

#### C2 3月35新盘入市“涨”字当头

在限高令被放开的同时，制约项目的限涨令也被突破。今年3月，北京将有35个项目入市，一改此前冷清局面，而伴随着去年热点区域土地价格的不断上涨，今年3月入市项目的报价普遍出现了大幅上涨。

#### C4 国内房企债务违约风险加剧

房企的海外融资步伐并没有受到近期楼市销售低迷的影响。2月10日晚间，首创置业股份有限公司发布公告称，公司已向香港联交所申请批准10亿美元有担保中期票据及永续证券计划上市。

#### C4 房企业绩今年仍存变数

根据Wind统计，截至2月18日，132家A股上市房企中已有68家发布2013年业绩预告。其中46家实现业绩增长，占比约68%，接近已披露业绩房企的7成。

### 市场热引发投资者泼冷水

# 外资看空中国楼市的背后图谋

北京商报记者 赖大臣

就在龙湖地产和和裕地产斩下北京马年第一批热地的前一天，摩根大通正在迫切询问着他们在中国的合作伙伴中原地产“中国楼市什么时候崩盘”。的确，在进入2014年的两个月时间内，中国楼市表现出了与整个经济环境不协调的步伐——依然大幅上涨，特别是土地市场，接连诞生重量级地王，这已经引发了外资以及内地学者的广泛关注，过热而引发楼市崩盘说再次席卷整个行业。但也有专家直言外资质疑中国楼市的背后是为了下一步投资中国楼市制造舆论。



冲向记者表示。同时他还指出，目前海外资本对中国楼市存在的高风险已经开始做出预警，从去年开始，外资机构不仅开始抛售一些在内地持有的物业，同时很少有外资在国内购买新的实力物业，而是转向风险相对较低的房企债券上。

“主要是由于目前的经济形势不容乐观，特别是房地产市场的快速涨幅与中国的实体经济相背离，这个导致外资开始谨慎对待中国的房地产市场投资。”北京中原地产市场部研究总监张大伟向记者表示。他特别指出，在目前中原地产接触的基金咨询客户中，外资集体看空中国楼市。

#### 外资的背后图谋

正所谓“贬低的是买主，喝彩的是闲人”，在外资集体唱空中国楼市的背后，隐藏着外资新一轮进入中国楼市的图谋。

“从外资进入中国房地产投资的周期来看，与房地产业的发展有着密切联系。一般而言外资的投资周期分为5年、5+1年以及5+2年，第一轮进入期是在2003年左右，撤出是在2008年金融危机前后，随后再次进入，现在来看又将进入一个外资投资房地产业的衰退期，这一方面与外资的投资回报周期有关，另一方面也会受到市场预期的影响。”誉翔安合伙人王珂向记者表示。

其实从这个大约5年一个周期的外资投资房地产业的规律来看，今明两年将会是不少外资投资者重回中国楼市的关键期。

自称“永远不赚最后一个铜板”的地产商李嘉诚，在过去短短5个月连续抛售了价值约200亿元的内地物业。自去年8月以来，李嘉诚控制的长和系便开始抛售国内不动产，8月以26亿元出售广州西城都荟广场等项目；10月以约70亿元出售上海陆家嘴东方汇经中心；12月以预计30亿元出售南京国际金融中心大厦。而今年初，李嘉诚之子李泽楷执掌的电讯盈科公告拟售北京三里屯电讯盈科中心。此外，李氏家族同时减持嘉湖银座近70%股权。几乎同时，港资瑞安地产也抛售了超过70亿元物业，连番动作的背后是整个外资房企对于中国楼市做出的提前防备。

投资就是有进有出，在撤出中国楼市的同时，放出看空的信号制造舆论，为下一轮进入中国楼市做着准备。在外资机构一片唱空中国楼市的同时，黑石正在募集一个40亿美元的基金关注中国和其他亚洲国家房地产公司的股票和债券。

#### 地热房冷的尴尬

春节的热度还未散去，2月13日在北京市国土局就展开了马年的第一场夺地大战，西三环的西局地块成为了热点争夺对象。

最终经过29轮竞拍，龙湖以35.7亿元并且配建5.4万平方米限价房获得。据测算，扣除配建限价房以及重建的商业部分后，该地块的楼面价格约为6万元/平方米。

去年，同样位于西三环与西南三环附近的玉渊潭地块与夏家胡同两块热地，其住宅部分的实际楼面价在4万元/平方米左右。而目前，地块周边的二手房房价如西局欣园等小区，价格在4万-4.5万元/平方米之间。今年1月，与西局地块不远的紫辰院项目在开年成功取得预售许可证，拟售价格则为6.7万元/平方米，接近西局地块的土地楼面价。

面粉再次贵过了面包，而今年开年以来的面包并不好卖，特别是贵面包。

根据丽兹行豪宅研究院独家数据显示，2月1日-16日，高端二手住宅成交33套，相比上月半月下降57.69%，较去年春节同期下降66.32%。同期高端新房成交51套，相比去年春节同期下降50%。

从1月入市的4个高端项目数据来看，其中阅园共4套处于资格审核或预定状

态，万科如园有20套处于资格审核或预定状态，北京院子及绿地中心酒店公寓均无成交迹象。从2011年后入市高端期房成交数据来看，西山壹号院、万科如园、四合上院、紫御华府等极少数项目成交仍较为活跃，其他楼盘基本处于售罄状态，只有少量尾盘在售。

而按照目前北京土地市场的成交情况，未来高价盘将成为市场的销售主力。东坝、亦庄、台湖、西局以及孙河等板块将成为新的高端豪宅区，北京的普通商品房市场将成为政策房的竞争舞台，而真正的市场竞争将上移至4万元/平方米的高端市场，入门槛的大幅提升，北京还会存在无限的购买力吗？

“现在高端市场的竞争不仅是来自同一区域项目的竞争，甚至被放大到了全国范围、世界范围内，在过去的两三年中北京高端住宅的买家具有海外身份的越来越多，以前是北京买一套上海买一套发展成为了中国买一套美国买一套的更加安全的置业理念。”北京财富人生房地产经纪公司执行董事韩乐向记者表示。

#### 过热引发的看空

“如果像泰禾这样激进拿地的房企成功了，那么楼市将变成一个真正的赌场。”国内某著名代理机构的研究负责人向记者

表示。

高负债、高杠杆的拿地模式在过去一年多的时间里成为了一些房企的扩张标签，这无疑是一场赌注，因为过去的无数案例在说明凭借着地王一炮而红的房企往往成为调控浪潮来临第一排倒下的企业。

在财政部公布的2013年财政收入情况中显示，地方财政收入6.89万亿元，其中主要是土地出让合同成交价款增加较多，国有土地使用权出让收入4.12万亿元，比上年增加12732亿元，增长44.6%。而去年全年商品房销售面积增长17.3%。

两者之间的差距可见一斑，也就是说房企去年拿地的增速相当于销售增速的近2.5倍多，这不禁让人想起几年前中国的钢铁企业，面对连年疯涨的铁矿石价格不计后果，认为只要自己手中有面粉，面包就一定不愁卖，这与现在的房地产市场有着多么惊人的相似度。

“现在的形势的确是有点热得可怕，特别是今年1月央行数据显示，今年1月社会融资规模达到了2.58万亿元，过剩的流动性是导致房地产市场过热发展的主要原因，但是银行不可能一直维持这么高的放贷量，这不太现实，预计流动性的收紧将在年底前出现，这样会对房地产市场产生影响，即使是一线城市也会受到波及。”盛富资本国际有限公司联合创始人黄立