

### D2 年底刚需小户型鸣锣开战

被称为今年楼市回暖最大主力的刚需小户型产品年底前再次集中入市成为了时下的焦点，低总价、临地铁、主打首次置业的刚需业主是这类产品的主要特性。

### D3 京城豪宅三季度销售上扬

业界期待的“金九银十”已经结束，这两个月中北京楼市住宅总成交量仅为4.48万套，环比前两月下降23%，均价20422元/平方米，开发商整体推盘意愿走低。

### D4 龙头房企业绩登高无悬念

日前，包括万科、恒大地产、世茂房地产在内的3家房企公布了11月销售业绩。其中，万科前11月销售1271.5亿元，超过2011年全年业绩；恒大前11月累计实现合约销售846.3亿元。

当“楼市暖冬”一词出现在新华社的报道中时，意味着房地产市场的回暖已经得到了中央一级政府的认可，从年初的萧条到二季度的强势反弹，再到“金九银十”的下探，直到年底的彻底回暖，今年楼市呈现出低开高走的态势。其中土地市场的强势回升对整个市场起到了决定性作用，海外热钱则扮演了推手的角色。



### 地市一把火 楼市暖冬来

## 热钱成地王频出的背后推手

商报记者 赖大臣/文 王悦/摄

### 热钱涌入

尽管官方对海外热钱涌入中国三缄其口，但是我们看到的是10月份之后，房企的海外融资规模在暴涨，抄底中国楼市的态势已然形成。

11月29日，新城发展控股在香港上市成功，募集资金近19亿港元。而在此前的11月23日，同样来自内地的香港上市房企旭辉集团也成功登陆香港资本市场，募集资金15.3亿港元。而据媒体报道，尚有数家房企也在筹备赴港上市中。

此前包括万科地产和金地借道香港打开了国际融资平台，根据链家地产的统计，11月以来，上市房企融资总额达到265亿元，下半年以来密集融资现象突出。其中中海地产、SOHO中国、金地地产、中华企业等借助海外融资高达24.45亿美元，为近年来少有的情况。

“海外资金进入中国主要是来抄底的。”颐和九州资产管理公司副总经理张磊向记者表示。他进一步表示，中国新一届领导班子上台后对于中国的经济充满信心，而目前中国的股市底部已现，海外资金抄底而来的时机已经到来。同时中国的房地产业在过去的两年中，房企拿地并不多，而且资金链吃紧，海外机构正是看准了这样的机会，纷纷给国内房企放债，借道进入中国房地产市场。

现在的海外融资环境相比年初已经发生了根本性的改变。

今年5月，经过一年多的谈判，中海

地产终于与美国保德信达成了收购协定。保德信出资20亿元收购中海地产旗下中海宏洋位于广州海珠区的中海光大购物中心，项目占地10万平方米，折合楼面价2万元/平方米。在出售中海光大购物中心之前，中海地产已经有了商业地产方面的规划，在全国已经开发持有260万平方米的商业地产。同时保利地产也将北京春天里的商业地产项目转售给了凯德置地。

而时过半年之后，房企从海外机构拿钱变得越来越容易。今年11月15日，中海地产分别发售了两笔债券，获得了10亿美元的融资，同时SOHO中国也在11月份分两次获得了10亿美元的融资。

### 进入地市

大量海外资金的涌入直接造成的后果就是让地市着起了冬天里的一把火，楼市暖冬随之到来。

11月27日，上海外滩滨江综合开发有限公司和中国太平洋财产保险股份有限公司联合体以27.7亿元拍得黄浦区594(北块)、596街坊商办地块，楼面价达到了3.6万元/平方米，刷新了今年上海土地市场的最高单价纪录。

11月30日，南京新科地王的出现将本轮拿地潮推向了顶峰，中冶置业以底价56.2亿元拿下南京下关区滨江江边路以西2号地块，成为2012年以来全国范围内的总价地王。

根据链家地产市场研究部统计，2012

年11月份包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、成都、沈阳、武汉的全国10个主要城市的土地市场成交规划建筑面积为2584万平方米。总土地出让金为713.3亿元，环比上涨27.5%，同比去年同期上涨25%。但今年前11个月的土地出让金额同比去年下滑22%，因此在今年12月份还将有大量的土地出让，届时将会出现拿地高潮。

房企融资进入土地市场是业内公开的秘密。

早在年中，金科股份曾经发出过“举债拿地”的公告，为了支持公司快速发展，更好地在当前及今后一定时期获取价格较低的优质开发项目，公司与控股股东重庆市金科投资有限公司(以下简称“金科投资”)拟签订《借款协议》，金科投资在2012年度内向金科股份及控股子公司提供总额不超过人民币10亿元的信用借款，借款期限最长不超过三年。

同时对于金地地产今年11月份的第二次海外融资，业内人士也认为此举是为了进一步扩充土储做准备。

### 供地高峰

对于各地国土局而言，开发商拿地热潮似乎来得晚些，因此年底的推地时机不会错过。

宁波市国土部门日前挂牌公告，12月内在市三区内的东部新城、洪塘、鄞州新城区内的陈婆渡、庙堰、下应，以及城西的古林、高桥等地，均有纯商品住宅用地或

商住混合用地出让；这批宅地的总用地面积超过73万平方米，超过前11月总和。

而最为着急的当属武汉国土部门。日前，武汉市国土规划局连发五次公告，12月将举办6场土地拍卖会，推出121宗国有建设用地，接近今年前10个月出让133宗土地的供应总量。

同时上海国土部门也拟在12月推出20幅地块，10幅为住宅用地，占50%。10幅宅地中6幅为纯宅地，4幅为商住和商住办用地，主要分布于宝山、嘉定、金山等远郊区域。

从最近全国主要城市供地及成交土地的节奏看，土地市场回暖的迹象出现，高单价、高总价的地块次第出现，已经明显影响了周围区域市场以及整体市场购房者预期。

按照多地块的楼面价和目前区域内整体市场的销售情况，部分开发商对房地产市场的乐观程度有明显提高，楼市成交量复苏以及整体资金面缓解的情况下，开发商拿地的积极性也开始上涨。

从目前土地出让的情况看，依然呈现明显的不均衡性，一些位置比较好的地块受到热捧，溢价及成交单价虽然比较高，但相比2010年地王出现的地板价高于在售项目价格的现象还有一定差距。各地对出让土地的定价也比较高，而且在目前市场出现回暖的情况下，地王的出现的确对市场非理性发展有明显的推进作用。