

9月新开工面积环比大增25%

行业已开始从“去库存”向“再扩张”阶段迈进

证券时报记者 张 达

本报讯 根据国家统计局发布的最新数据测算,今年9月,房地产新开工面积急速回升,环比增长25%,同比增长56%。与此同时,1-9月累计新开工面积同比下降了0.4%,降幅比1-8月缩小5.5个百分点,显示企业投资意愿继续增强。

业内人士认为,新开工面积增速的急速回升正是当前开发商积极回补库存的真实写照,房地产行业已经开始稳步从“去库存”向“再扩张”阶段迈进。同时,新开工面积已基本止跌回稳,预计1-10月累计新开工将恢复正增长。

国家统计局数据显示,1-9月累计房屋新开工面积为7.32亿平方米,同比下降0.4%,降幅比1-8月缩小5.5个百分点。从单月来看,经计算得出的9月的房屋新开工面积为1.01亿平方米,较8月的0.81亿平方米大幅增长25%,同比更是大幅增长56%,保持了6月以来连续4个月的同比正增长。

东莞证券的房地产行业分析师认为,房地产新开工面积快速回升,一方面与9月份是施工旺季有关,另

一方面也反映了由于前期销售较好开发商补库存的积极心态。

国泰君安的研究报告认为,商品房新开工面积连续4个月同比正增长,增幅逐步扩大,9月大幅增长56%,除了与去年同期低基数、今年1-9月库存去化较快以及施工旺季效应有关,开工投资的快速恢复也表明开发商对未来行业政策走势及量价预判较为乐观。

对于市场认为近期的销售下滑会很快传导至地产企业的新开工的担心,国金证券的房地产行业分析师认为,地产企业的“补库存投资阶段尚未完成”,也即地产的新开工具有惯性,前期的良好销售还没有完全反映至地产新开工上。而未来销售也不会有明显回调,地产企业的新开工增长在明年上半年之前仍会维持。预计今年全年的新开工面积将增长7%,全年房地产投资将增长21%。

联合证券的房地产行业分析师也认为,新开工面积增速的急速回升正是当前开发商积极回补库存的真实写照。预计未来几个月新开工面积仍将维持快速增长,相应住房供应也将显著增加,而前期市场供不应求的



状况将在未来几个月得到缓解。

申银万国的研究报告认为,受9月新开工面积进一步回暖的激励,房地产投资同比增速由上月的34.6%进

一步增至37%。虽然各地投资复苏力度仍不尽相同,但向上的趋势基本一致,房地产行业已经开始稳步从“去库存”向“再扩张”阶段迈进。

后黄金周广州楼市何去何从

证券时报记者 甘 霖

广州楼市自今年春季复苏以来,楼价节节攀升。今年“黄金周”尽管交投清淡,但中心区单价已突破历史高位。

黄金周广州一些发展商自报的成交额少则数千万元,多则数十亿元,纷纷声称“跑赢大市”。据中原地产统计分析,国庆黄金周期间全市成交均价约在11500元/平方米左右,中心六区的成交均价可能会超过14000元/平方米,已经将楼市最疯狂的2007年10月成交均价每平方米12566元的数据抛诸身后。

量减价升,广州今年黄金周楼市的表现令四季度走势更加扑朔迷离。一些业内人士认为,广州楼市10月份的表现比较关键,如果10月份呈量价齐跌的局面,意味着楼市拐点如期来临,楼市的羊群效应可能导致一家开发商率先祭起降价的大旗,接着大家竞相降价。如果10月份仍然是价无量,那意味博弈的双方仍呈胶着状态。

四季度供应仍然充足

据中原地产统计,一批货量较大的项目均延迟至10月中旬或11月开盘,再加上部分在售项目新货的押后,估计今年后两个月广州全市的新增供应将约有6000套。同时,合富辉煌的统计数据显示,国庆黄金周期间,全市2.5万套在售货量中,约8700套具备销售条件的新货未在黄金周期间公开发售,这部分货量也将

留待年底。

新盘分布不均不是年底楼市供应的一个主要特点,在各区中,海珠区、白云区(金沙洲除外)几乎没有新盘能在国庆后再推出,番禺区、天河区的新供货量也偏少,但荔湾区、越秀区的新盘新货则明显增加。同时,市中心楼盘户型有向大发展的趋势,200万元以上豪宅比例的增加也是年底楼市的一个特点。据了解,在9月份,总价200万元以上的单位成交面积达到21.2平方米,占整体成交量的24%,而今年的5-8月,该比例仅为17%。

楼价易涨难跌

广州合富辉煌首席分析师黎文江表示,目前广州的楼市呈易涨难跌的态势,在没有明显利空政策出台的情况下,博弈的天平暂时倾向开发商。从政策上看,前期声势颇大的二套房贷收紧,看来对市场影响甚微。广州市常务副市长苏泽群明确表示政府不会出政策打压楼市。从市场上看,这个黄金周其实是由改善型买家主导,而非投资型买家,这说明广州楼市的泡沫尚在可接受的范围内。而开发商方面,正所谓不缺钱不降价,甚至可以“以价补量”。而且,楼价从年初涨到现在,盼降价的买家只等到越来越高的价格,自住型买家看着等不到头也得出手了。

国金证券行业分析师曹旭特认为,目前广州楼市呈价涨量缩的格局

乃正常现象,经历了半年左右的量价齐升,成交量下降是必然,毕竟市场的刚性需求和购买力有限。在价格上涨到一定程度后,无论是自住还是投资,购房者都会有所期待,从而出现新一轮观望周期,但拐点不会很快出现。至少年内不会有太大的调整。

国信证券行业分析师方淼表示,成交量暂时萎缩不可怕,等相关政策明朗,观望情绪结束,量能就会再次释放,目前中国正处于城市化的推进过程中,伴随中国经济的高速发展,中心城市的楼价出现暴跌可能性不大。政策面到年底也不会有大的改变。最近决策层不断强调国家经济政策、货币政策等不会改变,央行表态可以忍受2%的通胀水平,多少都是在给经济打气,稳定大家的预期。房地产作为本轮拉动经济的重要引擎,如果即刻改变相关政策,效应不单单是调整房价,经济也可能要付出较大的代价。目前经济并没有完全企稳,调整房地产政策不是最好时机。

谁先降价谁受益

也有业内人士对下一步楼市走势持异议。广州资深地产专家学者韩世同认为,眼下广州楼市主要由投资型买家主导,改善型买家为辅,前者见利而动,价高利少自然收手,后者则买少见少。

投资型买家一旦收手,楼市将严重萎缩。”韩世同称,现在广州楼市隐藏着很多危险,已形成一个较大的

“堰塞湖”。而这个楼市“堰塞湖”在成交量跌至低谷的时候,必须通过降价来疏导、排除。后黄金周时代一旦出现价量齐跌,意味拐点到来。拐点何时出现将取决于政策的变化,等到出口形势完全好转,经济基本面获得平滑过渡,楼市累积泡沫招致百姓怨言,政府可能再度出手调控楼市,2007年底急转直下的状况完全可能重演,而且与2007年一样,开发商谁先降价谁先得益,大开发商是否会像以前一样率先发起价格战值得关注。

广州的地产营销专家陈真诚谈到,广州楼市尽管成交量拐点已经形成,但房价一时半会不会步入下降通道,目前来看,还没有形成真正意义上的拐点。对于后黄金周广州楼市,至少在第四季度,房价或将小幅上涨,但成交量将继续萎缩,形成“有价无市”局面。如果政府短期内不出台有效调控房价的调控政策,比如开征物业税,那么就可能要等政府加息或加息预期形成之后,房价才会真正下降,从而形成房地产市场的拐点。可以预期的是,一旦真实形成了房地产市场的拐点,房地产就可能重回调整通道。这个时间节点,可能在年底或明年一季度,即便政府不在年底或明年一季度加息,而是推至明年中加息,也很可能会形成对市场具有影响力的加息预期。从这个意义上说,市场的先知先觉者将会率先降价求售坚持现金为王的策略平稳度过难关。



从地产成交下降说起

证券时报记者 李茂文

房地产价格的一涨再涨,终于让前期疯狂的成交量降了下来,这是好事。股市里,经常用“天量之后见天价”来判断阶段性顶部。房地产成交量在前期放大后的萎缩,以及价格的继续上涨,似乎有点“天量之后见天价”的味道。

地产价格的形成,与股票指数的形成有很多相似之处,譬如两者均是投资群体合力的结果。只不过股票变现容易,指数波动比地产价格波动更为频繁而已。成交量既然可以作为股票指数的判断依据,一番变通之后用来判断地产价格估计也是可行的。

股市单日成交量天的形成,一般都是买卖双方对于突发消息的不同解读,令多空双方激烈对抗,巨大的分歧最终导致天量,2007年的5月30日如此,今年的7月29日也是如此。股市天量,是多空双方分歧的总暴发,其结果是股市陷入阶段整理。而对于房地产,就要复杂得多,但内在的判断逻辑大致相同。

对于房地产成交量的解读,自然是不可能采用当日成交来判断的,该数据的偶然性太大,判断的依据,只能是区域市场阶段性的成交量。从深圳市场看,2007年高成交量后,地产市场进入调整。而2009年,在上半年的连续放量后,8月份也出现了成交下降情况,行业中的“金九银十”也没有出现。地产成交量的下降,是买卖双方此前高换手之后的一种休整,与股市的表现很是相同。股市在单日天量形成后,市场在惯性的作用下,短期内一般会有一个冲高过程,并很可能创出所谓的天价。对于房地产而言,

成交量连续放大,代表了看淡一方的战略撤退,没有足够的时间和空间,短期内不会再回来,成交量也只能是慢慢降低,市场也因为买力不足而涨幅放缓或者停止上涨。从成交量的角度看,房地产陷入阶段调整,应该是肯定的。

在这个调整后,地产价格还会不会继续上涨,这是大家更为关心的问题。

笔者以为,住房作为一个消费品,需求是决定其价格趋势的最重要因素。从目前情况看,住房需求,还没有到拐点;地产价格,也不会出现中长期拐点。笔者以为,从1994年住房体制改革启动以来,由于总需求的持续增加,房地产始终运行在上涨趋势中,在这个上涨周期里,地产商不断买地,不断建房,中间虽有曲折,但行业总体盈利不错。即使有个别地产商暂时不幸遭遇困难,也能找到合适的婆家收留,一切都好像没有问题。但地产周期的拐点,一定会到来。届时,地产公司累计的土地储备以及在建工程或者存货,都将遭遇持续减值。

地产的长周期拐点,笔者认为3-5年内应该会有个说法。一方面,是住房总供给将会持续稳定增加,央企或国企背景的地产公司大量入市,就是供给增加的一个保障。另一方面,一涨再涨的房价,最终会抑制所谓的城市化需求。此外,有兴趣的读者,不妨关注下高考人数以及小学生入学的相关数据,这些都是未来住房需求的最直接体现。总需求下降,总供给稳定增加,地产公司的长周期拐点,就不可避免到来了。

高房价对人才产生挤出效应

证券时报记者 李 坤

一面是鼓吹房价将继续大涨的地产商,一面是众多因买不起房而选择群租群居的广大消费者。正当众多地产商和地产投机者为今年房价大涨带来的大丰收弹冠相庆之时,高房价的巨大负面效应再次在我国社会经济的各个层面显现出来,过高的房价已经对人才产生挤出效应,并且阻碍了青年人才创业。

近日,一篇名为《房子让80后成为垮掉的一代》的网络帖迅速在全国各知名网站转载并引起热烈讨论,帖子直指高房价对年轻人创业热情和创业精神的打击。帖子称,“如今的大部分人不吃不喝需要大概15-20年的时间才能买套房。因为房子,我们害怕失业;因为房子,我们不敢创业;因为房子,我们被迫啃老;因为房子,我们不敢养育下一代。因为高房价,很多80后的抱负只是尽快拥有一套房子,因为房地产,80后沦为最没有志气的一代。”

其实,并不只是80后对高房价无可奈何。即使是一些学有所成的海外专业人才同样对国内的高房价无可奈何。目前在美 国华盛顿某生物研究机构就职的博士刘斌(化名)去年就萌生了回国发展的想法,并且与上海某知名研究所进行了联系。可惜的是,虽然刘斌的研究领域非常符合该研究所的发展方向,并且研究所也极力邀请他回国发展,但是权衡再三,刘斌最后还是放弃了回国的打算。

熟悉情况人士告诉记者,刘斌之所以放弃回国,一个非常重要原因就是上海的房价太高,回来后生活压力太大。该人士告诉记者,已经在美 国十多年的刘斌在美国的发展也很成功,不仅拥有不菲的工资收入,而且在华盛顿拥有一套面积达500平米的独栋别墅,各方面的生活也非常惬意。但是如果回国,刘斌可能将面临一定的生活压力。据介绍,为了引进人才,上海研究所开出了不菲的条件,给予近三十万的年薪,并给予一定的住房补助。但是刘斌发现,与上海最近几年猛涨的房价和生活成本相比,这样的收入水平和住房补助仍旧是杯水车薪。考虑到回国后生活水准将会大幅下降可能对小孩的发展不利。所以权衡再三,刘斌最后还是放弃了回国的打算。

这样的案例并不少。一位在美 国金融领域发展多年的人士最近也作出了回国定居的打算,并委托一个熟识的朋友在深圳物色价值在百万美元左右的合意楼盘。但是令他诧异的是,一路打听下来,居然发现百万美元在深圳根本无法买到合意的房子。最后该人士放弃回深圳发展的想法。

“如果房价高到连拥有较高收入的中产阶级都无法忍受,那么除了能产生房奴,还能指望产生什么创业家吗?”面对如此高房价,记者的一个朋友如此感慨。

多家房企追捧“迪斯尼”地块

证券时报记者 张若斌

本报讯 10月16日,上海浦东新区川沙A08-03地块正式接受竞买申请。由于该地块靠近市场预期中的迪斯尼乐园,又紧邻地铁和规划中的奥林匹克公园,因而引发多家房企追捧。目前,已有52家开发商表示了申购意愿。

记者了解到,该地块出让面积为56570平方米,容积率不大于1.5,起始价32680万元,据起拍价推算,楼面价约为3851元。由于目前川沙板

块的普通商品房单价已超过15000元,因此届时成交价格将有较大提升。更何况,该地块因为紧邻预期中的迪斯尼乐园、地铁和川沙老城区,基础配套完备,无论从位置、配套、环境来说,都是较为优质的投资地块。

迪斯尼概念无疑是支撑该地位价格的重要因素。普华永道此前发布的《2007-2011年全球娱乐和媒体前瞻报告》中预测,亚太地区将成为全球主题公园消费增长最快的地区,总消费将从2006年的62亿美元增长

到2011年的81亿美元,年增幅为5.5%,而游客总数也将从2006年的2.44亿人次增长到2010年的2.83亿人次,年增幅3%。推动这一快速发展的主要动力是中国和印度经济起飞所带动的当地人口可支配收入的激增,他们对娱乐的需求也将大为增加。报告同时还预测中国和印度将在今后几年迎来大量主题公园的兴建。

但仍有分析认为,迪斯尼概念对川沙以及原南汇板块的利好影响是“过去式”,在迪斯尼传言刚刚出来的

时候,相应市场已经做出及时反应,目前迪斯尼概念仅是增加开发商投资回报乐观预期的筹码之一,不再是直接推动因素。

同时,在该地块出让文件中,上海市浦东新区规划和土地管理局明确表示,取消该地块房屋套型控制要求”,这就意味着,新建房屋将不受“70/90”房型配置限制。而传闻将建设的奥林匹克公园也让开发商和购房者对川沙板块市场充满兴趣,但目前奥林匹克公园建设还尚未立项。

