

开发商看好一线城市

北京2月卖地或再破400亿

有迹象表明,马年伊始,北京土地市场将延续年初开门红的态势,火爆局面将依旧延续。据北京市土地整理储备中心公开资料显示,2月至今,已经确定挂牌及招标出让的经营性地块有16宗,其中7宗挂牌地块起始价达到了175.16亿元。有房地产研究机构预测,2月土地出让金有望继今年1月之后再度冲破400亿元。



2月土地市场热力不减

业内人士分析,这意味着北京土地市场前两个月成交额可能将达到800亿元,占去年北京土地市场出让金成交总额的近45%。2013年,北京全年累计土地出让金合计达1821.81亿元。

据CRIC监测数据显示,1月北京共有19宗经营性用地出让,已成交经营性用地面积达300.11万平方米,同比增长74%;成交金额高达403.1亿元,同比增长128%。土地成交平均楼面价也提升了31%,达到1.34万元/平方米,平均溢价率达62%。同时,包括万科、融创、绿地、金隅等一大批房企纷纷入场,其中远洋地产更是在1月的八天之内斥资73亿元连拿3宗土地。同时,1月出让的几宗商业金融用地也引发了激烈竞争。

对此相关部门也做出了调整。1月17日,位于丰台西局、顺义赵全营的两宗地块挂牌被叫停出让,1月26日再度恢复挂牌,现场竞价即预计成交日期为2月13日。暂停与恢复挂牌时间前后不过十天。对此,业内人士分析,主要原因可能是1月中上旬北京土地市场已经相当火爆,土地出让金冲破400亿元。为了避免刷新单月土地出让金纪录,因此暂停了包括以上两宗地块在内的4宗土地出让。

优质地块或拉高成交额

业内人士分析,2月土地市场注定火爆,一方面源于土地供应数量为数不少,同时数块优质地块的出让也将引发众多房企的兴趣。如西城区华嘉胡同地块挂牌起始价为35.5亿元;丰台区卢沟桥乡西局村两地块的挂牌起始价分别达到了33.5亿元和24.1亿元;北京经济技术开发区河西区居住用地挂牌起始价也达到了29亿元。统计显示,2月已经确定挂牌及招标出让的经营性16宗地块,包括以上的几块地在内的7宗地,挂牌地块起始价达到了175.16亿元。

龙头房企拿地热情高涨

专家指出,除了供应端给力外,各大房企对北京等一线城市的青睐也是土地市场火爆的主要原因。1

月,众多名企的销售业绩表现抢眼,开发商的信心也不断走高,绿地集团、万达集团、恒大地产、融创中国、首创置业、海亮地产等房企纷纷上调全年销售目标。业绩的提升也激励了其在土地市场的表现,一批知名房企仍将目光锁定在一线城市,近期北京土地依旧炙手可热。

业内人士表示,去年开发商的回款及融资情况刺激了各大房企今年拿地的积极性。目前房地产开发商普遍处于土地饥渴状态,必然会积极参与拿地,因此造成了土地市场的竞争激烈。北京2014年土地市场供应继续明显增加,同时不排除地王地块的出现,但供应的增加对缓解后市供需结构压力有较大的作用。

北京商报记者 董家声/文 郁美静/制表 王悦/摄

2月挂牌及出让部分热点地块

宗地名称	规划建筑面积(平方米)	起始价(亿元)
西城区华嘉胡同地块	117708	35.5
丰台区西局村改造项目一期	220201	24.1
丰台区西局村改造项目二期	170535	33.5
亦庄河西X87R1地块	180332	29
亦庄河西X91R1地块	193451.8	31
顺义区赵全营镇镇中心区地块	183033	16.8

全国土地出让收入超4万亿

国土资源部日前发布的2013年全国国土资源统计数据显示,去年全国土地出让收入总金额达4.1万亿元,刷新了2011年土地出让金收入3.15万亿元的历史高位。分析人士指出,不断增长的土地出让金收入使得地方政府削弱了调控政策落地的意愿。

统计数据显示,全国105个主要监测城市综合、商业、住宅、工业地价分别为3349元/平方米、6306元/平方米、5033元/平方米和700元/平方米。四类用地价格环比增长率分别为2.1%、2.3%、2.6%和1.3%,同比增长率分别为7%、7.9%、9%和4.5%。房地产用地20公顷,同比增长26.8%,占全年建设用地的27.4%。

同时,土地价格也节节攀升。今年1月,京沪杭三地土地出让金收入超过千亿元,仅北京土地出让金收入就超过了去年同期的7倍。

专家指出,土地财政是土地市场火热的重要因素。土地财政导致在楼市火爆的时候政府更愿意多卖地,部分高价地的出现又促进了房价上涨。土地价格上涨明显影响了购房者、开发商的预期,从2013年看,各地都出现了部分地块楼面价超过周围在售物业的价格。

随着地方政府对土地出让依赖度越来越高,这种情况下,楼市调控政策各地落地意愿不强烈。

同时,新一轮地王潮主要出现在

一二线城市,证明全国房地产市场已经分化,房企选择在一二线城市聚集,竞争更加激烈,而这种泡沫化的发展也导致市场存在调整的可能。

专家提醒,地价上升可能推动房价上涨,但这种支撑作用要受到市场终端需求的约束。目前来看,一些城市楼市需求渐趋理性,土地市场逆市升温将蕴含较大风险,值得高度警惕。从成交量分析,去年以来我国商品房销售面积增速逐月放缓,即使是一线城市的北京,2013年住宅销售面积也同比下降8.1%。这些情况表明,楼市需求经过前期集中释放后,后续增长动能明显衰减。

北京商报记者 董家声

· 红黑榜 ·



佳兆业 43.8亿元接盘南京奥体建设地块



1月29日,南京奥体建设开发有限责任公司分拆的两个项目公司正式挂牌转让,最终佳兆业和上海建工分别以9亿元和35.2亿元拿下。其中,佳兆业9亿元拿下的是持有河西G09地块的南京奥体房地产开发有限公司100%股权,该公司挂牌价格为1.35亿元。同时,河西G09地块的转让公告中指出,受让方需先还清公司欠款才能办理该地块转让,目前标的企业欠转让方债务总额合计约为34.8亿元。

小编插话:进入了北京长安8号后,又染指南京项目,佳兆业要通过并购扩张?

恒大 18亿元回购托市



近一周来恒大地产股价逆市上涨,单日涨幅曾达6%,而伴随其后的是恒大地产近日频频出手的回购。2月10日,恒大地产当日斥资4.24亿港元回购1.15亿股。这是恒大地产继1月底来第六次回购集团股票,累计回购股数达已发行股本的5.032%,金额已达18亿元。

在市场倍感寒意时,恒大此举普遍被解读为提升投资者信心。从市场看来,当前趋紧的资金环境和面临不确定因素的楼市已在影响着许多投资者对房企的信心。

小编插话:这也不是长久之计啊。



雅居乐地产 发行5亿美元优先票据

雅居乐地产于2月10日发布公告,公司及子公司担保人与中国农业银行香港分行、农银国际、汇丰、工银亚洲、工银国际、摩根大通、摩根士丹利及渣打银行订立购买协议,内容有关发行于2019年到期5亿美元的8.375%优先票据。2014年票据发行的估计所得款项净额经扣除包销折让及其他有关2014年票据发行的估计费用及开支后约为4.875亿美元。公司计划将2014年票据所得款项用做就现有及新增物业项目做融资、就现有债务做再融资及一般公司用途。

小编插话:频繁融资对于雅居乐的长期发展不利。

绿城中国 1月销售额33亿元

2月11日,绿城中国控股有限公司公布最新业绩,1月绿城集团共销售1225套,合同销售总面积为16万平方米,合同销售总金额约33亿元。1月合同销售中,归属于绿城集团的权益金额约为15亿元,合同销售均价20495元/平方米。

据了解,近日花旗在一份研究报告中称,预计绿城中国控股有限公司今年销售总额将达700亿元,较去年621亿的销售金额增长近13%。花旗同时也认为,绿城中国今年的去化率料会跌至40%-45%,较历史平均水平70%为低。随后绿城相关负责人给出回应,否认了花旗报告中去化率下降的说法,并表示40%-45%属于限购之后公司的正常去化水平,在预期之内。

小编插话:绿城难道又要走老路?