

工业用地价值有望被重估 有助于提高土地利用效率 上海自贸试验区酝酿试行土地流转

楼市聚焦

上海自贸试验区土地有望迎来“二次开发”!近日,上海自贸试验区管委会有关人士透露,自贸试验区土地流转试行工作在加速推进,土地所有者在补缴差价后,可选择将工业用地流转为具有工业用地、商业用地与办公用地三种属性的综合用地。那么,一旦工业用地流转为综合用地,是否对注册于上海自贸试验区的公司构成利好?又会为上海的土地市场带来怎样的影响?

自贸试验区商办用地稀缺

“具体来说,土地所有者拥有的土地性质为工业用地,只能在土地上造最多两层的仓库。而流转为商

业用地后,可以直接造数十层楼的写字楼,并将其出租获利。”上海中原研究咨询部高级经理龚敏谈到。

龚敏指出,目前我国工业用地存在占比过大,效率较低的问题。就上海而言,自2003年以来,工业用地出让幅数和出让面积比重分别占到土地出让的57%、44%。相比之下,工业用地的价格低廉,2003年以来上海工业用地平均楼板价仅350元/平方米,仅占到商服用地楼板价的5%。

德佑地产研究总监陆骑麟认为,土地性质转变补缴地价款肯定划算,现在很多工业用地基准地价相对较低,开发商补少量的钱就可以获得较好的收益;另外,自贸试验区内商业用地和办公用地供应稀缺,无论是租金还是售价都较自贸试验区挂牌前翻了两到三倍。

土地价值至少增长6倍

记者在采访中了解到,以当前外高桥板块为例,外高桥无一手办公楼可售,二手办公楼售价在自贸试验区挂牌后价格水涨船高。当前,“交能国际大厦”、“汤臣国贸大厦”等售价在2.5-3万元/平方米。而已成交的(2010年)外高桥工业用地楼板价在1600元/平方米左右,以此来看,如果将工业用地转型为写字楼,楼板价上涨5-8倍仍有盈利空间。

“转型为商业用地,升值潜力更大。”龚敏透露,当前外高桥板块商业均价3.2万元/平方米,“阳光商都”售价更是高达4.66万元/平方米。根据流转要求,将工业用地流转为工业用地、商业用地、办公用地三

种属性的综合用地,假设各类用地土地可建面积占1/3的话,土地价值至少增长6倍。

德佑地产丁杰同样认为,土地性质的转变对注册在上海自贸试验区的公司构成利好,未来的土地价值会更大,以后的土地成交价格肯定会更高。单就工业用地有望转变为商业用地这一项,商业地产将会非常活跃。

对商办市场影响待观察

如此看来,工业用地价值增长已似乎板上钉钉。不过,也有业内人士对此持谨慎态度,认为目前自贸试验区土地流转条例尚未颁布,工业用地是否可单独转型为商业或是办公用地也不得而知,有多少工业用地可以合法转型也是未知数,对自贸试验

区商办写字楼市场的影响尚待观察。

21世纪不动产上海区域市场研究部副总监黄河滔表示,随着自贸试验区政策的落地,相关辐射板块商办需求急速上升,通过将工业用地转化为综合用地,有利于满足市场对商办产品的需求,有利于提高上海这一特大型城市土地的利用效率,同时也满足城市发展过程中对生态、产业等方面的需要。

至于对整个土地市场的影响,陆骑麟表示,要看土地流转进一步推广的情况,区域内综合用地的增加本身会使得外围区域的土地出让难度加大;而对区域内的工业用地而言,土地流转会进一步推动地价上涨,不过区域内综合用地的增加相对也会平抑上涨的地价。

本报记者 杨冬

房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

住房贷款还清及时注销抵押

问 房博士,您好!我前几年因为生意上资金周转困难,把房子抵押给朋友借了一笔钱,并办理了抵押登记,后来我将这笔钱给还上了。现在,我想把这套房子卖掉,但是,房产中介去交易中心查询到我的这套房子里面有一笔抵押还没注销。房产中介告诉我,只有注销了之前的抵押后,才能办理房产过户登记。所以我想了解下,我该怎么做才能注销这笔抵押? 读者 张先生

答 张先生,您好!您的来信已经收到,对于您反映的问题,经向有关专家咨询解答如下,供您参考。

通常情况下,对于抵押权注销登记和房地产转移登记,区县房地产交易中心是可以合并受理的。因而,您大可不必先到交易中心办理抵押注销,而是可以办理房地产过户登记时一并办理注销抵押。这样既可以使您免除往返奔波的劳苦,又为您节约了办理登记的时间。

关于办理抵押权注销登记的手续问题,根据本市房地产登记的有关规定,注销登记由抵押权人申请。申请人需要向区县房地产交易中心提交的材料,包括申请书、身份证明、抵押权登记证明以及抵押权终止文件。如果您已经将这笔贷款全部还清,那么只需请抵押权人带上他本人的身份证明原件(包括复印件),以及办理抵押登记时所领取的上海市房地产登记证明原件(即抵押权登记证明),到房地产所在地的交易中心办理注销登记即可,申请书和抵押权终止文件可以在交易中心填写。如果抵押权人不能亲自办理注销登记,他也可以公证委托,由受托人持委托公证书代为办理注销登记事宜。

本报记者 刘珍华
通讯员 巢坤

(如咨询房地产交易登记问题,可致电962269热线)

宝山区 大华板块

房产 估价

水岸蓝桥

评估总价:340万元
评估单价:34694元/平方米
地址:真华路999弄
房型:2房2厅1卫
产权证面积:98平方米
楼层:3F/11F
入住时间:2006年
朝向:南北
装修:精装修



业主自述:房产评估专家,你好!由于工作变动,我现在要到浦东上班,考虑到这套大华的房子离公司较远,因而在公司附近购置了一套新房。为了减轻还贷压力,所以我决定尽快出售这套物业。大华房子的周边配套和环境都很好,很适宜居住,请问一下房产评估专家,以什么价格出售较合适? 读者 李先生

房产专家点评:李先生,你好!水岸蓝桥位于宝山大华板块,

是板块内的高品质小区,板块居住氛围浓厚,毗邻中环路,交通便利,配套成熟,小区内自有自然生态景观河,绿化率达40%以上,环境宜人,闹中取静,适宜居住。

该小区生活配套较成熟,步行15分钟可至轨交7号线,多条通往五角场、人民广场、南京路的公交线路途经小区,交通较便利。步行5分钟就可至乐购、巴黎春天、大华虎城等商业配套设施,居民购物、餐饮、娱乐、休闲等需求

一应俱全。小区周边的银行、便利店、菜场、学校、医院等生活设施齐全。小区紧靠行知公园,是平时锻炼散步的好去处。

该小区去年曾成交了一套相同面积和户型的物业,成交价为320万元。李先生的这套物业位于小区较中心位置,考虑到近期房价较为坚挺,建议以335万元将此房源挂牌出售。

上海中原地产滨江雅苑分行经理 何秋平(刘珍华整理)

秋秋看房

不是新闻

◆ 晏秋秋

本周,部分区域的二手房价,有所波动,“房东降价求成交”受到关注。



其实,按照我的想法,“房东降价”不是新闻。一方面,“降价”的原因,多种多样。既可能是市场行为,供大于求,更可能是要把挂牌价涨上去,再降低。另一方面,楼市发展要市场化,有涨有跌是常态。一个楼盘、一块区域房价的起伏波动,不会影响上海楼市的大趋势。

更值得注意的,倒是“房东降价”新闻背后的利益冲突。讨价还价最终成交,是否等于“房东降价”?是不是还隐藏着“中介降价”?对买房人而言,这些都是需要细细琢磨的。

较“上海之春”有大幅提升,房企或有优惠

五月“假日楼市”将迎来集中推盘潮

一年一度的“五一假日楼市”房展会将于4月30日至5月3日在上海展览中心拉开帷幕。据房展会主办方昨天(22日)透露,今年“五一假日楼市”将汇集来自超过200家开发商、代理商等集中展示的500多个地产项目。随着“红五月”传统销售旺季的到来,上海楼市再次迎来推盘小高峰。

上半年最后的销售旺季

据介绍,今年的“五一假日楼市”房展会规模达20000平方米。目前,已有保利置业、金地集团、绿地集团、上海地产集团、远洋地产、陆家嘴集团等知名开发商确定参展。

房展主办方表示,“五一假日楼市”房展会无论在展会规模、品牌房企和参展楼盘数量方面都将

较3月“上海之春”有大幅的提升。

“对于想冲击2014上半年销售业绩的开发商而言,5月将是上半年最后的销售旺季。”一位房地产销售人士如是说。

市场仍以刚需盘为主力

来自上海房地产交易中心的数据显示,4月,上海预计开盘的商品住宅将达44个,开盘数与往年相比涨幅较大,为3年来同期最高。从预开盘的情况来看,5月,开发商更希望“去化”前期积累的房源,回笼资金。

据搜房网数据中心统计,5月开盘项目中,外环外项目占比65%,总体呈现刚需和改善并进的局面。此外,5月预计开盘项目主要集中在浦东、宝山、青浦和嘉定4个传统刚需热门区域。

户型方面,根据新浪乐居楼盘中心数据显示,5月预计开盘的40个项目中,有30个项目的加推户型以90平米左右户型为主,占比高达75%。业内人士分析,中小户型由于总价相对较低,一直是刚需购房者的首选。从4月份的成交情况来看,市场仍以刚需盘为主力。

折扣和优惠方面,有5个楼盘已经明确给出开盘优惠。业内人士直言,目前上海市场并未真正达到“小阳春”,银行房贷刚刚放开,很多购房者都在观望中,开发商需要筹划更好的营销手段来吸引客户。

5月开盘量仍有上升空间

业内人士还谈到,今年银行信贷紧缩,导致楼市刚需市场持续低迷,不少刚需购房者保持观望推

迟了置业计划,使刚需市场积压了不少需求。随着银行信贷依旧没有放松的迹象,刚需置业也开始逐步释放。

上海搜房数据监控中心分析师王佳贤认为,经过3、4月份楼市的集中推盘,不少楼盘的可售房源量大幅缩减,导致了5月预计开盘量的下滑。仍需要看到的是,在4月尚未开盘的23个项目中,必然有不少项目会延期至5月开盘,因此5月的开盘量仍有着较大的上升空间。

面对目前楼市,有专家指出,随着库存的积压和年度销售目标带来的压力,房企在5月预计会有大规模推盘或优惠活动,否则未来的销售会很被动。后期随着6月天气开始逐渐炎热,楼市渐渐步入淡季。

本报记者 杨冬