



遍地开花 量价齐升

商业地产风险不断加大

目前,楼市调控政策逐步收紧,住宅市场成交量低迷,开发商纷纷从住宅地产开发转向尚未受到严控的商业地产开发。在全国各大城市商品住宅成交量持续下滑的同时,不受限购的商业地产则在不少城市出现量价齐升。商业地产俨然成为开发商以及投资者的战略转移目标,然而,商业地产需要专业精深的设计、开发、运营团队。同时,尽管商业地产无关民生,但其并非处于调控真空区,商业地产的遍地开花与快速升温同样预示其风险在不断加大。



制造业等众多其他行业的民营企业均纷纷转向商业地产开发。除一线城市外,商业地产在二、三线城市,乃至四线城市遍地开花。投资企业对商业地块用地的拿地热情不断升温。眼下上市房企保利、招商地产、

金地均加大了商业地产开发,一向声称专做住宅开发的万科也已经高调进入商业地产,远洋地产明确提出,在商业地产领域开发物业和投资性物业的投资比重50:50的既定战略,万通地产也宣称,未来

5年内其商用物业收入占总收入的15%,利润占总利润的30%,投资型持有物业占总资产的20%至30%。

规避政策风险是“诱因”

开发商纷纷看好商业地产主要在于规避政策风险。在一线城市商业地产趋于饱和的情况下,政策非调控重点地区的二三线城市便成为房地产企业“攻城略地”的战场。

有开发商透露,由于这些地方处于城市发展的旺盛阶段,因此对能够较大提升城市面貌的商业地产投资,特别是一些大企业投资的“城市综合体”颇为青睐。在这些地方拿地,虽然也要按招拍挂程序走,但可以获得和政府方面协商的余地,拿地胜算大。

另外,经协商地方上往往会给予减免城市配套费用、分期开发等优惠,拿地成本可大为降低。去年以来,二三线城市不断爆出投资超百亿的“造城”项目,许多大型房企跻身“造城”行列。

业内人士认为,商业地产,特别是大规模的城市综合体商业开发项目在资金链这一最主要的环节上日益加大的风险已不容忽视。

竞争呈现白热化

当前各行业企业一哄而上着令人担忧。专业人士认为,商业地产必须对应需求量。尽管商业地产价格的涨跌不会直接影响民生,但调控政策影响着房产投资者对楼市的预期。商业地产的投资需求弹性远大于商品住宅需求。由地方政府主导、出于追求业绩盲目的规划,恐难免导致定位不准、规模不当,而对于未来投资回报不确定,将造成招商或经营困难。对此,中国房地产住宅研究会副会长顾云昌指出,在竞争激烈的情况下,把城市综合体作为城市经济发动机,大量地供应商业地产土地,一定会造成供大于求。

有业内人士预计,未来两三年里各类商业项目将集中入市,供大于求在许多地方似成定局,商业地产的竞争会白热化。实际上,在海内外资金蜂拥圈地商业地产之际,一线城市局部地区的商业地产已供过于求。有报道称,由于对未来市场预期变化,北京商业地产5月首周成交量暴跌75.7%。业内人士认为,二三线城市的商业地产大多需求量有限,定位失误、开发量过度形成市场泡沫的风险已成为需要高度警惕的问题。

(据新华网)

纷纷进入,热情高涨

国家统计局数据显示,今年1~4月份,全国商品房销售面积24898万平方米,同比增长6.3%,其中,住宅销售面积增长5.8%,办公楼增长4.4%,商业营业用房增长7.7%。商品房销售额14078亿元,同比增长13.3%,其中,住宅销售额增长11%,办公楼和商业营业用房分别增长23.8%和26.6%。商业地产与住宅地产所展现的市场形成很大差异。

近两年,商业地产可谓风起云涌。无论房地产上市公司、大型房企,还是中小房企,乃至保险企业、

与政策博弈下的楼市现状(一)

——房价依然坚挺



随着国务院一系列楼市调控政策的出台,此次的调控政策被冠以“史上最严厉”等字眼,大家拭目以待的调控效果没有想象中的理想,像河南省内的诸多城市,房价似乎依然没有太大改变,如洛阳新区的某楼盘均价已上升到每平方米

6300元,没有因为政策的出台而松落,这是何故呢?

对开发商来说,影响楼盘价格的有几个方面的因素,包括土地供给、土地价格(成本),银行贷款利率(资金链),市场需求和人为炒作等。这些因素中,对开发商最致命的是资金链。因此,当央行连续四次加息后,有人断言楼市拐点即将到来。

有知情人士爆料,开发商身负大量商业银行贷款,银行只有持续放款才能收回之前的贷款,多年来的房地产迅猛发展早已使不少开发商和银行的利益捆绑在一起,相对于没有担保的其他国家鼓励发展的

实体经济,有土地担保的房地产业更受银行青睐,所以才使得开发商在资金链上不会出现捉襟见肘的局面,没有后顾之忧。

现在开发商和投资客的风险意识也越来越强,往往一个大开发商背后有许多个财团支撑,一个财团也往往投资许多个开发项目,他们同进同退,依靠大众买涨不买跌的心理进行炒作。比如4月30日深圳中海地产旗下的康城国际和塞纳时光,1349套房源被开发商冠以“限价房”的名义被消费者一日之内抢购一空,“五一”期间,广州的碧桂园300多套别墅被哄

抢,被人戏称“卖别墅如卖白菜”。为什么在这些观望态度更浓的一线城市出现哄抢现象,除了对通胀预期的考量之外,可以肯定的是他们更看重的是投资的商机和升值潜力。

对于购买力没有那么强的广大散户来说,除去刚性需求外,随着通胀对经济的影响,他们也必定要选择一条相对保险的投资渠道。对股市和黄金期货而言,风险较大,而银行虽然保险,加息后的利润也较为可观,但只要房价依旧坚挺并小幅上涨,这之间的利润空间就远远大于银行利息,本

着买涨不买跌的心理以及房产更为保险的实际情况下,广大散户同样会选择房地产投资,如此这般的循环下来,也就不难想象房价为何如此坚挺了。

(未完待续 陈向阳)



5月22日,位于新区市政府东侧的洛动·世府名邸项目举行了盛大认筹活动,当天成功认筹近百组客户。洛动·世府名邸项目此次推出的是3号景观楼王一单元,户型面积100~140平方米,出于对项目品质的认可,有部分客户甚至提前一天就在现场排队等候,22日上午不到9时,销售中心已经坐满了认筹客户。图为认筹现场。

本刊记者 乔凡 摄



5月21日,东方今典·境界洋房2期产品说明会暨璀璨生活发布会在洛阳广场国际大饭店举行。说明会上,项目负责人对境界洋房2期进行了讲解,描绘出了一种唯美典雅的高品质洋房生活方式。洛阳车行山水车友俱乐部借助本次活动与东方今典正式建立了2011年战略合作伙伴关系,卡琳珠宝在活动中展示了珠宝、钻石等,与洋房品质相得益彰。图为产品说明会场。

张静 摄