

## 北京推地小步快跑

## 明年土地市场将迎“高开”

年终岁尾,北京土地市场供地节奏的紧锣密鼓,似乎昭示着政府对2015年土地市场乃至楼市整体表现的期许。

12月16日,北京国土资源局再推两宗地块,分别位于朝阳区和顺义区,两宗地建设面积约14.6万平方米,起始价超过13亿元。截至目前,北京市挂牌待交易的地块已有11宗,起拍总价已达195亿元。



## 供地跑步前进

年初土地市场的表现历来对楼市走向有着风向标的作用。

记者查询资料显示,近两年北京土地市场的开年表现都呈现出高开态势,甚至可以用火爆来形容。

2013年1月,北京共成交土地22宗,单月成交额高达241.66亿元,据机构统计,这一成绩刷新了北京2003年有统计记录以来的最高值。今年1月北京市出让经营性用地19宗,累计土地出让金总额高达403亿元,再创历史新高。

业内人士分析,今年楼市整体下行,一度导致土地市场状态持续低迷。由此,年初土地市场的高开表现和四季度土地市场的强势回升,令2014年土地市场整体表现呈现出U字形走势。而今年底,土地市场的升温势必影响到2015年初市场的表现。

事实上,随着房企拿地信心上升,北京土地管理单位也正在抓住市场的窗口期加快土地供应。

12月16日,北京国土资源局推出两宗地块,分别位于朝阳区和顺义区,两宗地建设面积约14.6万平方米,起始价超过13亿元。算上一天前,北京市土地整理储备中心网站上刚刚挂出的丰台丽泽金融区和朝阳东坝两宗地块,两天内北京市推

出4块地的起拍金额近39亿元。而截至目前,包括起拍价超过70亿元的丰台区花乡白盆窑村地块在内,北京市挂牌待交易的地块已有11宗,分别位于海淀、大兴、丰台、顺义等区域,起拍总价已达195亿元。

## 信心仍在恢复

业内人士分析,政府加快推地节奏一方面有暖市的意味,同时似乎也暗示着未来市场依旧存在不稳定性因素,毕竟楼市尚未彻底走出低谷。

“虽然一线城市土地成交额创下新的历史纪录,但统计显示,从房企在全国拿地来看,今年4月以来,20强房企单月拿地总额一直低于去年同期。”某地产公司相关负责人透露,今年楼市低迷时,多数房企都一改年初定下的扩张计划,采取保守经营模式。

北京中原地产统计数据显示,截至11月底,全国20强房企购地金额合计为2551亿元,与去年同期的4740亿元相比,少花了2189亿元,同比降幅高达46%。

链家地产市场研究部分分析师张旭表示,当前房企的重点依然是消化库存回笼资金。受资金所限,房企投资态度仍然趋向谨慎,整体上投资热情仍旧不高。

数据显示,20家标杆房企购置

土地金额已经连续8个月低于去年同期,4月以来仅有9月和11月单月拿地金额超过200亿元,其余6个月均不足180亿元。而从2013年全年来看,20强房企单月拿地金额无一个月低于200亿元,最低单月拿地金额也在230亿元以上。

## 明年或迎开门红

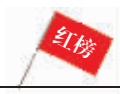
截至目前,2014年北京土地市场共成交140宗地块,土地交易额为1911.4亿,创下历史纪录,但从全国来看还称不上乐观。截至11月底,万科、保利、招商、金地、雅居乐、中海、恒大、富力、绿城、华润这10家标杆房企权益购地总金额约1887亿元,仅相当于去年全年购地金额的56%。

北京中原地产首席分析师张大伟分析,从拿地节奏可以看出房企对市场的判断。从20强房企年内在土地市场的表现来看,并不看好楼市明年的发展。但最近部分城市推出优质地块,甚至下调土地价格,再加上各类救市政策叠加作用,一些企业开始抄底拿地。

专家预计,未来大房企必然压缩三四线城市开发规模,集中投入安全性最有保障的一线城市。由此,北京土地市场明年初迎来开门红将是大概率事件。

北京商报记者 董家声

## · 红黑榜 ·

保利  
150亿债务融资工具获批

12月15日,保利地产宣布中国银行间市场交易商协会已同意接受其中期票据注册,注册金额为150亿元,注册额度有效期为两年。

保利地产表示,公司将根据市场情况及有关规定要求,在注册有效期内择机发行中期票据,在可发行的额度范围内,决定债务融资工具的具体品种,包括但不限于中期票据、短期融资券、超短期融资券和资产支持票据等。

小编插话:天量融资对保利发展助力不小。

金隅  
15亿摘青岛年度单价地王

12月16日上午,青岛市北区两幅黄金地块走上拍卖台。此前备受关注的镇江路地块最终被北京金隅嘉业以近15亿元底价收入囊中,楼面价8500元/平方米,成为青岛年度单价地王。

尽管地王最终是以底价成交,但是在银海世邦市场研究负责人看来,8500元/平方米的楼面价依然是偏高的。“这个楼面成交价无论是对后续的定价还是营销都具有较大的难度,因为现在的房地产市场已经不像以前那么火爆了,而且现在市区的库存量也比较大。”

小编插话:金隅近年来在全国的拓展速度并不快。

招商地产  
50亿中期票据收到接受注册通知书

招商局地产控股股份有限公司12月16日发布公告称,其拟发行不超过人民币50亿元中期票据事项,于近日收到中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)出具的《接受注册通知书》,同意接受公司中期票据注册。

据悉,本次中期票据注册金额为50亿元,注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起两年内有效,由中信证券股份有限公司和招商银行股份有限公司联席主承销。

小编插话:这是要大举拿地的节奏啊。

中天城投  
增发4.27亿股募资27亿元

中天城投集团股份有限公司12月16日发布公告称,其将共计增发约4.27亿股,发行价格不低于6.61元/股,募集资金总额约27亿元。根据公告,中天城投大股东金世旗国际控股股份有限公司按上限35%顶格认购定增股份,且认购锁定期为三年;其余五家认购对象均为基金、券商等机构,最小认购份额也近3亿元。

公告强调,此次非公开发行股票募投项目为中天城投旗下正在建设的“引金(银)入黔”重点工程贵阳国际金融中心一期商务区项目,以及贵阳市云岩渔安、安井回迁安置居住区E组团(公租房项目)。

小编插话:据说贵阳的楼市泡沫已经显现。

## 北京前11月住宅销售面积下降21.6%

据北京统计信息网数据显示,1-11月北京市房地产市场完成房地产开发投资3478.9亿元,比上年同期增长9.9%。其中,住宅投资完成1755.4亿元,同比增长12.9%;写字楼投资完成686.2亿元,同比增长25.2%;商业、非公益用房及其他投资完成1037.4亿元,同比下降2.3%。

据悉,1-11月北京市销售面积整体呈下降态势。全市商品房销售面积为1173.5万平方米,比上年同期下降28.2%。其中,住宅销售面积为921.8万平方米,同比下降21.6%;写字楼为114.1万平方米,同比下降57.8%;商业、非公益用房及其他为137.6万平方米,同比下降26.8%。

1-11月,全市商品房竣工面积1646.9万平方米,比上年同期下降

2.6%;其中,住宅竣工面积953.4万平方米,下降12%。

1-11月,全市商品房销售面积1173.5万平方米,比上年同期下降28.2%;其中,住宅销售面积921.8万平方米,下降21.6%。

虽然房地产开发商的投资仍呈增长态势,但房企资金到位情况并不乐观。

1-11月,北京市房地产开发企业项目到位资金5664.1亿元,比上年同期下降11.4%。其中,金融贷款为1785.2亿元,同比增长8.1%;自筹资金为1652.8亿元,同比下降10.3%;定金及预收款为1468.2亿元,同比下降23.9%。

与北京相比,全国情况似乎更不乐观。据国家统计局数据,今年1-

11月,全国房地产开发投资86601亿元,同比名义增长11.9%,增速环比回落0.5个百分点。其中,住宅投资58676亿元,增长10.5%,增速回落0.6个百分点。

北京华远浩利投资股份有限公司董事长任志强分析,预计房地产开发投资全年增速在10%左右,而从单月来看出现了低于10%的增长速度,总体而言,房地产开发增速将持续下降。

同时,任志强表示,未来可能还会有多次降息和降准。但短期的降准并不一定会让市场迅速反弹,即使降0.5个或1个基点,释放几千亿元资金,也不可能全用在房地产上,也不可能把库存迅速消化掉。

北京商报记者 董家声