



■ 本版撰文 本报记者 徐森 杨颖

编者按:与普通住宅相比,高端住宅在区域价值、设计规划及配套设施等方面更具优势,具备国际级产品的软硬件特性,因此,抗压性历来较强。

今年,业界整体看衰中国楼市,在这种大背景下,高端房地产市场能否扛住压力,迎难而上?

日前,答案已经揭晓——为拼“红五月”销售额,在尚未进入传统旺季的情况下,许多开发商在4月就“开闸”争夺客源。而随着大量项目集中上市,越来越多的豪宅项目也被迫“自降身价”。在中国高端房地产市场上,一场血拼“开盘”在即。



高处不胜寒 豪宅不好卖

中国高端房地产不是“抗压股” 未来难言乐观

“来自中国内地和香港的买家正在抢购纽约、洛杉矶、旧金山等城市的豪宅,且大多用现金支付。他们成群结队地到佛罗里达州和內华达州的一些城市去购买已经失去抵押品赎回权的房产。中国买家甚至还开始抢购曼哈顿昂贵的写字楼和酒店。”不久前,《今日美国报》刊文描述的一幕幕中国买家抢购美国高端房产的场景,让国内外读者为之惊讶。据称,中国的现金正在不断涌向身处困境的美国房地产市场,不管是西海岸上价值千万美元的豪宅,还是东海岸的昂贵酒店,都是它们的投资目标。

高端地产一直被认为是房地产金字塔的塔尖,也是众多投资渠道的王者。但随着国内宏观调控的持续深入,原本被置于塔尖的高端房地产项目,已经不能从容地俯视市场,反而让人感觉“高处不胜寒”。在业界对国内房地产市场看衰的大背景下,国人“疯抢”美国高端房产似乎也变得合情合理了。

不过,在英国皇家特许测量师、高力国际华北区研究部主管及董事谢靖宇看来,中国房地产市场内,并非所有的业态分市场都会遭遇所谓的“寒流”。他在接受记者采访时表示:“写字楼和商铺物业市场与住宅物业市场所表现出的情况差异较大。受限购和融资政策影响,国内住宅市场整体表现较为冷清,尤其以一线城市中的北京、上海最为明显。相比之下,

一线城市内的写字楼和商铺物业市场均表现出租值与资本值共同攀升的良好状况。”

就在上周,仲量联行发布的2012年全国高端住宅市场回顾报告,似乎也印证了谢靖宇的看法。该报告指出,今年第一季度,各市场交易持续低迷,但租赁市场前景看好。仲量联行中国住宅综合事业部总经理罗志强对记者表示:“预计年内,政府遏止投机的政策基调不会改变,大多数高端置业需求仍将受到限制。展望第二季度,虽然成交量会随着新增供应的增加有所回升,但整体销售形势仍难言乐观。”

政策微调 环境“微冷”

2012年新年伊始,随着各地陆续召开两会,有关房地产的话题屡屡被提及。虽然,严格执行房地产宏观调控仍是各地方政府的统一口径,但同时,也出现了一些细节性政策的调整。

仲量联行认为,今年年初,在首套房贷利率回归及地方政府微调楼市政策的共同刺激下,购房者的首次置业需求得到了一定程度的释放,也促使普通商品住宅成交量普遍回升。但与此同时,中央政府多次重申促使房价回归合理的调控基调保持不变,限购、差别化信贷政策不会“松绑”,因此,大部分的高端置业需求仍然受到遏制,高端住宅市场难以从新一轮的楼市回暖中受益。

据仲量联行预计,第二季度,高端住宅市场仍将面临严峻的政策环境。

高端住宅 无奈“双跌”

在楼价战役中,对价格防线守得最紧的莫过于高端项目,原因有三。一是,高端房产的消费群体购买力强,在市场遇冷时,受到的波动远没有普通住宅那样剧烈。二是,作为一种资产,高端房产的保值性是其生命线,降价产生的负面影响将远远大于普通房产。三是,高端市场受限购、限贷影响最大,即使降价也未必可以明显促进销售额提升。然而,在惨淡的销售业绩之下,高端项目也难以“矜持”,不得不拿“价格”说事。

仲量联行指出,由于潜在购房者绝大多数受到限购令的影响,2012年第一季度,除重庆外,主要城市的高端住宅市场持续低迷,北京、广州高端住宅销售面积环比分别下滑41.5%和53%。同时,成交价格因开发商降价促销出现松动,环比均有小幅下降。北京高端公寓成交均价环比下跌2.3%,上海、成都高端公寓平均售价环比跌幅分别达到2.8%和2.9%。

显然,在销售受困、资金回笼受窘的双重压力下,“以价换量”的销售趋势已逐渐延伸至豪宅市场,去存货、抢现金、拼叫卖、争走量等出现在普通商品房市场的“常见动作”,也开始在高端楼盘中初现端倪。

仲量联行预计,今年第二季度,万科、保利地产、中海地产、招商地产、龙湖地产、方兴地产等国内开发商均将新推或加推旗下的高端住宅物业,有望刺激一部分高端需求的释放,带来高端房地产市场交易规模的回升。

租金上涨 旺市百利

在谢靖宇看来,未来,国内房地产市场上,租值与资本值同步上升,且资本值增长幅度较租值增幅大,令初始投资回报率萎缩的市场趋势共同出现在北京、上海和广州的甲级写字楼市场上。假设目前的经济动力能够持续,市场需求量与2011年年底所预测的结果相若,该趋势将在2012年继续维系。

而从实际情况来看,在租赁市场上,跨国公司的继续扩张以及内地公司向主要城市的拓展,为租赁市场带来了大量的新增需求。

仲量联行方面表示,2012年第一季度,全国主要城市高端住宅租赁市场的空置率普遍出现回落,而租金则继续呈现稳步上扬的态势。北京服务式公寓租金同比涨幅达到14.5%,上海、广州等地服务式公寓租金环比涨幅分别为1.6%和1.8%。

展望未来,仲量联行认为,主要城市对投资和就业保持强劲的吸引力,高端住宅租赁需求旺盛,市场进一步的上行可期。

主要高端住宅市场概览:

在房地产销售中,物业的售价高低一直与其区位地理密不可分,因此,一般来说,国内各主要地区的房产价格波动自然也不相同。但是,2012年第一季度,中国“北上广”等主要城市的高端住宅市场一同陷入了低迷走势,除了重庆以外,主要高端住宅市场谁都没有幸免。

北京:量价齐跌

作为“北上广”之中的头一家,北京房地产市场一直备受瞩目。此前,曾有人用“有人锣鼓喧天,有人无米下炊”这样的言辞来描述当时的北京高端住宅市场。而现在看来,该市场的确已经陷入“窘境”。据悉,虽然整体成交情况有所改善,但在北京高端房地产市场上,“大户”撑门面的现象仍旧显著,高档住宅销售面积大幅下降,成交价格也持续下跌。据仲量联行报告显示,2012年第一季度,北京高档公寓成交面积环比下降41.5%,同比减少56.8%,创3年来的新低;成交价格继续小幅下降至每平方米39216元,环比下降2.3%,同比下降7.4%。与此同时,高端别墅市场也不容乐观:成交面积在本季度环比下降70.3%,同比下降74.7%。此外,在租赁市场上,由于租金大幅上扬,房产的空置率也创下历史新低。2012年第一季度,北京服务式公寓市场的平均租金达到每平方米每月194.5元(按建筑面积计),同比增长14.5%。同时,在稳定的增长需求和供应受限的共同推动下,北京服务式公寓市场的空置率创出6.2%的历史新低。

上海:交易集中于打折项目

受限购令影响,上海市高端住宅销售仍保持低迷状况,本季度共售出相关房产237套,且交易大多集中于几个折扣力度较大的楼盘,致使上海一手高端公寓平均售价环比下跌2.8%。这些楼盘大多位于新兴的高

端住宅区域,如徐汇滨江区域和浦东花木区域。而由于未来土地供应紧张等因素,在成熟的高端住宅区,开发商大多仍维持着稳定的售价。

二手房市场的价格则并未出现明显松动,大部分业主仍不愿意调低他们的价格预期。一季度上海高端公寓二手房平均售价约为每平方米5.46万元,与上季度持平。

今年第一季度,来自汽车、零售及医药行业的跨国企业继续在中国扩张,由此带来的新增外籍员工推动上海高端住宅租赁需求保持较为强劲的态势。本季度服务式公寓的平均空置率下降至10.3%,租金达到每平方米每月210元,环比上涨1.6%。同时,上海高端公寓租金也出现了一定幅度的上扬,达到每月每平方米126元,环比上涨2.0%。

广州:政策调控压力大

身为一线城市的广州,历来以房价波动不大、商务市场稳健、商业氛围浓厚著名。但在今年,广州的豪宅市场却承受着较大的政策调控压力。2012年第一季度,广州市豪宅新房销售量下降至242套,不仅较上季度减少53%,而且创出历史新低。据分析,新房销售量下降跟部分推盘延迟有关,因为发展商期望房价能在下半年回稳。据悉,第一季度新推售单位仅140套,数目下降使本季过半的销售套数来自前年及去年推出项目的尾盘。

此外,2012年第一季度,广州新发售豪宅物业售价低于预期,二手豪宅买家减少,主要为改善型自住购房者。相对于投资者,自住购房者对价格敏感度较高,支付能力相对有限,因此,卖家也相应加大了销售折扣力度,以吸引该类型购房者。同时,二手市场放盘数目有上升趋势,加大了资本值的压力。因此,豪宅资本值本季度跌幅加大,环比下降4.1%,预计全年跌幅可能达到10%至15%。

而从租赁市场来看,2012年第一季度,广州市的租赁需求并未受到投资市场影响,尤其是随着越来越多的外资公司及大型国企进驻珠江新城,租赁市场气氛活跃,带动租金环比微升1.8%。

成都:高端住宅销售“以价换量”

作为中国西部中心城市,持续保持经济高速增长的成都,对高端物业需求较强。2012年第一季度,成都市高端住宅市场预售项目有所减少,但由于历史累计的存量绝对值仍然很大,所以,一部分开发商开始采取“以价换量”的策略来刺激销售,市场平均售价降至每平方米12779元,环比下降2.9%,同比下降1.4%。受开发商降价促销的影响,高端住宅销售量略有回升。本季度售出此类房产1688套,环比增长4.0%,但同比仍大幅下跌32.4%。

此外,成都高端住宅租赁市场运行平稳。由于近期未见住宅集中落成交付使用,第一季度,成都市高端住宅租赁市场表现相对平淡,月平均有效租金为每平方米49.8元,环比微跌2.6%。

展望未来,成都良好的经济面对企业投资仍保持着强劲的吸引力,随之也将带来更多的新增租赁需求,市场前景广阔,进一步的上行可期。

重庆:量价“双升”

自去年1月28日开始,西部“重镇”重庆的主城区试点征收房产税。根据重庆房产税方案,征收重点集中在高端住宅和外地人炒房两个方面。重庆市国土房管局表示,按照“高端有约束”的原则,房产税取得了既引导住房消费,又平抑房价的较好效果。

今年,重庆高端住宅市场成交量持续上升,售价保持坚挺,成绩让人“惊艳”。据悉,由于改善型买家对当前的市场价格具备较高承受力,2012年第一季度,重庆市高端住宅市场需求持续释放,成交量延续上升态势,共成交3839套房源,环比增加9.7%,同比增加104%,高端住宅销售率为60.8%,较上季度提高了15.8个百分点。同时,由于部分新推房源位置较好,推动了市场价格的上行,高端住宅平均售价达到每平方米10706元(按套内面积计),环比上涨1.9%。