

楼市调控:住宅未必黄,商业未必红?

投资商铺不是赚快钱,得看长期稳健收益

住宅二套房贷款首付五成、利率1.1倍,被列为楼市调控的重点。相比之下,原先就首付5成、利率1.1倍的商业地产因为价格一直没有被爆炒、政策上也没有任何新的打击,是否会成为楼市调控下的新热点?6月19日,南京万达广场推出160套面积为150-300平米的500万元级沿街金铺,开盘当日即成功热销100余套,似乎也印证了这一点。

上周五,在万达广场和华夏时报联合主办的“2010年中国(南京)商铺投资高峰论坛”上,专家在肯定投资商铺的价值时,也给出了一些其他建议。他们认为,商业地产需要资金,商业地产也可以投资,不过短期内要像以往住宅那样获利“不可能”。

水皮暗示 下半年信贷可能会放松

《华夏时报》总编辑水皮开篇并没有直接讲商铺应该怎么投资,而是分析起了楼市的大形势,开题就令人玩味,叫“政策的拐点”。

水皮表示:目前收紧的货币政策,在实际执行过程中,不可避免地要顾及2009年的刺激政策,由此变成一个政策的重组。“最明确的信号是今年6月8日,央行的货币执行报告提出一个概念,根据新情况,要切实落实适度宽松的货币政策。虽然今年上半年货币同比投放是下降的,但今年下半年同比一定是上升的,因为去年10.59万亿在去年上半年投了7.73万亿,你们可以算一下比例,今年虽然只有7.5万亿的增量,根据四六开的原则大家算一下,下半年投放的货币会比去年下半年要多,政策拐点在悄悄地出现。”

王永平称 住宅游资炒商铺不可行

如果今年下半年房贷新政有所放松,那自然是“住宅未必黄”了,但前提是:开发商必须先降价,而不是死扛价格。但在这段期间内,对于市场上流行的“商业地产将红”的说法,中国商业地产联盟秘书长王永平并不认同。

他明确表示:虽然南京同地段商住价格倒挂严重,比如新街口办公楼可能只有2万元/平米,住宅可以卖到4万-5万元/平米,可“这并不说明商业地产泡沫较少,也不见得是价值低估,实际是反证了住宅价格虚高。”

还有“转移说”。王永平认为,目前政策是在挤压住宅市场里炒房的游资,可要说这些游资



楼市调控下,住宅、商业该何去何从 资料图片

会进入商业地产也不太可能,“因为商业地产门槛高、出租不易,游资不可能快进快出”。从这个意义上来说,住宅产品可以随便投资,商业地产投资则极具专业性,而且一定是随着城市化进程、制造业工人消费力提高等实体经济形势上升而获取稳健回报,不是短期内翻几番的概念。

商业地产税是误传 住商政策应区别对待

北京开征房地产税的传言率先针对商业地产项目,会不会进一步加剧商住倒挂?对此,水皮表示:在北京,该税种一直有,不过大部分都没有收上来过。按北京的出租房数量,交税每年应该在八九个亿左右,而实际一个亿都还没有收到,这个要实际执行还是很难。王永平也表示,这只是个误传,实际北京并没有出台对商业地产特别“打击”的政策。

既然住宅暂时无法投资,商业地产也不是大多数不懂行的购房人能投资的,购房人的资金该向哪里去呢?就此,王永平认为:应当出台商业地产信托基金政策,将住宅市场里的游资引导到商业地产里去。一些优质的商业地产项目如果可以用信托基金的方式筹资,那就可以克服资金量大的劣势,有望成为成功的项目,而普通投资人也可以以比较小的资金额参与投资。“但是可能由于房地产整个大形

势的关系,总以为出台这些金融政策是不是对房地产利好的暗示,我觉得这没有必要,住宅和商业地产要区别对待。”

破解投资疑问 城市综合体最为稳健

高峰论坛上,在座的专家学者还针对投资不动产给出了更务实的观点:城市综合体收益更稳定。

首先,市中心集合了优质的城市硬件设施,便捷的交通、庞大的人流和强大的潜在购买力;其次,靠近区域商业中心的商业地产也是炙手可热的,现在城市副中心兴起的大型商业中心也已有了成熟的商业氛围和固定的“粉丝”顾客群,而且有相当一部分国际企业品牌进驻,发展势头良好;再次,在北京、上海等地,地铁商铺已成为一种新的投资热点。地铁商铺借地铁之便,一方面享受地铁物业的增值效应,获得稳定增长的租金;另一方面,地铁作为城市的命脉,每日输送的人潮都是地铁商铺的潜在购买力。因此,地铁开到哪里,哪里就会成为地铁商铺扎堆的中心。

一般城市综合体往往具备以上优势的一到两点,而万达广场的商铺完全具备了专家所指的选择商铺的所有必要条件,在目前投资产品匮乏的市场环境中是极佳选择。

快报记者 孙洁

»包打听

2010博鳌房地产论坛8月11日开幕

2010博鳌房地产论坛将于8月11-14日在海南博鳌盛大开幕,共同检阅中国地产十年之路。

本届论坛主题为“新政下的中国房地产”。据组委会介绍,论坛将聚合超过700位房地产行业精英,高举“反思中国地产兴衰成败,启迪地产新思维”的旗帜,以新锐前瞻的思想激烈碰撞,共同探讨新政下中国房地产的变局与未来。

2010年中国房地产最关键的词语就是“新政”与“调控”。在“史上最严厉”新政的围剿下,楼市急转直下,成交不断萎缩,降价呼声充溢视听。这一年,也是中国房地产亟需反思与改变的一年。中国房地产需要反思过去十年的得与失,更需要做出改变,才能在密集的新政调控之下寻找突围之路。为此,2010博

»开盘秀

江北:金城丽景开盘卖出27套 业内认为不错,开发商“并不满意”

上周六,原定于5月开盘的金城丽景终于正式开盘。南京新国都建筑装饰有限公司常务副总经理黄宝森介绍说,本次推出01、02栋,共174套房源,户型分别为85、87平米,整体房源均价在9400元/平米左右,加上按揭97折和开盘当天享受2个点的额外优惠,核算下来,此次房源的整体均价实际为9000元/平米左右。截至发稿时止,该批房源已售出27套。

近期,在降价促销短暂带动一定的成交后,桥北几个大盘的销售再次陷入低迷。因此,金城丽景开盘当天,不少附近楼盘的销售负责人到现场了解开盘情况。一位附近楼盘的销售负责人分析说,金城丽景此次推出二期的蓄水期很长,时间有1年多,又在开盘前一周开始预约销售,再加上项目本身

的地段优势比较突出,周边一些地段优势不是很明显的楼盘价格也在8500元/平米左右,因此,金城丽景开盘售出20多套并不为奇。

业内人士表示,就目前的江北楼市来看,开盘即有27套的成交是不错的,但对于这样的销售成绩,黄宝森却“并不满意”,在他看来,自家项目在地段、物业管理方面均是可圈可点。在谈到新政时,黄宝森重点提及了异地购房的限制问题:“在金城丽景的客户群中,有很大一部分是诸如在红太阳装饰城销售建材的非本地居民,他们大多都不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明,但无论是刚性需求还是改善性需求,在贷款政策上,这些需求都受到了很大的限制,直接影响了项目的销售。”快报记者 葛九明

江宁:宜家成交均价8500元/平米 专家:这预示着地铁盘价格的理性回归

在江宁楼盘一片按兵不动之下,上周六终于有了身先“试水”者。宜家国际公寓开盘当天即被认购六成以上。与此同时,周边价格略高的部分楼盘则表示,近期推出的房子在价格上“会向周边楼盘靠拢”。

上周六开盘的宜家国际公寓人气很旺,99套房源当天就被认购63套。“如果后期销售情况仍然很好的话,近期会再推出一栋或两栋小高层房源。”该盘销售经理徐益凤介绍,此次推出的9号楼中,七八成是80平米左右的两房,还有少量70平米左右的一房和148平米左右的四房。一系列优惠之后,最终的成交均价在8500元/平米左右,一楼西边户型不是很好的房子单价低至7800元/平米。

对于宜家国际公寓的开盘热销,周边楼盘表示会加紧推盘日程。“就在近期了,我们120套100平米左右的地铁三房,开盘价格应

该会跟周围楼盘差不多,一楼的部分户型也会很便宜。”文鼎雅苑一位销售人员说。业内人士认为,文鼎雅苑的开盘计划从5月底开始一再推迟,其网络上公布的开盘均价为8700元/平米,宜家国际公寓开盘价格应该会给其造成一定压力。

与此同时,开盘日期从5月底突然推迟到七八月的楼盘,价格上似乎也有了新说法。一直等待万裕龙庭水岸的黄女士表示:“之前都说价格不确定,现在宜家国际公寓的价格出来了,万裕龙庭水岸的售楼员表示价格会向宜家靠拢,不过他们的是高层,得房率不如宜家的,我觉得价格总不能比宜家还要高吧。”

南京苏鼎房地产研究所宋坚认为,在目前的形势下,降价跑量才是明智之举,这次宜家国际公寓的定价,预示着下半年江宁地铁盘价格可能进一步理性回归。

快报记者 周映余

»播台报

朗诗倡导低碳 加入“气候中和网络”

6月18日,由气候组织和朗诗地产共同主办的“低碳建筑的经济价值”高端对话在上海世博园阿尔萨斯馆隆重举行。气候组织(TCG)、联合国环境规划署、朗诗地产、太古地产、国信证券、德丰杰投资等机构和企业的高管们齐聚一堂,共论中国低碳建筑的发展之路。

作为绿色地产细分市场的领跑者,朗诗在论坛上高调宣布加入联合国环境规划署“气候中和网络”项目,朝着“2020年实现碳中和”的目标迈出实质性一步。据了解,“气候中和网络”是由联合国环境规划署为推进地区、国家乃至全球各个社会层次共同应对气候变化所发起的计划,意在联合国际的力量发起减碳运动。

目前来自国际知名的企业,如微软、戴尔、拜耳等纷纷加入“气候中和网络”,朗诗地产与国际接轨,成为我国第一家加入此组织

的房地产企业。

TCG 全球 CEO Steve Howard 表示,气候组织一直以关注世界节能环保为己任,本次高端对话正是其“清洁革命”上海世博系列活动之一,旨在借世博会东风将低碳理念在建筑领域中更好地推广。论坛另一主办方、朗诗地产总裁田明表示,本次盛会邀请低碳技术供应商、地产商、银行投资界、学界、政府相关部门走到一起,围绕整根低碳建筑产业链进行深入探讨,将促进我国绿色地产业更健康发展,更有效地实现低碳建筑的商业价值与社会价值。

另悉,此次高端对话选在上海世博园的阿尔萨斯馆举行别有深意。阿尔萨斯馆是国际科技环保建筑的优秀范例,其水幕太阳能墙可以随着室外温度和日照强度的变化自动开闭,既能遮阳降温,又能有效减少能源消耗,建筑的低碳理念独树一帜。快报记者 葛九明