



理财报告:

海外资金频频“抢攻”上海房地产市场,从住宅到写字楼,再回到住宅,对于市场的“兴趣”转换颇具玩味。

C9



博客论楼:

国际地产顾问行仲量联行陈立民解析外来基金投资心态。

C9



指数报告:

全面涵盖新房、二手房、写字楼以及商铺市场,独家提供权威数据。

C10、C11



C12

投资报告:

上证房产工作室分析师专业点评,针对个盘深入解析。

4.20-4.26一周统计排名			
区域	套数及排名	均价及排名	
卢湾	18	19	32119.09
静安	37	18	19216.94
长宁	235	8	18720.85
黄浦	57	16	17075.00
徐汇	207	11	12650.17
虹口	116	15	12647.89
闸北	209	10	10817.30
浦东	1377	1	10161.14
普陀	400	5	10055.25
杨浦	156	14	9364.77
闵行	846	2	7386.88
南汇	188	12	7047.33
嘉定	335	6	6940.71
青浦	271	7	6559.71
松江	578	3	6467.74
宝山	460	4	6194.50
奉贤	177	13	4770.36
崇明	41	17	3720.94
金山	210	9	3319.26
全市	5918		9013

	2006年2月	2006年3月
上证新房指数	1598	1678
涨跌		↑80
上证二手房指数	2077	2092
涨跌		↑15
上证写字楼指数	3243	3006
涨跌		↓237
上证商铺指数	2388	2458
涨跌		↑69

上海



写字楼供应未来五年超越港、新

作为“十一五”规划的开局之年,今年一季度国内生产总值表现出来的10.2%高增速引发关注,较之上年同期9.9%的增长速度有所加快。

在国家统计局新闻发言人郑京平看来,虽然加快0.3个百分点的增长速度确实有点快,而从中也显示出某些产业增长较快的趋势。“但这样一个增长速度仍处在中国经济潜在的增长区间之内,还是基本正常的。”他说道。这样的表态给了上海这个东方明珠的房地产市场不少的底气,城市竞争力增强后的中国上海,正与中国香港、新加坡展开吸引跨国企业入驻的竞赛。

上海城市吸引力连续升级

中国日益开放的格局,对于跨国企业、高成长公司形成吸引力。资料显示,目前为止的全球500强之中,已有超过90%的企业前来中国进行投资。而美国《财富》杂志的一项调查显示,在全球4万多家跨国企业中,92%以上的企业考虑若干年内将在中国设立地区总部。

这种投资升级与以往中国市场刚刚开放时期不同。在早期的发展过程中,跨国企业常以合资、合作的方式进入,以求低成本的生产加工基地。随着我国投资环境的改善以及经济发展的加速,跨国企业纷纷调整中国在其全球战略中的地位,加大在华投资规模,以延伸其产业链条。

如此的发展趋势背景下,中国上海自然而然便成为明显的“获益者”。第一季度上海市的经济运行情况呈现出稳定增长势头,作为共同拉动经济增长的“三驾马车”,投资增长稳定、出口升幅明显、消费则表现旺盛。

“凭借巨大的市场增长潜力,中国正吸引越来越多的跨国企业前来投资,而上海则成为这股趋势中的主要受益城市之一。”仲量联行上海董事总经理顾东尼

先生接受上海证券报专访时表示,同以往中国香港、新加坡两大传统跨国公司聚集地相比,中国上海目前已具备分庭抗礼的实力。在众多跨国公司为建立亚太总部和代表处进行选址的过程中,中国上海已成为最具吸引力的首选目的地之一。

上海市外经委、市外委委员会的负责人则透露,今年第一季度跨国公司落户在申的地区总部和研发中心,其增长速度与去年同期相比成倍增长。数据表明,在2003年入驻上海的跨国企业区域总部仅为52个,2004年上升到81个,去年则达到104个,而今年第一季度已吸引到129家企业的区域总部入驻。“考虑到上海是进驻中国的门户,并具有适宜的劳动力成本。在同中国香港和新加坡这两大传统首选地的竞争中,中国上海将不断积累竞争优势。”顾东尼认为。

暗潮涌动的入驻争夺战

就新加坡和中国香港这两大传统基地而言,写字楼市场分别呈现出不同的整体走势。新加坡写字楼市场自非典之后,发展商普遍流露出保守情绪,导致目前开发的写字楼面积将远远低于新加坡市场的年平均供应量。写字楼市场的租金行情于2004年第二季度触底回升,在当年第四季度上升了4.5%,2005年进一步上扬了25%。由于写字楼供应的缺乏,新加坡写字楼的租金水平预期在今后几年中仍将持续增长。

而中国香港写字楼市场的租金水平自2003年年中以来,一直保持着稳定增长,空置率也因新供应量的不断消化出现下降。2005年期间,几乎所有的行业对写字楼均保持了原有需求,但市场又鲜见新供应项目,从而使得中国香港写字楼的平均租金水平提高了75%。业内人士指出,在2006年底至2011年期间,总面积近102万平方米的写字楼将陆续建成投市,预计中国香港写字楼

的租金水平预期在2006年将保持增长态势,但增速则会放缓。

顾东尼认为,新加坡和中国香港传统上是跨国公司的聚集地,但中国内地市场的无穷商机正在吸引着越来越多的跨国企业。事实上,各家世界产业巨头对于中国上海的青睞有加,最明显的反映就是甲级写字楼的供不应求。仲量联行提供的资料表明,由于大型国际、国内企业的纷纷涌入,目前中国上海的写字楼市场呈现出巨大的租赁需求。受到楼盘品质提升及市场供求关系影响,在2005年,上海地区甲级写字楼的平均租金水平上升了30%,中心商区的平均租金达到每月每平方米39.31美元。

沪写字楼供应未来五年占优

记者了解到,影响跨国企业选址的主要因素在于:商务环境、生活环境、城市基础设施、商务成本及人力资源,以及市场发展趋势。“对于跨国企业而言,具备强大商机的城市将成为选址的重要因素,尽管影响跨国企业选址有着诸多因素,但商业机会很明显是其中的重要部分。”顾东尼表示。随着中国在2006年后将根据人世承诺放松对金融行业的管制,大批国际金融机构将在中国各主要市场进行业务扩张,商机增加愈发明显。专家预测,在未来三年内,上海写字楼的聚集地将从浦西转向浦东。预计在2006-2008年间,上海将新落成总面积达120多万平方米的写字楼项目,其中63%将在浦东新区。

“作为众多行业的主要增长市场,据2006-2010年的供求趋势显示,中国上海的写字楼供应量与新加坡、中国香港相比,在未来五年的每一年中均居于最高水平。”顾东尼乐观表示,“显而易见,作为中国未来的国际金融中心,加上不断改善的生活、娱乐、居住、办公环境,市场的无穷商机正在吸引着越来越多的跨国公司将其员工派往、驻扎上海。”

刊词

从买房的“更大笨蛋理论”说起

柯鹏

今天,我们《上证·房地产专刊》正式与大家见面。正摸着石头过河,却又面临风口浪尖,这就是当前的中国房地产市场,购房者和开发企业一样受到考验。房产自住需求高涨的同时,投资性需求也不同寻常的水涨船高,即便是单纯的自住客户,也在考虑数年乃至数十年后的转让投资问题。在这样一个泡沫争论不休、各种需求掺杂的市场上,投资者、自住者根据什么标准来挑选品种,最大可能的趋利避害?伟大的经济学家这样表述:如果你的选择能吸引一些更大的笨蛋来接手,那么你就是有眼光的,反之,你就是最大的笨蛋。

“挑选笨蛋”的过程

事实上,不管何种投资理论,其作用无非解释和预测房地产市场的波动,并进而利用这种波动来提高投资成功的概率。单纯从投资角度而言,我们之所以选择购买某房产,并不单单因为这房产具有开发商所声称的各项价值,而是因为我们预期会有人花更高的价格接手,这正是英国经济学家凯恩斯的理论。

另一位经济学家马尔基尔就将凯恩斯的这一结论归纳为所谓的“更大笨蛋理论”(Theory of Greater Fool):你之所以不管某房产的真实价值也愿意花高价买下,是因为你预期会有更大的笨蛋花更高的价格从你手中买走它。投资成功的关键就在于能否准确判断究竟有没有比自己更大的笨蛋出现——只要你不是最大的笨蛋,就仅仅是赚多赚少的问题;如果再也找不到愿意出更高价的更大笨蛋,那么很可惜,你就是最大的笨蛋了。

纯粹的投资者应该仅仅将房产作为一种投资品种而不夹杂主观偏好,因此,理性的投资行为并非选择自己喜欢的房产,而是选择那些最可能被大多数人欣赏的房产。就是说,成功的房产投资应该建立在绝大多数人购买心理的预期上,虽然这种观点或许与在投资界占主流地位的“价值投资学派”主张相左。“在我看来,房地产投资只要选择恰当,投资价值胜过所有金融投资,因为其一次性交易的机会成本最低。我国人口流动量大、二手房市场活跃的城市最有投资潜力。”一位经济学教授这样乐观的概括。

并不完全理性的市场

但是,市场风云变幻,房地产市场更多的还受到政策面的影响,这是不得不考虑的投资风险。另外,和其他投资品种有所不同,购房者或多或少还对房产具有自住的普遍需求。房产投资、自住的的双重属性决定了潜在购房者进入市场前必须有一个深刻把握。下面一段数字或许可以给我们一点启示。

刚刚进入4月,全国各地的房地产市场正感受到一年来少有的所谓“春风”。

尽管房价还未普遍回升,但3月上海楼市的成交量逼近180万平方米,环比2月的82万平方米大涨120%;一季度北京住宅平均均价7168元/平方米,同比上涨约15%;一季度广州中心城区住宅均价7483元/平方米,上涨14%;深圳住宅均价更是突破8000元/平方米,上涨超过25%。

冷静的业内人士却表示,这并不意味着楼市全面回暖。可以说,目前“整体上扬”的说法中,泡沫和炒作的因素不少。“建设部先后收到中央高层关于房价、外资和物业管理的三个批示,中央仍然比较关注房地产问题。”日前,建设部住宅产业司司长沈建忠称,解决部分城市过高房价和房地产供需结构性矛盾仍是调控的主方向,今年的调控正从去年的“全面开花”向“精确导向”过渡。

这些数字和表态带给投资者,或许更多的是啼笑皆非。毕竟,收益增长的背后,后市发展的隐忧已经浮现。

我们的提醒和目标

这样的市场形势下,如何挑选好的住房品种似乎成了哈姆雷特似的难题。

但是,总有睿智者给我们信心和指导。就在本次首刊的前一天,笔者的好友,摄影爱好者兼房地产投资者陈先生在一封mail中提供了自己投资房产的三个标准。他说,选房子首先看的是地段好,其次是楼盘品质优秀,最后是精而少的房子,即占据景观、地理、房型等各种优势的房子。“好房子的数量并不多,本身就是一件艺术品,不仅有使用价值,还有不小的收藏价值。”陈先生这样说。

诚哉斯言。在此,我们欢迎更多的购房者和我们互动,同时也提醒广大购房者,特别是投资者注意四点:

- 1、摸清政府政策,至少知道该何时全身而退。
- 2、投资心态很重要,小投资者不要过分高估自己的能力,要理性对待财富增长。
- 3、虽然目前的房地产市场不再是一本万利的投资市场,但中长期投资仍有前途。资金少的可以选择低端产品,资金雄厚的还是要着眼高端,区域发展态势良好的产品应长期持有,建议在集中区域进行3-5年期的批量投资。
- 4、房地产是专业性强的领域,目前又属初步市场化阶段,业余投资者应量力而行。

的确,这是说易做难的四点。作为改版后的《上海证券报》主打产品之一,我们的《上证·房地产专刊》希望能够发挥周具有的深度、精确、理性、服务性优势,同时结合《上海证券报》的本身特点,以我们独家推出的指数报告、投资报告、理财报告、房产数据库等几大拳头产品,为购房者创造这样一份房地产报道、投资、评价的指南,为您轻松购房保驾护航。

1960年的4月,我们站在地球上便能精准预测明天的气候,这不是人类观星占卜的运气变好了,而是气象卫星上天了。同样,我们相信房产投资的运气也并非掷硬币一样简单,有效的工具和理性的分析会帮助我们挤走未测前途上障目的泡沫。

这个4月,让我们共同起航。