

被转卖、缓开工、成鸡肋 三大“地王”面临生死劫

本轮房价调控前夕,一天之内(2010年3月15日)北京诞生三个“地王”,创下卖地单价和总价历史之最,引起全国关注。此后,国家楼市调控从严从紧、政策密集出台。如今,三大“地王”项目命运如何?作为高房价的重要推手,“地王”起落又给房地产业带来了什么?

东升乡“地王” 荒草长两年 如今被转卖

京城凛冽的寒风中,野草被吹得猎猎作响——这里是北京海淀区东升乡地块,眼前的一切最能体现正遭遇“寒流”的北京楼市。近两年里,这一昔日“地王”始终处于闲置状态,院子里长满荒草。

这是开发商始料不及的。2010年3月15日,在与绿地集团等“房产大鳄”角逐中,名不见经传的北京世博宏业房地产公司脱颖而出,以17.6亿元的价格经过58轮竞价夺得东升乡地块,这比底价6亿元超出11.6亿元,溢价193%。

针对这一“地王”项目,北京中原地产等机构预计,算上建设酒店等投入,这一地块楼面价高达近3万元/平方米,是当年乃至目前北京有效成交地块中单价最高的。

“将打造一个高端产品”的豪言犹在耳边,但随着政策和市场形势剧变,开发商一直没有开发。中间记者多次探访这块地,发现一直处于撂荒状态,没有开工迹象。

近期,这一“地王”命运开始改变。保利地产发布公告称通过收购北京世博宏业房地产公司100%股权的方式,获取北京蓟门桥项目(即东升乡地块)。尽管保利地产“财大气粗”,但这个“地王”能否顺利入市仍是难题。保利地产独立董事张礼卿在表决中表示反对,理由是,“项目成本较高,盈利前景存在较大不确定性,建议公司在目前市场环境慎重考虑”。

将“地王”易手,往往是“地王”的一种无奈结局。北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,“地王”项目开发需求资金巨大,政策风险也大,开发商容易不堪重负。前有鲸吞了多个“地王”的顺驰公司在资金链绷紧之际将公司转手;近期有曾夺得多个“地王”的绿城集团被迫转手旗下项目;近来上海证大宣布已将旗下全资附属公司证大置业作价出售,持有近两年的上海外滩“地王”最终易主。

大望京1号“地王” 被迫缓开工 遭遇定价难

12月1日,记者来到北京朝阳区大望京1号地块,见该“地王”项目只挖了两个大坑,工人们正进行奠基工作。拿地快两年了,还在浇灌地基。至于该项目上市日期则一推再推,从今年推到明年。

这与当时快速举牌竞夺“地王”的场景形成鲜明反差。

2010年3月15日上午,经过84轮现场竞价,远豪置业以40.8亿元夺得大望京1号地,扣除教育、医疗用地等,该地块折合楼面价超过2.7万元/平方米,创下当时北京成交地块单价之最。尽管这一纪录在下午即被“东升乡地块”取代,但却点燃了北京楼市的疯狂情绪。

之后,整个北京“大望京板块”闻风而动,一夜间房价从每平方米2.5万元升至3万元以上。

SOHO中国董事长潘石屹算账说,北京五环边的土地都能卖到2.7万多元/平方米,这个“地王”项目开发后,只有卖到4.5万元/平方米才能保证10%的利润,太离奇了。

但开发商的预期最终落空。

随着本轮楼市调控措施出台,大望京1号地周边房价迅速回落,大望京1号地也被迫“缓开工”,目前该地块开发进展十分缓慢,而且遭遇定价难,现场预售人员告诉记者:“售价真的不好定。”

记者发现,当前大望京1号地周边房价仍在持续跌落,已接近拿地价格水平,这个“地王”想要脱手,已经越来越难。

一些业内人士表示,热衷当“地王”的开发商,不仅是高房价的主要推手,也是地方“土地财政”的支持者。在接连碰到调控的年头,其遭遇困境几乎是一种宿命。

亦庄“地王” 卖难利微 如食“鸡肋”

相比而言,北京三大“地王”中亦庄X1-1B地块的命运稍好,但却交易清淡,如食“鸡肋”。

这一“地王”去年在64轮现场竞价后,由中信地产以52.4亿元的总价夺得,刷新北京总价“地王”的成交纪录。

北京市房地产交易管理网显示,该项目在8月26日取得预售许可证,共推出318套房源,但截至11月30日,仅卖出89套。就其整体销售额而言,目前卖房收入与买地资金尚有较大差距。

因为卖难利微,该项目收入前景很不确定。据该项目销售人员介绍,目前该项目销售均价仅有2.4万元/平方米,利润空间很小。更何况,目前北京该区域房价正明显下滑,这一“地王”项目势难独善其身。附近一家房产中介负责人说:“这个项目已成了弃之可惜、食之无味的鸡肋。”

针对“地王”项目遭遇销售难题,业内人士普遍认为,归根结底是一些开发商在土地市场上“太不理性”造成的。

据北京中原地产统计,从2009年到2010年上半年,北京市溢价率超过100%的住宅类地块一共有33块,对比售价与土地价格成本,可以看到,土地成本占房价比重接近40%,创历史新高。

“目前北京在售‘地王’项目大部分成交价在下降。”伟业我爱我家市场研究院院长陈亮表示,随着限购等调控政策持续,买方持续观望,成交持续低迷,开发商采取实质性降价以缓解资金压力已成为必然。

“地王”遭遇“生死劫”,不仅对开发商发出警示,也引发房地产市场健康发展的深层思考。张大伟等专家表示,当前,不仅需要开发商和消费者理性对待房价,更需要政府在土地、税收、信贷、法律等方面加快配套改革,使楼市走上健康发展的轨道。

据新华社电

相关新闻

明年上半年楼市库存将创历史新高

商报讯(记者 张慧敏)北京市统计局、国家统计局北京调查总队昨日通报的前11个月北京市房地产市场情况显示,北京市房地产市场供销不平衡的趋势延续,楼市库存压力进一步加大。分析人士认为,前11个月北京市商品住宅销售面积创十年来新低,根据在建住宅面积和新开工面积,明年上半年楼市库存可能达到15万套的历史高位。在中央力促房价向合理回归的政策背景之下,楼市暴利时代已经过去,房价下调可能继续加速。

从供应来看,前11个月全市商品房施工面积11682.8万平方米,同比增长21.3%;其中,住宅施工面积6988.1万平方米,增长22%。全市商品房新开工面积3917.7万平方米,同比增长61.4%;其中,住宅新开工面积2455.2万平方米,增长45.5%。北京中原地产市场研究部总监张大伟直言:北京住宅前11个月签约772.1万平方米,按此计算,消耗在建面积需100个月。

从销售来看,前11个月全市销售商品房1107.8万平方米,同比下降19.5%;其中销售商品住宅772.1万平方米,下降22.7%,降幅分别比前10个月扩大5.6个和3.9个百分点。张大伟表示,住宅新开工量是销售量的3.2倍,根据目前在建住宅面积及最近一年的新开工面积推算,预计明年上半年潜在供应面积高达1200万平方米,将增加超过9万套住宅,库存可能达到15万套历史最高位。

在政策调控下,一些开发商纷纷采取以价换量的自救方式,其中不乏大牌开发商的身影。有数据显示,富力、保利、万科等标杆房企都进行了不同程度的降价促销。在上海、北京等城市,一线房企去库存化举措均非常明显。

一些分析人士认为,当前房地产业面临的压力大于2008年,2008年房地产行业去库存过程花了长达5个季度的时间,但在本轮调控之下,房地产行业去库存过程更是缓慢,预计这个过程还会持续较长时间。

国家统计局公布的房价数据与此形成呼应。据悉,北京市新建商品住宅价格指数自7月以来已连续4个月滞涨并在10月出现0.1%的环比下降。

“11月全国房地产开发景气指数再创28个月来新低,最近十年来仅10个月份低于100点。楼市从目前数据来看已经进入了明显的下调周期。北京作为调控政策执行力度最大的城市,房价下调的项目和幅度也领先全国,目前来看拐点可以说已经明显出现,预期在6-12个月内房价还可能有10%-20%的下调空间。”张大伟称。

英雄识英雄

梅赛德斯-奔驰长轴距E级轿车 厚积薄发,成就斐然

谁能与英雄俊杰并驾齐驱,以从容气魄续写传奇?梅赛德斯-奔驰长轴距E级轿车,沿袭四头灯前脸之经典造型,以长轴距车身设计彰显傲人成就,以注意力警示辅助系统(ATTENTION ASSIST)与预防性安全系统(PRE-SAFE®),于旅途之上防患于未然。更配备主动红外夜视辅助系统,夜间行车亦明察秋毫。后排影音娱乐系统辅以全景式玻璃天窗与多温区豪华型智能空调(THERMOTRONIC),加长后排空间辅以内门式豪华头枕,打造舒展空间,尽显英雄气度。

更多详情,敬请莅临梅赛德斯-奔驰当地授权经销商,或致电400-810-8880,或登陆www.e-class.com.cn

备注:某些功能和配置不适用于所有车型,请以实际车型配备为准。

125年!汽车发明者

北京奔驰

乔治·克鲁尼



Mercedes-Benz
The best or nothing.