

楼市分析

各地

一线城市

深圳:新盘受冷落

10月22日-28日新开盘项目仅有1个,共入市单位546套,入市面积4.5万平方米。推盘量持续走低,众新盘连续受冷导致开发商纷纷控制入市量。

本周全市商品住宅成交总套数为258套,平均日成交37套,比前周的670套下降61.5%;总成交面积2.61万平方米,平均日成交0.37万平方米,比前周下降55.7%;总成交金额为4.65亿元,日均成交0.66亿元,比前周下降36.2%。

本周单日成交量波动依旧较大,最高日成交56套,最低日成交仅有12套。

南京:成交均出现回落

10月29日-11月4日,南京商品住宅的认购量为2386套,较上周2608减少8.5%;成交量为1864套,较上周2256套减少17.38%;成交面积200554平方米,较上周241208减少16.85%;套均成交面积107.59平方米,与上周相当。

本周住宅成交,全市9大板块各有涨跌。江宁本周成交量依然最多,以859套的成绩再次荣登老大地位。城北本周成交量增长尤其突出,高达416套,较上周180套,增长了131%,排名第二。浦口本周成交量较上周下降了一半多,但是由于基数较大,仍然位列前三甲。另外,城南、河西、仙西和六合的成交量均有所上升;而城中和城东的成交量则出现不同程度的下降。仙西板块尽管已出现上升势头,但是幅度较小,所以本周继续垫底。

二线城市

天津:表现依然相对平稳

10月29日-11月4日商品房成交套数为2054套,成交面积为22.45万平方米,成交面积较上周有所下降,其中周三当天成交套数高达389套,天津楼市表现依然相对较为平稳。

本周商品住宅成交套数为1744套,成交面积为19.37万平方米,成交量较上周有明显的下降;本周日成交量达到顶点,成交套数325套,商品住宅市场有所回落,居高不下的房价使得一些潜在购房者放慢了步伐。

监控数据显示,本周天津商品房成交均价为6733元/平方米,较上周6477元/平方米有所上涨,价格走势波动起伏也较大,10月30日高达7348元/平方米。

杭州:楼市观望中前行

杭州市场10月29日-11月4日一周走出了一波跨月度行情,呈现先扬后抑的市场格局,十月的尾市行情延续了“银十”的走势,但是一转入十一月,成交状况节节走低。根据中国指数研究院杭州分院的监控数据显示,杭州七大区共成交商品房596套,成交面积8.4万平方米,环比上周分别下降了33%和39%,成交量伴随着十月的结束而开始大幅度回落。从本周日成交走势图上看,市场延续上周的单边下降趋势,如此市场行情在调控政策尚未明朗之前相信仍会惯性往

关键词 经济发展 新机遇 酒店入住率

提要

- 2008年的奥运会为中国的经济发展带来新的机遇
- 北京的经济起点高,奥运的助力更大,酒店市场自然会延续火热的势头
- 北京酒店的入住率会在2009年提前达到高点,保守入住率预计在72%以上

研究机构

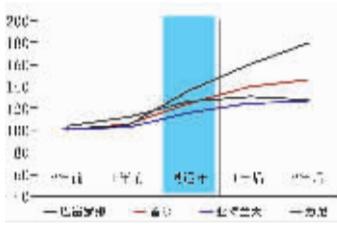


酒店的后奥运时代

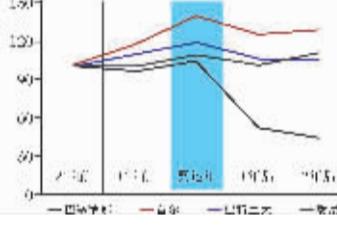
承办城市奥运前后酒店市场收益分析及预测



奥运期间举办城市的客房供应量



奥运期间城市酒店收益率情况



从1984年洛杉矶到2000年悉尼,奥运过后举办城市酒店数量都出现了激增的现象。虽然数量都有大幅增加,但是赛后城市酒店市场收益情况却各不相同,有些地区出现快速回落,而有些城市酒店则保证了赛前的高增长趋势。

申办奥运成功后,奥运工程项目已经激活了北京经济发展相关领域,使北京在2006年GDP实现了12%的经济增长。借奥运之东风,北京经济已经走进发展快车道,与此同时,奥运题材确也为北京酒店市场的发展贡献良多。

经济强势 奥运效益更为明显

1964年的东京奥运会和1988年的首尔奥运会,造就了两个经济强国。如今,2008年的奥运同样也会为中国的经济发展带来新的机遇。我国现阶段经济发展与当时韩国极为相似,首先,奥运前中韩都处于工业化发展的提速时期,其次,中韩都逐步像世界开放其金融及实物市场。但是与韩国相比,中国的经济增长更为稳定,且相对起点更高,按购买力平价法,我国人均GDP在2005年已经超过7200美元,与韩国奥运后四年的水平相仿。

此外,由于韩元奥运前已经获得较大的涨幅,韩元兑美元汇率与其购买力平价汇率的差距被稳定在较小空间,相比而言,人民币前期的滞后升值对中国的经济投资贡献度显然要更高。而汇率上升首先会激发外资进入房地产行业,所以相对首尔,北京的经济起点更

高,奥运的助力更大,酒店市场自然会延续火热的势头。

北京酒店市场借鉴 高档酒店获宠

在整个房地产市场中,奥运对酒店业的影响最为直接,短期内的显著刺激和高收益率已经成为业内的共识,毫无疑问,北京酒店市场在2008年奥运会之前将保持良好态势,值得担心是奥运会后酒店的市场需求是否会显著下降,酒店收益是否仍能保持增长势头?

从其他过去曾经举办过奥运会的城市来看,如果承办城市所处经济环境良好,经济增长持续稳定,且赛后酒店供应没有出现突增情况,那么其酒店市场后市仍将持续发展;若举办城市所处的经济系统本身处于下降势头,或者赛后新增的大量酒店供应数量,那么奥运会后酒店市场收益就很可能出现下滑。

从北京目前的情况来看,由于2006年底到2008年奥运期间北京将暂停新建筑项目,所以新酒店客房都会在奥运前集中供应,鉴于酒店建设周期至少在2-3年,所以赛后2年不会出现新增的星级酒店供应。参照此前北京旅游局公布的奥运游客预测,

结合其他奥运举办城市的赛后游客数量增幅,奥运后北京游客数量将持续增长,其中国外游客增幅最大,年增幅保持在30%-60%之间,并且将在2010年达到游客高峰。

后奥运时代 酒店投资收益几何?

数据显示奥运前至少有9800间新增客房投入北京市场,虽然增量集中在四星级以上的高档品牌酒店,但由于北京高档酒店的增幅一直低于入境游客增长速度,且2008-2010年不再会有新增四星级以上酒店供应。所以北京酒店的入住率会在2009年提前达到高点,保守入住率预计在72%以上,酒店收益率达到峰值,且四星级以上酒店收益率会明显高于低档酒店。

2009年后,中国将迎来长达半年的2010年世博会,北京作为中国的窗口城市和信息中心,自然仍将受到全世界的瞩目。酒店市场的收益率在小幅下降后会再次回升,对于开发企业而言,虽然高星级酒店市场收益率诱人,但由于其门槛也相对高,在进入壁垒较大的情况下,企业可以考虑北京周边城市的高档酒店市场,如天津、沈阳、青岛等二线城市。

楼市分析

上海

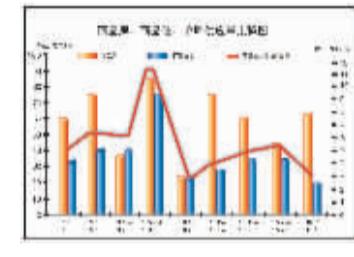
商品房供增求减 均价下跌

(10月29日-11月4日)

供应量: 商品房大幅回升、商品住宅明显下滑

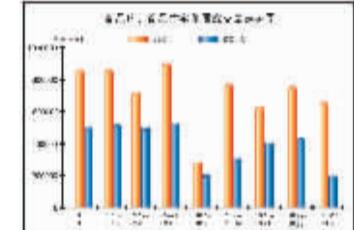
本周商品房供应量在连续两周下滑后大幅回升,周新增供应63.71万平方米,环比增加20.12万平方米,增幅为46.16%;而商品住宅仅新增供应量19.92万平方米,环比明显下降13.26万平方米,降幅为39.96%。

本周新增商办类物业的供应量为9.08万平方米,较上周(10.22-10.28)有所攀升,环比增长23.5%;本周动迁配套类物业供应放量明显,周供应34.71万平方米,环比猛增184.5%。



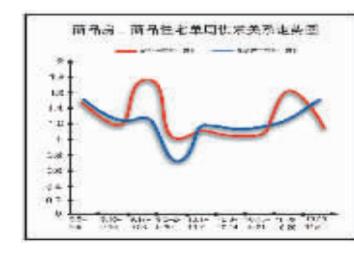
成交量: 商品房、商品住宅均有所减少

本周商品房、商品住宅以及商办类物业成交量均有所下滑;商品房周成交量69.07万平方米,环比减少10.18%;商品住宅单周成交32.66万平方米,环比下降24.44%;商办类物业周成交面积下滑至8.72万平方米,较前一周降幅为13.76%。



供求关系: 商品房、商品住宅均出现供不应求

本周商品住宅供应、成交量均有所降温,但由于供应量的下降幅度明显大于成交量的幅度,供求矛盾没有缓和,反而持续加剧,供求比上升为1:1.64。



成交均价: 商品房持续下挫、商品住宅明显回升

本周商品房成交均价继上周持续下挫,单周均价降至8706元/平方米,环比下跌1.97%;而商品住宅本周成交均价明显回升,周均价11524元/平方米,环比锐升12.17%。

