

人民币“破7” 楼市拉响热钱“获利退市”预警

◎本报记者 唐文祺

人民币对美元中间价在4月10日突破7元大关,“6时代”来临了。作为房地产业升温的主因之一,人民

币升值始终与楼市关联紧密。从目前的情况来看,预计个别地区会出现新一轮回暖行情。”仲量联行中国区研究总监何恩凯如此评说“6时代”背景下的楼市。

►►“业主不再以美元报价”

根据仲量联行最新发布的上海一季度房地产市场报告,较易受到境外人士青睐的豪华及高档住宅,仍然显示出旺盛的购房需求。与普通住宅不同,豪华及高档住宅市场体现出的境外“热钱”投资性需求仍然不小。与之相应的是,豪宅租赁市场的表现也较为乐观。如浦东新区陆家嘴区域豪宅林立,其租赁市场的表现尤其抢眼,空置率在一季度中下降了3%,且平均租金水平上涨了2%。值得强调

的一个现象是,由于人民币不断升值,越来越多的业主不再以美元进行报价。”何恩凯称。

汉字地产董事总经理施宏睿认为,人民币对美元“破7”,对部分具备投资需求的境外人士来说是个利好。

虽然汇率的更改并不是影响房地产业发展直接原因,但会成为很重要的附加因素,这意味着投资物业会同时享受到市场需求及汇率上升的驱动影响。”施宏睿表示。

►►收购物业意向仍然强烈

仲量联行发布的《全球房地产报告》预测,虽然2008年全球房地产直接投资总额将比2007年减少30%以上,但大量资金进入亚太地区的热度不会明显减弱。其中,中国及中国香港地区市场将占到14%的投资额。

据了解,2007年无论是上半年还是下半年,亚太地区皆保持了十分强劲的增长。尤其是从去年下半年起,由于一些主要房地产市场如美洲、欧洲市场开始出现下滑,加上美元持续走弱的影响,大量资金纷纷转向涌入这一地区。其中,作为新兴市场的中国,吸引了更多的注意力。仲量联行亚洲资本市场总监Stuart Crow表示,较少依赖债务融资的投资者开始成为主要购买力量,如德国核心基金等,他们对于亚

太地区的高质量房地产颇感兴趣。此外,来自于日本的投资者也对中国等发展速度较快的市场投以更多注意。

据相关资料,2008年一季度,上海房地产市场发生了两起重大的外资投资案例:1月份,浦东新区的财富海景花园5号楼以5.43亿元出让;3月份,上海证券报独家披露了翠湖天地御苑18号公寓的转让收购,交易代价为9亿元。

高力国际研究与咨询部董事李庆贤表示,虽然从前期市场情况来看,海外基金受到境外资金投资房产的种种限制,在实际操作中仍有相当难度,但外资对于部分优质物业的收购意向仍然强烈。“人民币升值预期始终是外资进入中国楼市的影响因素之一。”一位投行人士表示。

►►警惕外资“获利”抛盘

何恩凯认为,人民币“破7”虽然对投资者来说会有一定利好,但相应也会带来部分负面影响。美元的持续走弱,使得跨国企业会考虑预算方面的支出,从而实行缩减,这对于以跨国企业员工为客户的高档住宅租赁市场来说,会产生影响。”

而来自于中国台湾地区的高先生则坦率表示,人民币升值虽然会使得中国大陆的投资物业有所升值,但相对于本地货币而言,以人民币估值的物业已明显高于当地物业价值。应该说是偏贵了,在这种情况下,可能会考

虑回台湾买房。”

自2005年7月21日央行宣布汇改以来,人民币对美元累计升值幅度已达到13.8个百分点。今年以来更是连续走高,人民币对美元升值超过4.3%。随着人民币汇率进入“6时代”,也有业内人士指出,对于人民币升值的预期空间已经不大,因此需要警惕随之而来的“获利”后抛盘退市的情况。“人民币在一段时间以来的升值速度一直很快,目前的结果可谓在预料之中,因此,严格来说,这对外资产的心理作用影响更大,也更微妙,前景判断会有分歧产生。”

■楼市评弹



到底谁先死?

◎柯鹏

中国楼市怎么走?华远集团总裁任志强横刀立马,判断直截了当,“要死肯定是银行先死,开发商后死。”

豪哉斯言!悲壮中蕴藏乐观,不由让人想起近代名人陈其美有类似的口头禅,“丈夫不怕死,怕在事不成”;想起红楼里四大家族也有过“一荣俱荣、一损俱损”的紧密境况。

不过,任先生随后也认为,“中国现在面临的问题是次贷危机会不会影响到中国信用的问题。如果影响的话,可能整体经济都会受影响而不仅仅是房地产,房地产只是整体经济中的一个部分。”

这样后补的解释,真如竹篾拨开的隔夜饭,立时冒出一丝掩藏不住的

悲愤气息来。谁先谁后,反正后果好像都不是很美妙了。

从“拐点论”到“百日剧变”再到“谁先死”,中国的房地产业界,在今年开始变得忧心忡忡。不仅仅是企业家普遍显露“悲天悯己”之情怀,市场层面更是感同身受、颤栗巨大。房价这脱缰野马尚未失控,前几天的地产股又是“伤情”惨重:万科A、金地集团、保利地产、招商地产等地产龙头品种纷纷封死跌停,两市共有约40只地产股最终都躺在跌停板上。

事实真的已经这样“最困难”了么?房地产信贷紧缩早已是老生常谈,又有新政涌出,所有的不利传言最后都被权威部门证实。从企业家到市场,整个市场如斯敏感,或许只能以群体性的不成熟来解释。

群体性不成熟的根源在哪里?这里当然有民族脾性的原因。比如,英国人就冷静而理智,有隐藏情感的超人本领。奥斯汀的《理智与情感》(Sense and Sensibility),就是一篇哲学的论文。纳粹空袭时,伦敦人天天捱炸弹,秩序井然;黛安娜王妃逝世国葬,国民虽然敬爱王妃,一片沉寂,没有成千上万的奴民扑地抱棺泣叫“某某啊,您不要离开我们啊”类似的场面——不是无情,而是理性。

面对市场的“暴力”,面对生与死的质问,只有不再战栗和哭泣,冷静对待和推动改变,方是真正之国民,也惟有不经易集体失控的国民,方是市场的共同维护者,而不是可怜巴巴的所谓“老百姓”。



第一演播室 | 中国证券网

外资流入内地楼市正酣

活动策划:柯鹏 李和裕

主持人:李和裕

整理:李和裕

嘉宾:陈红 世邦魏理仕研究部华东区高级董事

上周四,人民币对美元汇率中间价“破7”,以6.992改写了汇改以来的新高纪录。随着人民币汇率步入“6时代”,对于已从人民币升值中受益的房地产业,外资又将如何进退?本周的上证第一演播室请来了市场人士与大家交流。

升值的吸引力不减

主持人:虽然政府“限外”态度不变,但人民币进一步快速升值是否会对楼市内外的外资产生影响?

陈红:由于人民币一直在升值,楼市内的两类外资(境外开发商和海外基金)近年来也是加速流入。商务部曾透露,去年有高达800亿美元的热钱流入中国房地产市场,今年以来又有一批境外开发商和海外基金宣布继续加大对内地房地产的投资。虽然政府“限外”的严肃态度不变,但内地楼市长期向好、人民币升值步伐加快等都使得境外资本仍在不断地涌入。

分类别来看,如果是境外开发商,其中在内地市场投资的以来自中国香港、新加坡等的“亚洲力量”居多,平心而论,经验丰富、运作成熟的他们对产业发展、城市改造等是有一定推动作用的;如果是没有开发经验的海外基金,他们投资的多是房地产的“后续部分”,为避免弱项,多以资本运作为主,进入快速发展的中国楼市是必然的,其中不可否认人民币升值是一个重要因素。相信未来海外基金会继续乐于投资国内的好项目,同时,国内融资收缩对开发商的影响,也将为他们制造一些投资机会。

外资推动市场整合

主持人:您认为目前外资在内地楼市中处于怎样的地位?未来他们的投资方向如何?

陈红:整体而言,楼市的资金仍然以国内资金为主导,这也符合国家防范金融风险的要求。但是,我们同时应该看到,外资在高端项目上的集聚效应明显,比如在上海,许

多地标志性项目与外资有关联。而随着人民币继续升值等市场预期的加强,外资对于部分优质物业的收购意向依然强烈。纵观外资近年来在国内的投资行为,他们的投资对象仍比较集中,特别是对于海外基金来说,商业和产业地产仍是首选,不过对高端住宅的投资也在逐步加大;并且由短线投资向中长期投资转化,往往整体购买物业,通过物业增值和租金收入增长来持续盈利。

同时,由于目前国内楼市步入了一个影响比较广泛的调整期,市场整合的趋势越来越明显。在新一轮的优胜劣汰中,预计外资会起到一定推动作用。其实政府也希望楼市稳定,太多的房企倒闭、项目烂尾还是有消极影响的,一些看准时机的外资接手反而产生稳定作用。未来国内楼市一定是内外资同在的情况,有开发经验的海外基金也已开始借助内地开发商共同发展。

楼市仍将受到考验

主持人:您对人民币继续升值背景下的楼市有何预判?

陈红:人民币升值意味着以人民币计价的土地和房产价格会愈具有吸引力。以上海为例,由于潜在需求的存在及供应的缺乏,加上许多境外投资者对于人民币升值非常关注,市中心高档住宅存在跑赢大市的可能;而受众面较小的办公楼市场相对住宅市场更加理性一些,外资在其中经验也更丰富;商业地产市场也比较平稳,工业地产市场更是专业外资系统性运作的聚集地。

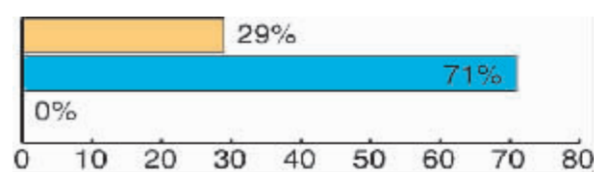
在人民币升值压力不断加大的情况下,学界及市场预料,人民币持续向上攀升,包括房地产在内的所有资产价格上涨的趋势短期难以改变。如果大量境外热钱继续涌入国内楼市,房价大跌的可能性也不大。当然,国家也会加强调控,限制由人民币升值造成的热钱冲击,因为这些热钱一旦抽离出境,会给国内市场带来极大的不稳定性,所以,未来国内楼市仍将受到考验。

■联合调查

75%受访者不认为二手房市场将回暖

◎调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:实习生 朱宇琛

年初弥漫市场的观望情绪令业界对今年3、4月份的房地产市场甚为看重,认为其将决定楼市今年一年的走向。由于在3月举办的春季房展会上,成交淡静,买卖双方都在摸底探风,上海楼市走向尚难捉摸,因此,在业界看来,4月11日开幕的一、二手房交易展示会有望传递出较为清晰的市场信号。此次房展会的最大特色是有大量二手房源参展,其中包括不少总价在百万元以内的“亲民”房源,颇受市场关注。此次展会的行情特别是二手房交易情况,是否会成为颇具参考性的市场风向标?本周,《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网·焦点房地产网”进行了相关调查。

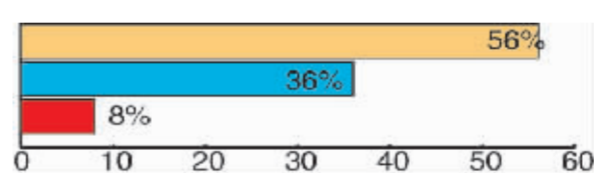


您认为一季度二手房成交量下降的主要原因是什么?

A. 买卖双方都在观望价格变动趋势。 29%

B. 房价太高,超出买方承受能力。 71%

C. 许多买家等待保障性住房和限价房的入市。 0%

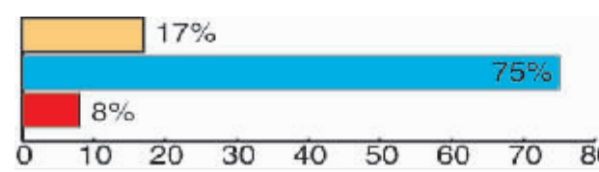


您认为上海二手房平均在哪个价位最可接受?

A. 每平方米7000元以下。 56%

B. 每平方米7000-10000元。 36%

C. 每平方米10000-15000元。 8%

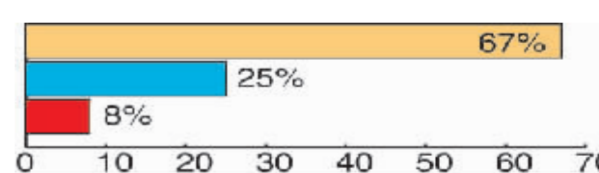


您认为二手房市场是否会在近期回暖?

A. 会。 17%

B. 不会。 75%

C. 说不清。 8%



您对目前二手房交易中的第三方资金监管模式是否认同?

A. 认同。随着模式的不断完善,资金安全性会日渐增强。 67%

B. 不认同。不放心目前监管模式的安全性。 25%

C. 说不清。 8%

■投资百宝书

逆势涨3% 上海高档房均价逼近3万元

◎本报记者 柯鹏

受2007年下半年政策调控以及年初成交淡季的影响,2008年第一季度上海住宅市场总成交面积和成交价格环比下降,但高档住宅成交价格则逆势上扬。

戴德梁行的统计显示,2008年第一季度上海住宅市场总成交面积为1,816,000平方米,比前一季度下降4%;一季度全上海住宅成交均价为11,478元/平方米,比上季度下降3%。其中,上海2008年第一季度高端住宅市场(单价20,000元/平方米以上)成交面积为223,734平方米,比上季度下降11%,主要由于内环内供应量较少;成交均价则为29,707元/平方米,比上季度上涨3%。内环

内住宅成交价格呈持续上升趋势。

统计显示,今年第一季度,上海住宅投资市场较上季度活跃,以服务式公寓为主。第一季度,上海商品住宅批准预售面积为2,117,124平方米,比上季度下降43%,与去年环比上升28%。

随着春节后返沪高峰的到来,第一季度,上海住宅租赁市场比上季度有所回暖。酒店式公寓市场尤为活跃,季度租金高达221.58人民币/平方米/月,比上季度上涨18.6%;入住率达到81%,比上季度略升1.5个百分点。由于其中一批优质服务式公寓的良好市场表现,其租金均超过或接近300人民币/平方米/月,高昂的租金提高了整个市场的平均租金水平。

高档公寓和别墅表现稳定,入住率均有不同程度增长。其中高档公寓入住率达到90%,比上季度略升1.4个百分点;租金达88.74人民币/平方米/月,比上季度下降7.6%。别墅市场入住率则达到87.4%,比上季度略升0.4个百分点;租金达152.96人民币/平方米/月,比上季度微降1.9%。

受市场旺盛势头的影响,专家预计下一季度上海的高档住宅租赁市场有望继续较为活跃的市场态势。

有分析人士指出,尽管国家继续实行银根紧缩政策,但随着银行新的信贷额度的发放,并且预计下季度上海中外环将有一批新房入市,预计成交量将较第一季度有所增长。受供求关系影响,

内环内的房价依然会保持高位,仍有继续上涨空间。从后续供应来看,总价较低的“90-90”中小户型即将成为市场的主流趋势。

