

长三角中国房地产金三角 之综述

长三角形成置业新局

□本报地产评论员 韩冬



长三角新的格局以及新的投资、置业思路正渐渐形成。(合成图片)

巨大的升级冲动。

长三角区域发展已开始在国家战略层面上运作。今年早些时候,温家宝总理主持召开了长江三角洲地区经济社会发展座谈会,《长江三角洲地区区域规划纲要》、《关于进一步推进长三角地区改革开放和经济社会发展的指导意见》也呼之欲出。

根据新华社报道,《长江三角洲地区区域规划纲要》送审稿已明确长三角的初步定位:我国综合实力最强的经济中心、亚太地区重要的国际门户、全球重要的先进制造业基地、我国率先跻身世界级城市群的地区。

背靠这一历史机遇,长三角区域合作渐入佳境,面临众多挑战与机遇,体现在房地产业发展中,一种新的格局以及新的投资、置业思路正渐渐形成。

城市间的依存关系越来越紧密,面对新格局,长三角楼市提供了无数可供研读的论题。

通过对这些论题的论断、推理、分析,梳理长三角楼市在地区一体化进程中酝酿的蜕变,一个全景的长三角楼市连同它的远景均理性的呈现在面前。

开发商逐鹿长三角

各大房地产开发商开始大规模进入长三角差不多始于2003年。

开发商们看好的是,长三角地区不仅拥有得天独厚的区位优势,而且具备了丰厚的客户资源,无论是基础设施建设,还是城市的综合

配套等各方面都有扎实稳健的基础。

他们相信,目前中国蓬勃发展的几大区域中,长三角地区是基础最为扎实、发展动力最为强劲的地区,其发展潜力不可估量。几乎所有被访的开发商,谈及布局长三角规划时,都强调深入、深入再深入。

来自全国各地最优秀的开发商逐鹿长三角,收获的不仅是利润。以南派开发商为例,珠三角的房地产发轫较早,该地区的发展商进入长三角以来,以成熟的地产运营手法,为本地房地产业的发展注入一股新的活力。长三角楼市发展多年以来,已为该地区贡献了一批优质、匠心、特色的楼盘,其中部分卓越产品已成为各地的地标。

而随着经济一体化、规划一体化、交通一体化和城市发展一体化加速,长三角正在进入一个全新的历史时期,房地产已经出现一体化的新格局,毫无疑问,未来若干年内,长三角地区仍是房地产商的兵家必争之地,“要想成为中国一流的房地产开发商,不进入长三角市场角逐是不能实现的”。

快速交通改变置业方式

从当前态势来看,长三角区域经济一体化早已不在纸上谈兵阶段。不断公布的信息显示,沪苏浙三地既具有进一步调整产业体系的举措,也有加快构建交通、信息等基础网络的动作。

对于置业者而言,交通是首当其冲的问题。

政府部门已经透露,长三角

区域两省一市正在从规划入手加强联动,从客货运、公路、铁路、民航、港航5方面共同着手推进长三角交通一体化进程,种种利好,显示出长三角地区“三小时都市圈”等规划目标渐渐清晰,周边城市到上海综合交通枢纽的时间将进一步缩短,这将为长三角区域房地产市场发展提供了重要支撑。

已经有人据此分析提出,从地区特点来看,昆山适合度假,太仓适合养老,苏州适合长期投资……

虽然对于“异地居住”这一模式会否大量出现,目前学界尚有争议,但共识已然形成——快速交通网络的建设和形成,加速经济发展,使长三角发展成为资本密度、人口密度、就业密度“三高”地区,带来房地产物业的不断升值。

显然,在这个长三角融合贯通的时代,长三角楼市的整体价值将再次放大,投资置业趋势也将日趋明显。购房需求外扩、投资需求外溢,导致有便捷交通连接的上海周边城市成为购房者的选择,这些价值洼地有望随着一体化的进展渐渐被填平。

从另一方面看,长三角经济一体化在带动上海周边城市的经济、楼市发展的同时,减缓了上海在人口、经济、楼市等各方面承受的压力。未来随着区域联动基础建设的不断扩大,由产业带动、经济发展的衍生扩大效应将逐渐扩散到二线城市当中,上海作为增长极的作用也将因成就各大城市的腾飞之梦而逐渐稳定和持久。

商业地产受惠较深

交通一体化,在专家看来,将让两类住宅物业直接受益,一是别墅等高端住宅,通常有上海所不具备的优越自然环境,可吸引沪上具有较强经济实力的人士;另外是休闲或老年社区。

但事实上,从嗅觉敏锐的投资者的动向来看,当前,以专业市场代表的商业地产项目受到更多关注。专家分析,当上海的市场出现饱和成熟之际,发展的脚步将无法拖动庞大的经济体,而出现增长速度逐渐放缓的情况,这也正是长三角其他二线城市发展的绝好时机,尤其商业地产受惠最深(经济发展——居民人均收入上升——商业发展——商业地产)。

以长三角地区商业地产的特色——专业市场为例,借助地方加工业的发达,长三角地区专业市场云集,近年来,长三角的新老市场频频掀波澜,新市场大手笔投入的强势启动,老市场的全面升级改造,这样的巨大波动,从某种程度来讲,正使得长三角专业市场步入一个史无前例的大变革时代。

在长三角一体化进程中,还有一个不容忽视的发动机——世博会。作为需要长三角地区协同配合和综合支撑的盛会,世博会成为长三角合作发展的抓手和推动力,对于“该区域房地产是个很大的商机”。

面对此情此景,已有人预言,如果说今年是“长三角年”,那一年最终将成为“长三角多方共赢年”。

专家观点

长三角将进入调整期

以上海为龙头的长三角地区向来是全国经济最发达的地区之一,长三角各城市房地产市场发展空间广阔,尽管房地产宏观调控对其影响较大,但这也是房地产发展的必然规律。近期,上海楼市由于供求关系的相对失衡,造成了房价的反弹,新一轮调控山雨欲来,预计未来长三角将从上海开始,进入房价的调整期。



顾建发
上海社科院房地产
研究中心副研究员

提高房企整体竞争力

长三角房地产的一体化是长三角区域一体化、区域整体性发展的源动力之一,包括投资、建设、消费等一体化格局已初具规模。在市场化的推动下,长三角房地产开发企业的资源优化配置整合是必然的趋势,走规模化、品牌化的经营之路是大势所趋。这将加速行业有效整合,提高房地产开发企业的整体竞争力。



陈澧匀
上海大学教授

信贷、土地双管齐下

沿海尤其是长三角一带的杭州、上海、宁波、南京等一线或二线城市,房地产投资过热现象较为严重。大量炒地者推动地价飞速上涨,开发商开发成本过快,从而带动了房价的急速上扬。最有效的手段,就是从信贷和土地上进行紧急“刹车”。



赵杭生
浙江大学房地产投
资研究所所长

长三角差异互补

长三角16个城市的房价整体在全国城市群中高居首位,在历届宏观调控中,长三角的效果最为明显,开发投资规模、商品房价格上涨速度等都明显减慢。相对而言,长三角的房产投资是相对理性的。长三角城市中供需差异比较明显,表现出房型、价格、类型等方面存在差异,但这种差异又是互补的。



李战军
上海易居房地产研
究院发展研究所所长

楼市进入平稳状态

总的来说,我认为长三角楼市现在属于复苏阶段。虽然目前“第二套房”的相关政策出台,市场上又出现观望,但以市场的内在规律来看,房地产市场还是会走向新一轮繁荣。但这一次的繁荣和之前是有区别的,不会出现之前的快速增长,而会进入一个相对平稳的状态。



高波
南京大学不动产研
究中心主任