

楼市投机难 温州炒房团将钱存银行

▲温州遏制楼市投机初见成效 银行新增存款 422 亿元

▲七成购房者放弃购房,把钱存银行

在温州人自己炒得如火如荼的温州楼市也初现“降温”的端倪,七成购房者认为房价虚高,打算暂时放弃购房计划。近日,中国人民银行温州市中心支行的最新数据统计显示,截至 4 月末,该市人民币存款余额达 5612.86 亿元,比年初新增 422.1 亿元。

●现状

系列调控下,温州七成购房者打算延迟购房

在系列楼市调控政策出台后,温州楼市的成交量大幅下降,房价升势有了回落态势。日前,温州市政府再出“重拳”,对不能提供 1 年以上温州市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民,将暂停发放购买住房的贷款。在必要时,采取临时性限购住房,一户家庭在本地只能限购新开楼盘住房一套。对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不低

于 50%,贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。

有着敏锐投资天性的温州人,在这波调控来临之后的反应是什么?温州市消保委相关负责人表示,目前,温州的房价已高得离谱,大部分老百姓买不起房。他说,最近温州市消保委对 1286 多名在温州工作的公务员、企业职工、企业高管、商人等,就房地产消费情况作了一份调查。调查显示,温州超过九成消费者认为,温州房价不正常,近七成消费者表示因无法承受巨额房价,不得不放弃或延迟购房计划。

而温州市民的观望情绪,在温州二手房上尤为表现得淋漓尽致。温州市区一位专做二手房交易的中介郑先生表示,这几年随着温州楼市新盘的频频推出,楼价越炒越高,而相对来讲,温州外来人口又较少,这使二手房的生意更是每况愈下。4 月中旬以后,中央、全国各地乃至温州都采取了相应措施来调控楼市,客户纷纷开始观望。4 月中旬至今,他们 8 家中介所一共只做了两单生意。

●追踪

“太太炒房团”退订 24 套新房



房,把钱暂存银行

“在外面投资风险太大了,不如先存银行看看行情再说。”近日,温州董女士叹了一口气,称自己“时运不济”。

原来,董女士的先生自办企业,2009 年赚了不少钱,董女士拿着闲钱进入温州楼市,也小赚了一笔。今年 4 月前的一天,眼看着楼市这么红火,董女士就叫上了另外 3 个小姐妹,组成了“太太炒房团”,杀去了上海,最终,在上海昆山选中一个楼盘,一番讨价还价之后,董女士率队的炒房团一口气订下 24 套新房。

令她没想到的是,相关购房手续还没来得及办,中央的系列

调控政策就接踵而来,像她们这样的,按最新政策,早就算作是 3 套房、4 套房的购房者,资金链相当吃紧。回想起心惊肉跳的“黑色”4 月,董女士说:“那几天,我每天看新闻,一会儿说这边的楼市撑不住了,一会儿说那里的投资人退出,看得心慌慌。我们 4 个人当时还没离开上海,就在房间里讨论了几天,后来周边的朋友听说了,都打电话来劝我们先退出。”考虑了 3 天后,董女士等 4 人退掉了这 24 套房,拿回订金回到了温州。“现在我们几个的钱还睡在银行呢,总共 2000 多万元。”董女士表示,现在的楼市令她看不明白,但一旦有机会,她还会再

次“出手”。

在温州,由于系列调控对于楼市的遏制,不少投资人作出了跟董女士一样的选择。中国人民银行温州市中心支行的最新数据统计显示,截至 4 月末,该市企业存款余额为 1585.82 亿元,比年初新增 422.1 亿元,比上月新增 30.94 亿元,其中定期存款新增 58.09 亿元。

●分析

新政对遏制温州房价过快上涨会有一定作用

对于温州楼市出现的这些情况,温州大学商学院一位教授坦言,温州民资对于政策的动向是相当敏锐的,中央、地方都有遏制楼市的信号出来,短期内民资必将暂停,先行观望。对于遏制温州当地房价过快上涨起到一定作用,但作用力有多长,效果如何还需一段时间市场的博弈。

同时,他也表示,由于温州民间资本相对比较充裕,在找不到更合适的投资项目之前,房产投资仍是一部分温州人的首选。尤其是二三线城市,并不在中央重点调控的区域之内,如果有好的楼市机会,仍是不排除继续进入。(摘自《现代金报》)

楼市调控下投资商业地产?

专家:同样不保险

“楼市调控下,有人说住宅黄了,商业火了,大家应该知道覆巢之下岂有完卵。”近日举行的“新政下的商业诊断模型”论坛上,伟业顾问华中区商业总监吴亮说,房地产新政作用下,商业地产同样不保险,有些地方一样做不起来,市民投资要谨慎。

据悉,包括万科、福星惠誉、长城建设等众多大开发商将目标放在商业地产上,一时商业地产成为投资关注的焦点。

吴亮说,投资投机者多做房地产短线,这样才有二手房市场的活跃,而商铺是没有二手房市场,商铺属于长线投资产品,年回报率为 6-8%,买商业地产就要做好长时间才能收回投资的准备。

(摘自《武汉晚报》)

【楼市侃谈】

商业地产与楼市“吸金石”

在能不能投资商业地产?

投资怎样的商业地产项目风险小、收益高?

……

近期,身边总有不少朋友都在向我咨询这类问题,商业地产的火热程度可见一斑。

当然,不可否认,对于商业地产而言,不期然地迎来了革命性的一年。这也许是因为楼市新政的出台,也许是因为我国商业地产本身的迅猛发展。总之,2010 年,商业地产成为了备受关注的焦点。不仅有人说 2010 年商业地产的春天来临,与此同时,还有许多品牌房企转投商业地产,或加大公司对商业地产上的投入比例。所以,在通胀之下,人们把目光转向商业地产也是件很自然的事情。

虽然,随着城市化进程的发展,住宅发展到一定程度时,对商业地产似乎成了趋势。只是,需要提醒的是,相比住宅地产而言,商业地产受到国家宏观经济的影响会更加直接,更加明显一些。目前,受房产新政的出台,对房地产住宅市场的投机炒作之风产生了明显抑制作用,因为为首付比例调整后,投资住宅的条件与投资商业地产的条件已经基本相当了,投资置业方向开始向商业地产转移。只是,伴随资金的大量涌入,商业地产的投资市场也有可能出现泡沫,一旦泡沫破裂,受伤的还是普通投资者。

所以,需要提醒正对商业地产充满幻想的投资者们一句:商铺商铺,是先有商后有铺,先有商业后有商业地产。你要投资一间商铺时,必须先去看周围的商业氛围,只有商圈成熟了,才可能诞生好铺。

(摘自《每日商报》)

住宅不好卖 投资商铺成新热点

从 4 月开始直到 5 月初,相继开盘发售的众多商铺引发的抢购潮,正在成为楼市新的热点。对于这一点,业内的解读是,作为楼市资金转向最便利的选择,买商铺成为投资首选并不意外。

最近,上河国际商业广场最后一批独立产权临街商铺开售,广告发布当天来电来访的将近 100 批次,相比其去年年底平均 50 批次/天的来访量增加了近一倍;4 月,长沙南城鄱阳小区乐购街社区商铺销售达 4000 万元;泰禹·彩云之翼临街铺面半个月售罄;湘府九号商业街两天被一抢而空;5 月 3 日,广晟·江山帝景首批欧式商业街区开盘当天第一批商铺房源全部售完……

楼市新政满月,住宅购买受到打压的同时,商业地产却似乎正在逆市而上。在上河国际商业广场营销总监汤镇江看来,商业

物业的这一轮热销是在预料之中。“道理很简单,没有更好的投资去向,大家手上的钱总要有个去处。”

被堵住的楼市总是要寻找出口,是一个不可避免的现实。现在出现的“抢铺”热,似乎正是资金转向的最好佐证。鄱阳小区乐购街营销总监王娟说,“特别是新政出台后至今,咨询量,成交量都在直线上升!”同时,随着房价上涨,投资商铺和投资住宅的门槛正在接近,购买一套高档房产和购买一个商铺的总价已经相当接近。但是,住宅和商铺的回报却完全不可同日而语。选择一个好的商业物业,其带来的稳定的成长性和稀缺性,对于现在的楼市资金来说有着难以抗拒的吸引力,“弃宅从商”正逐渐成为当下房地产市场一股潮流,推动这个潮流的仍然是试图寻找投资机会的资本大潮。

“商业地产的又一个机会应该会在今年来到。”大集商业地

产顾问(租铺网)总经理罗觉慧多年来一直专注于商铺及商业物业的销售运营,就在近期,他也明显感觉到了投向商业地产的炙热目光。罗觉慧认为,在新政挤压住宅市场的泡沫之后,更多的普通投资者会将眼光投向商业物业,开发商也会顺应市场推出更多的房源,这也将会带来

低碳人居 楼市竞争下一个高地

作为国民经济发展的支柱产业,房地产行业的低碳行动也备受瞩目,低碳建筑、低碳生活方式也成为生活在城市的人们所关注的热点。

■低碳住宅 实现绿色节能

据资料显示,我国每年城乡新建住房面积数千万平方米,80%以上高能耗建设,节能减排势在必行。所谓低碳住宅,是低碳建筑的一个板块和子类,其范围包括住宅从早期的土地规划、建筑材料、建设施工、交付使用等全过程。不光新建住宅可以追求低碳目标,老社区也可以通过改造,实现绿色节能,减少二氧化碳的排放。

一般来说,低碳表现为:减少房屋建材的总量或类别,例如中水系统的应用,集雨设施的应用,既节约利用水,又实现了循环利用水;在大型小区尽量提倡电动车、自行车出行,提供便捷的公共交通服务;小区绿化减少使用人工草坪等吸附能力基本为零的绿化方式。节能建筑体系、新型节能墙体及屋面保温材料、密闭节能保温门窗、供热采暖系统等许多方面的推广应用等。比如,外墙外保温用法:例如模塑、挤塑聚苯、聚氨酯、岩棉、酚醛、浆料等多种保温材料和贴、喷、

抹、模板内置等多样化做法。

■低碳楼盘 深受市场欢迎

中国房地产研究会副会长童悦仲认为,对购房者而言,小区规划,改善日照和通风最重要。比如南方通风好了以后,家里的空调可以少开,二氧化碳排放就可以少。还有,现在普遍存在窗墙比过大,窗户占的比例太大,如果窗户开小一点,可以达到节能效果。

在西安楼市,低碳建筑也成为了诸多开发企业追逐的新时尚。正如紫薇地产副总经理曹靖所讲,希望节能、低碳作为一种风尚的生活方式在客户中倡导和推广。

随着西安定位为国家大都市,对能源的消费将大大提高,建设更多更科学更符合城市发展的低碳人居小区,对居住在这里的居民而言,将是不可或缺的提升生活质量的重要途径和方向。

据一项网络调查显示,在受调查的 315 人中,了解“低碳”的

网友占 66.67%。由此可见,西安市民对“低碳”有较为全面的了解。而事实上,西安的大多数房地产开发商大多生产毛坯房,而户主在装修过程中会浪费很多能源。而成品房在市场当中的比例缺少得可怜,但可喜的是,更多的人已经更愿意购买高品质的精装成品房。显然,低碳人居将成为西安楼市竞争的下一个高地。

延伸阅读

投资客心态会转向吗

“如果购房人的预期都是房价会降,开发商没必要把房价硬挺在高位。不过,只要这样的预期没有‘拧成一股绳’,开发商就不会太担心稳住高房价会造成‘有价无市’的结果,这一方面因为刚性需求的大量存在,还因为购房者‘买涨不买跌’的消费习惯。”北京大学房地产研究所所

商业物业在今年的一波入市和销售的高峰。

越来越多的开发商已经意识到,开发和持有好的商业物业将带来可观收益,这将带动开发商将更多精力投入商业物业的开发运营,增加房地产行业商业物业的比例。“不仅仅只是商铺,写字楼、车位,都可能成为房地产投资的新关注点。”湘江世纪城广告部经理苏孝亮认为,在楼市住宅投资的资金转向不可避免的情况下,商业物业的关注度必然也将得到提升。

“但是,短时间内,商业地产投资不会替代住宅,住宅面向的是刚性需求,商业是一种投资渠道而已。”对于资金正在流入商业物业的现象,苏孝亮提示,商铺价值需要专业判断,也同样需要合适的机会,就像买房一样,等到所有人都关注去买商业的时候,所有的资金都流向商业物业时,可能最好的机会已经错过。(摘自《潇湘晨报》刘渝渝/文)

长陈国强说。

北京建工地产建都枫景项目销售负责人高彬告诉记者,调控政策是为了控制投资、投机性的行为,而真正有购房需求的是占大多数,对于真正有刚性需求的购房者,他们不会长时间的观望,今年买和明年买的价格差别不会有太大,他们只是在看价格的浮动范围到底会有多大。

不过,市场运行的方向,往往是不以开发商的意志为转移的。开发商的算盘是否能够如愿仍待考验。记者了解到,随着调控政策的出台,购房者的消费预期已经悄然发生了变化。最为明显的例子就是,投资客抛售的新闻屡见不鲜。

“决定房价上限的是投资需求,投资客的心态已经转向,北京的二手房价格已经出现明显变化。北京中原的数据显示,‘量价齐跌’已成为二手房市场主流,传统抗跌区域也出现松动。这一价格变动趋势传导到新房市场只是时间问题。”一位券商研究员说。(摘自《华商报》)

李嘉诚考虑抄底内地楼市

当

内地开发商对于冷

却后的房地产市场开始观望,华人首富李嘉诚已经做好了抄底准备。

据东方早报报道,长和系主席李嘉诚 5 月 27 日在股东大会后表示,目前对内地市场并不担心,如果楼市继续调整,长和系会考虑吸纳内地土储。

同一天香港联合交易所公布资料显示,长和系主席李嘉诚于 5 月 20 日入市增持和记黄埔 14 万股,每股平均价 48.728 元,涉资 682.2 万港元,持股量由 51.87%升至 51.88%。

去年楼市火热阶段,地价高涨,而长和系两公司在土地市场少有收获,如今李嘉诚表态,显然意欲进行楼市抄底。从最近上海北京杭州等地成交的土地情况来看,大部分地块成交价都已经出现明显回落。

相比巨头的增持欲望,大部分去年高调的公司如今却开始观望。目前,业内对于今年楼市走势普遍看低,中国房产信息集团研究中心总经理陈啸天预计,今年三季度开始,市场将进入第二阶段——深度调整期,房价将跌至 2009 年底水平。

(摘自《海南日报》)

【网友微博】

什么决定房价

有

时是供求决定房价,有时又是成本决定房价。要看处于什么样的市场形态。在卖方市场下,供求决定房价;在买方市场下,成本决定房价。在严厉的调控政策之下,中国楼市或许会走向买方市场。所以开发商未来可能会挤压自己的利润降价销售,从而避开风险。

——新浪网友石旭升

(摘自《楚天都市报》)

“80 后”成楼市新军

“

像我这种‘80 后’有几套房子在上海一点也不奇怪,特别是温州人,有资金后盾的‘富二代’买别墅、厂房,我们就买公寓、小户型”,周步恩是一名来自温州的“80 后”新上海人,自 2004 年起,24 岁的周步恩就开始踏足上海的房地产市场,至今已拥有 5 套物业,总市值为 750 万元左右。

不过周步恩并不认为自己很特殊,在他的身边,来自温州的“80 后”们在楼市中的投入极为普遍。虽然近期房地产新政影响上海楼市,但周步恩却信心十足表示:“我还是看好楼市,还会再入市。”

据中原地产研究中心(上海)统计,在上海楼市中,至少有 80%的买家为本地人,包括温州、全国其他各地和外籍买家不到 20%。温州买家所占比例在个别典型楼盘极为显著,比如浦东不少档次较高的楼盘业主就以温州人为多。一名刚到上海的大学毕业生在租房时发现,房东就是温州人,在该楼盘中至少买下了 4、5 层楼的同一个单位。

不过,该中心研究人员瞿安新表示,统计比例中,上海本地人中也包括了近 10 年来落户上海的“新上海人”,均因人才引进方式而来,在买家中的比例达 1/3 左右。虽然大多数均为首次置业,但是较早落户的在过去两年中都陆续购买了第二套房。

“现在的‘80 后’与‘60 后’、‘70 后’都不一样了,都有投资眼光,不会把钱放银行了”,瞿安新表示,“80 后”中只有小资金的,就会选择门槛较低的投资项目如股票;有 10 余万元资金的,可能选择周边城市的楼市;如果有数十万元,很可能就会考虑购买上海的小户型单位了。

“像我这种情况的在上海并不少”,周步恩表示,在温州人中这种投资更为普遍,不少“富二代”购买的量很大,动辄买下别墅、厂房等;而普通家庭的“80 后”第一桶金都靠父母,但是后面周转得顺利,一般投资目标是小公寓和小户型单位。

“‘80 后’是市场中一股新的力量”,瞿安新表示,他们具备很强的投资理念,即使不投资房地产,也会投入到基金、股票中。他发现,与 60、70 年代人的保守相比,“80 后”投资房地产更具有自己的特点,倾向于追求小区管理较好、品牌发展商、看重升值潜力;而“60 后”、“70 后”多选择老公房或小户型房,以收租、保值或留给子女为主要目的。(摘自《广州日报》林琳/文)

