

上海楼市“扩供” 450万平方米土地难救急

最新数据显示,上海市可售的一手房面积今年以来首次跌破600万平方米关口,成为近两年来最低点,供求关系失衡显而易见。为了缓解供应紧张的矛盾,上海市政府明确表态,将通过“控增逼存”的方式,实行新增用地和存量消化相结合的计划,加大市场供应力度,450万平方米住宅用地新增供应有望出笼。随着供应量的增大,房价会否有所调整?未来楼市是否会产生影响?本次上证第一演播室请来业内人士为网友作出解答。



嘉宾:上海中原研究咨询部总监 陈宁

活动策划:柯鹏 唐文祺
主持人:唐文祺
整理:唐文祺

供求失衡影响房价

主持人:在节前上海市政府的新闻发布会上提出,上海近期房价上涨压力较大,这是由哪些原因造成的?

陈宁:我们曾对上海全市19个区1000多个在售楼盘进行筛选,从中选出498个2006年5月及2007年5月均有成交同一宗物业,以该物业的成交均价作为同比计算的指标。此次比较研究我们尽可能做到“同质可比”,在可比较的样本楼盘中,有54%的楼盘价格呈现出不同幅度的增长态势,22%的楼盘价格保持相对稳定,只有24%的楼盘出现价格下跌迹象。由于我们采取的是同类样本楼盘不同时期的价格比较,因此能较好地反映市场价格真实变化,此次调查中,由于上涨楼盘的比例占到半数以上,并且上涨个数是下跌个数的2倍,因此可以判断

2007年上半年上海商品住宅整体价格呈现出上扬的态势。

上涨的原因主要基于几方面的因素,一是房价的自然增长,受土地偏紧、地价持续飙升及建筑成本提高等因素带动;二是“90/70”推出后的一段时间内由于修改规划,建设工程的延后,导致了市场出现短期的供不应求现象;三是部分税收政策在卖方市场的前提下一定程度上推高了房价;四是旺盛的需求、供应的不足导致楼市价格上涨;五是股市的大牛和长牛行情推动了楼市的繁荣。

主持人:根据目前的房地产市场现状,房价上涨主要是由供应紧张造成的吗?

陈宁:综观今年一手商品住宅市场的表现,呈现出供不应求的局面,尤其是4月份以后,成交量表现为持续攀升状态。由于供应量的不足,房价的继续上涨不可避免。此外,一些区域地价飙升明显,也是导致房价上涨的一个原因。因此,还是由以上提到的多个原因综合造成的。

根据国务院下发的《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》,上海市政府也明确表示,将坚决贯彻执行,继续按照“三个为主”的原则(以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主),加大房地产市场调控力度。

住宅供应增量有望缓解矛盾

主持人:有消息称,上海新房市场供应已近两年最低点,这是不是造成房价上涨的原因之一?

陈宁:值得注意的是,上海市可售的一手房面积今年以来首次跌破600万平方米,这也是最近两年来的历史最低点,根据上海网上房地产

数据显示,截至9月17日,上海全市一手房可售面积为576.96万平方米(4.82套),而需求方面,截至今年9月28日,上海累计成交一手住宅2048万平方米,如此推算第三季度需求量起码达到600万平方米,供应压力巨大。

按照历史经验,上海一手存量应保持在1000万平方米左右,供求关系才能相对均衡,低于1000万平方米,供求就会趋于紧张。鉴于此,短期内即便随着打击捂盘惜售等措施实施可以增加一定的供应量,但仍然难以解决供求压力,价格将保持稳步上升的速度。预计后市随着“90/70”的上市增量,以及信贷、税收政策的延续出台,需求可能受到一定的抑制,房价上涨速度有望趋缓。

从市场未来看,供应量会逐渐放大,但并不会一下子爆发出来,因此对市场的冲击力没有想象之中的那么严重。

供应缓步释放效应温和

主持人:您认为通过扩大供应量的做法,会不会使得房价有所调整?

陈宁:我认为房价实现调整,关键点在于,出台的那么多政策能够真正贯彻落实,同时要加大住宅用地的供应量,并转化为有效供应。目前来说已经出台了那么多政策,关键还是严格执行。此外,有些新政同样可以考虑,如适时出台物业税,对于调控市场、打击投资、抑制投机也会有比较大的作用。当然,政策出台之后,其效应性会有一个滞后期。同时可以预期的是,随着今后两年加息行为的不断进行,利息负担的逐渐加重,也会使房价涨幅受到抑制。



史丽 资料图

投资百宝箱

大卖场商铺有望成投资新热点

◎本报记者 李和裕

随着社会大众的消费水准不断提高,市场正逐步倡导一站式购物、一站式服务的新型消费理念,这也为商铺投资者提供了新机会,如大卖场商铺等就逐渐成为关注焦点。记者拿到的一份研究报告显示,在上海的不少居住板块,大卖场的商铺租金与周边的普通商铺比较,高出不少。

从上海各大板块看:普陀区的曹安板块,区域内沃尔玛超市江桥店内的商铺租金为20元/平方米/日左右,而同区域一般商铺租金为6元/平方米/日左右;徐汇区的田林板块,好又多超市内的商铺租金10元/平方米/日左右,而区域内一般商铺的租金为3元/平方米/日左右;长宁区的古北板块,家乐福超市古北店内的商铺租金为30元/平方米/日左右,而区域内一般商铺的租金为10-15元/平方米/日左右;闵行区的浦江镇板块,易初莲花超市浦江店内的商铺租金为6

元/平方米/日左右,而区域内一般商铺的租金为1.1-3.5元/平方米/日左右。

巨大的差值产生在哪里呢?市场分析,首先,从商圈效应看,大卖场是日常购物的集中场所,即使在外环线以外,通常只要有卖场存在,周边就会聚集起餐饮、服饰等消费类场所,由此形成了地区级或社区型的新兴商圈,而隶属于该商圈的商铺便会有其独特的优势。其次,大卖场客流量比较大,同场经营的商铺就有了良好的销售依托。并且,许多大卖场都有免费班车,辐射范围可扩张至吸引方圆5公里范围的消费者前来。最后,很多有代表性的连锁企业也为大卖场超强的的人气聚集力所吸引而入驻,大卖场的整体功能和品牌内涵也得到提升,商铺价格则水涨船高。

作为一种新兴的投资产品,大卖场商铺几乎是一夜之间成了投资新贵。如位于普陀大曹安商圈的兆地生活广场于近日亮相,其1-3层吸引了大

润发超市的进驻,并且大润发底层200余个15-30平方米的产权式小面积商铺即将开卖。长期以来,曹安商圈以专业性商铺而闻名,分布有美家、永乐电器、国美电器、上海轻纺市场、上工批文化用品、礼品国际采购中心、上海曹安国际礼品城、上海国际鞋城、曹安国际商城八个专业市场。如今兆地生活广场成为区域内首个生活类商场,不仅为周边的专业市场提供了商贸配套设施,并且广场成为庞大人流的消费聚集地,同时周边泰宸景苑、嘉秀新苑、金沙丽晶苑、志能新苑、真新逸香园、嘉乐之春、嘉宝都市港湾城、嘉福坊、家旺花园等18个在售新盘,也奠定了大润发的人流规模。

另悉,根据上海的“十一五”规划,未来曹安商圈将建成以专业市场为主体、综合发展商贸办公和休闲商业的示范园区,目标是形成与大曹安传统商业完全不同的商业运营模式,建成后将在各种商业结构之间形成联动,构筑一个国际化的商业贸易集散地。

博客论楼

房地产业几大怪象的根源

◎易宪容

从1998年中国住房制度改革以来,房地产市场得到飞速发展,但是也出现许多问题与矛盾,特别是出现了一些与市场经济法则、基本经济常识完全相悖的怪现象。这些现象让人百思不得其解——既不能用一般经济学原理来解释,也无法用他人经验来证明。

一是房地产暴利为什么能够这样持续而不能得到调整?一般来说,在资源有效配置的市场,企业回报率应该在所有企业及行业之间是相等的,而不论其部门、区位或所有制如何。但是,在中国,房地产行业是一个技术含量较低的传统行业,房地产开发商却能够连续7-8年保持非常高的暴利。这不仅使得更多的企业及资金源源不断流入房地产行业,也使得住房消费者所承担的压力越来越重。其原因何在?仅仅是房地产市场的供求关系可解释的吗?仅仅是房地产市场发展之使然吗?我想,根本不是这样,它应该是现行制度缺陷所导致的结果。

二是目前房地产市场的主流意见是,房地产市场的价格过高,最根本的问题在于房地产市场的住房供不应求,因此,只要增加房地产市场的有效供给,调整房地产市场的产品结构,房地产市场的供求关系就能够得以改变。但是实际上,这种论调唱了几年,房地产市场供求关系却越来越紧张,何也?住房是一种低技术含量的产品,而且房地产



市场的竞争性也很强,因此,这种产品不应连续几年供不应求。但无论政府出台什么政策,如增加土地供给或调整结构,房地产供求关系都没有随着政策出台而改善。其实,开发商及投资者在利用政府政策缺陷及房地产市场产品的特殊性,制造房地产市场供求的紧张关系。可以说,如果政府不对现行政策进行调整,不根据房地产市场特殊性出台相关的政策,不改变目前房地产市场制度缺陷,那么房地产的供求关系是无法得到根本改善的。

三是为什么房地产宏观调控政策一直只能是“空调”,一直把国内房地产市场的价格越调越高?这使得房地产政策的信用被弱化,也造成国内房地产市场的矛盾激化。这样情况可能与几年来中国房地产市场政策的分立性有关,所谓分立性就是政策出台没有形成共识,在这样的前提下,自然也不能够制定好的政策统一执行、统一落实。这几年,房地产出台政策总是把许多部门纠集在一起参与,但是主要是一个部门主导,没有共识。大家都一起来承担责任,结果是谁也不承担责任。政府政策问责不清、利益关系的纠缠,可能是政策“空调”的原因所在。(整理 柯鹏)

上证调查

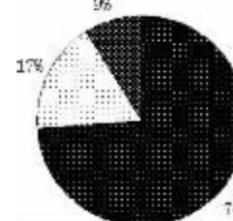
大半受访者:购房计划受房贷新政影响

◎调查策划:柯鹏 李和裕

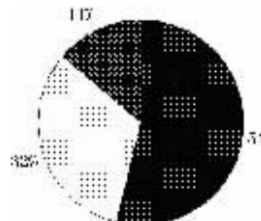
央行、银监会联合制定的房贷新政——《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》赶在了“十一”前紧急出炉。通知中要求对已经利用

贷款购买住房,又申请购买第二套或者第二套以上住房的,贷款首付比例不得低于40%,贷款利率不得低于同期同档次基准利率1.1倍,而且贷款首付比例和利率水平应随贷款购房套数的增加而大

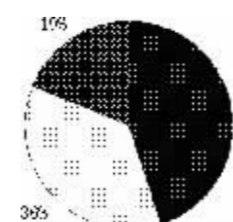
幅度提高。基于此次房贷新政,购房者嗅到了房地产风险凸显的气息,他们会如何打算呢?本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房地产门户网站“搜房网”联合进行相关调查。



您是否支持提高第二套住房的首付比例?
支持 74%
不支持 17%
无所谓 9%



房贷新政出台是否影响到您的购房计划?
会 54%
不会 32%
难说 14%



您认为提高首付和房贷利率能平抑房价吗?
能 45%
不能 36%
说不清 19%



您认为受此次房贷新政影响最大的是?
炒房者 40%
普通购房者 18%
都有影响 42%