

### 朝阳北路纯自住型商品房地块入市

# 政策住房抑制房价 上涨预期

近日,北京市土地整理储备中心将朝阳区朝阳北路原星牌建材制品厂地块正式公开招出让。这也是继北京首个自住型商品住房项目——恒大御景湾遭数万人争购之后再度推出的纯自住型商品房地块。同时,记者在北京市土地整理储备中心网站上看到,年内挂牌或招标的尚未成交地块中,超过半数需配建限价商品房或自住型商品房。



业内人士表示,随着日前中央政治局会议明确指出要做好住房保障和房地产市场调控工作要求,自住型商品房用地的推地节奏或明显加快。

#### 自住型商品房受捧

据了解,本次招出让宗地位于朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧,原星牌建材制品厂用地。招标公告显示,该宗地居住用途建筑规模全部用于建设自住型商品住房,房屋销售限价为2.2万元/平方米,最大套型建筑面积不得超过90平方米。

业内人士表示,不久前,北京首个自住型商品房项目恒大御景湾开始接受网上申请,三天内注册者超过10万,登记者超8万,中签率高达“1:50”。

同时,12月5日北京顺义新城一宗自住商品房地块入市,引发住总万科联合体、旭辉集团、大龙地产、首地等6家企业争抢,最终这宗体量为13万平方米的地块经过40轮竞拍被北京正华永恒置业与北京正华永升房地产联合体拿地成功,成交价16.7亿元,溢价率超过51%,楼面价超过1.28万元/平方米。

无论是楼市需求还是土地市场

供需方面,自住型商品房市场目前都堪称炙手可热,因而未来自住型商品房的土地供应必然受到市场的广泛关注。

#### 供应计划改变预期

10月23日,北京发布房地产调控政策“京七条”,同时宣布今明两年北京市将供应7万套自住型商品房。对于此项政策的发布,据相关调查显示,普遍购房者认为这些与自己购房关系不大,尽管这种房源存在极大价格优势,但是想要购买此种房源的人太多,单单能否摇上号就是一大问题。

此后,11月12日,首批7个2013年北京自住型商品房项目规划设计方案在北京市规划展览馆正式对外开放。该7个项目分布在4个区县,套型面积均为90平方米以下,可提供自住型商品房1.6万余套。而本次市土地整理储备中心正式挂牌出让的朝阳北路地块正是此前公布的7个地块之一。

11月初,自住型商品房用地首次集中公开出让,当日,北京共成交8宗土地,作为新政之后的首次大动作,自住型商品房正式进入人们视线,由此楼市开始出现微妙变化。11月,北京普通住宅市场成交量遭遇

了21个月来新低,二手房市场也出现了明显下滑。

同时,12月待入市的26个新盘中,五环内零供应,入市项目以近郊区县供应为主,市场开始出现观望情绪。

#### 供应量决定市场走向

业内人士分析,从目前来看,政策期望通过自住型商品房供应改变市场预期,以平抑房价过快上涨的目标已经初步实现,但能否具有持续性将取决于未来该类产品对市场的供应数量。

毕竟近十几年来,经适房、保障房、限价房,名称各异的政策性住房供应并不少见,但都没挡住房价的疯涨,也没能满足众多中低收入家庭的需求。更多的人担心自住型商品房也会昙花一现。

对此专家分析,自住型商品房为了避免以往政策性住房出现的问题,除了在制度上实现公平、公正、公开外,最重要的一点就是供应上提供量的保证。包括带有保障房性质的自住型商品房用地大量推出的同时,不断增大商品房土地供应量,将是能否在未来从根本上抑制房价继续快速上涨的关键。

北京商报记者 董家声

### · 红黑榜 ·

#### 碧桂园 破千亿指日可待



12月5日下午,碧桂园集团发布数据:2013年1-11月,集团共实现合同销售金额约967亿元,同比增长130%,合同销售建筑面积约1465万平方米,同比增长114%。轻松超越620亿元的年度销售目标,成为继万科、中海、保利之后即将跨入千亿军团的房企。从过去两年一直在500亿元销售规模上下徘徊,碧桂园在一年之间迅速成长并成为千亿级别的房企。

小编插话:今年碧桂园无疑是品牌房企中增长速度最快的。

#### 富力地产 150亿投资建设无锡富力城



12月10日,富力地产与无锡新区签约,富力地产将投资150亿元在新区商贸区用3-5年时间打造大型国际化社区“富力城”。项目定位为社区成员多国化、文化多元化、管理人性化的地标性大型国际化社区。据介绍,该项目将于明年启动一期建设,项目投资超80亿元,目前已启动一期项目公司注册工作。二期建设将于2015年启动,项目投资超70亿元。

小编插话:富力地产开始大步追赶了。

#### 冠城大通 拟16亿入股富滇银行



在房企纷纷参股商业银行的浪潮下,云南富滇银行引起了房企关注。12月9日晚间,冠城大通公告称,公司拟以不超过2.6元/股的价格认购富滇银行股份不超过6.15亿股,总投资金额不超过16亿元。冠城大通证券部人士表示,公司拟通过投资入股银行积极尝试开辟新的利润增长点,并在一定程度上规避产业结构风险。

业内人士认为,房企进入银行业已成为行业趋势,一方面房企可利用银行信托或基金等形式降低融资成本。

小编插话:房企这次真的要绑架银行了。



#### 泰达 扬州地块被收回

12月7日,天津泰达股份有限公司发布公告称,全资子公司扬州万运建设发展有限公司旗下23.84公顷土地,因2009年拍下至今尚未开发被扬州市国土资源局收回,该地块截至2013年9月30日账面净值为2.11亿元。

公告称,12月6日,扬州万运收到《扬州市国土资源局告知函》,被告知扬州万运于2009年取得的位于广陵新城沙湾路东侧、运河东路北侧的国有建设用地使用权,土地面积为23.84公顷。

小编插话:人事变动频繁,内部管理混乱,泰达地产发展一波三折。

## 千亿时代来临 房地产业是忧不是喜

万科从100亿元到1000亿元用了六年的时间,而从1000亿元到2000亿元估计要用四年的时间。和万科一起成长的“小伙伴们”也陆续有6家迈入了千亿门槛。

这对于行业发展来说无疑是一件喜事,企业的规模是衡量行业发展的一个重要指标,在过去的几年中房地产是一个热得不能再热的行业,可以说十几亿的中国人全与之发生了关系,不管买得起买不起的全把目光集到了这个行业上来,从电视新闻到街头巷尾,对于房地产的话题永远也不过时。

但是在今年房地产千亿级房企陆续达到7家之时,行业未来之路将如何发展成为了人们关注的焦点。

千亿规模是个里程碑,但也有可能是一个转折点,在笔者看来,房地产业的快速发展有着天生的缺陷和成长弊病。

首先,市场不完全开放。自从1998年福利分房取消后,住房问题

被推向了市场化,但是到了2004年8月,国家又出台了土地制度的“招拍挂”模式,也就是意味着作为房地产主要生产资料由国家掌握,市场未能完全开放,在过去几年中的房价飞涨,源于土地价格的不断走高,地方政府在不让利的情况下,倒逼企业付出相应利润来平抑房价的上涨,这显然不是一个市场经济体制下的正确做法,直接导致了房企规模不断扩大,反而造成了房地产企业利润的不断下滑。同时纠结在住房保障和市场化背景下的房地产领域出现名头众多的政策性住房,这一脉络的梳理不清将进一步制约行业发展。

其次,需求的畸形。其实中国需要买这么多房子吗?答案肯定是否定,由于资源过分集中在少数一线城市中,使得不少人不得不背井离乡去大城市生活,这就加剧了部分城市的住房需求,出现了爆炸式增长。同时一些权贵阶层以及“土豪”

盲目购房囤房加剧了市场的供需紧张,煤老板、钢铁大亨以及地方官员的连接登场,让本已紧张的住房问题更加凸显。

最后,产业基础的薄弱。在房企经历了上市潮之后,房地产开发在国内变得越来越简单,圈钱圈地的行为更加突出,谁有钱谁有地谁就是老大的粗犷模式越发严重,而忽视了基础产业的发展。如万科倡导了十多年的住宅产业化之路依然未能普及,高端项目比比皆是外国设计师、产品线生产后造成千篇一律缺乏创新,这让几千年来来的中国建筑汗颜。

这只是一点浅见,但是对于中国房地产未来之路,作为一个新闻从业者而言未来肯定会变得更加索然无味,以后这个领域将是各路投资者的精明算计,而缺乏创业者的激情豪迈,只有职业经理人的谨小慎微,而没有了大佬的高谈阔论。

北京商报记者 赖大臣