

投资百宝箱

城市副中心“小街铺”叫板大百货

□本报记者 柯鹏

特大型城市的副中心区域正成为新兴的商业地带。在上海,徐家汇、花木、五角场,真如为四大城市副中心,位于东、南、西、北四个方位。其中,徐家汇已是目前上海中高档住宅和高档写字楼的聚集地,境外人士比例高,消费档次也高。而随后的五角场区域,也因近130万平方米的商办体量,市政府“知识杨浦”的全力推动和居住结构的“改朝换代”,成为有望“连升三级”的区域。

上海市规划局和杨浦区政府联合编制的五角场规划,把五角场总体分为南部、中部和北部,其中南部规划为市级商业中心,将出现总建筑面积分别为33.43万平方米的上海万达广场、12.6万平方米的百联又一城购物中心等超大规模的商业航母。同时,五角场5条特色主题商业街的建设将满足普通市民和不同层次消费者的消费需求。根据规划,五角场商业中心占地超过3平方公里,特色商业街目前主要集中在翔殷路、黄兴路、四平路、邯郸路至政通路区段,依功能定位划分为四平路文化餐饮街、淞沪路休闲健身街、邯郸路科技文化街、黄兴路购物休闲街和翔殷路休闲街,形成一个人群相对比较集中的商业综合区。其中,黄兴路、国顺路路口,黄兴路休闲购物街的九隆坊是当前唯一在售项目,总面积超过2.5万平方米,商业铺位逾250个,通过构筑一条“街铺型”内街,连通黄兴路和国顺路,以独立街铺对五角场的大型商业形成互补经营。

专家指出,现今的商业已经进入体验消费时代,购物不仅是购物,更是一种休闲方式,只有在业态构成、环境营造等方面不断创新,投资者才具有竞争力。五角场地区汇聚众多大体量的商业项目,经营模式也类似。一味地建设大型商业,在加剧竞争的同时,对于消费者来说不免形式单一,购物的趣味性和享受性也可能大打折扣。因此,补充个性化、特色化商业,是城市副中心消费升级的推动力之一,但个人投资者也需注意一定的投资和运营风险。

由于商业热度持续,五角场小单元商铺租金最高已经达到每天每平方米40元,比去年同期翻了一倍。与此同时,五角场周边商铺租金也在上涨,即使是靠近一些项目施工现场的商铺,日租金也达32元/平方米,接近市中心南京路和豫园这些成熟商圈的租金。持续提高的商铺租金使得五角场的商铺几乎全部以租赁形式推向市场,出售型商铺一直较为稀缺。同时,从经营者角度看,大型商铺初期投入资金多,运营成本也高;中小型商铺进入门槛较低,比较适合中小投资者。



点铺成金

小商铺 40 元/天租金直追南京路

□本报记者 柯鹏

根据规划,2010年,杨浦区社会消费品零售总额将达到200亿元,较2004年增加近一倍,消费吸引指数也将从0.64增加到1.0。而到2010年,五角场地区的商业面积将达75万平方米,填补上海东北片商业布局欠缺的状况。新增商业建筑主要为零售业、餐饮业及部分生活服务业设施,由此进入一个规模性“造店”的新纪元。值得注意的是,在需求增长、供应量加大的同时,竞争也将更加激烈,风险不可不防。

投资风向

上海商铺展人气不旺

以“新政策、新机遇”为口号的“2006上海商用房产及商铺展览会”近日在上海展览中心落幕。在今天的调控大势下,商铺展似乎也难逃市场内的观望气氛,显露了人气不足的问题。

据了解,这次展会吸引了近50家商用房地产开发商和投资商前来掘金。其中近七成成为上海本地项目,如杨浦区的CoCoPark九隆坊、长宁区的华闻国际、浦东新区的上海湾鄂尔多斯国际广场等;另三成成为外地项目,如南京的国际化工商贸城、苏州的建瑞广场、河南的中原商贸城等。

从整体看,今年的投资型商用房产项目细分明显,有综合类大型广场,也有一些小型项目,及其他休闲产业和非民用商品商铺等。不过有专家坦言,如今房产投资者在购买行为上更趋谨慎,理性和务实是特色,商用物业的投资者也将被进一步分流。(李和裕)

创意产业园变身艺术平台

在经过一年的运行后,上海城市雕塑艺术中心日益发展成熟。这个由多年闲置旧厂房改建而来的雕塑展示平台,总展示面积达2万平方米,包括了展厅、画廊群、设计工作室、手工作坊等区域,正朝着打造一座集展示交流、雕塑储备、创作孵化、艺术教育为一体的国际性雕塑艺术平台发展。

近日,上海城市雕塑艺术中心拉开了世界级雕塑家罗丹雕塑艺术作品展的帷幕。据悉,该次艺术展由上海市城市雕塑委员会办公室、上海市城市规划管理局主办,上海城市雕塑艺术中心承办。展出了包括《思想者》《巴尔扎克》《青铜时代》等诸多代表作在内,共计32件罗丹雕塑和135幅各个时期的版画作品。(唐文祺)

新推 19 幅地中不见限价地

明年一季度北京将推出19块土地,总建筑面积近250万平米。其中纯住宅地块仅2块,其他多为旧村改造地块及热点地区商用地块,以公建、金融等商业用地居多,其中不乏热点区域地块。

在这些地块中,纯住宅用地只有两块。一块是位于海淀区太平路36号的住宅用地,规划建筑面积近6万平米;另一块是顺义区北京滨水居住区2号用地,规划建筑面积34万多平米。对于此前政府部门表态,最早8月推出的广渠路15号限价地块,现在仍未准确推出日期。北京市土地储备中心称,迟迟不推出的原因是等限价房政策出台。(柯鹏)

上证第一演播室

稽查风暴开启楼市调控新阶段

策划:柯鹏 唐文祺 主持:唐文祺 整理:李和裕
嘉宾:林荣时 上海道邦投资管理有限公司董事总经理



宏观调控政策已经开始落在实处,楼市洗牌格局初步显现 李和裕 摄

媒体报道,一场针对房地产业的稽查风暴在一些主要城市展开。据称,不少房地产企业和楼盘项目正在或已经接受开发资金、原始资料、税收等方面的调查,令房地产市场一时风声鹤唳,更被业内认为是此轮房地产调控的新重点。房地产业的相关调查与今年接连出台的调控政策是否有关联?风暴席卷会对房地产市场带来哪些影响?本周上证第一演播室就请来业内人士为大家具体分析。

房企“原罪”应当曝光

主持人:行业调查被披露后,不少开发商直呼“冷汗”。据了解,此次调查牵涉到项目从拿地到销售完成的一系列环节,联想到之前的“暴利论”、“瞒报论”,房地产企业的这些“原罪”确实存在么?

林荣时:其实,以前的房地产开发对大部分的自用者乃至投资者来说,整个的操作环节都是较隐蔽的,包括前期的拿地到当中的建设到后期的销售,是脱离于大众视线之外的。在这样的情况下,一些房地产企业在他们的创业初期可能存在着违规甚至违法的操作,而这些行为随着国家对房地产市场的调控深入以后,将被一一揭露出来。

拿地难度正在加大

主持人:统计显示,目前一些大中城市的房价继续保持较大涨幅。在房价问题上,您觉得究竟是市场需求增加、消费概念改变等市场行为导致了上涨,还是开发商人为操纵、囤积成本是主导原因?

林荣时:由于房地产源头存在违规行为,大家可以从最近的反腐案件中发现,不少跟房地产有关系的官员纷纷倒下,这也预示着以前在拿地环节存在着漏洞。应该说,地价的上涨,使得开发商必须贴近市场,研究整个房价将来的运行态势,然后把自己手里的土地分门别类地进行开发。

至于房价,我想它涨也有一个头,上海现在的调控状态就是将来全国的一个缩影。虽然现在全国市场还在继续朝上走,但我认为上海的情况会演绎到全国各大城市。整个房地产市场会越来越理性,调整速度也会越来越快。

让暴风雨来得更猛烈些

几乎可以忽略不计。所以说,现在的“招拍挂”和以前的“批租”,这两类拿地方式的开发商是没有可比性的。对于那些以批租方式拿地的开发商,即便房价打个对折,他的利润依旧非常可观。这就是以前可能暗箱操作的后果,也是所谓开发商“原罪”话题的由来。

从被曝光的受查官员情况也可以发现,大部分因房地产而涉案的官员,多数缘由还是集中在“拿地”这一环节,这也成为目前聚焦的违规乃至违法的高危区。但是,稽查风暴不会也不应该仅限于此。接下去,在整个交易环节中,很多参与房地产业的中下游企业,包括代扣代缴和售楼公司,他们的违规行为也将受到查处。那些囤积房源、哄抬房价、虚假交易等暗箱操作,一些漏洞也必须堵住。

从长远发展看,大部分批租获取的土地正在日渐“坐吃山空”,对于开发商们来说,“招拍挂”的强力推行让他们再也不敢像以前那样“拍拍脑瓜就拿地”。在成本计算越来越重要的今天,真正有实力的开发商将有望站在同一个起跑线上,进行公开透明的竞争。因此,维护“招拍挂”的纯洁性,彻底稽查部分企业的违规行为,唯有这场暴风雨来得更猛烈,才能让整个房地产市场更加净化。

至于房价,我想它涨也有一个头,上海现在的调控状态就是将来全国的一个缩影。虽然现在全国市场还在继续朝上走,但我认为上海的情况会演绎到全国各大城市。整个房地产市场会越来越理性,调整速度也会越来越快。

整顿楼市秩序重在规范地方政府行为

易居房地产研究院发展研究所所长 李战军

土地市场近来成为上海房地产业界的热门话题。小陆家嘴Z3-2地块土地权属和超高层建筑设计,浦东花木地块决标最后一刻宣布中止这两件事,市场的反应是一片哗然和愕然。由于小陆家嘴CBD地区的规划权在市规划局,该区域的土地招拍挂事宜也非浦东新区政府完全说了算,给外界的印象是,这块土地里面留有一定的行政干预的阴影。后来,陆家嘴集团公司总算有个说明,表示不承认这个土地已经转让和超高层建筑设计方案的说法。

业界将花木地块延迟公布的原因和可能性大致排列了一下:如有“时机说”,指在中央调控特别是土地调控组合拳越打越猛的时候,不曾想这么一次“普通”的土地招拍挂可能将拍出一个天价,尤其是在上海社保基金大案刚曝光的时刻,一不留神就可能与中央的要求不一致了。另有“技术说”,称谓落实此轮房地产调控“两个70%”和“限外”的要求成为延迟公布的技术性理由。这种技术性的理由直接说明相关部门准备工作的不充分,考虑不周全。那么,为什么不能将这一地块分成几个地块分别招拍挂?这样一个标的总价也自然下来了。

总之,我们看到的还是一场行政而非市场主导进行土地资源配置的表演,这更表明规范房地产市场交易秩序,地方政府要带头遵守规则,要率先进行职能转换,要保护投资环境的公平竞争。(整理 李和裕)

博客论楼

围,金地公司还以近60个亿的天价来争夺这块不到600亩的土地。

10月末,本就该张榜公布了,但是8家企业收到的却是各自的保证金退款,并被告知因技术性原因延迟公布中标结果。投标企业花了巨额资金和大量精力,按照政府制定的游戏规则办事,怎么说就变,一句话把大家给打发了?业界将花木地块延迟公布的原因和可能性大致排列了一下:如有“时机说”,指在中央调控特别是土地调控组合拳越打越猛的时候,不曾想这么一次“普通”的土地招拍挂可能将拍出一个天价,尤其是在上海社保基金大案刚曝光的时刻,一不留神就可能与中央的要求不一致了。另有“技术说”,称谓落实此轮房地产调控“两个70%”和“限外”的要求成为延迟公布的技术性理由。这种技术性的理由直接说明相关部门准备工作的不充分,考虑不周全。那么,为什么不能将这一地块分成几个地块分别招拍挂?这样一个标的总价也自然下来了。

投资常识

“李铭买房传”《陷阱篇 20》生效条件是道“保险锁”

□连晏杰

李铭这次看中的房屋有点特殊情况,属于一套动拆迁之后安置的商品房,因此上家持有的房地产权证只是一份临时的房地产权证。根据动迁时的规定,只能等到该房屋交付使用5年之后才能办理正式的房地产权证。李铭与上家商洽的时候,该房屋交付使用时间只有4年,因此实际并不具备过户交易的条件。但是,李铭考虑到1年后楼市的发展趋势,他觉得“预订”下来会对投资更为有利。

李铭同家上签订了一份附带生效条件的房屋买卖合同,双方约定:合同自该房屋取得正式房地产权证、具备上市交易条件之日起生效。

但是,变故产生了。地铁沿线规划一经公布,该地块恰好位于范围之内,未来房价的上涨势头显而易见。上家开始后悔了,在年满5年之后,并没有用临时房地产权证去换正式房地产权证的行为。在李铭的催促之下,房东借口“由于合同自房屋取得正式的房地产权证之日起生效,在尚未办理正式房产证的情况

下合同并未生效”,难道李铭又要“竹篮打水一场空”了吗?

律师意见:

在本案例中,李铭和上家约定该房屋待办理正式房地产权证之后生效,属于附生效条件的合同。此后,房地产权证转让的期限届满,从客观上讲,完成交易条件已经成熟。但是房屋出卖方故意拖延时间,其不办理正式房地产权证的行为导致约定条件无法成就。

在这种情况下,根据《合同法》的规定,当事人自身不正当利益阻止条件成就的,视为条件已成就。本案中上家的行为就属于这种情况,因此即使不办理正式房地产权证,合同仍然可以生效,李铭完全有理由要求其履行合同。

从法律上讲,附生效条件或者附生效时间的房地产买卖合同,是合法有效并受法律保护,买卖合同的双方可以在合同当中约定,本合同自一定的条件满足后或者在确定的时间生效,如果届时条件不能满足则合同不发生效力,各自进行返还。(作者为新华律师事务所律师)