

成交量与价格出现明显升高

商业地产,下一个“麻烦制造者”?

“一个刚毕业的小孩进入万达后一个月拿2000,去年年底拿到6000,但今年猎头找到他,他开出了70万年薪的高价,最后讲到60万……”万达集团商业地产研究部副总经理杨泽轩感慨地说。

高薪挖人背后,是发展迅速的二三线城市商业地产导致的巨大人才空缺。借道国家宏观调控而疾驰的商业地产在经历一年的超车后,已经让市场明显感觉到“超预期”。北京、上海等一线城市的商业地产成交量与价格出现明显升高。与此同时,二三线城市也逐步成为开发商安营扎寨的新战场。

正当热闹的市场让刚转型进入的开发商欢颜之时,监管层却出人意料地在一些商业地产热点区域埋下伏笔。银监会的内部警示、一些商业银行开始暂停商业用房的按揭贷款,都让市场怀疑监管层已对商业地产领域心生警惕。



势力渐强大商业地产热潮涌动

近年来的房地产调控多针对住宅市场,商业地产成为“被保护对象”。全国商业地产呈爆发式增长态势,其发展规模达到历史新高。

据权威机构统计,在其重点监控的12个大中城市,2010年商办用地成交面积所占比例由4月的5.10%上升到12月的19.48%。

另据北京市土地整理储备中心的公告显示,今年第一季度,在北京市已成交的20宗土地中,纯住宅用地仅两宗,总规模约3.24万平方米。其他18宗为商业、金融等性质用地,规模达237万平方米,是住宅用地供应规模的73倍,且这18宗土地的总成交价高达138.5亿元,是住宅用地成交价

的58倍。

万科、保利、万达等品牌房企纷纷调整企业战略,明显加大了对商业地产的投入,开启了转型之旅。

数据显示,保利地产目前拥有总建筑面积超过100万平方米的商业物业,总市场价值超过150亿元。今年保利地产更高调表示,在未来的三年内,持有商用物业面积将增加到300万平方米,使其成为整个企业全新的利润增长点。

不可否认,处于政策“避风港”之下的商业地产终于结束多年的沉寂,气势渐强力量渐大,吸引着众房企的目光,出现了投资涌动热潮。

投资需求挤向二线商业地产

最近,天津乐城置业有限公司(下称“天津乐城”)总经理王喆在马不停蹄地为自己的项目进行招商。乐天百货、嘉禾影城等一线商业品牌已被他“拿下”。

天津乐城,这家隶属于天津城投集团的全资子公司正在负责运营天津目前唯一一处城市综合体——银河国际购物中心。“天津市领导都非常重视这个商业地产项目。市政府计划支持其打造成天津唯一一处顶级综合体。”王喆对《中国经济周刊》记者说。

据王喆透露:“这个项目早在2009年就开始筹划。仅建安成本(即房屋建筑成本和设施设备安装成本)就达到40亿元。”他认为,天津城投集团的介入,实际代表了天津市政府对于推动当地商业地产发展的期望。

尽管属于二线城市,但天津凭借中央的扶持政策和自身发展实力以及“环北京”区域上的要塞地位,成为众多商业地产开发企业必争之地。特别是在房地产调控之后,一线开发商在天津争夺市场的冲动更加猛烈。

来自中国指数研究院的数据显示,2011年上半年天津商业地产成交均价呈现连续环比上涨,5月份更是以每平方米15357元创下历史最高纪录。

王喆在接受《中国经济周刊》采访时说:“目前天津商业地产市场可以说是群雄逐鹿。全国性的大房地产开发商不断加速进入。这会让天津商业地产的竞争更加充分。”而由于一线城市的限购原因,一些被挤出北京的投资需求开始在天津寻求商业地产的投资机会。

在投资需求的刺激下,天津高端商业地产建设提速,一批大型商业综合体项目建成开业,包括大连万达广场、中粮大悦城以及和记黄埔等项目。

处于“环北京”区域的河北廊坊,也同样受到商业地产投资的“惠顾”。苏宁置业、万达集团等开发商都早已在此安插棋子。

天津、廊坊,只是北京周边的个例。在长江以南的上海周边,珠江流域的广州周边,商业地产都已经在布局。

“过火”引发监管层联想

尽管有业内人士认为,中国的商业地产并未出现泡沫或超过目前经济发展的负荷,但是在监管者眼中,商业地产发展“超乎想象”的现实已不能忽略。

在房地产调控政策不断纵深发展的当下,商业地产的发展已经让监管者担忧并引发联想:商业地产是否会成为下一个“麻烦制造者”。

8月初,上海银监局下发通知,明确要求,今后各银行须严禁个人消费贷款用于购买商业用房,且今后凡是利用贷款购买的商业用房应为已竣工的房源。

8月末,有媒体报道称,多家银行日前收到监管部门关于风险防范的通知,要求对近期炒作升温的商业房地产保持高度警觉;银行要密切关注投资投机活跃并且未采取限购等措施的二三线城市房地产市场风险。各银行尤其是非金融机构不得头脑发热,盲目增加信贷投入。

消息人士称,通知要求加强对商业用房抵押贷款、个人消费贷款等非住房类贷款监测,涉及商业用房的信贷标准必须大幅高于住房,并加大对假合同、假按揭等行为和转按揭、假按揭等做法的打击力度。

此后不久,江西南昌便出现了中国银行、中国农业银行、中国工商银行、民生银行、兴业银行等7家商业银行暂停商业用房按揭贷款。而在青岛,当地政府则使用了税务手段限制商业地产的交易。青岛地税局要求有关个人自用非住宅转让或出租将征收房产税。

而早在今年5月,北京五部门联合下发《关于加强部门联动完善商业、办公类项目管理的通知》,开始对北京的商业用地进行政策控制,严禁开发商将商业用地变成住宅用地,禁止开发商将整体办公区分割成小的区域出售。

《中国经济周刊》记者在北京致电多家银行,发现目前并未出现禁止按揭贷款购买商业用房的政策。招商银行一位信贷经理告诉记者:“目前招行还是可以贷款购买商业地产,但是放款时间可能会比原先的时间长(5到15个工作日)。”

该银行人士认为,银监会对银行

信贷额度严格监管之后,很多银行以价补量,调整了住房按揭业务,大规模释放利率更高的经营性贷款、个人消费性贷款。这从侧面刺激了市场泡沫风险的增大,并致使一部分假合同、假按揭等业务风险增高。“我听说上海银监局在本月初已告诫商业银行本地商业地产价格的泡沫风险。”

中国房地产协会匿名高层人士告诉《中国经济周刊》:“据我了解,银监会内部确实有一个精神,可能目前并未形成文件。”这个精神应该是以口头形式进行个别商业用房贷款较高银行的“窗口指导”。

该人士分析认为,上述内部精神是口头传达,而且使用“警觉”和“密切关注”等用语。“这有可能只是监管部门对当前商业地产超预期增速引发的联想。”

实际上,在北京等地,一些商业地产项目迟迟尚未开业。一些曾经被热炒的项目甚至逐渐被观察家冷落。

中坤集团董事长黄怒波在接受《中国经济周刊》采访时说:“我并不认为目前商业地产市场存在过热。”他以北京为例说,建设商业地产并不像住宅项目,建设前要看是否符合北京市商委的规划,项目地块限制严格。同时北京的商业地产发展仍有空间,在居住区的配套商业设施并不完善。“现在中国加速城市化进程,这当中有很大的空间可以发展商业地产。”

黄怒波认为,当前中国的商业地产模式并不符合国际做法。“我们美国项目到现在还没开业。因为我们在正招商的时候金融危机来了,那些品牌商户就不签约了。美国做商业地产是找先商户,看客户要哪一位置,怎么盖怎么装修,确定了再开发。但在中国,是先开发再招商,或者边开发边求别人来入驻。也不管是否符合品牌要求,进来再说之后调整。”他认为这或许是某些商业地产项目迟迟不能开业的重要原因。

在前不久的达沃斯论坛上,万达集团董事长王健林亦表示,银监会近期对商业地产的预警主要是防控信贷风险,房地产调控从住宅延伸到商业地产的可能性不大。

(本文来源:综合《中国经济周刊》等)