



## 楼市观察

# 商业地产今年涨幅或超一成

对于商业地产来说,2010年的“调控年”无疑给其发展创造了绝佳机遇。2011年伊始,当新一轮的调控袭来之时,商业地产与住宅市场又一次出现了“冰火两重天”之景象,住宅市场急速下挫的成交量更加凸显了商业地产的投资火爆。

商业地产的投资热会否造成写字楼、产业园等项目价格虚高?商业地产今年会迎来怎样的发展趋势?

“不排除一些优质的商业项目会吸引更多的关注度,但这并不代表所有的商业地产都有机会。”2月14日,中国指数研究院副院长陈晟在接受记者采访时表示。

“目前商业地产处于一个理性的上涨阶段,预计今年的涨幅将达到10%~15%。”DTZ戴德梁行华北区商业部(商铺)主管及董事聂冰告诉记者。

## 商业地产近期涨势明显

“近期我们的项目均价已经调整至每平方米25800元。”位于北京市丰台区宋庄路某写字楼项目的售楼人员告诉记者。据了解,该项目在去年11月的成交均价为每平方米23000元。

随后记者致电北京十余处商用写字楼项目,得到价格均有不同程度的上调,平均涨幅在每平方米2000元左右。其中,位于朝阳区的中莎广场项目售价已涨至每平方米38000元。

随着售价的稳步上升,北京各大写字楼的租金也保持了上扬趋势。据DTZ戴德梁行研究预计显示,在未来3年内,北京市写字楼的租金水平将维持在每年4%的增速,租金的稳步上涨将进一步推高市场上的写字楼售价。



而就在今年1月,北京在租的商铺项目中,共有26个项目报价出现环比上涨,最大涨幅为40%;在写字楼项目中共有4个项目报价环比上涨,最大涨幅为14.29%。

## 开发商巨资转战商业地产

价格的不断上涨更加促使投资者加快迈入商业地产的脚步,从去年开始,各大房企已经陆续加入了商业地产的大军,近日又有消息传出,温州炒房团已经将商业地产作为新的投资目标。

“更多的开发商投入到商业地产这样的转型肯定会有,随着城市的发展以及人们对于商业项目的需求,开发商也会根据自身的定位策划来作出判断。”中弘地产副总裁赵恒告诉记者。

在商品住宅市场遭遇严厉调控之下,万科、绿地和保利等房地产企业纷纷转战商业地产,涉及资本超过千亿元。“这是一个必经的

过程,随着住宅开发到一定程度,开发商资金能力越来越强,就可以开发一些长期持有的商业地产。”聂冰告诉记者。

“目前国内商业地产的整体持有率不到5%,现在的期望值则是20%。所以商业地产还处于一个高速发展的阶段,不太可能快速出现泡沫状态。”陈晟告诉记者。

## 专业要求高 投资需理性

“商业项目兼顾了住宅的居住属性和商业地产的投资属性,而且并没有受到2009年来房价过快上涨的过分影响,预计这部分市场将在2011年有明显升温的可能。”北京中原地产三级市场研究总监张大伟告诉记者。

但对于这部分以商业立项的住宅项目,陈晟表示酒店式公寓作为一种投资品种,实际存在一定的风险,购房者也需要用理性的心态来对待。“尽管目前某些资金为了规避住宅调控而流向了商业地产

领域,但商业地产一直处于供大于求的状态,所以还是需要以质取胜。”在陈晟看来,商业地产的发展受到融资、开发、招商、运营等多个因素的影响,且门槛较高,并不会出现像住宅那样供不应求而导致的投资过热。

对此聂冰认为,目前在政府严控住宅的形势之下,很多投资者会关注商铺投资,但短时间内还不会出现投资泡沫。“目前二手商铺的交易相比住宅来说低了很多,主要是因为商业项目的经营情况很多不公开,不容易评估其升值能力,所以投资商业地产更不能盲目。”

在赵恒看来,商业地产作为潜力十足的发展项目,要想真正做到盈利也并非一朝一夕就能实现。“商业地产作为经营型物业,并非靠单纯的炒作就能把价格抬高。这要受到项目前期的招商运营、后期管理等多方面因素的影响,对于投资者的专业要求也较高,盲目投资不一定能获益。对于炒房团来说,这类项目也并不一定合适。”(据新华网)

# 房企并购潮也许将于今年爆发



频频传出的房地产业并购消息让一些中小型房企开始忧虑。如何才能让今年的资金链不再紧张这个问题让平日尽显富态的商人们脸色暗淡。

由于房地产调控政策出现了稳定的持续,货币政策也改姓“稳健”。两年来浸润在宽松资金环境下的中小房企在面临突如其来的融资困境后,不知不觉变为大鱼眼

中的食物。

## 房企并购加速始于去年三季度

1月15日下午3时,深圳华强北世贸广场4层,深圳建设71%股权的拍卖未能被公开。但据现场媒体记载,“在进出拍卖现场的必经之路——不足15平方米的电梯间里,最多时有25人在此等候。”

拍卖过程仅仅持续20分钟,恒大地产以16.6亿元的竞价获得股权。参与此次拍卖的企业除恒大地产之外,还有华强集团及深圳城市建设开发集团。据称,激烈的竞争主要在华强集团与恒大地产两家之间展开。

随后,1月18日佳兆业集团控股有限公司(1638.HK)宣布,拟以6.72亿元收购深圳科拓建筑旗下的浙江伍丰置业有限公司100%股权。

而在上述两宗收购案例之前,广州富力地产股份有限公司(2777.HK)与合景泰富地产控股有限公司(1813.HK)在2010年11月8日发布联合公告称,同意以3.535亿美元收购上海城投悦城置业有限公司70%股权。

记者通过对公开资料的梳理发现,房企并购事件的活跃开始于2010年第三季度。

来自国内私募领域研究机构清科研究中心的数据显示,2010年第三季度,房地产行业共完成50起并购案例,是2009年全年并购案例数的2.5倍,并购金额为18.45亿美元。

## 并购或集中在一二线城市中小房企

自金融危机以来,一些中小企业原本或将面临资金枯竭危险,但是受到国家4万亿元的信贷支持,他们并未出现批量死亡,于是大规模的并购情况在当时未能爆发。不过,市场认为“已迟到一年”的并购潮或将出现在2011年。

宏观货币政策的收紧毫无疑问意味着包括房地产企业在内的几乎所有行业的信贷融资渠道都将受到巨大冲击。而那些资产规模小、负债多的中小房企则将面临更大的挑战。

中国房地产协会一位高层人士认为:“目前,房企并购案例确实在不断增加。融资困难是直接原因,一些小企业做不好,不好做,正好有人高价收购,就成交了。预计这些并购主要发生在一二线城市的中小企业身上,他们资产规模小、易操作、债权等不复杂、交易过程较快捷。而一线城市地少价高,中小企业可能会由于缺失资金而面临生存问题。”(据新华网)



## 楼市资讯

## 上海

## 二手房挂牌量价齐跌

系列楼市新政后,上海二手房市场挂牌量价齐跌。不过新房市场尚未显现明显降价迹象,一些开发商甚至仍在酝酿涨价。

“国八条”、房产税政策出台加上春节来临,上海二手房市场成交进入冰点。由于受到限购限制,部分原本打算卖房的消费者,也悄然撤下了挂牌委托。根据搜房网二手房数据监控中心的统计,1月31日至2月6日的一周内,全市二手房挂牌量结束了连续三周的上扬,开始回落。除了崇明挂牌基数小,春节期间二手房挂牌量较此前一周有2.6%的小幅增加以外,全市其余各区的挂牌量均出现下滑。其中降幅最大的为长宁区,挂牌量减少6.9%,普陀、杨浦以及徐汇区二手房挂牌量均有超过4.5%降幅;全市二手房挂牌均价环比下跌2.38%,其中青浦、崇明等外郊区域挂牌均价跌幅均超5%。

春节假期最后一天央行宣布加息,但汉字地产市场研究部经理付伟认为:“加息的效果至少要在半年以后才能显现。”不过,由于加息之后还贷压力的加大,确实让一批本打算在年后入市的购房者放慢了脚步。(张爽)

## 武汉

## 春节前后 楼市日销量降五成

春节的到来,终于让火爆的楼市冷了下来。10日,亿房网研究中心的统计数据,春节前后两周里,武汉全市新房共成交2394套,日均不到200套,较之前下降五成。

从去年8月起至今年1月,武汉楼市持续半年火爆,销量均超过万套。随着“国八条”的出台以及春节的到来,这种势头戛然而止。

春节前出来了“国八条”,比以前任何一次调控更严厉。加上春节期间亲人团聚,看房的人很少,开门的售楼部也不多,商品房成交量少也很正常。

在“国八条”出来后,热线房产网进行了调查,结果是60.88%人认为房屋成交量会下降。该调查分析称,对外投资客的严格限制,将直接把销量拉下来。

新年加息更是又出“杀手锏”,楼市资金将受到进一步限制。国务院要求各地在2月中旬出台实施细则。很多房产人士称,如果严格按“国八条”实施,楼市肯定会受到重创。

目前,春节刚过,多数楼盘还未有促销动作,开发商也在观望。从去年销售情况来看,暂时还不会缺钱,真正的压力将在下半年,一旦上半年销售量大幅下降,不少开发商因为前期买了土地,资金压力会大增。(黄峰)

