中国房地产市场，今年引入外资支持的颐和集团董事副总裁赵永爽坦言，

我们选择在去年市场低谷储备土地，目前有包括千万级的广州颐和和广州庄园别墅区等700多万平方米的8个项目，做中高端求利高、做中端保利润。其实经历了2007年底至2008年的楼市低潮，国内开发商现在都变得有些敏感，所以今年一是选择多挣、二是留意调控。”

而与此前的赌人民币升值的目的不同，外资主要还是垂涎于中国目前的资产价值膨胀。摩根士丹利、瑞银、摩根大通等一批外资投行现在仍是中国楼市的积极鼓吹者，如摩根士丹利称中国目前不存在全国性的房地产价格泡沫，房地产业复苏是可持续的。

继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策是中央对下半年宏观调控定下的基调，主要意图是稳固经济回暖的趋势，在经济稳定和可能引发通胀之间、在促进就业和可能导致经济结构失衡之间两害相权取其轻”。而在这一背景下，认准房地产这一投资渠道的热钱恐怕还会趁热涌入，需要合理引导，防范可能存在的金融风险。”有房地产分析师表示。

■上证演播室

土地供应增加能否 拗回房价上涨势头?

主持人:本报记者 李和裕

嘉宾:陈啸天 克而瑞(中国)研究中心首席研究员
张晴怡 华泰市场研究中心副经理

仿佛,我们又回到了2007年,房地产市场内房价与地价交错上攻,火热程度已进入历史高点。最近由于供应不济,房地产市场出现成交下滑趋势,但业内认为这仅属于阶段性调整。

为了平衡供求、稳定房价,京沪两地都宣称要增加土地供应。但是增加土地供应却不见得对房价下调有益,因为这批土地不可能马上变成房子上市,反而很可能在房价上涨趋势下引起地价、房价唱双簧,相互攀涨。因此在业内看来,这一轮的房价上涨还远未结束。

阶段性调整不奇怪

主持人:在上半年的持续发力后,7月的全国楼市展现出区域调整的局面,如北京、上海、广州、深圳四大一线城市今年首次出现月成交量全部下跌,对于成交量的变化,你们怎么看?

陈啸天:我觉得这是楼市交易快速增长后迎来的一个正常的发展阶段,也就是说回调是个迟早的事。一线城市的楼市成交量在上半年已经攀至历史高位,拿上海来说,5、6月份成交量都在200万平方米左右,超过了2007年时180万平方米的高峰。但问题是,2007年时的经济形势是预期一片向好的,而今年的经济形势却有很多不确定,楼市持续呆在高位不下来反而让人担心。

张晴怡:交易量的回落与市场内可售量少以及供应偏紧也有关系。一方面,上半年房源去化速度太快,随着存量的减少,成交也不可能一直保持“惯性”;另一方面,去年楼市低迷也让开发商普遍采取收缩战略,拿地少、开发量少,延续到今年的话,新增供应量也有限,估计近两个月成交量都不会有大的突破。

房价仍有向上拉动力

主持人:虽然7月很多城市的商品住宅成交量出现回调,但价格并没有低头,四大一线城市的月度住宅成交均价都依然出现不同程度的上涨。对于将来的房价走势你们有何预期?

陈啸天:房价在成交下调的情况下继续增长属正常,因为整体供应还是跟不上需求,特别是高端物业也得到集中成交,涨价后也拉动整体房价上行。坦白说,如果高端物业一直保持高位运行,也别指望其他的普通楼盘会降价。

张晴怡:我觉得房价已升至历史高位,但短时间内不会有太大变化,以维持稳定为主要目标。开发商现在也知道,房价今年一开始算是补涨,但如今再大幅上涨,会增加调控压力;不过要说降价,开发商也不会乐意,毕竟现在楼市销售状态还是很好,月度成交量的调整也不会造成太大影响,因为开发商主要还是看手上的项目,如果100套房子能卖掉80套,价格怕是下不来的。

地价绝对支撑房价

主持人:那么除了市场供求方面的因素,地价会在下半年对房价形成影响吗?

陈啸天:由于近年来房价虽有波动却一直处于上升通道,开发商拿地时的价格占销售时的房价的比例往往不算太大。但客观上,房价和地价是互为标杆、相互推动的。具体来看,楼市下行时反应最快的是地价,怕房屋买卖动力不足影响到开发商拿地信心,所以地价也定不高;楼市上行时反应最快是房价,但看到房价涨了,土地的价格则明显跟着提升。上半年就是这种情况。虽然现在政府期望通过促进供应来稳定房价,但从开发节奏来看,今年推出的土地再多,平均也要大约一年半后才能体现在房源供应上。

张晴怡:当时“和”此时“的确不可同日而语。房价和地价是互给信心的,现在的购房者、投资者也开始关注土地出让了。比如,他要买一个项目的房子,而周边一幅土地成交后的楼板价就赶得上在售楼盘的房价了,那说明市场对于未来房价的预期肯定比现在还要高,他就有把握去买房。另外,别看某些区域的土地集中供应可能形成未来供应加大的局面,其实对开发商来说,大家开发的项目越集中越容易造势,虽然也有竞争的风险,但如能形成差异发展的话,区域房价反而会上扬。

■数据解读房地产

数据来源:中国指数研究院 郭晨凯 制图

