

Real estate

编者按:在国内,房子由原本纯粹的消费品转为投资品的特征已经越来越多。就像典型的投资品——股票一样,概念炒作已然遍地开花。比如,上海的迪士尼概念,海南的国际旅游岛概念、股市在为之疯狂的同时,房地产业也一头栽了进去,炒得不亦乐乎。地产投资周刊这次选择了炒迪士尼概念的上海川沙楼市及炒沪杭高铁概念的浙江桐乡楼市进行了样本解读,在此提醒投资者:保持头脑清醒,莫被概念炒作牵着鼻子走。

现恐慌性购房 迪士尼吹大川沙楼市“气球”

◎记者 李和裕 ○编辑 王晓华

“金九银十”过后的上海楼市在“搭优惠政策末班车”的影响下,近期又经历了一波成交小高潮,但是由于政策面没有明显转变,楼市交投热情又逐渐熄火,可偏偏有一个板块越涨越欢,那就是刚宣布正式“迎娶”迪士尼的浦东川沙。

上海迪士尼项目一谈就是十几年,而川沙房价暴涨只用了十七天。记者上周末进行的实地调查也真切感受到,客观原因造成的供不应求结合主观的概念炒作,使得川沙楼市不断地在“吹气球”。

从打八折到房价翻番

“对不起,我们一视同仁,现在一点优惠都没有,均价就是每平方米2万,最低的一套也要1万9千多。”面对记者询价后表现出的诧异,鼎鑫名流苑的售楼小姐似乎早已习惯,并且很不以为然,“别的地方都不涨了,眼下只有我们这在涨,你自己可以去了解一下。”

售楼小姐说得也没错。来自同策房产的监测统计显示,自本月初迪士尼“落户”得到官方核准后,位于郊外环的川沙的商品房成交均价大涨31.6%,而同期上海其他环线区域的均价涨幅多不足2%,中外环等区域的均价甚至下跌了6%。

“我们也觉得涨得很离谱。”由于鼎鑫名流苑已经是现房销售,记者在小区内恰遇一对来办交房手续的年轻夫妇,他们是在今年年初购买的,单价是一万多,现在显然市价已几乎翻番。据悉,基于后来上海楼市一路上扬,在迪士尼落地的消息公布之前,鼎鑫名流苑的均价也涨到1.5万元左右,但是楼盘卖得并不快,可就在迪士尼“敲定”后,开发商先是报价1.7万,后来干脆直接拉升至2万。

记者上周末赶去,就是因为得知当日会新推50多套房源,但是到现场后却被告知由于登记者太多,已于两天前开盘,中小户型也已售完,只剩大房型。“两周前我们推过40多套一房两房,当天就被抢光,均价也是2万。”在售楼小姐看来,涨幅惊人的价格并没有对销售构成阻碍,“我们这西面要规划一个大公园,再过去几公里就是迪士尼,走到地铁站15分钟,所以以后房价涨到3.4万没问题。”

“真是冰火两重天啊。”了解鼎鑫名流苑内情的川沙当地市场人士告诉记者。据介绍,2008年3月开盘的鼎鑫名流苑便开出近1.2万元的区域高价,每月都有几十套的成交量。但步入风险骤升的2008年下半年,该楼盘的月销量也直线下滑,如去年11月只卖出1套。

不过在去年年底的楼市低谷,鼎鑫名流苑反而有了令市场意外的收获,上海官方“网上房地产”的交易信息显示,其12月初获得预售许可证的66套房源当月全部售完。“事实上,这2栋小高层是被当地有关单位以8000多元/平方米的低价回购了。卖出这2栋后,开发商就选择基本封盘,等到今年3月以后楼市开始回暖才又推房源。”

有分析师也指出,川沙楼市的此轮暴涨也有其客观原因,“要知道正是因为洽谈迪士尼,这几年川沙的土地等于被‘封存’起来了,特别是没有居住用地供应,这也是导致住宅新增供应量有限的原因,而迪士尼的消息是刺激需求的,供少求多的局面想必当地政府和开发商们都看得明白。”

惜售气氛和恐慌购房

记者之所以选择鼎鑫名流苑作为调查样本,是因为它是被当地视作标杆的商品住宅项目,楼盘与目前正负责迪士尼征地等事务的川沙功能区域管理委员会仅一街之隔,同时,其也是眼下川沙新镇唯一有新房源推出的楼盘。基于对迪士尼概念的新一轮炒作,川沙楼市目前惜售氛围明显,区域内的不少楼盘都放缓了推盘速度。来自房产中介的数据显示,川沙二手房市场的挂牌量本月以来也下滑约三成,不是成交快,而是业主惜售撤牌。

位于华夏三路上的东方城市绿苑,前两期已售售罄,本来售楼处放出消息10月推最后一期房源,后来又改到11月。据销售人员透露,开发商方面想等本月初川沙2幅迪士尼概念地块的出让结果,即地价被飙高的话,新房源的定价也会上调。结果如其所愿,川沙2幅地块借当天迪士尼落地的消息以近乎疯狂的楼价和溢价率成交。但如此一来,购房者似乎就更等不到开盘时间了。果然,三期要等到明年才开盘,现在只有商铺在售。至于价格,原来定价范围不过在8000-9000元/平方米,而如今销售人员只是以尚未开盘、均价不好说为由给予回复,但也不忘提醒“鼎鑫名流苑已升至2万”。

还有楼盘更是干脆选择“封盘”。如一直宣传距离迪士尼预留地仅6公里的东郊半岛别墅,均价高达4万,也是“熬”到迪士尼消息正式公布后才开盘,并且缩减了首批房源数量。虽然对外推出十几栋独栋别墅,但售楼人员明确表示只要卖掉6套就不卖了,“开发商舍不得卖,卖掉6套我们今年的任务就算完成了。”

而与开发商的捂盘惜售相对应的则是购房者的矛盾心态。记者到达鼎鑫名流苑售楼处时恰遇一个看房团准备离开,原来是某网站当日组织了京沪万人看房活动,其中选择“大浦东”线路的看房者大约150人,虽然这群冒着严寒到处看房的人们认可迪士尼所带来的利好,但是普遍认为房价已经太高。“之前1.5万的价格觉得还算能接受,现在要2万,我肯定不会考虑了,我还是跟着再去川沙旁边的张江看看。”看房团中的一位女士向记者坦言。但看房者中也有人向记者表示,迪士尼落地的消息已经带动了川沙周边如张江、周浦、临港新城等板块的房价,“周边也是闻风而涨,真怕再不买就来不及了。”

“以后地铁通车后可能会吸引一批外来者,但眼下川沙楼市主要还是依靠当地的购买力,如公务员、私营企业主等,而现在川沙不少家庭,特别是年轻人都在争取买房,并且是感觉买不起也要买,尽可能多贷点款吧,因为就怕迪士尼造好了,川沙的交通、商业配套也跟上了,房价更不知道会涨成什么样。”一位在川沙居住的朋友表示,“虽然还谈不上完全的恐慌性购房,但从我身边的情况看,有这个苗头。”

与此同时,在新增供应量眼下还十分有限的川沙楼市,投资性需求也瞄准迪士尼概念接踵而至。上述几个楼盘的售楼人员向记者表示,虽然川沙当地买家仍占主导,但香港人、温州人等前来看买房的也越来越多,“买住宅主要还是为了等升值吧,也有的投资商,希望能受到迪士尼的商潮带动。”

“楼市往往就是这样,一个概念未到先热,但也要注意市场内的炒作势头,上海楼市今年直线上升的房价已出现一定程度的泡沫,部分区域透支程度严重,政府的政策导向还是应以稳定楼市为重。”美联物业的分析师直言。



迪士尼周边土地难获巨额增值

◎记者 李和裕 ○编辑 王晓华

继本月初上海市政府宣布迪士尼乐园项目获中央核准后,国家发改委周一又公告披露,上海迪士尼乐园项目的建设地址位于上海市浦东新区川沙新镇,占地116公顷。虽然与此前媒体披露的6100多亩(逾400公顷)的上海迪士尼乐园项目征地规模相比,发改委核准的项目占地面积大为缩水,被戏称为“全球最小的迪士尼”,但基于迪士尼概念已在川沙土地市场形成刺激作用,眼下市场对迪士尼周边土地的预期并未降低。不过,记者也调查了解到,对一些在迪士尼辐射范围内拥有土地的公司来说,此前“叫器”的土地价值未必能得到巨额兑现。

对于关注迪士尼所带来的房地产财富效应的人来说,川沙土地受到开发商疯狂争夺的情形依然历历在目。就在本月4日上海正式宣布迪士尼项目获国家核准的消息后,当天2幅迪士尼概念的川

沙土地就在几十家开发商的追捧下分别以264%和427%的高溢价率成交,折合楼价分别超过了每平方米14000元和16000元。

而在业内看来,那一天的土地出让更为5年来少有土地供应的川沙确立了新的“风向标”。即便发改委的公告显示上海迪士尼乐园比预期中的“迷你”许多,辐射效应由此可能打折扣,但知情人士告诉记者,此次核准披露的仅指迪士尼主题公园核心区,外围还将建设大量配套项目,加上川沙本身还在不断完善区域规划,上海的建设用地供应又一向偏紧,因此预期土地价值不会受到明显影响。

不过,随着迪士尼消息的逐步公开,市场反应也渐趋冷静。对于已经在川沙拥有土地的企业来说,土地升值不假,但从中间又能受益几何呢?在业内看来,像界龙实业、中路股份等在川沙拥有土地的上市公司,此前股价已经在迪士尼概念的市场炒作中涨幅明显,

现在迪士尼终于落地并且川沙土地又飙出高价,土地资产增值的预期自然而然地产生。但是上述企业所拥有的均为外围的工业用地,无论是选择自行开发还是转让获利,收益空间总没有住宅或商业开发来得大,而土地要想“变性”的话,更是公认的高难度动作。

还有一种预期是,虽然眼下不在征地范围内,但相关公司所拥有的迪斯尼辐射范围的土地可能今后也会被政府收回,因为如果要进行工业开发可能爆发式增值。有资料显示,目前浦东川沙地段的土地补偿费是每平方米43.5元,并且建设用地的农地是一个价钱,即便加上房屋动迁补偿、安置费等,恐怕所得有限,不会像外界想像的那么夸张。

■记者观察

楼市“驯养”米老鼠要理智

◎记者 李和裕 ○编辑 王晓华

“上海川沙现在非常注意保护老鼠,川沙人都不抓老鼠了,而且把猫都送人了,因为他们说老鼠的外国亲戚要来了!”在上海滑稽明星周立波的新段子中,也不忘调侃一下迪士尼“落沪”。转念一想,川沙的房地产何尝不是因为米老鼠而被“保护”起来了——从土地供应为此几乎冻结到开发商和二手房业主的捂房惜售,供应紧张加上爆料概念,使得当地的房地产市场突然变得疯狂。

不可否认,虽然迪士尼只是个游乐项目,但一旦消息得到确认,最快反映出利好影响的便是房地产,因为对旅游、商业、就业等方面的积极效应恐怕都要待乐园建起后才能真正发挥,唯有房地产可以作为先行者——在迪士尼开业及周边配套成熟时,早介入的往往能从土地或房产身上获得更大的升值收益。

但是,迪士尼仅仅是给川沙房地产一个美好未来,对于开发商的概念炒作成分还要谨慎。和今年的股市一样,上海楼市也遍地是“概念”,从两个中心到大虹桥,从长江隧桥到迪士尼。可是,眼下受迪士尼消息影响,川沙的地价和房价已经升至高位,而且无论是200%以上的土地溢价率还是30%以上的房价涨幅,都几乎是一夜之间形成,这种近乎疯狂的涨势或已透支当地房地产未来的升值空间。

就拿炒作至今的迪士尼概念股来看,不少在近两年中的涨幅超过100%甚至更高,但过多过早的炒作已经透支了此利好消息,因而在官方正式公布迪士尼的消息后,迪士尼概念股便出现集体调整。而当当地楼市也可能如此,近阶段的迅猛涨势“投机浓度”偏高。

一旦迪士尼这一热点消息在市场上渐渐平复,周边房产是否会持续溢价,关键还得看政府在基础设施和区域配套方面的投入力度和改善程度,盲目跟进或许将得不偿失。同时,建设迪士尼乐园是一项浩大的工程,批准落户仅仅是开始,乐园能否顺利建设、成功运营均存在不确定性。所以,我们在欢欣地迎接米老鼠的同时,还要让这只外国老鼠在上海的地盘上健康成长才好。

高铁概念激化楼市投机 江浙资金蜂拥桐乡炒房

开发商捂盘严重 开盘半年仍无明确售价



郭展凯制图

◎记者 于兵兵 ○编辑 王晓华

在“防通胀”的大背景下,越来越多的资金进入楼市投机,各种“概念”也因此成为投机者追捧某一楼盘的所谓“依据”。即将于2010年建成通车的沪杭高铁便是概念之一。

桐乡,一个位于浙江北部杭嘉湖平原的小城市,总占地仅727平方公里,人口70

万左右。近年来,虽然各地房地产市场如火如荼,桐乡却一直未有大幅波动。但今年下半年以来,桐乡正成为江浙资本蜂拥的新炒楼热点区域。

楼市火爆促开发商捂盘惜售

11月19日,江浙地区普降小雪,桐乡更是进入初冬最冷的一天。而在桐乡东北

角的巴黎都市楼盘,看房选人仍络绎不绝。当记者询问这些看房人是否是桐乡本地人时,回答都“不是”。

虽然目前在售的房源要在2012年才能交付使用,但巴黎都市销售人员告诉记者,目前除了个别楼层的几套房源,几乎所有的房源已经被预定一空。“定金10万元,要定的话尽快。”售楼员表示。

更加奇怪的是,网上显示早已于6月开盘的巴黎都市,到11月仍然还在交付定金的阶段,销售价格仍没有对外公布。“之前网上的说法是3800元/平方米左右,但现在看来可能要4200至4500元了。”现场一位开发企业工作人员称。

记者调查,除了巴黎都市外,很多桐乡楼盘存在捂盘现象。“我们在6月份就在市中心定了一套,定金也交了,但半年下来还是没买,因为开发商连销售价格还没定出来。”桐乡市民张先生介绍。

易居中国分析师薛建雄表示,以定金方式锁定客户,试探消费者心理底线,拖延开盘时间以定出更高的价格,这一思路是楼市热销时期开发商的普遍做法。而像桐乡部分楼盘这样交付定金半年仍未公布销售价格的还并不少。

开发商的乐观预期来自投资者的蜂拥而至。一位来自上海的投资客李先生(化名)告诉记者,近几个月来,上海、温州、宁波等众多地区的投资者进入桐乡买房,令桐乡楼市一时火爆起来。位于桐乡市中心的某公寓楼盘,甚至传出上海炒房团整租

几乎一栋楼的消息。随着楼市渐热,炒房号等起于杭州的投机迹象也出现在桐乡。有购房人向记者反映,一些拿到房号的炒房人开始私下交易房号,一个房号大概1万至2万元。

“本质上来说,我们不希望炒房团把市场搞乱,所以我们明确要求定金单的名字一定要与预售合同的购房人名字一致,不然就按退房处理。”一位桐乡开发商告诉记者。

高铁概念成重要动因

至于江浙资金实现桐乡楼市的原因,投资者坦言即将通车的沪杭高铁是重要推动。“沪杭高铁听说在桐乡高桥这里有一站,上海到桐乡的乘车距离由现在的2个小时减少到20分钟左右。这种交通概念是桐乡市场骤然升温的主要原因。再加上此前桐乡市场一直没起来,房价处于相对低点。”李先生称。

李先生所称的沪杭高铁是未来长三角一小时经济圈的重要交通枢纽工程之一。同济大学交通规划研究专家卢源介绍,这一双电气化铁路由铁道部、浙江省、上海市和宝钢集团合资建设,总投资296.8亿元,全长159公里,时速350公里/小时。途经上海虹桥、松江南站、金山北站、嘉善南站、嘉兴南站、桐乡、海宁西站、余杭南站、杭州东站等10站。发车频率为每天210对列车,未来可以达到每天235对。