

Real estate

# 京沪深楼市



从年初开始持续半年的价量齐升,到两个月前的量跌价升,再到今天的量价齐跌,楼市领头羊京沪深的走势开始令市场初感秋意。

以2007年至2008年那轮房地产回调的经验来看,成交量下降也确实是房地产市场调整的先导信号,由此带来的价格调整可能令原已极度敏感的需求方重新陷入观望。这也是市场乍听“价量齐跌”时表现出分外紧张的原因。

◎记者 于兵兵 ◎编辑 王晓华

## 京沪深楼市均现“价量齐跌”

“金九银十”刚开场,京沪深楼市却交出了并不乐观的数据。9月第三周,北京商品住宅期房签约总量跌破2000套,日均签约跌破300套,创下3月份以来的日均成交量新低。回顾整个9月,从第一周开始,北京住宅签约量就出现了同比2成的跌幅,入市楼盘开始低调降价。9月初的北京秋季房展,明显的交投缩水已经显出楼市浓厚的观望气氛。在此情况下,部分北京楼盘打出最高8.5折的优惠广告,楼市调整似乎一触即发。

上海方面,根据易居中国报告,9月第一周(8月31-9月6日)全市仅有13个住宅楼盘推出19.79万平方米新房源,直接影响后市成交量;第二周,全市成交量下滑14.27%,为32.64万平方米。尽管有专家乐观估计,9月第二周增大的供给量可以令第三周成交量有所回升,但到第三周,上海商品住宅成交再次环比下降4.22%,为31.26万平方米。价格方面,在8月10至16日那周创下19603元/平方米的历史最高均价之后,上海豪宅成交潮随之退热。商品住宅的平均成交价格持续4周回落,9月第二周均价15353元/平方米,到第三周小幅回升1.42%,为15571元/平方米。

至今,楼市“金九”仅剩最后一周,易居(中国)薛建雄分析,一旦十一前供应量继续增加而成交量保持低迷,本轮楼市拐点将出现在“金九银十”。

最早开始楼市调整的深圳同样颓势明显。上周深圳一手房市场仅成交631套,创下今年以来的新低,与一周环比降幅达到20.4%。一手房成交均价也环比下降了3.5%,仅为18368元/平方米。

## 调整背景不一 房价未全面松动

从数字上看,一线城市似乎已经走到全面回调的边缘。但据上海证券报深入调查,目前上海为代表的一线城市房价远未全面松动。均价的调整与每一阶段的成交结构有关,比如上海8月豪宅集中成交拉高了当月均价,也导致9月房价快速回落。但目前为止,上海未出现同一楼盘的同质房源大幅降价。

值得肯定的是,楼市宏观面的谨慎情绪开始出现,并影响开发商慎重对待十一黄金周促销定价战略,但部分房源仍可能因火爆预订而出现一定程度的提价。

北京方面,信贷收紧和对二手房交易阴阳合同的打击,是导致成交回落和个别楼盘降价促销的主要原因。“总体来说,北京的二手房贷款政策和其他房贷政策都比上海等地严格很多。比如同一房产的按揭,优质客户二套房贷的优惠、个人信用贷款等,在北京都是很严格的。而上海部分银行还可以做。”上海某商业银行个贷负责人告诉记者。

而北京中原地产总经理李文杰称,此前市场上的二手房可以通过阴阳合同做低房价以避税,但经过严格管理后,二手房交易成本上升了不少。导致买卖双方对放缓了交易节奏。

## 防止成交紧缩引发新一轮暴涨

“年初以来,全国楼市快速回暖,出现短期内房价背离社会普遍承受能力的局面。因此房地产市场迎来回调只是早晚的事。”一位资深房地产专家称。

一家即将于十一黄金周后开盘的嘉定房企告诉记者,目前市场确实敏感,尽管开盘已经很远,但开发商还在谨慎地观察市场动向和周边竞争楼盘的定价情况。“我们估计真正的调整时间可能在今年底。”上述房企工作人员称。

房价的短期回调对消费者来说当然是一大利好,但从市场运行的通盘考虑,专家称有必要提醒因集中的观望情绪而导致的新一轮需求爆发和价格上涨。

“在宏观经济尚未全面企稳,流动性仍然充裕的情况下,上海等地土地投资与房产投资意愿都不会有大幅缩水。长风地块创下的70亿地王价格即证明开发商对未来楼市的预期。”一位上海开发商表示,“上海地王价格的不断刷新会拉升房价预期。投资者尚未找到更好的预防通胀的保值方式,楼市投资尤其是豪宅投资还有上升的趋势。”

上海房地产专家陈立民则分析,加上世博期间8个月停工的因素,上海从现在开始到世博前,中心城区新房供应将越来越少,而世博后两年内则几乎断档。这些因素都决定了上海房价未来两年可能被需求拉至高位不下。



# “管理三费”背后的 上市房企管控能力分析

◎文/克而瑞(中国)研究中心

管理费用、财务费用和销售费用等三项费用是企业成本的重要组成部分,也是各企业在降低企业管理成本的举措中最先想到的解决方法。但克而瑞(中国)研究中心对于国内典型上市房地产企业的销售费用、管理费用和财务费用的费率变化跟踪发现,大多数企业的降费愿望总是被管控能力弱、市场变化等不可控因素干扰,而保利等央企的管控能力在三费控制方面体现得较为明显。

## “三费”合计比重:

### 央企和地方国企控制效果突出

如果抛开现有的数据,可能很多人都会自然地得出以下结论:民营企业降低费用的动力和效果最好,因为省出来的钱是老板的;资本化企业实行现代企业制度,优秀的管理能力也能够明显降低管理成本。

但是根据克而瑞(中国)研究中心的数据显示:恰恰是人们印象中管理效率较低、官僚作风严重的央企和地方国企在三项费用的控制方面占据明显优势。在克而瑞(中国)研究中心抽样的30个企业样本中,只有7个企业在2008年实现了三项费用合计比重的下降,其中有4个是地方国企,1个是央企。央企和地方国企的三项费用率下降主要得益于他们融资能力和销售费用的控制;而民营企业的费用上升主要体现在企业的融资成本较高。销售费率:8成地方国企下降明显。

克而瑞(中国)研究中心统计的10个典型上市地方国企中有80%的企业在2008年的销售费用率明显下降。一方面因为地方国企一般企业销售规模小,销售管理的半径较大型企业小;另一方面也凸显了地方国企在企业内部运营过程中熟知地方市场和客户、采用灵活的营销手段以及有效降低销售费率的优势。

万通和保利是2008年除地方国企之外的销售费用率下降的两个企业。万通销售费率下降主要源于公司2008年销售回款同比明显增加而销售费用基本稳定;保利则在去年的市

场销售中展示了央企黑马的风采,体现了其灵活的营销手段和优秀的产品能力。

## 财务费率:

### 多数企业下降,央企最低

2008年度,80%的房地产上市企业财务费率均出现了不同程度的增长。增长的主要原因在于整个2008年度,上市企业的营业收入较2007年出现了明显下降,与之相对应的是企业银根紧缩,企业融资难度增加而导致的财务费用出现显著增长。

在克而瑞(中国)研究中心选取的30个典型上市样本企业中,2008年央企以1.1%的平均财务费用率引人注目,明显低于地方国企4.1%的财务费率,同时也低于民营企业和资本化企业的财务费率。这与央企在融资过程中展现的其与金融机构谈判的话语权、政府的资金倾斜以及与政府的良好关系等因素作保障分不开。

## 管理费率:

### 百亿企业平均管理费率仅4.8%

1、半数上市房企实现管理费率下降  
提升管理效率、降低管理成本是企业的重要动作。2008年度超过3成的房地产上市企业实现了管理费率下降的目标。万科、金地作为资本化企业的代表,在降低企业管理费用方面表现突出。其中万科对于降低管理费用的举措涉及公司管理的各操作层面,甚至对于每个员工每年的打印纸使用数量都做出了明确规定。2009年上半年,更是多达半数的房地产企业实现了管理费率的下降。

2、管理成本规模递减,百亿企业平均管理费率最低  
房地产企业的管理成本呈现典型的规模递减趋势,2008年营业收入超过100亿的5个大型上市房地产企业的平均管理费率只有4.8%,远远低于营业额20亿以下的上市房企7.2%的平均管理费率。表面来看,大型房地产企业在扩张过程中较好地实现了管理成本的合理控制,实现了成本规模递减;但从另一个角度来说,中小型房地产企业并没有发挥“船小好调头”的优势,实现成本的合理控制。

# 房产投资“全球化” 楼市出现“内资外流”

◎记者 李和裕 ◎编辑 王晓华

中国内地房地产投资者的购买力的确不可小觑,继上半年汹涌的投资资金撑起了国内房地产市场的火爆局面之后,一些资金已经不再满足于国内市场,而是跟随利益的气息,将触角伸向了海外。最近一段时间以来,不仅国内投资者积极关注海外市场,一些海外机构已经相继“登陆”,主动招揽国内投资者。

## 购买力惊人

中国内地房地产投资者的购买力之强在香港楼市的表现最为明显。今年新鸿基地产就一直向内地市场宣传其位于香港九龙的单价逾20万元/平方米的豪宅项目“天玺”。据统计,一期的买家中除了一半的香港客户和三成的国外客户,其余两成均为内地客户,这在以前是从来没有过的现象。不仅如此,新鸿基地产还乐观的预期国内赴港的购买力将继续扩大,因此会有更多内地买家出现。

据悉年内内地楼市深度调整时,市场预期不好,但是投资者香港楼市的预期却没有变化,认为房价还能稳中有升,因此开始有内地投资者赴港买房。一位广东的投资者几百万的房子就买了好几套。而今年经济复苏,流动性充裕,对于通货膨胀的预期使内地赴港买房投资的数量明显有所增加,甚至香港一些区域的房价也因此被抬升了一两成。而在不少香港业内人士眼里,内地买家俨然成为香港楼市一股重要支撑力量了。

此外,部分内地投资者更将手伸向国外。就在上个双休日,新加坡房地产投资基金太平星来到上海初次推介旗下位于马来西亚首都吉隆坡市中心的豪宅“Pavilion”,结果吸引了300多名投资者前来一探究竟。“此次推出的项目包括80套住宅,总价在300万至400万元人民币,而上海这边已经预订了5套。”代理该项目的天晟企业总裁夏宜介绍,她也向记者坦言,相对于移民,赴东南亚购房的内地人士的投资意愿更为明显。

## 不同的吸引力

当然,要吸引外来投资者,总得开出些足以诱人的条件。与今年交易快速回暖,甚至一些主要城市的房价已经攀至历史高位的地内楼市相比,其他市场仍在筑底盘整所带来的潜力空间和优惠措施成为内地投资者感兴趣的重要原因。

“Pavilion刚开盘的时候,马来西亚的房价正处于一个高峰,不过去年金融海啸来袭,房价也出现了下降,虽然今年又上调了一点,但还没有回到高位。想想现在在上海楼市每平方米4万元以上才算豪宅,我们12万多的单价就显得很便宜了,何况现在还有总价8%的折扣。如果你加入马来西亚政府发起的第二家园计划,买房更可享受到最高85%至90%的贷款。”太平星基金执行副总裁黄国祥表示。

他还指出,投资者其实最看重的是其灵活的“退场机制”,“我们的豪华公寓全部现房带装修即可入住,并提供租赁及转让服务,出租回报率可稳定在5%至6%,马来西亚转让房产也没有增值税和年限要求。”

而除了私人物业投资,房产商或许也有利可乘。如本月,台湾最大企业台塑集团在北京、上海、深圳等地举办了“台湾桃园科技工业园区土地大陆招商会”,这是台湾土地首次“登陆”,也预示着大陆房产商有望首次入台投资。

记者在现场了解到,此次转让的仅为约1275亩的工业用地,可根据买家需求合并或分割出售,地价标准约为每亩150万元人民币。虽然地价看似与国内一线城市不相上下,但台塑方面却提出了更有诱惑力的三大优势:一是永久的所有权转让,而非有年限的使用权转让;二是地价与上海等大城市相比贵得不多,对陆资的贷款政策也已放宽,如购地款可贷5-7成,建造款可贷6-8成,且台湾目前不到2%的贷款利率可称得上世界最低;三是工业园区往往有税收优惠,甚至于购地设厂后可使产品转化为“台湾制造”,售价也可能有5%-10%的提升。

此外,虽然台塑方面最希望吸引的是符合桃园科技工业园区产业定位的制造企业,但也不拒绝房产商购地后开发厂房再出租的投资模式。事实上,大陆房产商对于台湾地产注意已久,今年2月SOHO中国主席潘石屹、富力地产主席李思廉等6家房企的8位房产大亨就曾组团赴台考察,引起台湾市场轰动。有分析指出,总体来看,台湾楼市在经历了上世纪80年代末的疯狂后,基本还处于沉寂阶段,房价水平比起上海等地来并不高,但台湾人均GDP却高于上海,这种可孕育的潜力使得不少陆资企业对投资台湾房地产市场产生兴趣。

不过,也有业内人士指出,内地资金投向境外房地产市场规模仍比较小,对所谓抄底境外楼市的说法更不能寄予过高期望。“港台等地的房地产市场已经比较成熟,投机性不强。另外,内地投资者整体缺乏境外投资房地产的经验,需要理性对待。”房地产分析师陈真诚表示。

## ■投资风向

### 迪士尼“催熟”周边别墅

近期有关迪士尼“落沪”即将敲定的传言又起,周边楼盘尤其是别墅项目“蠢蠢欲动”。如一手房方面,最新面市的是东临国际空港城、西离“迪士尼预留地”仅6公里的东部半岛别墅,项目位于临港新城近A1川南奉公路出口,43幢西班牙风格的独栋别墅价格均在千万元以上。

从二手房来看,价格也有所上涨。21世纪不动产上海静安门店经理刘张伟介绍,其中坐落于南六公路附近的别墅上涨幅度较大,“自消息传出后,那里的别墅带着量和成交量都小幅增加了约一成左右,其中大部分为投资客;成交价格上涨约两成,如上海蓝堡、枫丹白露和建德南郡原来价位在1.5万-1.6万元/平方米,目前价位在1.8万-2.0万元/平方米。”(李和裕)

### 上海“物色”商业新地标

在通货膨胀预期压力下,和住宅市场相似,一些投资者将手现金投入了商业物业市场。近日,通过上海社科院商业研究中心和今日房产研究中心对上海及周边地区的商业地产项目的调研和甄选,星河世纪城MINI公馆、万廷·晶品、亿联全球家居建材中心和上海电子商城被评为新一批的上海商业地产地标项目。

上海社科院商业研究中心主任朱连庆指出,上海商铺市场面临一个总量和结构的问题。一方面,从存量来看已见饱和,而增量还在出来,这给了开发商一个信号,不能胡乱规划开发;但另一方面,基于商业地产市场尚不成熟,市场内常常出现商业地产项目的售价低于周边住宅项目的现象,“价格倒挂”对于那些有商业经营能力的投资者和商家来说也是个机会。(李和裕)

### 中环商务区加快建设步伐

位于上海普陀的长风生态商务区本月刚竞出一幅今年的“全国地王”,而普陀区还表示将重点开发长风板块西侧的中环商务区。普陀区去年就提出计划将中环商务区建设成为继人民广场、南京西路、淮海路、陆家嘴、徐家汇、虹桥六大CBD后的上海第七大CBD,目前该区域已建成新长征商务大厦、绿洲中环中心、金沙商务广场等项目。

市场人士认为,眼下中环商务区与长风商务区“拼”的是价格,如长风地区无论是住宅还是办公物业,较新的项目售价都超过了20000元/平方米,而处于起步阶段的中环商务区则售价较低,如新入市的商位项目金沙商务广场报价仅16000元/平方米。不过,随着规划的逐步落实和轨道交通的开工及通车,中环商务区的地位优势地位就能得到凸显。(李和裕)

本栏编辑 王晓华