

北京8万/平方米住宅11月成交16套

购买力回流致豪宅升温

11月份北京售价超过8万元/平方米的顶级住宅成交达到了16套,创近年来新高,来自英国一家调查公司发布的一份内部报告显示,今年9月份以后,大量中国富豪和欧洲富豪选择在中国购置资产。上述报告中指出,2011年和2012年上半年,中国籍富豪在美国和欧洲一掷千金购买豪宅的事情频繁发生,尤其在纽约周围的富人区,其豪宅销售量的1/3都来自华人。但是今9月份以后,中国人出去购房的规模就小多了,大约降低了23%左右。



顶级豪宅发力

根据亚豪机构统计数据,11月套均总价千万元以上的产品共实现成交196套,占全部成交的比重为近30%,环比上升了15个百分点。从成交均价中可以看出,11月单价8万元/平方米以上的共有4个项目实现成交,成交套数为16套,其中仅长安太和一个项目即成交11套,均价为95175元/平方米,而在10月单价8万元/平方米以上的仅有1个项目实现成交3套;另外从成交面积中也可以看出,11月份300平方米以上的超大户型共实现成交93套,环比上月增加35套,占比则上升了近10个百分点,这其中仅西山壹号院一个项目即实现成交75套。

亚豪机构副总经理任启鑫分析认为,一方面这些顶级豪宅项目多位于三环以内,而今年年初“三环内不再新增住宅用

地”新规的颁布,使得这些目前在售的豪宅项目已经成为绝版,“物以稀为贵”的特性使得这些豪宅产品不仅具有居住的属性,还成为顶级财富人群的收藏对象;另一方面,十八大之后对于明年国内经济的定调为“稳健”,而为了实现新的经济增长目标,明年年初中央政府或将推出一系列刺激经济增长的新政策,预计明年整体经济形势将会企稳回升。而顶级豪宅的购买群里其购买能力与经济形势的变动息息相关,经济预期的好转使得这一阶层购房意愿开始回升。

位于北京奥运国家形象区内惟一民用建筑的盘古大观作为区域内的惟一顶级豪宅同样感受到了市场的动向。北京盘古氏投资有限公司副总经理吕涛表示,“与二季度相比,刚性需求在房价上涨、房贷收紧、潜在供应增加等因素下开

始出现观望情绪,三季度楼市整体成交趋于平淡”。

但盘古大观项目来电量、来访量以及成交量上却呈现上升趋势,这表明高端需求经过理性判断后开始逐渐释放。

豪宅消费回流

据亚豪机构分析,这与国内外经济形势密切相关。目前全球经济持续低迷,国际货币基金组织(IMF)本月在东京发布最新版《世界经济展望报告》也进一步下调了今明两年全球经济增长预期。

基于此,一些原本寻求海外投资的财富人士也日趋谨慎。同时,由于受到政策法规的制约和监管,国内银行从事离岸业务的权限并没有完全放开,境外理财产品开发和购买还受到一定阻碍。

此外,从去年底开始风靡于富裕阶层的海外房产投资也有降温趋势。事实证明,海外地产市场并

非暴利行业,房价涨幅无法与中国相比,而且土地和房产都要纳税,转让费用多、成本高。国内财富人士开始意识到海外房产只是看上去很美,开始将目光转回国内,毕竟投资房产是沉淀资产、抵御通胀最稳定的工具。

目前,北京顶级豪宅的项目报价基本也超过了10万元,单套价格超过数千万元,甚至过亿元,升值空间也想当可观,例如,2009年以3600万元购进一套盘古大观,在2012年其物业已价值7100万元,达近乎25%的年均涨幅。

吕涛表示,“目前北京地区已经开始出现少数具备国际视野的豪宅项目,但能担当北京作为世界城市名片的还是凤毛麟角。在北京顶级豪宅项目中,盘古大观的项目优势在于它与‘鸟巢’、‘水立方’并列组成了中国国家核心新标志”。

商报记者 赖大臣

楼市观察

万科:别总喊“躺着中枪”

从去年的香河土地违法事件,再到近日被曝光的成都低价拿地,万科均被卷入其中,对此万科的回复始终如一的是“拿地合法合规”,一副躺着中枪的可怜样子。

现在让我们再回头看这两个事件。河北廊坊香河县从2008年以来,打着城乡统筹、建设新农村的旗号,通过“以租代征”等方式,大规模“圈占”耕地。当地政府占用农民1亩地租金为每年1000多元,而转手卖给房地产开发商每亩达60多万元,不少开发商开始在香河大规模圈地,其中包括了万科、万通、五矿等大型开发商。

这次事件可以说万科是躺着中枪,但是成都事件就未必这样简单。据报道称,李春城案发与五龙山项目土地出让有关。五龙山项目乃成都市北部地区旧城改造过程中的一处土地出让项目,包含两个地块总共518亩,2010年5月6日拍卖,起价均为每亩105万元。该地块被成都同泰房地产开发有限公司牵头的联合体以底价拍走。同样位于五龙山地块,央企保利地产同期的拿地价格为每亩125万元,而成都同泰与李春城关系紧密,万科与同泰则是紧密的合作关系。

记者了解到,为保证

顺利获得五龙山地块,万科曾收购了同泰80%的股权合作进行一级开发,随后两者又组成联合体获得了五龙山地块的所有权。

这与香河土地违法事件有着明显不同,虽然均是通过招拍挂程序,但在成都低价拿地事件中,有了一家问题公司“同泰”的存在。据说这家公司是与李春城交好的一个商人所建立。作为国内的最大地产开发商、作为将合法经营作为底线的万科,与同泰合作之初难道不知道其背景,或许万科看重的就是这些。

其实不难想象,一家公司若想顺利进入一个城

市,必须和一些当地企业合作,这些公司手里不仅有地还与地方政府有着千丝万缕的关系。细心的人会从许多房地产公司的年报中看到,在大家喊着口号向三四线城市进军过程中,合作项目越来越多,一方面是由于资金问题,但是更多或是不得已而为之。

万科可能就是后者,因此现在东窗事发,与你合作的企业出现了问题,作为合作方的万科也难逃干系,具体其中是否涉及违法问题,只能等李春城案件大白之后再说了。

在成都低价拿地事件上万科你不能再说躺着中枪了。 商报记者 赖大臣

· 红黑榜 ·



万科 3.97亿元再拿成都龙泉宅地



12月17日,成都共计353.4亩6宗地块进行拍卖出让,其中,首先拍出的龙泉驿区十陵街道成洛路以南、规划道路以西(北临成洛路)地块,由万科以底价2800元/平方米的价格拿到,总价约为3.97亿元。

资料显示,龙泉驿区十陵街道成洛路以南、规划道路以西(北临成洛路)地块,属于城镇混合住宅用地,土地总面积47245平方米(合70.8676亩),规划建筑面积141735平方米,容积率大于1并且小于或等于3,绿地率大于或等于30%,建筑密度小于或等于22%,限制高度小于或等于816米,出让年限70年。

小编插话:底价拿地是好事,但时机不好。

嘉凯城 资产重组注重商业



日前,嘉凯城集团股份有限公司公告宣布,公司第五届董事会第七次会议审议通过了《关于成立商业资产管理公司的议案》、《关于整合下属贸易公司的议案》以及《关于南通嘉中置业有限公司减少注册资本的议案》。公告指出,为了加强公司商业资产运营的产品细分市场定位,调整公司现有自持商业物业形态结构,搭建公司消费性城镇商业的投资、兼并收购与运营平台,形成与公司房地产基金管理和股权投资的凯思达公司产生协同效应,拟成立“嘉凯城商业资产管理有限公司”。

小编插话:现在转型比被迫转型要好得多。



越秀地产 38亿港元定期贷款融资

越秀地产日前发布公告,本公司(作为借款人)与数家银行(贷款人)订立一项融资协议(融资协议),据此,贷款人在融资协议的条款及条件的规限下提供最多达38亿港元的定期贷款融资,贷款期由首次提款日起计36个月。

融资协议内规定,倘(i)本公司的控股股东越秀企业(集团)有限公司(越秀企业)未获贷款人的书面同意前不再由广州市人民政府直接或间接全资拥有;或(ii)倘越秀企业于本公司已发行的具投票权股本中持有少于35%的直接或间接控股权益,或倘越秀企业不再对本公司行使有效的管理控制权,即构成违约事件。倘发生违约事件,贷款人可宣布融资终止,且融资项下所有债务将到期及应予偿还。截至本公布日起,越秀企业实际拥有本公司已发行股本合共约49.81%。

小编插话:现在拼命借钱,小心将来还不上。

金轮集团 IPO将推迟至明年

据外媒报道,中国房地产发展商金轮集团8000万美元(约7.8亿港元)香港IPO将推迟至明年。

据报道,主承销商法巴和中银国际在推介研究报告中,预测该公司的资产净值折让45%-59%之间,IPO较2013年资产净值折让45%-59%。

此前消息显示,江苏地产公司金轮集团从12月10日已开始为香港IPO展开推介工作,曾计划12月14日展开路演,19日定价,28日挂牌。

资料显示,金轮集团总部设于江苏南京,主要于地铁站内运营商业店铺,同时也有商业地产和住宅地产开发。

小编插话:难道上市之门又关闭了?