

北京商业地产每年增加100万至200万平方米

据调查,北京营业面积1万平方米以上的大型商业设施达到165个,其中80%左右集中于城区和近郊的8个区,上周五在北京结束的“WTO与中国:北京国际论坛”上,专家呼吁北京商业服务业加快结构调整。

北京市商业联合会会长李顺利表示,近几年来,北京大型商业设施快速增长,北京商业地产每年都以100万至200万平方米的速度增加。但北京商业设施空间布局不尽合理,比如南城缺少商业设施而北城的部分地区已经过度;另外,经营雷同、千店一面的问题不解决,势必出现经营效益下降或设施空置率增加的问题。“这就要求北京商业服务业要加快结构调整”,李顺利表示。
(京华时报 11月13日)

武汉天价房有五成购房人一次性付款

182套房子,均价1.3万元/平方米,6个小时售罄。11月12日,汉口“御江苑”销售人员透露,此举创下武汉住宅销售速度新纪录,购房者都是各个行业的精英。一名销售经理的脸上露出自豪表情,“购房人多是冲着品质而来的,约有一半属一次性付款。另外一半购房人中,首付大都在五成以上,只有极少数首付三成。”

御江苑”所在的“武汉天地”项目,是武汉目前最大的旧城改造项目,净用地面积719亩,总建筑面积为145万平方米,前年拍卖总价为33.9亿元,楼面地价为2338元/平方米。此次销售的一期住房,均价为1.3万元/平方米,是楼面地价的5.56倍。(楚天都市报 11月13日)

杭州提前还贷开始升温

今年以来,央行已加了5次利息。明年1月1日起,老房贷客户的月供将明显提高,手上有闲置资金的购房者开始计划提前还贷。记者从杭州多家银行了解到,眼下虽然才11月份,提前还贷的客户已经有不少。但是,因为加息决定提前还贷的人还不是绝对主流。“很多人提前还贷是为了卖房子,或者为了买第二套房子。”深发展杭州分行相关人士告诉记者,最近一段时间选择提前还贷的客户有很多种原因。

而对于部分提前还贷者,杭州的银行基本上要求3万元起步,只有个别银行接受1万元的部分提前还贷。此外,杭州基本上没有银行收取提前还贷的违约金,也极少设置其他门槛。业内人士指出,今年的形势有所不同,因为存款准备金率不断上调,加上临近年底,很多银行可放贷的资金都相当紧张。对于银行来说,还进来的钱就可以重新贷出去,所以银行甚至希望客户提前还贷。
(杭州日报 11月12日)

北京经适房资格申请遭遇“真空期”

根据市建委要求,11月12日是北京市新的保障房审核标准执行以及区县审核窗口开设首日。但记者通过现场探访和电话采访发现,城八区的审核窗口目前仅提供“咨询”,远郊区县的准入标准更是还未出台,而原来全市唯一的东花市审核大厅也“悄悄”停止接受新申请。这意味着,普通市民想要申请经适房购买资格还需等些日子。市建委对此表示,新政策的贯彻执行需要有个过程,目前已经给各区县布置下去,但区县还要给街道培训后才能接受市民申请。
(北京晨报 11月13日)

□媒体调查

(南方都市报 11月12日)

- 深圳世联行市场研究组日前发布的研究报告显示,在交易市场的观望气氛浓厚和一手房推盘量逐步减少的双重作用下,10月深圳一手房市场日均成交住宅不足60套,较9月下降51.2%;
- 深圳市国土局官方网站的数据显示,11月以来,深圳一手楼日均成交不足30套。二手房的成交亦是大幅萎缩。世联行的数据显示,10月深圳二手房日均成交不足110套,交易量环比下降幅度达到45.89%;
- 数据显示,除了深圳,上海、广州等城市也开始出现成交萎缩。

深楼市大幅萎缩

从来没有看到过深圳房价像今年上半年这样疯涨,也没有看到过成交量像下半年这样萎缩。深圳十月黄金周仅成交87套房子。数据表明,深圳之后,从上海到广州再到成都,多个城市楼市成交量陆续萎缩,被证明此轮调整范围波及全国。

就深圳而言,楼市已经出现了明显的价格松动。下一步,是回落到2006年底的水平还是另有方向?在疯狂的资产泡沫背后,谁接的是最后一棒?

高价恶性循环

提前被释放的消费需求和投机需求,也是促使楼市陷入僵局的重要原因。

深圳楼市怎么了?近段时间,王峰不时接到市里一些官员的电话。王峰是深圳房地产研究中心主任,也是深圳房地产市场的官方智囊。“他们问我楼市为什么会萎缩得这么厉害。

“过去的一年增长这么快,确实是不正常。”王峰说,而随着价格的攀升,自住需求的供求关系也在调整,在高位房价下受到抑制。

官方发布的深圳一手楼成交数据显示,21世纪的第一个五年,深圳楼价波澜不惊,5年才涨了500块钱。然而从2005年起,楼价逐年攀升,从6000元涨到7000元,只花了1年时间,从7000涨到8000,只花了半年时间。到2006年,深圳关内关外的均价突破9000元。而2007年的上涨,无疑超出了所有人的想象力。从9000到15000,只花了十个月时间,深圳楼市市值差点翻了个身。

也就是说,今年第二季度,深圳楼市在一个从未有过的高点,以相当高的增长速度,维持着从未有过的销售水平。部分业内人士分析,这个时间段里,提前被释放的消费需求和投机需求,事实上也是促使楼市陷入僵局的重要原因。

二手楼寒冬

“过去一天就能成交100套,而现在只能成交两三套”。



今年下半年以来,深圳楼市出现了前所未有的萎缩。

南国的秋天依旧温暖,但彭永泉的这个店面冷冷清清,穿着白衬衫打着黑领带的置业顾问面前,只剩一排空荡荡的冷板凳,顾问们无事可做,只能成群到街边打望。没人看房,没有成交,没有利润。

这里是华强北。这个有雄厚经济基础支撑的区域,楼价从每平方米1.2万突破了2万。在此过程中,中介公司的地铺门面如雨后繁花般挤满了这个地段。

如今,深圳二手房市场正面临有史以来最严酷的寒冬。彭每天都能接到同行打来的转租电话,地铺以当初出现的速度正在大幅削减。减少街铺、压缩成本已经成为了各中介公司必须考虑的问题。

以中原地产为例,根据总经理李耀智介绍,门店在半年内新添了50家。现在,得想办法削减铺面减少开支。“过去一天就能成交100套,而现在只能成交两三套”,李耀智说,“十一”黄金周之后,“中原”已经有不少资深员工流失。

全国楼市萎缩

从南到北,楼市在今年上半年的疯涨之后骤然转身,陷入观望。

或许最像的一次是2004年的上海。当时,国家一系列宏观调控之后,上海楼市也出现了成交量下跌,开发商变相降价促销,直到2006年年底,楼市受到金融环境影响,才逐渐回暖。

而此次深圳楼市的萎缩,仍与2004年的上海不太一样。深圳房地产研究中心主任王峰说,上海那次市场变化是区域性的资本炒作,而此轮的疯涨是全国性的,调控也是全国性的。他看到,深圳、北京、广州三个城市的楼市运行数据是趋同的。

今年房价的上涨,首先是深圳,然后才是北京、上海,世联董事长陈劲松问,“现在深圳开始喘气了,接下来是不是轮到了北京上海?”他说,“我认为是相当有可能。”上海佑威房地产研究中心提供数据显示,近三月沪二手房成交量急剧下跌。根据上海易居研究院提供的数据,上海10月成交套数为18591套,比9月锐减近三成。二手房市场上,上海莘庄板块价格微跌,据满堂红上海置业统计,大户型房价已下跌5%。

除了上海,成都和广州的二手房市场也急速变脸,从卖方市场转入买方市场。

置业调查

置业者:为什么现在不买房?

■原因一:买房成本增加

南山区私营企业主胡女士:“买房成本增加了。要是以后还征物业税,房子还养不得起?”

分析:买房养房的支出正在增大,使购房者望而却步。

■原因二:预期房价下降

想改善住房条件的王先生:“现在大家都不买房,房价自然会下降的。反正也等了那么久了,不如再等等看。”

分析:市场前景不明朗,降价

预期强烈,置业者不敢轻举妄动。

■原因三:买房不如租房

福田区委片区刘先生:“相比

房价的猛涨,租房多合适啊。”

分析:租金的升幅远没有楼价涨幅大,打击购房者的积极性,同时租金低也影响了业主的投资回报率。

■原因四:投资难以变现

投资客周先生:“目前房贷首

付要4成以上,要是买回来后下

家的承受能力有限,出不了货怎么办?”

分析:房贷新政及调控预期对投资性需求抑制作用明显,大量投资客的离场已是不争的事实。

■原因五:选择其它投资

股民李先生:“我早把房子卖了去炒股了!”

分析:投资固定资产相对机会成本较高,流动性差。在流动性过剩的环境下,其它投资机会很多,比如股市。

热点话题

陈淮:

全国有30%的城镇居民买得起房

目前,房地产供给结构不合理、房价上涨过快、投机严重、市场欺诈、资源浪费等问题都很严重,这是中产阶层无法稳固形成的相当重要的一个原因。

建设部政策研究中心主任陈淮日前表示:20年前,我国只有不超过3%的城镇居民买得起房。10年前,大概有3%的城镇居民买得起房。现在,全国大概有30%的城镇居民买得起房。“这个数字虽然不是大多数,但是中国城镇居民买得起房的人所占比重在20年里增长了100倍,而且这个比重还在不断提高,这是我们对房地产市场发展的信心所在。”(经济参考报)

潘石屹:

不搞扩张,200亿元垫底两年内不出京

10月8日,倍受关注的SOHO中国(0410.HK)在香港联交所主板市场如期上市。据悉,SOHO中国在香港的成功上市,标志着其成为继碧桂园(2007.HK)之后在港募集资金额第二大的内地房地产股,也标志着潘石屹、张欣夫妇成为继杨惠妍之后的第二大富豪。

SOHO中国主席潘石屹坦言,SOHO中国的资金链非常稳健,自有资金加上上市后募集的资金,目前可使用的资金达到200亿元左右。有这么多的钱,SOHO中国是否会像其它地产公司一样展开向全国扩张的大幕呢?潘石屹对此非常明确地回答:“不会!至少在最近的一两年内不会。”(成都晚报)

蔡为民:

严打“囤地”终结供求矛盾

国土资源部近期准备展开新一轮土地调控政策,引起各方强烈关注。

《上海楼市》境外人士专刊主笔蔡为民认为,国土部这次的行动,是总结了过去两年多来房地产宏观调控效果不彰的经验,从房价狂飙的根源—土地问题着手,采取“加大闲置土地清理力度,重点对囤地开发商进行查处”的方式,以强化稳定房价的效果。这其中的关键词是:土地供应必须等于房屋供应,否则容易形成炒作。但值得忧虑的是,要落实政策却非易事,因为人为及不可抗力的障碍重重。

眼下的关键问题,是国土部如何克服各种利益集团的“围剿”,层层贯彻“严禁囤地”的意旨,这让人拭目以待。

(搜房博客)

易宪容:

抑制炒房是当务之急

随着宏观调控的不断深入,地产行业的拐点已经来临,中国地产商想要持续发展,就必须认清中国房地产行业的未来并找准自身定位。

相关部门出台的政策没有触及问题的核心点,相关部门行政干预越多,开发商规避的办法就越多。行政干预是解决不了问题的,”著名经济学家易宪容说,“解决问题首先要确定一个房地产发展的基本宗旨,然后通过市场化来解决问题本身。现在进入房地产市场卖房子的人十之八九都在用来炒作。这样的炒作最终的结果就是泡沫破裂,而泡沫破裂只是时间问题。”至于泡沫何时会破裂,易宪容认为,只有当政府出台核心的政策,不断加息,才会挤破泡沫。

(新闻晚报)