

上证第一演播室 中国证券网

缩量上冲继续 楼市“观察期”延至新年?



嘉 宾: 朱平平 信义房产分析师
主 持 人: 柯鹏 李和裕
整 理: 李和裕

局势:调整较为明显

主持人:您认为近期楼市是否存在交易滑坡而单价坚挺的“空涨”局面?

朱平平:从信义近期的交易情况来看,确实是交易量下跌但价格依旧坚挺的情况。而一手房市场这方面的情况似乎更明显,如有数据显示,10月上旬的上海商品住宅成交量仅65.13万平方米,远不及9月下旬的81.31万平方米和9月上旬的75.95万平方米,而且通常成交量较高的双休日,10月也比9月的低10%以上,上海楼市的成交量也已从原先房贷新政前三个月的缓慢下滑转变为加速下滑之势。而虽然成交量下滑,但是平均成交价格却再创新高,10月上旬商品房的平均成交价格高达12007元/平方米,远高于9月的10507元/平方米。不过,房贷新政后对二手中高档住宅造成的影响相对较小,从信义的成交记录来看,可能是由于贷款比例不大,只占3成左右,而且“贷足”的只有15%不到。

原因:心态在起变化

主持人:您认为出现上述局面的原因是什么?

朱平平:造成这种情况的主要原因是新政后购房者的心态变化。其一,购房者受政策影响变得更加理性,由于今年以来房价持续走高,目前购房者已经不再像前几个月那样追涨房价,他们中的一部人觉得政府后续将有进一步的调控措施出台,因此持观望态度。其二,今年前9个月成交量过度释放,也是导致目前成交疲态的另一个因素,2005-2006年上海普通住宅的月平均成交量在110万平方米左右,而今年前9个月的月平均成交量已达163.54万平方米。其三,由于房价一再疯涨,许多房东也开始观望,不过他们依然看好后市,觉得房价上涨还存在空间,因此许多人开始转售为租,供应量相对缩小造成二手房成交量萎缩。

预期:春节“量回升”

主持人:您觉得楼市“观察期”何时可结束?后市又会面临何种局面?

朱平平:目前业内普遍认为,在未来一段时期内,市场供应相对以往将更加充分,而需求将受到心理因素影响会有所收敛,前段时间价格快速增长的格局将会改变,一个相对平衡、稳定的房地产市场即将到来。我们也认为,大涨一段时间,市场总会盘整,而经历几次起伏后,购房者对房价的承受力正变得越来越强。相当一部分具有刚性需求的购房人群,会短暂观察新政具体实施后的动向,房价若没有急剧变化,他们还会出手购买,毕竟暂时的观望不敌现实的购房需求,预期下一波交易高峰将在春节前出现。从后市来看,如果供应结构问题解决、供应量跟上,那么房价就有望逐渐恢复理智与平稳。



徐汇 资料图

上证调查

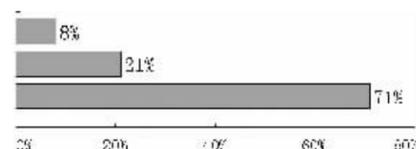
新节能法会否影响楼市?

57%受访者担心开发商借“节能”提房价

◎调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:实习生 朱宇琛

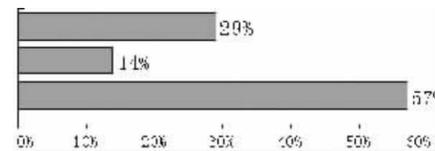
全国人大常委会在上月底表决通过了修改后的节约能源法,并将从明年4月1日起施行。新节能法规定了节约资源是我国的基本国策,其中还对房地产提出相关明确要求,如:房地产开发企业在销售房屋时,应当向购买人明示所售房屋的节能措施、保温工程保修期等信息,并在房屋买卖合同、质量保证书和使用说明书中载明;对于未明示节能信息的房地产开发企业,由建设主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处3万元以上5万元

以下罚款;对节能信息作虚假宣传的,由建设主管部门责令改正,处5万元以上20万元以下罚款;不符合建筑节能标准的建筑工程,建设主管部门不得批准开工建设,已经开工建设的应当责令停止施工、限期改正,已经建成的不得销售或者使用;使用空调采暖、制冷的公共建筑应当实行室内温度控制制度;对实行集中供热的建筑分步实行供热分户计量、按照用热量收费的制度;严格控制公用设施和大型建筑物装饰性景观照明的能耗等。这些节能规定会对楼市产生何种影响?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。



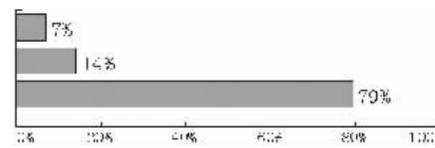
您觉得严令建筑节能有无必要?

很有必要 71%
没什么必要 21%
无所谓 8%



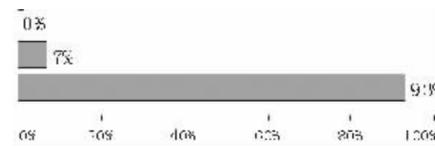
您认为发展节能建筑会否导致房价上涨?

会 57%
不会,房价主要还是跟着市场供需转 14%
不好说 29%



您在购房时是否会主动选择节能建筑?

会 79%
不会 14%
无所谓 7%



您愿为节能建筑多付多少钱?

1000元/平方米以下 93%
1000-2000元/平方米 7%
2000元/平方米以上 0%

投资百宝书

长风生态商务区商务价值趋升

◎本报记者 何昊 实习生 赵阳

被重新规划为现代化都市产业园的普陀长风生态商务区一直颇受市场关注,虽然目前只是开发初期,只有2个商务项目面市,但随着今年底新一批商业设施动工,该地区的商务价值也会随之体现。

去年底,长风生态商务区首批3个项目——旭辉世纪广场、天鸿北岸长风 and 汇银

国际商务中心,都顺利完成各项审批手续并同时开工。3个项目总占地面积22万平方米,总建筑面积54万平方米,包括了办公、商业、娱乐、酒店等多种功能业态。

据了解,这批项目将在明年后两年初陆续建成,而目前,旭辉世纪广场和北岸长风的办公部分已经入市。其中,旭辉世纪广场先期推出的3栋企业总部已被抢购一空,该项目以低密度的多层办公楼取代传统市中心的摩天建筑,而除了包含企业总部,后期还规划了14860平方米的2栋5.25米挑高的LOFT办公楼,以满足中小型企业的需求。在地段上,旭辉世纪广场虽然不处于绝对意义的市中心,可是位于内中环之间,邻近沪宁、沪杭高速公路出口,距离地铁2号线北新泾站2公里,13号线、15号线侧身而过,同样构建出良好的商务出行环境。

另外,高档商业也辅助着长风生态商务区商务价值的提升。如上月底刚开工、计划于2009年试营业的北岸长风国际商业娱乐中心,已在今年5月曝出与美国娱乐业巨头米高梅正式签约,其后又有几十家品牌商户入驻。长风生态商务区规划建设办公室有关人士还表示,未来该区域将有10万平方米的商业中心建成,主要以一线品牌为主,并会随着高档商务项目的发展而增加。

博客论楼

王石:市场化房价确实偏高

中国内地在上世纪80年代之前,城市都是福利分房制度,直至1998年取消了此政策,住宅市场几乎彻底市场化。只是城市化的过程中,大量拆迁棚户区,许多低收入的人群通过拆迁得到安置,低收入人群的居住矛盾并不突出。

自进入2002年以来,各大城市棚户区拆迁进入尾声,如何解决城市低收入人群的矛盾凸显出来。

廉租屋是各国和各地区用来解决城市低收入居住的通用政策,虽然做法上有德国模式、英国模式、中国香港模式的差别,但核心是:政府补贴解决低收入阶层的住房,中国内地也不例外。我们调控的核心精神就是,“建立住房保障体系从制度上解决低收入人群的居住问题。”

中国香港政府有个部门叫房屋署,专责公屋开发,解决低收入者的住宅,资金来源于政府财政拨款。2006年,中国内地出台“90/70”政策,希望严格控制户型结构来平抑房价,解决中低收入家庭居住问题。但对低收入的家庭,还要靠政府对经济适用房与廉租房的资金投入来解决。

资料显示:截至2006年底,中国内地人

均住房面积在10平方米以下的低保家庭有400万户,如果扩大到低收入家庭,总共有近1000万户。要解决1000万户住房困难,“十一五”期间每年需要资金近500亿元。数据显示,1998年以来,全国累计用于廉租房建设的资金仅为70.8亿元,缺口非常大。因此,廉租房建设写入了2007年的政府工作报告,表明中央政府为解决低收入家庭住房问题的重视。

当然,对市场化住宅市场来说,房价确实偏高,小型化是必然趋势,就像我国香港、东京许多工业发达城市所经历过的。但是,房价上升仍然保持高位的话,市场将出现结构性调整。

万科作为城市住宅开发商,我们也在尽我们的责任。第一,响应“90/70”政策,积极开发小户型;第二,建立专项基金,进行解决低收入家庭住宅的课题研究,给政府提供决策参考;第三,建设示范性廉租屋(只能是示范性,无法规模开发),解决1000户的廉租屋“万汇楼”将于2008年6月交付使用;第四,万科明确表态:只要政府引进万科开发廉租屋项目,万科将积极参与。

能力是一种责任,能力越大责任越大。万科有责任为社会各阶层提供诗意栖居的建筑。(编排整理 柯鹏)

投资风向

上海楼市关注“轨交辐射”

轨道交通的开通运行已成为影响沿线房价的重要因素。在新开通了“轨道交通网络”的搜房网日前举行的轨道交通物业发展趋势论坛上,有相关调查数据显示,轨道交通的辐射范围大致在以地铁口为中心、半径1公里左右的区域,其中以步行10分钟可达区域内的房价涨幅最大。

对于轨道交通在未来上海楼市中将处于何种位置,与会专家认为,轨道交通对市中心房价的作用较小,但对近郊房价却影响巨大。同时,上海的城市重心正随着轨道交通的建设而逐渐转移,预计两三年后,“交环”将冒出不少新中心,而轨道交通建设带来的城市区域分散也将有助于上海房价的持续稳定。此外,随着未来轨道交通的线路增多、密度加大,轨道交通对房价的影响将逐渐减弱,最终由增值因素转为必备因素。(朱宇琛)

