

新政后商业地产翻倍增长

商住项目频现“日光盘”

新政后,住宅与商业地产出现了冰火两重天的局面。据北京房地产交易管理网数据显示,自从2月16日“京十五条”落地后,北京期房商办类地产认购数量明显上涨,截止到20日,认购总套数达到了288套,环比新政落地前4天上涨了122%。而期房住宅类认购则明显下调,新政后4天仅认购113套,相比之前4天的819套,下调了86.2%。

商住项目频现“日光盘”

不受限购套数的影响,首付比例已经低于二套住宅,这些优势让商住项目在“京十五条”落地显现得淋漓尽致。

北京市房地产交易管理网上显示,刚刚开盘不久的中建玲珑山已经近九成售罄,同时7克拉、首城双景等项目的销售也受到住宅市场调控的影响而出现了明显的升温。

在记者走访的商住项目中,几乎所有的售楼人



员均表示,新政确实刺激了商住楼盘的销售。来咨询和签约的也是外地人占多数。房源多以每天10余套,少则每天2-3套的速度销售。这些销售人员透露,近期会随行就市调整售价。

严厉的住宅限购政策使得住宅市场的投资需求基本归零,而小部分楼市的投资需求只能考虑商办地产,另外部分不符合购房政策的外地户籍,也只能考虑商业地产。

同时,写字楼商用项目(写字楼、商铺)的成交也出现了大幅上涨,上周

(14日-20日)共成交3830平方米,成交总价近2亿元,成交均价为5.16万元/平方米。商用项目(成交量明显回暖反弹,其中成交面积环比增加263.53%,成交总价增加129.53%)。

商业地块成出让主角

在商业地产升温的背后,是北京市商用地块供应的高峰到来。据北京土地储备管理网数据显示,2月登记出让的地块为15块,合计提供建筑面积为145万平方米。其中商业地块达到了13块,占市场总供应量的85%以

上。商业地产从土地供应到市场成交都将成为调控后的热点。

对于限购政策,不少开发商认为其将不是个短期政策,因此不少企业开始转向商业地产领域,间接地推高了商业地块的价格。

22日下午,北京进行了新政后的一次土地拍卖会,丽泽金融商务区E-17经过80轮竞价被晋商联合投资公司以9.1亿元的价格收入囊中,E-18地块则经过70轮竞价以10亿元的价格被中国机械设备进出口有限公司斩获。两块土地的楼面价格超过了1.6万元/平方米,仅次于中服地块。

业内人士预计,两块土地的高价出让,证明了目前市场上位置优越的商业地块依然非常抢手。预计将在今年出让的CBD中服部分地块很可能比之前出让的地块更热。

本报记者 赖大臣/文
新华社/供图

· 腕说 ·

限购房细则刺激小产权房价上涨



杨乐渝
全国房地产经理人联盟
秘书长

北京出台楼市调控15条细则:外地人购房须提供五年纳税证明,限购以认房为标准,开发商定价与成本差异过大将追责,暂不公布北京调控目标。

全国房地产经理人联盟秘书长杨乐渝认为,北京限购房细则出台刺激了小产权房价上涨。

“京十五条”强调的是买房资格



陈志
北京房地产业协会
副秘书长

“京十五条”强调的是买房资格的问题,强调买房人的购房条件,而不是考虑购房人的支付能力;房价如若上涨必定有新的政策追加,房价若下降,对炒房人的打击可称精准。

此次细则对开发房企亦做了约束,参加土地竞买的企业需要说明资金来源,合理的资金来源包括企业自有资金或融资资金等,而抵押贷款所得及其他专门用来拿地的挪用资金应该属于不合理的资金范围。

自有资金或融资资金等,而抵押贷款所得及其他专门用来拿地的挪用资金应该属于不合理的资金范围。

清算“暴利盘” 房企左右两难



范小冲
阳光100集团
常务副总裁

北京落实“新国八”细则,指出将对定价过高的楼盘重点进行土地增值税稽查和清算。这对豪宅、别墅等高端项目来说,目前已经陷入了困境。这些楼盘的利润偏高,很可能成为稽查和清算的对象。从营销角度来看,高档房定价左右为难。如果定价偏高,征收增值税后,其利润将被大大降低;

如果定价偏低,利润也非常微薄。此外,该政策亦对新高价楼盘的营销策略提出挑战,比如,以前以精装上市的楼盘,很可能在新政后会以毛坯上市,以降低其整体售价。

全国房价将稳中趋涨



陈宝存
全国房地产经理人联盟
副秘书长

经过2008年至今房地产专业人士的基本培训,2011年严控形势下的市场走向越加清晰。媒体炒作的交易量大跌会否导致拐点将现?2009、2010年的楼市已经给了大家答案。目前二手房市场的状况告诉人们,再现2008年的行情基本无望。市场日趋理性,对于房价形成机制的理性交易

双方可达成一致。全国房价将稳中趋涨。

要做好应对长时期限购政策的准备



李文杰
中原地产华北区
董事总经理

目前的限购政策基本是一项长期的楼市政策。我们知道市场化和民生保障将是一项长期的房地产行业政策,房地产依然是主要经济的拉动力量这个趋势也长期没有改变。因此上述的这种趋势我相信一定不是短期的,而是一种长期的趋势。在这个行业的新的长期的趋势下,行业的思路肯定会发生变化,特别是开发商的产品策略、区域布局策略及自身的经营策略肯定会发生重大调整,因此更多地以积极的心态面对才是上策。

肯定会发生变化,特别是开发商的产品策略、区域布局策略及自身的经营策略肯定会发生重大调整,因此更多地以积极的心态面对才是上策。

“限购令”蔓延全国

二三线城市投资客暂被逼退

截至目前,北京、上海、广州、天津、青岛等18个城市,根据“新国八条”的要求,出台了地方限购细则。从这些已出台细则中分析,影响最大的均为“限外”。即以户籍为门槛,严格限制外来人口对当地楼盘的购买,此类规定被认为是抑制投资、投机资本从一线城市向二三线城市转移的最有力“杀伤性武器”。观察显示,迅速扩大的“限外令”已初显成效,游资从一线城市流向二三线城市的迹象还不明显。

18个城市出台限购细则并非终点,离住建部此前要求2010年末房价上涨幅度较大的一些城市均须出台限购令细则的要求还相去甚远。据“新国八条”的要求,这一轮全国至少有36个城市在2月中旬出台地方调控细则。有消息称,住建部更是已经拟定了第三批限购城市名单。

自去年多个大城市实行限购以来,二三线城市就接过了涨价的“接力棒”,中国指数研究院发布的百城价格指数报告显示,位列去年12月房价涨幅榜前列的均为二三线城市。为避免以往一线城市限购,资本流向二三线城市,推高当地房价的副作用发生,重蹈多轮调控失败的覆辙,未来,以

限外为核心的调控细则极有可能在全国大范围普遍蔓延。

限购向二三线城市蔓延

北京的张女士名下已拥有两套房产,这一轮北京限购细则的出台,使得她在北京已经失去了再次购房的资格。而面对通胀的压力,张女士总觉得只有投资房产才能确保自己的资产保值,因而她把目光投向了北京周边的一个三线城市。当地房价近来上涨神速,两年内已经翻了一番。然而当地楼盘的售楼员告诉张女士,外地户口购房人现在只能全款,而且不排除未来限购一套的可能。

不仅北京周边城市如此,有消息人士指出,这一

轮以限外为核心的调控肯定不会以36个城市为终点,未来,可能将有更多的三线城市加入到“实行限购政策”的大军当中。以最近出台的广州新版限购细则来看,其中就增加了该市所属的从化和增城两个外围县级市,这意味着广州全市十区两县都将限购,力度远超以往。

业内人士分析,此番更大范围、大规模的限购,应该是对以往单纯大城市限购政策的反思和升级。

上月27日发布的“国八条”要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,在一定时期内,要从严制定和执行住房限购措施。尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,要在2月底之前出台住房限购实施细则。其他城市也要根据本地房地产市场出现的新情况,适时出台住房限购措施。

调控需警惕报复性上涨

截至目前,已有18个城市出台了限购细则,均以户籍为门槛。专家分析,

如此大规模、大范围地以户籍为门槛的限购在以往任何一轮的调控中都没有出现过。但专家提示,普通投资客的购房需求通过限购比较容易被抑制,但有规模的游资则不然。

全国工商联房地产业商会房地产经理人联盟副主席朱大鸣认为,大范围强制实施限购,而且与户籍挂钩,在一定时间内将使市场上的游资得到抑制,但要警惕一旦调控松口则会出现报复性的反弹。在政策高压下或许投机者会喘口气,但一旦政策放松,游资就会如狼似虎恶狠狠地狂炒楼市。在货币收紧的局面下,中国有这样一批游资不受限制于央行的信贷规模大小、银根是否松紧,他们永远以盈利为目的,炒房炒股,很难用货币政策压制,来圈住这些资本。

此外,一些已经出台限购细则的城市似乎也“有所保留”。如成都的细则中仅对“主城区”限购;贵阳更仅对“一环内”限购,均被评价为“太温柔”。“限购”对外来投资的抑制以及其带来的更广泛的影响还有待进一步观察。

本报记者 董家声