

500个项目无一降价

京商业地产进入涨价通道

商业地产上月无降价

据搜房网数据监控中心发布的统计显示,4月北京商业地产市场近500个在租在售活跃项目(写字楼、商铺)中,共有29个商用项目的租售价格发生变动,全部为上涨记录;在近一年时间里,首次出现无降价现象。

搜房网数据分析师指出,综合北京市一季度商业地产项目租售报价的波动情况,2011年1-4月商业地产项目价格上涨势头明显;各月报价下降项目个数则维持在相对较低的水平,其中4月无降价项目。

综合北京市2011年1-4月商业地产项目租售报价的波动情况,各月租售报价环比最高涨幅分别为87.5%、100%、106.9%、110.84%;前三月环比最大跌幅分别为-22.58%、-40%、-20%,4月无降价项目出现。数据显示,4月商业地产项目最大涨幅继续走高,整体市场价格仍处于强劲的上升趋势中。

记者了解到,4月北京在售写字楼涨价项目共有6个,最高涨幅为11.11%。位于朝阳区的百环商务楼涨幅达到11.11%,为4月售价涨幅最大的项目,但这个数字明显小于近一年时间里其他各月排名涨幅榜首的涨幅。目前百环商务楼均价为5万元/平方米,连续两个月提升价格。

在租金方面,中国人保财险大厦排名涨幅榜首,上涨幅度高达110.84%。

同时商铺类的产品也出现了不同程度的涨幅。



商住楼好卖引发了市住建委等五部门的联合出手,而在刚刚过去的4月,北京市目前在租在售的500个商业地产项目无一降价,部分项目还出现了大幅上涨情况,其中售价最高涨幅11.11%,租金最高涨幅110.84%。盲目地抬高价格增加了政策干预的预期。

4月北京在售写字楼价格动态

楼盘名称	区县	3月价格	4月价格	涨幅
百环商务楼	朝阳	45000元/平方米	50000元/平方米	11.11%
银河SOHO	东城	65000元/平方米	70000元/平方米	7.69%
锦秋国际大厦	海淀	42000元/平方米	45000元/平方米	7.14%
波普工社	大兴	16000元/平方米	17000元/平方米	6.25%
熙旺中心	门头沟	24000元/平方米	25000元/平方米	4.17%
VITA国际	大兴	16500元/平方米	16800元/平方米	1.82%

涨价遭遇市场反噬

4月份商业地产的价格上涨,直接导致了5月份市场交易量的大幅下滑。从5月2日-8日的网上签约数据来看,期房商铺市场成交量锐减后,影响商铺市场整体成交量大幅下滑,5月第一周商铺现房成交面积仅5553平方米,环比下降

85.4%,成交套数为52套。

尽管如此,国际不少机构还是对未来北京商业地产市场看好。近日,高力国际发布报告指出,国外连锁品牌开始在北京市场大举扩张。美国时尚品牌Tory Burch近日进军中国内地市场,在位于北京CBD商圈的新光天地开出国内首家店铺;同时,

美国最大的服装零售商GAP 5月1日在北京的第三家门店在南城开业。

仲量联行有关负责人表示,随着北京叫停商住楼政策的执行,未来商业地产的供应量也将逐步加大,这在一定程度上将对成交量和价格产生影响。

本报记者 赖大臣/文
张彬/制表 暴帆/摄

近400万套房源待整改

网络房源执行一房一价困难重重

“在网上发布的房源更不靠谱,10个有一半是真的就不错。”一位二手房公司的负责人向记者表示。

伴随着一房一价与《房地产经纪管理办法》的实施,京城各家中介开始了新一轮的房源虚假信息的整改活动。目前各房地产经纪中介公司已经开始下撤门店内的不实房源,但是对于网络房源的真实性,各中介公司却力不从心。

记者了解到,网络房源包括两方面,一方面是

各大门户网站的房源,如搜房网、安居客、新浪等;另一方面是各大经纪公司的网站。

根据北京中原统计,四大门户网站上的目前在售房源总数高达300万套,出租房源高达78万套。其中房源来源除了部分大中介公司外,还有很多个人以及以个人名义挂牌的小中介公司。这使得这部分房源的真实性监管很难。

链家地产副总裁林倩表示,对于公司内经纪人或者其他公司经纪人在其他网站发布的房源信息真

实性,还不能检查,只能呼吁和倡导。

在一房一价的要求下,部分门户网站开始了对于虚假房源的打击活动。搜房网推出精选房源板块;安居客推出自动循环处理系统来分辨举报的真假;九九房上线了独创的聚合模式。虽然打假招数各有不同,但都充分利用各自网站的技术优势。“聚合模式是基于垂直搜索技术的一项新应用,把同小区、同户型、面积相近、同楼层的房源信息聚合到一起,并筛选出

标杆房源,其他相似房源则作为比较房源。通过这种聚合比较,有效地去除了重复信息,提高了房源真实性。”九九房CEO张一鸣表示。

相比实体门店,网络房源不实情况更加复杂,网络房源打假之路颇为漫长。对于此轮打假活动,张一鸣表示:“虽然网络虚假房源短期内不可能彻底根除,但只要有更多的中介公司和其他网站加入到打假的行列,在相关部门的有力监管下是完全可以实现的。” 本报记者 赖大臣

· 资讯 ·

未来收紧资金链毫无悬念



陈准
建设部政策研究中心主任

收紧资金链将是未来2-3年“毫无悬念”的政策主题,其针对的目标也并非仅仅是房地产。房地产市场不是货币紧缩政策来源的依据,而是受到影响比较大的对象而已。在输入性通胀的周期中,货币收紧所带来的对产业资金链的收紧,将对我国房地产市场形成比较大的影响。

土地和供给是高房价主因



茅于軾
著名经济学家

影响目前中国房价的因素非常的多,但归根到底是由两个因素来影响:一个是供给,一个是需求。

最近出台的限购令就是对需求的限制,需求限制的结果便是房价要下降。各地政府对容积率都有规定,这个规定如果放松,允许容积率升高,那就等于增加土地供给,供给增加的结果一定是房价下降。因此解决房地产价高的问题首先要解决土地供给,土地用途的自由转换。

房地产信托为其“壮胆”



贾卧龙
中华房商合作联合会执行主席

受国家调控的影响,抑制房地产的政策比肩接踵地出台,尤其是信贷的紧缩更是堵塞了房地产市场的“出路”,资金的巨大缺口,扼制了房地产市场发展的咽喉。在如此萧条的市场中,房地产市场并未一蹶不振,而是打开了另一条通道:房地产信托。房地产市场以“高回报”的信托为旗帜,承诺的预期年化收益率越来越高,平均达到10%左右,部分产品达到13%、14%。房地产凭借着信托所带来的资金,不仅解决了当前的燃眉之急,为企业长远的发展也争取到了物质保障。

房地产泡沫破裂不会引起崩盘



谢国忠
玫瑰石顾问公司董事

房地产泡沫破裂会引起经济崩溃的说法是错误的,虽然房地产市场在国民经济中占比较大,但是中国最近几年的名义GDP增加达20%,而房地产行业总规模占比也不超过20%。中国经济中依然还存在上升力量,第一是出口。虽然出口量上升有限,但是出口价格在上升;第二,中国的消费。如今中国“80后”成为了中国消费主要群体,消费欲望较强,因此中国的消费市场也将不错;第三,中国的基础设施建设。地方政府在基础设施上虽然在货币收紧的情况下上升速度放慢,但总量并没有下降。

向崩紧的房地产资金链条投降?



叶檀
著名财经评论员

房地产公司高企的债务是政府打开笼门的根本原因。从去年开始,房地产企业在银行间接融资、股市与债市的直接融资链条被卡断,房地产企业不得不开始在民间市场高息融资,通过房地产信托暗度陈仓,或者在境外高息融资,等待人民币升值缓解还债压力。

行政管控只控制得了一时,并没有从根本上缓解资金饥渴症,更没有建立起正确的激励机制,其结果必然是信托公司得益,将成本转嫁给房地产企业,房地产企业的抵押物折价更低,这对于资金本就崩紧的房地产市场无异于饮鸩止渴。