

“商”“住”冰火两重天

商用项目新年销售破百亿

与住宅市场略显冷清相比,商用项目(主要包括写字楼、商铺以及商改住项目)却迎来了开门红,月度成交金额为近年来最高值,达到100.72亿元,其中以万科紫云家园和泰禾一号街区最受瞩目,两个项目的成交套数均为629套。



日前张女士向记者咨询,自己看上了泰禾一号街区的Loft产品,价格在3.4万元/平方米,去年该区域的房价涨幅将近30%,看着一直上涨的房价,张女士怕错失良机,想买来投资。记者了解到,存在着这样心态的购房者不在少数。

据搜房网数据监控中心统计显示,2014年1月北京在售商用项目共成交4784套,环比上涨109.82%;成交面积为414883.22平方米,环比上涨56.84%;成交总金额为100.72亿元,环比上涨33.39%;成交均价为24276元/平方米,环比下降14.96%。同时,北京在售商用物业成交套数、成交面积和成交金额均高于2013年的月度最高值。

受元旦及春节长假的影响,1月历来是楼市成交淡季,但与往年不同的是,今年1月的北京商用物业市场反季大涨,成交套数同比去年上涨26.86%,成交面积同比去年上涨22.38%,成交金额同比去年上涨39.66%,成交均价同比去年上涨14.12%。

搜房数据分析师指出,商用物业市场以“马上涨”的姿态迎来2014年的开门红,与同期住宅成交市场的低迷走势不无关系,在2013年底至今信贷政策收缩、自住商品房供应提速、土地供应结构逐渐变化等多方因素作用下,住宅市场的观望与惜售情绪不断加重,在住宅市场供需乏力的形势下,商业地产因其

政策优势成为供需双方持续追捧的对象。

本月成交面积位列前三的区域分别为房山、通州和大兴,其中房山区成交78215.72平方米领跑,通州区成交77412.77平方米紧随其后,大兴区成交65843.37平方米位列第三。位于房山的紫云家园和位于通州的泰禾时代中心分别由万科和泰禾开发,于去年底拿到预售许可证,本月成交量大涨,成交面积均在3万元/平方米以上,成为助力两区成交面积攀高的的重要因素。

值得注意的是,本月成交均价超过5万元/平方米的项目共有12个,少于上月;在有成交数据的16个区县中,10个区县的成交均价环比下跌,成交面积在1万元/平方米以上的区域有一半以上成交均价环比上月有不同幅度的下降,其中成交面积排名第四位的丰台区成交均价环比下降了23.4%,大体量项目的低价成交是拉低整体成交均价的主因。

供给方面,1月新发布8个预售证,写字楼、商铺新增预售面积为47万平方米,环比下降26.91%,同比去年同期供应量大涨235.31%。本月新增供应量前三位的区域为朝阳、顺义和亦庄开发区,其中朝阳区以18万平方米的新增供应居首,顺义区以9万平方米位列次席。

北京商报记者 赖大臣/文
冯中豪/摄

· 腕说 ·

房产税不应抑制有效需求



许善达
国税总局原副局长

近日,对于房地产政策,许善达表示,调控限制的应该是无效需求。比如说没有钱买的,杠杆特别高的。但如果有效需求,为什么要抑制呢?现在是不管有效和无效,一律都限了。对于有效需求不应该限,反而是应该释放出来,解决产能过剩问题,增加经济发展动力。

房地产行业的性质应该包括两个方面:一方面是民生的性质;另一方面它也是国民经济发展的重要领域和行业,现在甚至说是重要的支柱产业。但这两个方面该怎么平衡?多年来经济领域一直有经济增长和改善民生孰轻孰重的争论。对于保障的房子应由政府负责,其他的房子应该由市场负责的观点,许善达认为,不管什么样的住宅,政府和市场都应该发挥它的职能定位。

中国房价可能还会涨



吴敬琏
著名经济学家

日前,吴敬琏在某论坛上表示,地方政府的角色,怎么能够贯彻三中全会讲的市场的资源配置中起决定性作用。中央政府,中央各个部门,怎么完成职能转变。宏观调控,总量调控。如果这个问题不能解决的话,使市场的资源配置中起决定性作用很困难。

吴敬琏还认为,中国经济今年还会非常困难。他认为房地产是支柱产业的争论本身就是计划经济的思维,能赚钱的产业都是好产业。如果央行还要大量印发钞票,房价还会继续上涨。

吴敬琏认为,中国经济今年还会非常困难。因为积累了十多年的问题要梳理和解决,而眼下最重要的还是让市场在资源配置中起到决定性作用。

不动产登记会逼出两类人



杨红旭
上海易居房地产研究院副院长

针对不动产登记这个热点话题,杨红旭表示,这个热点话题如何推进自然成了关注的焦点。

对此,杨红旭认为,随着登记制度的完善,包括住房制度联网,确实会逼出部分人,有两类,一类是权贵阶层,可能他的房产会涉及到非法、不合规的情况,可能会是抛房。第二类人没有涉及到什么违法违规行为,只不过钱多、土豪多,他买的房子都是合法的,但是可能会忧虑到因为要联网、登记,未来这样一些房屋可能会有一些抛售,这样的话房价涨幅可能会趋小甚至涨不动了,你投资房产的收益率会降低,可能这部分人会出于对市场房价趋稳甚至不涨的忧虑而抛出房屋。

地产泡沫破灭已不远



潘石屹
SOHO中国董事长

随着美国QE的退出,新兴市场持续震荡不可避免。在这样的背景下,同样条件、同样性质成长起来的中国经济,任何黑天鹅事件都可能是引爆中国金融市场危机的导火线。政府对此决不可掉以轻心。随着美国QE逐渐退出,持续了五年的廉价资本盛宴已经结束,国际大宗商品繁荣也将告终结,新兴市场经济国家的

增长动力也由此而减弱,国际投资者对新兴市场也将失去信心。至于中国房地产泡沫,当前国际评估机构连评估都不纳入其评估体系中,无论政府是否承认,其严重性是任何一个新兴市场无法比拟的,中国房地产泡沫破灭只是时间问题。现在问题的严重性是政府职能部门仍然在以侥幸心理认为房地产泡沫可以在增加住房供给条件下逐渐消化。

限高令放开难掩开局冷淡

1月北京豪宅成交量重挫66%

北京院子、绿地中心等4万元/平方米以上高价项目入市并没有带来市场的成交反弹,季节性影响以及富有阶层海外置业的影响,让2014年京城豪宅市场蒙上了一层阴影。去年豪投重资拿下的优质地块能否带来相应的回报充满了未知数。

冷淡开局

在经历了2013年底的成交反弹之后,2014年北京公寓豪宅市场低迷开局。根据亚豪机构统计数据,2014年1月,北京57个报价在5万元/平方米以上的公寓豪宅项目有22个实现成交,相比上月成交项目减少了10个。22个项目累计实现成交199套,成交面积3.85万平方米,环比分别减少了30%、40%,而同比2013年1月情况来看,这两个数据下滑幅度更是高达66.3%与65.9%。

亚豪机构副总经理高姗分析认为,2014年1月成交情况延续了自2013年下半年以来的低迷态势。从2013年公寓豪宅市场情况来看,上下半年的对比非常明显,上半年月度成交基本都保持在300套以上,而下半年则多维持在200套以内,虽然有个别月份成交情况较为突出,但是也难掩下半年整体颓势。而出现这种情况的原因主要是行政手段的制约,高姗认为,为保持房价的稳定,在整体市场已回暖的情况下,

2013年政府加大了对中高端项目在预售环节的控制,尤其是下半年以来,每月得以审批通过取证入市的公寓豪宅项目寥寥无几,而在年底阶段更是直接暂停了4万元以上项目预售证的发放,斩断了公寓豪宅项目的供应之路。供应的短缺不仅造成了成交数据的不断下滑,更是使得市场当中出现豪宅项目“日光”这一前所未见的现象,由此也印证了公寓豪宅市场需求的充足与坚挺。

进入到2014年之后,由于受到元旦与春节“双节效应”的影响,1月北京住宅市场供应滑至最低点,全月仅7个项目开盘销售,而这其中公寓豪宅项目的供应为零,这也使得公寓豪宅市场成交出现低迷开局的现象。但是这一情况也即将出现扭转,2014年1月19日,北京市住建委批发了2014年首批3个住宅项目预售许可证,其中两个为高端住宅类产品,别墅项目泰禾北京院子以及公寓豪宅产品紫辰院,取证价格均在6万元/平方米以上。这也标志着2013年底阶段实行的4万元预售禁令正式放开。

地王项目入市

从1月公寓豪宅市场的成交区域特征来看,成交区域仍多集中于老牌豪宅区当中。其中成交占比最高的为燕莎区域,占据了全部公寓

豪宅市场成交的31%份额;城四区紧随其后,成交套数占比为28%;另外大城关与望京豪宅区成交则不相上下。

这些老牌豪宅区之所以能够成为市场所接受的豪宅区域,或源于核心的地理位置、或源于稀缺的自然资源、或源于高端的商务氛围。而自2014年开始,还将有另外一类公寓豪宅产品逐渐成型,即“地王豪宅”。由于整体供应的短缺以及城区土地的日渐稀少,部分位置较佳的住宅地块均遭遇疯抢,“地王”现象层出不穷。而在2014年,像香河园地块、万柳地块、夏家胡同地块以及首创农展馆地块等将逐渐进入市场,“地王豪宅季”即将开启。

而除去这些散落在各处的“地王豪宅”项目之外,有一个区域也即将以豪宅区的姿态出现在公寓豪宅市场当中,这就是东坝区域。2013年,东坝区域共实现3宗住宅用地的出让,分别被保利首开、恒大以及首城拿下,扣除保障房后楼面价均在4万-5万元/平方米左右,预计未来销售价格均会在7万-8万元/平方米以上。受此影响,该区域目前的两个项目北京奥林匹克花园的尾房以及首开常青藤2014年新一期产品的计划售价双双攀升至4万-5万元/平方米左右。而随着这些高价地项目逐渐入市,东坝区域将成为新兴“豪宅区域”。

北京商报记者 赖大臣