

· 腕说 ·

楼市新政挤泡沫

沈建光
瑞穗证券首席经济学家

既然中国房地产泡沫一定程度存在,且其对宏观经济影响较大,未来应推出相应的政策,以促进房地产市场的健康回归,避免房地产对稳增长的负面影响。沈建光提出如下几点建议:一是避免紧缩过度,特别是货币政策急速转向,确保基本面企稳;二是防范金融风险,今年确保汇市、房市、股市、债市不发生交叉感染,对于防范系统性金融风险十分重要;三是从长期来看,推动区域协调发展;四是推动新型城镇化建设,不仅能为未来经济提供新的增长点,如果能做到社会服务均等化,也有助于房地产去库存目标的达到;五是财税改革适时推出,促进房地产长效机制建立。

中国经济最大资产泡沫是房地产

李稻葵
清华大学经济管理学院
中国与世界经济研究中心
主任

李稻葵认为,目前中国经济最大的资产泡沫是房地产,不过,这并不代表货币政策转向。今年以来房地产价格和销量的迅速上升令他震惊。他认为,未来,如果房地产的价格继续像过去一样呈两位数的速度上涨,那么房地产泡沫将成为中国经济最大的一个威胁。抑制房地产的资产泡沫,可能需要双管齐下。房地产本身的一些产业政策必须到位。但是,从长远来看,更重要的是我们整个宏观金融结构要改变。中国经济目前主要是靠银行,靠发行货币,增加货币存量来给企业融资,也是通过这种方式来吸引百姓存款,未来应该大力发展高质量的债券市场,未来很多企业的融资方式也应该是靠发债的形式。

一线城市房价反弹可能性不大

徐洪才
中国国际经济交流中心
(国家智库)副总经济师

在限购限贷政策影响下,不仅交易量出现明显下滑,价格也出现了松动,不少二三线城市出现了较大的议价空间。这些迹象都意味着,史上最严的调控开始在逆转前期楼市疯狂的预期。徐洪才指出,当前的房地产调控是要把投机性需求控制住,而不是要把整个房地产打掉,不是让房价腰斩,还要保障合理的改善性需求和刚性需求。房地产的功能要回归本色,就是消费,而不是投机,但是完全没有投机也不现实。所以现在采取了一些治标的措施,这在短期内是必要的,也是行之有效的,但长期来说还是要标本兼治。徐洪才表示,这种政策周期性的变化和市场本身周期性的变化是相关联的,这是基于根本问题没解决,必然会出现这种情况。

控制房价不能单靠预售证

丁祖昱
易居中国执行总裁

与上一轮的“去库存”不同,中央本轮调控的核心落在了重点城市的价格上,判断各地调控成效的标准也就变成了房价和地价是否下滑。为了达成这一目标,地方政府纷纷打出“组合拳”,限购、限贷、增加土地供应、限地价、规范市场秩序等调控手段齐上。但部分城市把“预售证价格监管”作为调控房价的主要途径,这让我稍有担心。其一,暂停发放高价项目预售证,这样可以稀释当前的高价产品成交比例,起到均价下调的结果;其二,限价发放预售证,即人为对价格进行干预,把“过高”的价格调下来,这一点在合肥、南京比较典型;其三,管控成交备案价格,有些城市不但要求销售价格不得超过预售证约定,连价格下限也一并给出了调控范围。

一周700亿 商业地产要洗牌

新政落地之后,与住宅领域的萧条相比商业地产领域正在经历新一轮洗牌,大宗交易频繁出现,老的资本撤出与新的买家进入成为了市场主旋律,不过誉翔安地产创始人王珂表示,目前整个国际商业地产领域有一种找不到“锚”的感觉。

并购风起

伴随着房地产调控和人民币贬值,商业地产在这一个月内可谓风起云涌。10月26日,长江实业地产有限公司宣布,与李嘉诚海外基金会将以200亿元代价出售双方共同持有的上海世纪汇广场全部权益。随后不久,长实又发出消息,此前一直计划出售的香港中环中心获得了357亿港元报价,可能出售给中资机构。

10月28日,太古协议向LuckyMelody Ltd出售九龙湾商厦物业,现金代价65.28亿元,太古地产预期录得溢利约11.7亿元。同日,万科接手凯雷旗下的上海中区广场,媒体披露最后价格为23.75亿元。

正当市场对接连的交易应接不暇时,11月1日晚



间,王府井集团股份有限公司发布公告宣布,公司拟以支付现金并承接债务的方式向王府井国际购买其持有的贝尔蒙特香港有限公司100%股权,本次交易支付的交易对价为人民币53.73亿元。贝尔蒙特目前旗下拥有赛特奥特莱斯、春天百货等多个知名品牌。同日,云南城投宣布拿下银泰旗下的8个项目,其中涉及大量的商业地产资源。

从10月26日到11月1日短短的一周内,商业地产大宗交易额近700亿元,如此集中的情况在过去从未出现。

春天在哪

早在几年前,万科总裁抛出地产白银时代的言

论后,万科就开始向商业地产进军,先后在深圳、北京以及上海等地围绕自有住宅项目开始了商业地产的前期尝试,开发了一系列项目。同时又委任老将丁长峰负责商业地产,同时成立了万丈资本打造新的平台。

今年以来万科地产在商业地产领域的开疆拓土可谓颇引人注目,从130亿元接手黑石旗下的印力集团,到拿下凯雷的上海中区广场,万科的商业地产正式走向了市场化,成为独立的板块运作。

不过正当商业地产酝酿着新一轮洗牌之时,外资撤出中方资本接手。因经营情况不理想,北京华堂商场十里堡店和百盛太阳宫店两大百货业零售于

10月31日同日关闭,停止营业。据悉,在此前的两年中,华堂商场也因为亏损问题相继关闭了北京望京店、北苑店、西直门店、右安门店、大兴店。以致北京华堂门店从9家减少至两家,并未开设任何新店。

接盘侠登场

纵观本轮商业地产集中出让,大部分涉及外资和港资的撤出,从黑石、凯雷到长实、太古以及贝尔蒙特,而接手的包括万科、王府井等内资企业以及金融企业,在长实出让的中环中心中就涉及到越秀地产和中银。

“在过去的几年间,外资和港资通过强大的资本实力和运营经验,掌握了一线城市的核心商业资源,包括了商场和写字楼,随着这些资本利益获取达到了预期,中资企业开始成为接盘者。”王珂表示。

未来更多的中资房地产企业将接手商业、购物中心等物业,银行保险公司将成为写字楼的拥有者。近年来保险企业频繁地在海内外购买商业地产。

北京商报记者 赖大臣

K2更名石榴 调控后房企转型样本

11月2日,九年来第一次正式的媒体发布会,K2地产将时间选择在了新一轮调控落地后的一个月,特殊的时间节点,K2的更名和转型或许预示着新一轮房地产业调整的来临。就在同一天标普全球评级分析师表示,中国政府近期出台抑制资产价格飙升的紧缩政策,可能削弱房地产开发商的再融资前景,随着开发商遭遇销售下滑和利润率下降,可能迎来较艰难的时期。

K2此次更名为石榴集团,不仅仅是一个名称的改变,而是背后集团业务的战略转型。石榴集团总裁桑春华表示,“更名后的石榴集团,将融入多元及创新的理念,发展格局也将从单一地产化转型为‘科技+金融+地产’三大板块并举的多元成长模式”。

提起更名地产界并不陌生,近年来包括恒大、金茂、京投银泰、招商蛇口等大小房企全进行了更名;说起转型也不是新鲜事,万科做商业地产、绿地恒大做金融、华业进军医疗。但是对于一家年销售额不

到200亿元且是非上市公司的房企而言,高调的转型就颇值得深思。

桑春华表示,不久前曾经在南京缴纳了70亿元保证金,参与了10块土地的拍卖,结果全未中标,如果中了面临着随后的调控,面粉贵过了面包,而且还得现房销售,对于企业资金链是一个考验,不意味着未来的口粮不多,所以时下的形势对于中小房企而言很难抉择。

转型可能是未来更多中小房企的选择。更名之后,在科技板块,石榴集团旗下的竹海科技以创新创业服务为基础,建立国际化的合作型创新生态园区,并为优秀的企业家提供一个与国际同步的创新平台。其创新园区包括北京石榴科技创新中心、北京CDD科技创新中心、上海长宁科技文化创新中心。竹海科技跨境加速服务网络先后在硅谷、波士顿、达拉斯、特拉维夫、慕尼黑、新加坡建立海外创新中心,实现国际创新资源的互动与合作。

在金融板块,石榴旗



下沃克邦基金专注于高科技领域快速成长企业的投资及投资管理服务。成立之初自建创投基金[M1],并与多家成熟基金合作,发起成立创业投资基金联盟。通过一系列的产业经营和资本运作,陆续投资了包括互联网、智能硬件、3D打印、动力电池、先进制造、医疗健康、南极磷虾捕捞、海洋工程等领域50多家企业。

在地产板块,石榴曾用五年时间,做到北京住宅市场前五,九年时间,布局北京、上海、廊坊、青岛、宁波、珠海、苏州、郑州等十几个城市,并形成K2、M5、V7三大城市中高端住宅产品系。在商业物业领域,旗下物业包括北京

石榴中心、CDD创意港嘉悦广场等集商业办公、企业孵化器于一体的城市产业综合体。至今,石榴集团已经拥有30多个项目,2015年销售额154亿元。

不久前,石榴集团还通过旗下的6家公司举牌首钢股份,正如桑春华所言,通过房地产的原始积累,石榴未来会成为一家多业态的企业。

北京商报记者 赖大臣

遗失公告

郑健不慎遗失美的油烟机提货单,单号:2955237001;商品规格:Cxw-200-EJ7533-GR。联系电话:13911382870;住址:北京市朝阳区大山中里甲12楼1门1层3号。

2016年11月3日