

· 腕说 ·

去通胀压力加剧 有必要再次降息

汪涛
瑞银证券
中国首席经济学家

市场认为降准是货币政策全面放松的强烈信号,因此我们认为近期决策层可能仍然会避免发出这样的信号,选择其他渠道提供流动性支持。较低的通胀和降息的可能性也支撑了我们对于明年外汇流出规模加剧、人民币小幅贬值的判断。

去通胀甚至通缩压力快速积累应会推高实际利率,因此我们认为决策层有必要再次降息。我们预计2015年底前央行将再降息两次、共降低基准利率50个基点,并预计央行将继续加强流动性支持以降低货币市场利率。我们预计下一次降息时点可能在春节之后、3月至4月初。

未来全国土地市场呈现新变化

张宏伟
同策咨询研究中心总监

第一,宏观经济仍然处于调整期,房地产市场不可避免仍然会受到影响,楼市短期内难以有较明显的好转。此时各地楼市成交量及库存去化周期压力继续表现分化,房企拿地策略进一步分化,最终使2015年全国土地市场表现更加差异化。

第二,新的经济规划或城市规划热点区域的土地市场仍然值得房企关注。比如各地新区规划获批、自贸区规划获批、地铁线路沿线热点区域等等,都会带来楼市的投资机会。

第三,在楼市调整期及新型城镇化的市场背景下,房企拿地模式将继续谋求转变,通过“地产+X产业”方式进行跨界投资,实现企业的战略转型。

打压楼市只会百业萧条

孟晓苏
中国房地产开发集团
总裁

“现在中国的房地产拖累了整个国民经济,房地产投资下滑,销售额和销售面积都在下滑,由此拖累了整个经济下滑。”前中房集团董事长孟晓苏在昨日举办的首届地产全球化暨海外投资高峰论坛上说,“而那些跟房地产没关系的各个产业发展得不错,维度和房地产关联的100多个行业都不好。”

孟晓苏直言,政府打压楼市,只会闹得百业萧条。他分析,从2011年的楼市限购开始,使得相关产业,包括钢铁、有色、建材、煤炭、物流等都受到了损害。因为限购的基本思路是抑制内需,要防止过热,防止房价上涨,其实也在抑制着中国整个的经济增长。

房地产进入新常态将从“支柱”变“基础”

朱中一
中国房地产业协会
名誉副会长

“房地产确实进入了一个新的常态,随着经济增速由高速向中高速转变,房地产也进入了一个换挡期,面临着结构的调整期,未来对房地产的投资很可能降低,更多的是尊重房地产自身的规律。”朱中一在三亚财经国际论坛上表示,房地产行业进入新常态,将从以往的支柱性产业发展为基础性产业。

新常态下,中国经济发展将加速从要素驱动、投资驱动向创新驱动转变,房地产与稳增长、调结构、转方式、惠民生、防风险都有关系,例如保障房问题涉及稳增长和惠民生;旅游地产、养老地产等新业态涉及调结构;房地产库存消化涉及防风险;通过信息化、智能化来推进建筑行业的现代化涉及转方式。

长楹天街、鸿坤广场同天开业

房企进入商业地产实操期

尽管一直喊着转型商业地产,但是由开发商经营的商业地产项目在北京并不多。本月20日,由龙湖开发经营的长楹天街对外营业,同天鸿坤地产旗下的首个商业地产项目鸿坤广场也正式在西红门亮相。同时也标志着在北京市场由开发商打造的商业地产项目进入了实操期。



超高出租率

“商场一期的出租率达到了90%。”龙湖地产的一位负责人向记者表示。同时鸿坤广场也保持了较高的出租率。

同样鸿坤广场的出租率也属于业内标杆水平。据了解,自今年6月正式招商至今开业,鸿坤广场只用了半年时间便实现了91%的出租率,而且当天开业率达到84%。

记者实地走访看到,14万平方米的鸿坤广场购物中心,包括地上7层和地下4层。开业前,已经签约和入驻的商家包括耀莱成龙国际影城、永辉超市、星巴克、拿渡麻辣香锅、童梦奇境儿童乐园、周大生、盛联科技、DF冰淇淋、7°C国际时尚银饰、漫咖啡、眉州东坡酒楼、印巷小馆、避风港、金象珠宝、天福茗茶等百家知名品牌店。

两项目全位于新兴板块,一个地处大兴西红门,另一个处于朝阳区常营,区域内商业配套欠缺,给大型商业发展留下了空间。鸿坤广场购物中心坐落于南四环,属于西红门核心商业区,东临京开高速,紧邻地铁4号线西红门站,区域内多条公交线路贯通,交通极为便利。

定位精准

两个项目在开业就获得了市场认可,主要是由于两个项目精准的定位。

考虑到区域和消费群体等因素,鸿坤广场购物中心定位于中端社区型购物中心。据记者了解,一般购物中心从低到高分小商品市场、商超、百货、社区型购物中心、区域型购物中心和跨区域型购物中心6种。

由于鸿坤广场购物中心位于经济快速增长的大兴区,且基地商圈中住宅区密集,1公里辐射范围内的大型住宅社区超过25个,未来五年人口将超过20万,商业发展势头强劲,潜力巨大,且当地消费目前皆以生活类消费为主,鉴于这种情况,购物中心定位于涵盖生活、时尚、儿童、美食、娱乐的社区型购物中心。

“满足所需,更有惊喜”是龙湖为天街所定位的品牌本质。龙湖表示,未来天街将明确定位于面向中等收入新兴家庭的区域型购物中心,打造“精致丰富、温暖人心、总有惊喜、变化成长”的全家庭生活平台。

北京龙湖商业招商总监朱城也表示,龙湖·长楹天街也是根据这一定位,力图打造一座有品质的中高

档时尚商街。在以全客层为客群定位的业态组合前提下,以行业的引导者为引入品牌的重要考量标准。

新区域崛起

新区域的崛起是政府大规划的一个缩影。据鸿坤集团介绍,该购物中心是鸿坤集团打造的西红门美善大社区的重要一部分。鸿坤集团在西红门社区12年深耕细作,不仅具备开发低中高档各业态住宅大盘的能力;为大社区建立并运营各种生活配套产业,既体现了对业主的全方位关怀,也锻炼了住宅开发、商业、医疗、文化、金融、产业地产这六大相关产业的运营能力。

住宅、社区商业、底商的全面建设都是个相互促进的过程。随着整个西红门区域的成熟,也将直接促进购物中心的资产升值,一个可以参考的指标是,鸿坤广场底商的年租金增长率已经达到10%。

作为鸿坤集团的第一个购物中心,整个集团倾注了庞大的资金实力与优秀的商业团队及先进的管理理念,调动了优质的资源,保证购物中心的品质。所有商业全部自持经营,统一规划、统一招商、统一管理。

北京商报记者 赖大臣

房企海外投资超300亿美元

2014年国内楼市低迷与下行已成定局。不甘心一棵树上吊死的龙头房企为了维持业绩的稳步增长,纷纷加大海外投资力度,以填补国内市场下滑带来的损失。

机构报告显示,今年以来,自从新华联在今年1月敲定了在韩国济州岛和马来西亚新山市伊斯干达开发区的项目之后,众多企业紧随其后,碧桂园今年2月斥资7300万元在悉尼拿地,正式进军澳大利亚市场;同月,万科在美国纽约曼哈顿的首个项目列克星敦大道610号举行了动工典礼。年内,万科、碧桂园、万达、绿地、首创、新华联等企业在海外市场动作频频。

统计显示,2014年全年,中国跨境房地产投资额有望超过300亿美元,超过此前数年海外房地产投资的总和。

专家分析,房企加大海外投资与国内楼市持续低迷直接相关。

中国国家统计局12月12日发布

的数据显示,2014年1-11月,中国房地产开发投资8.66万亿元,同比名义增长11.9%,增速比1-10月回落0.5个百分点。从今年1-3月陡然降速之后,中国房地产开发投资增速已逐月回落近一年,这一数据创下近五年半的最低纪录,更是远低于过去几年动辄20%-30%的同比增长。

北京苏富比国际房地产市场总监韩斌斌表示,投资海外房地产遇到了难得的机遇。如美国房地产次贷危机对美国房产市场造成了历史上最严重的打击,也造就了国人的抄底时机。同时,部分大型房企的全国化布局基本完成,从整体布局角度看,国际化将成为未来的发展方向之一。因此业务上也会逐步实现海外与国内的“二八”原则,用以平衡公司的整体发展战略。

今年7月8日,万达集团宣布,将投资9亿美元在美国芝加哥建设五星级酒店及公寓项目,建成后该项

目有望成为芝加哥第三高建筑;一个月后,万达又在澳大利亚完成了对黄金海岸市珠宝三塔项目的并购,计划建设一栋五星级酒店和两栋销售型酒店式公寓;而在年初,万达还宣布投资20亿-30亿英镑在英国开展城市改造项目;6月则以2.65亿欧元收购了西班牙马德里的地标性建筑西班牙大厦。另一家大型房企绿地,其目前已进入韩国、澳大利亚、美国、英国、马来西亚、泰国、加拿大等四大洲9个国家13个城市,海外项目总投资超200亿美元。业内人士表示,倘若绿地能登顶今年房地产销售榜首,其海外投资的贡献率则不能被忽视。

业内人士表示,国家在相关政策上的变动也进一步支持了房企到海外的投资。国务院在今年取消了对一般境外投资项目的核准制度,打破过去在外汇管理、跨境资金流动方面的多重限制。

北京商报记者 董家声