

□ 印坤华

## 陆家嘴金融贸易区房地产市场发展研究

### 一、上海市外销房地产市场供求现状和趋势预测

1. 土地批租情况。自1988年至1995年底止,全市共批租土地1174幅,批租总面积为10192.52万平方米。其中,成片开发面积为7433平方米,占72.97%。非成片开发的土地面积2754.52万平方米,占27.03%。可供建造各类商品房5400.67万平方米。

几年来,全市土地批租的发展趋势呈现出以下几个特点:

(1)尽管1995年以后土地批租量得到严格控制,但1992~1994年土地批租总量失控仍将导致二级市场较长时期的供求失衡。(2)土地批租的用途结构发生了显著的变化。综合楼用地和工业用地互为消长。(3)土地批租地域分布出现了“东消西长”的趋势,一定程度上反映出投资风险较大、投资回收周期较长的浦东房地产项目对境内外投资者的吸引力已急剧消退。

2. 外销房地产市场供给潜力。据我们测算,1992~1994年全市批租非成片开发加成片开发中已转让的综合楼(含商办、商住楼)建设用地共587万平方米,可建面积1856万平方米。考虑到宏观调控后未开工或延长施工期的因素,按期内建成率60%计算,可建总面积为1119万平方米,再剔除25%的商业服务用房面积,全市范围外销办公楼的可建总面积约800万平方米。

即使不考虑新增因素,单以市区范围内我们所调查统计的318项高层楼宇看,可建总面积达1113万平方米,按期内建成率80%,商业服务用房率25%估算,外销办公楼的可建总面积约668万平方米,到2000年年平均可供量约134万平方米。

此外,还有一批地理位置较好的内销综合楼将成为外销房的竞争对手。尽管内销楼宇档次不高但有价格优势,对境外中小投资者、三资企业和外地来沪的内资企业仍有吸引力。据中房上海指数办公室预测,到2000年,上海内外销办公综合楼合计将有1200万平方米可以面市。

3. 外销房需求态势。(1)90年代头3年是上海外销房需求峰期,平均销售率高达66%,其中起决定性作用的是投资性需求。近几年由于受宏观经济形势变化的影响,投资性需求受到遏制,带动消费性置业需求由旺转淡,1995年外销房销售率跌到50%以下,其中预售率仅10%左右,预计1996年预售率还将下落。(2)在楼市销售不畅的同时,租赁业务却迅速扩大,营业性办公楼平均月租金水平在逐年上升,但租金的年环比增长幅度在1993年和1995年两度回落。(3)外销房的潜在需求仍具有一定的规模。目前全市高级宾馆酒店中商务长包房平均占客房的17%。这类需求中有相当一部分在一定条件下可以转向办公楼和商住楼的租赁市场。(4)90年

代初期,外销房(含住宅)的主要购买对象是港澳台投资者和外国企业,1993年后三资企业跃升为最大的消费群,近年来则外国大企业的比重显著上升。

4. 外销房供求趋势预测。我们预测,“九五”期间上海外销房市场走势是:需求稳步上升,供、总量过剩,结构矛盾趋缓,价格徐徐回升。其主要依据如下:

(1)九·五期间,宏观经济将逐步走出低谷,GDP增长率将以小幅缓升的态势迎接新一轮周期的到来,而新的经济成长必将扩大对外销房的社会需求。(2)“九五”期间上海将保持两位数的经济增长速度,并强化“一个龙头、三个中心”的功能建设和基础设施建设,加大参与国际经济大循环的力度,从而刺激外销房需求将稳步增长。(3)到本世纪末外销办公楼的预测上市量至少在700万平方米以上,大大超过预测需求量500~550万平方米,故总量过剩已成定局。从时间上看,这两年间供大于求的矛盾将十分突出,市场竞争激烈。(4)目前外销楼市处于低迷期,售价仍在下落,但从多数楼宇看,由于成本和各种税费刚性制约,降价的空间有限。而且,一旦地区经济走出低谷,供求矛盾相对缓和后,楼市仍将徐徐回升,以抵消通胀的因素。

## 二、陆家嘴金融贸易区外销房市场分析

### 1. 陆家嘴外销房市场供求现状

(1)供给规模较大,并在继续扩张。据1994年底的统计资料,包括拟建、在建和已建成的各种外销楼宇共108个项目,占当时全市项目数的1/5,总建筑面积为579.5万平方米,其中,综合楼、办公楼、商业楼的项目为95项,建筑面积422.5万平方米,占73%。1995年5月底止,各对外销楼宇项目已增加到140多个,建筑面积累计已达700万平方米。从工程进度看,1995年~1998年为竣工高峰期,预计竣工上市面积430万平方米。(2)有效需求不足,租售情况不佳。我们对95个综合、办公、商住楼项目中的19项组织力量进行了一次重点调查。这些项目的建筑面积占陆家嘴外销房可建面积的17%,其中:众城、中电、现房)、明城花苑,销售率为7成,良友大厦56%,多数项目一般为2成左右,最低仅4.3%。与浦西已形成气候的虹桥、古北、徐家汇、大柏树等区域相比,现房销售率平均低30个百分点,预售率低15~30个百分点。

### 2. 制约陆家嘴外销房市场供求的因素分析

(1)城市基础设施尤其是越江快速交通条件的建设滞后,通达性差,使良好的区位优势不能充分发挥作用。(2)缺少基础产业和相关产业的有力支撑和配套,商流量不足,商业机会少,潜在的主体功能优势难以实现。(3)地价高、税费负担重,优惠措施和功能性政策的稳定性和兑现率差,降低了对投资者的吸引力。(4)全市缺少强有力的土地供给协调机制和规划约束机制,投资分散化倾向日益严重,使陆家嘴作为全市CBD建设和东西土地置换重点的地位发生动摇,大大分散了有效需求。(5)宏观经济的周期性波动和连续几年的宏观调控双紧措施,在相当程度上降低了浦东在国际资本市场上的吸引力和竞争力,尤其对第三产业的项目影响更大。

## 三、陆家嘴外销办公楼市场趋势预测(1996~2000)

(1)到2000年陆家嘴地区预计建成的可供外销的综合、办公、商业楼共约370万平米,剔除自用和已租售部分,估计年均需吸纳量在60万平方米左右。(2)到2000年,陆家嘴地区可供外销的综合、办公、商住需求总量在250~320万平方米之间,剔除自建自用因素,投入市场的需求增量年均约35万平方米左右。(3)由于1995~1997年是楼盘上市高峰期,而需求高峰期则可能在1998年前后,故这两年里浦东楼盘的空置率居高不下,到1998年后才会回落。但即使

以相当乐观的态度估计,到本世纪末,空置率也远远超过 25%。(4)上述预测是建立在国民经济和地区经济保持正常发展基础之上的。倘若今后几年宏观经济重新出现大起大落,抑或国际形势的发展对我不利,则陆家嘴外销房地产市场将会遭受重大挫折,其后果就很难预料了。

#### 四、促进陆家嘴房地产市场健康发展的对策

(1)改组全市的规范和土地管理体制。仿照澳大利亚和新西兰的做法,撤销区、县规土局,在市规划局和房地局建制内,按片分设跨区县的分局或管理所,由市局垂直领导,以确保土地和规划管理的统一性和效率。(2)一级市场土地供给实行指令性计划调控。改“按项目给土地”为“按土地立项目”。成片开发用地暂停审批。土地批租、旧区改造,由市里按照总体规划确定出让地块和年度上市计划后交各区、县招商。地价由市里事先核定底价和允许浮动的幅度(限协议方式)交区、县掌握,出让费分成办法暂时不变。(3)旧区改造和三废工厂拨点改造中,凡未经土地批租而要兴建高层商务办公楼的,事先要报市主管部门审批同意后才准予改变用地性质。(4)对浦东及陆家嘴地区已出让、转让的高层商办综合楼项目用地进行梳理。凡属一般性项目尚未动工或刚开工者,允许受让方根据市场情况申报调整用途和设计方案(如商办改居住,外销改内销,容积率降低等等),并适当退还地价差额。对开发商确有困难不能履行项目建设任务者,经过主管部门审核同意后可自行转让,或由开发商提出申请,交市土地发展公司适当作价收购,转为储备用地。(5)建立市一级土地发展基金,由市土地发展公司按国外土地银行的类似做法运作,专门用于旧区改造和新区开发建设用地的收购、储备、开发和转让,从而参与土地供给的宏观调控。资金来源可由市级财政拨一块,公积金中心参一块,各大银行投一块,发行证券(受益凭证、债券)吸一块。(6)尽快筹建地方性非银行金融机构——住宅金融公库,专门从事非营利性的职工住宅和抵押贷款业务。原公积金中心的资金并入公库一并管理和动作,存贷的具体操作仍可委托建行,以及浦东发展银行和上海城市合作银行进行。公库的非银行和非营利性质,可规避银行储蓄和信贷管理的某些局限性,减轻资金营运成本和不必要的税费负担。公库可选择陆家嘴地区新建居住小区作为推广住宅储蓄的试点,使购房者除公积金贷款外,还可享受存贷结合的长期低息住宅贷款。(7)以政府特许试点方式在陆家嘴金融贸易区开办一家中外合资或合作经营的不动产抵押公司,开展地区内的土地使用权和在建工程项目,以及建成楼宇的人民币和美元抵押贷款业务。(8)在“九五”期内加大政府“造市”的力度。如将陆家嘴地区列为外滩置换的首选地,对迁入单位可提供购房按揭;对外地迁入企业,可提供信贷额度;对落户本地区的所有企业,可由地方财政在一定期限内给予缓交、返回部分税费和奖励法人代表等政策优惠;鼓励市民和外来人员购买本地区各类房地产,仿效国外“投资移民入籍政策”,允许有条件的外来人口申请“蓝印户口”(本市业主也可安排外地亲友入户)。(9)加快越江直达交通、非机动车专用隧道和快速人行隧道或越江天桥的建设,加快社区环境的配套建设。尤其要在金融区和商贸区周围辟建一批以中档内销住宅和外销公寓、别墅为主体的高级居住小区,并配以高质量的教育、医疗、文体娱乐和其他服务设施,以吸引高层次居民家庭东移。(10)对全市的旧区改造和经委系统的“退二进三”,要加强统一规划和科学决策,强调“全市一盘棋”,坚决制止不以市场需求为导向,不顾地区经济承受能力,盲目“大干快上”的分散主义倾向。在 3~5 年内,旧区改造和工业置换应以兴建住宅为主。对浦西市区新上高层综合、办公、商住楼项目要从严控制,除企业自建自用和特殊理由者外,一般的应暂停审批。

(作者系上海财经大学财经研究所教授;单位邮编:200433)