

2013年7月5日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:陈艳 校对:吴娟

京沪同日诞生新“地王”

业内:下半年拿地需谨慎



近期,重点城市土地市场呈现逐渐升温态势,进入6月,土地成交溢价率不断提高,土地市场热度丝毫未减,7月3日京沪都有新“地王”出炉。业内人士提示称,在下半年国内资金“流动性”趋紧的背景下,房企应加大推盘力度、尽快回笼资金,在激进拿地方面应趋于谨慎。

京沪同日诞生“地王”

易居研究院的数据显示,上半年十大典型城市土地出让金收入为3140.1亿元,与2012年同期相比增长1.6倍。从历史同期看,今年上半年的土地出让金收入与2010年同期土地出让金收入的历史最高记录基本持平。

在资金充裕的情况下,品牌房企继续加大在热点城市的拿地力度。6月18日,经过半个小时55轮竞拍,恒大最终以230923

万元的总价配建52400平的保障房面积拿下白云配件厂地块,扣除保障房后,折合楼面价24997元/平方米,直逼今年白云区地王价。从今年5月至今,佳兆业多次在一线城市高价拿地,其中不乏广州白云楼面单价地王。

就在昨天,一直备受关注的北京花乡夏家胡同R2二类居住用地项目出让,包括中粮、九龙仓、融创、恒大、保利首开联合体等在内的14家大型房企经历了60多轮的较量,最终燃源地产以17.7亿元加3.8万平方米保障房配建拿下了该宗地。亚豪机构副总经理任启鑫表示,该宗地扣除保障房后,楼面单价每平方米在4万元左右,由此推算其入市价格每平方米将超过6万元。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖指出,这是一宗“名副其实”的住宅单价地王。

除夏家胡同地块外,昨天北京还有3宗地块成功出让,恒大地产35.6亿元摘得昌平沙河镇地块,这也是恒大地产首次在京拿地。北京城建4.6亿元夺得大兴魏善庄镇多功能用地,万科以9亿元获得房山长阳镇起步区九号地。加上7月1日成交的两宗土地,北京7月份前3天已经成功出让6宗地块,土地出让金共计81.53亿元。

同样在3日,上海也诞生了新“地王”。张江高科技园区一地块以48.7亿元的价格成交,溢价率达88.6%。这一总价刷新了一周前另一地块刚刚创下的47.2亿元的总价“地王”纪录。

业内:房企下半年拿地需谨慎

中国指数研究院的报告分析,从企业的角度看,高价拿地多出于长远战略布局考虑,尤其是一线城市的土地供应较少,去化率很快,相应的系统性风险较小,土地的稀缺性以及高附加值使得企业拿地竞争异常激烈,加上房企资金充足,在调控政策不断升级的背景下,抢先争夺优质资源,才能使企业未来立于不败之地。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,当前来看,在下半年“流动性”趋紧的市场背景下,对于资产负债率已经偏高的房企、已经存在经营风险的房企、拿地比较激进的房企以及部分中小房企来讲,疯狂拿地进行逆势扩张或激进拿地“还需谨慎,尤其是针对溢价率偏高或楼板价明显高于区域市场价格的地块,应该谨慎处理,否则在今后极有可能因为拿地过多、地价过高等因素导致退地或经营层面的市场风险。

中国指数研究院的报告也指出,房企业绩表现良好、资金充裕,对未来市场预期看好,导致房企购地补仓意愿强烈,但当前国内外资本市场不容乐观,国内资金流动性趋紧、海外融资通道受挤压,下半年企业将面临一定资金压力,尤其是一些融资渠道单一的中小型房企。随着季节性推盘高峰和回笼资金需要,下半年企业将加大推盘力度、促进销售、尽快回笼资金,而受资金紧张所限,拿地热度将有所降温。

(据中国新闻网)

北京下半年计划供地600多公顷

重点倾向城市新区

今年上半年北京市住宅及商服用地供应了1034公顷,全年计划完成过半。记者3日从北京市国土局获悉,预计下半年北京还将推出600公顷至700公顷的经营性用地,并重点向城市新区集中。

按照土地供应计划,今年北京计划供应土地5650公顷,其中住宅用地1650公顷,包括800公顷的保障房用地、850公顷的商品住宅用地。此外,还计划供应400公顷商服用地。

北京市国土局相关负责人介绍,截至6月底,北京供应住宅及商服用地共计1034公顷,完成全年供地计划的50%。其中,住宅用地供应了882公顷,包括保障房用地508公顷,商品住宅用地374公顷,完成计划的53%;商服用地供应了152公顷。

今年下半年,北京市将继续稳妥均衡推进土地供应,预计年底前可推出经营性用地600公顷至700公顷。这些供地在区域分布上,将重点向轨道交通沿线、大容量公交沿线、城市发展新区集中,促进重点地区的规划实施和城乡统筹发展。

该负责人表示,北京将按照“国五条”地方细则调控房地产,继续试点完善“限价房、竞地价”交易方式,优先在朝阳、海淀、丰台、大兴、通州、顺义等房价、地价上涨较快,房价预期较高的区域,选择部分商品住房用地通过“限价房、竞地价”方式出让土地,进一步增加自住型、改善型住房的土地供应。

(据中国新闻网)

粤房协:房价未必一路走高

不鼓励房企“捂盘惜售”

因受官方“限价”政策影响,广州部分楼盘近日出现推迟销售的情况,对此,广东省房地产业协会会长蔡德声3日表示,下半年楼市存在诸多不确定性,房企不应断定房价必然走高而“捂盘惜售”。

为控制房价过快上涨,广州市国土房管局自今年4月24日起对预售商品房实行价格指导,但因其“指导价”低于开发商预期,遭到了后者的“抵抗”,部分不愿降价的楼盘因此推迟销售,这也在一定程度上影响了市场供应。

蔡德声当日出席了《2012年度广东省房地产企业社会责任报告》发布会,在接受记者采访时他表示,“捂盘惜售”对开发商并没有什么好处,除了资金不能及时回笼外,由于市场的不确定性很大,未来房价也未必一定会涨,开发商应“该销售就销售”以避免风险。

记者了解到,受“限价”政策影响,广州不少楼盘也开始采用签订“双合同”(开发商与买家分别签订购房合同和装修合同)的方式暗自涨价,令购房者苦不堪言。

越秀地产党委副书记闫义汉接受记者采访时坦言,在当前房地产市场“面粉”(地价)一路走高的情况下,“面包”(楼价)也不可能像从前一样,面对市场变化,越秀地产也在最大限度的降低成本。

蔡德声当日也向记者透露,截至5月底,广东省商品房累计待销面积为4000多万平方米,达到历史最高水平,但值得注意的是,近几个月市场消化比较快,若新建面积跟不上,后市会有供求紧张的压力。

因此,他建议房企加快普通住宅和中小套型住宅的供应,不要因市场销售情况较好而盲目乐观,要正视市场存在的风险。(据中国新闻网)

第十五届广州建博会7月盛大开展

被誉为“亚洲建材第一展”的第十五届中国(广州)国际建筑装饰博览会(简称广州建博会),将于2013年7月8-11日在广州中国进出口商品交易会展馆隆重上演!

今年初出台的多项新政给建筑行业带来巨大影响,广州建博会通过积极稳健的销售策略和科学系统的内部管理,使规模和品质再攀新高,展会创记录的展会总面积超32万平方米,继续雄踞亚洲同类型展会之首。参展企业逾2400家,预计有12万名海内外专业观众赴会。

作为行业年度盛事,本届广州建博会将在举办过程中以大家居、科技、绿色、文化等行业焦点为核心,推出多彩的行业活动。而中国橱柜节、中国衣柜节、筑迹高端沙龙、大卖家主场采购等知名品牌活动将再度上演,为行业搭建高端交流平台,创造合作商机。(建博)

经济普查不敢碰“房”有伤公信

眼下,我国正在着手进行第三次经济普查,普查标准时点为2013年12月31日,普查时期资料为2013年年度资料。业内人士建议,能否借第三次全国经济普查之机进行住房普查呢?对此,国家统计局有关人士和专家均表示困难重重。(7月2日《中国经济周刊》)

一边是“房姐”、“房妹”、“房爷”、“房媳”层出不穷,一边是普通百姓望房兴叹;一边是楼市调的进退失据,一边是中国住房基础数据迟迟难以厘清……住房普查无论对于民生还是中国经济,无论对于反腐还是对于民意,都具有十分巨大的意义,然而,第三次全国经济普查依然不敢碰住房,不禁又让公众再度失望。

针对大量房产未纳入住房信息系统的尴尬,2010年下半年,住建部启动了全国40个重点城市的个人住房信息系统建设工作,并于2012年6月底实现联网。今年还将继续扩大联网城市。但住建部在使用信息上也面临着很大的压力,比如住建部不设立房屋产权查询窗口,亦不拥有查询

权限,个人住房信息的查询权仍保留在地方政府。换言之,个人住房信息系统建设工作空有其表或者说与掌握真实全面的住房基础数据的初衷相去甚远。而更多的城市拒绝联网或者采取拖延战术,更使住房情况迷雾重重。

对此,国家统计局有关人士向记者表示,随着房地产市场的发展,如今我国住房资源得到较大增长,很多人都有二套房、三套房乃至更多房产,出于保护隐私和个人财产等因素考虑,这部分人并不希望普查个人房产。其实这更多是某种托词。随着收入的增长,生活水平的提高,人们拥有二套房、三套房亦属正常,只要购房资金来源正当,手续合法,相信众多百姓能够理解并乐于调查。相反从不断曝光的贪腐案件来看,部分官员房产太多,才使官员的住房信息一直是“高级机密”,也成为各方棘手的硬骨头。不难理解,住房状况清晰,官员财产公示也有了大致样貌,是否合法,是否超出其正当收入之外基本一目了然,这才是其中最大的阻力。也就是

说,住房信息数据采集及运行,会使依靠灰色收入大量购买住房资源的行为无所遁形,既得利益者必要全力“阻击”。

据报载,上个月,安徽等地掀起新一轮大规模清房行动导致官员“急抛”房产,可见住房普查是反腐倡廉的晴雨表,是民心向背的试金石。房产不同于普通的商品,尤其是在房价飙升、楼市调控屡调屡高的大背景下,它并不能完全归结到经济,更应该归结到社会、民生问题。住房的建设、购买、使用等情况占据国家经济数据的比重不容小觑,不敢碰住房的经济普查还有何公信可言?

第三次经济普查尚有时日,如何撼动住房调查的痼疾,如何结束只闻楼梯响不见人下来的疲态,如何找寻掌握住房真实情况和保护个人财产隐私的最佳平衡点,第三次经济普查无疑是一个民意期待的良好契机,也非常考验相关部门的执政智慧。

(斯涵涵)