

## · 楼市动态 ·

## 深圳

## 今年计划供应保障房1.8万套

3月3日,深圳市住建局召开住房和城乡建设工作会议称,2015年深圳计划供应保障房1.8万套。同时,探索保障房区位补偿机制和价格补偿机制,允许购租边远地区保障房的申请人适当享受较大面积保障房。据深圳市住建局介绍,2015年计划开工建设保障房1.5万套、竣工1.5万套、供应1.8万套,加大保障房的配套建设力度。计划发放住房公积金贷款130亿元。

据悉,2014年计划新开工保障房2.5万套,实际开工3.1万套;计划竣工2.5万套,实际竣工2.74万套;计划供应2.8万套,实际供应3.1万套。同时,深圳发放人才安居住房补贴约4.7亿元,新增安排人才住房2.5万套。

## 武汉

## 3月将拍卖22宗地

3月2日,武汉市国土资源和规划中心显示,在3月10日和3月19日,武汉将举行两场土地拍卖会。据悉,上述拍卖共出让22宗地,总价超过92亿元。相关统计数据显示,2015年2月武汉共出让10宗地块,包括硚口古田二路、后湖长港路、汉阳主城区、武汉大学旁等多宗临铁优质地块,总出让金额43.9亿元。

其中,2月27日,武汉市招标出让位于江岸区黄石路与吉庆街交汇处一宗纯商服地块,最终被武汉老字号“老通城”以2.75亿元拿下,楼面价仅7481元/平方米。

## 南京

## 新年再挂4宗地 总起价超24亿元

新年再挂4宗地,3月4日南京市国土局挂出羊年第二批地块,该4宗地总出让面积16.04万平方米,起始总价达24.23亿元。公告显示,其中编号为NO.2015G02秦淮区汉西门大街与汉中路夹角地块出让面积1.2万平方米,性质为Bb商办混合用地,容积率≤6,起始总价为8.9亿元。

另外,浦口区泰山街道123地块出让面积6.94万平方米,地块同为二类居住用地,综合容积率1.94,其出让起始价5.7亿元,起拍楼面价4236元/平方米。

## 成都

## 将出让春熙路最贵地块

3月3日,成都国土局招拍挂信息显示,该市将于3月23日公开出让锦江区春熙路一宗商业用地,起始价9.23亿元,折合楼面价高达1.71万元/平方米,刷新春熙路单价地王纪录。

据了解,春熙路商圈是成都市中心的老牌商圈,九龙仓IFS、远洋太古里等高端项目均已入驻于此。此次出让的地块紧邻伊藤洋华堂,地理位置也不差。自2002年以来,春熙路商圈出让的地块价格屡创新高。

## 上海

## 滨江城开拟建50万平方米大型综合体

3月2日,由上海实业城市开发集团有限公司负责打造的城开徐汇滨江地块历经一年半时间,终于进入正式施工建设阶段。

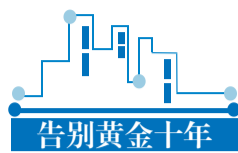
根据规划,滨江城开中心由上实城开旗下的上海寰宇城市投资发展有限公司负责打造,将打造成一座总体量约50万平方米,涵盖办公、商业、文化、休闲等多产业的大型城市综合体。项目占地约7.7万平方米,地上计容建筑面积28.46万平方米。

## 广州

## 试行产业区内可建公租房

3月3日,广州市政府办公厅近日正式印发了《广州市提高工业用地利用效率试行办法》,今年4月1日起的三年内,可以在产业区内规划一定比例的居住用地,用于建设公租房,解决产业工人的居住需求,但严禁建设住宅、酒店等。

《试行办法》明确,未来新增工业用地原则上都要位于工业园、物流园等产业区内,根据不同地块给出了容积率的最低限制,并要求一般新建工业项目厂房要在三层以上。



地铁7号线的开通对于深耕北京东南四环板块的华侨城而言可能是十年来最大的利好,凭借着旅游加地产的独特模式,让北京华侨城和欢乐谷在过去十年间成为家喻户晓的品牌,但正是模式的独特限制了其在北京发展的规模,对于一个城市而言可能只需要一个欢乐谷,而华侨城则不是。告别过去坐地生财的模式,环顾已然迅速在北京成长起来的万科、富力、合生等南派开发商,华侨城该变了。

# 华侨城“坐地生财”后谋变



## 疯狂暴涨的房价

“最早华侨城一期的房子,我买的时候记得每平方米也就六七千元,现在已经翻了好几倍。”一位华侨城早期的业主告诉北京商报记者。的确,公开资料显示,今年1月华侨城最新销售均价已达4万元/平方米,2005年5月该项目首次对外报出的均价为6500元/平方米。117个月以来,销售价格累计上涨了33500元,涨幅达515.4%。

然而,就算房价翻了几倍,也依旧不敌购房者买房的热情。据悉,华侨城五期仅5栋楼,目前已全部开盘。除了华侨城区域的地段和成熟配套外,五期产品4万元/平方米左右的均价,最低3.8万元/平方米的报价成为项目热销的最大原因。一位前去北京华侨城售楼处看房的购房者坦言:“这个项目在北京这么多年,各种配套设施还是很成熟的,而且目前北京四环区域的新盘价格基本在5万元/平方米以上,华侨城的这个定价对我而言还是很合适的。”

配套成熟、地段紧俏,销售均价为什么能比同区域的其他项目便宜那么多呢?知情人士透露,由于地方政府的支持,华侨城当年得以在京以低价获得大规模土地。华侨城在北京项目的土地实际上半是由华侨城承诺用来建设主题公园搞景观绿化,另一半作为地方政府部门补贴给华侨城开发房地产。申银万国的研究报告显示,华侨城在北京的项目拿地平均价约为100万元/亩,远低于当时周边商品房200万元/亩的土地成本。

另外,据华侨城相关负责人介绍,项目的定价需要住建委的审批,华侨城项目的最后一期是2013年开盘,原则上定价不能超过2010年开盘价格的15%,新盘上市审批极为严格,所以定价不高也是为了配合政府的调控。

“‘旅游+地产’的开发运营模式,实际上是靠旅游去圈地,通过低价拿到的土地,开发住宅项目的成本要低得多。也就是说,随着区域地

块的不断升温增值、区域内其他项目价格的上涨,该类企业通过放缓开发节奏,在获得增值机会的同时还能凭借低成本定出相对较低的优势售价,这是一种低风险、回报率高的收益,几乎是‘坐地生财’。”上海易居房地产研究院研究员严跃进坦言。

## 深耕十年的背后

不过,十年的时间,除了戏谑的“坐地生财”,更不能忽视华侨城的进驻给它所在的东四环四方桥区域带来的质的改变。公开资料显示,华侨城在北京的项目占地面积为1.5平方公里,其中旅游部分的主题公园欢乐谷占地面积为1平方公里,基础设施及房地产开发所占面积达0.5平方公里。其所在的东四环四方桥区域曾是北京有名的化工区。

北京华侨城副总经理谭笑此前在接受媒体采访时曾表示,欢乐谷和华侨城旅游主题社区的开发彻底改变了人们对北京东南片区的认识,使人们在提起北京的东南区域时首先想到的不是一个化工高污染区,而是一个生态示范区。

“开发时间长,最主要是公司区域深耕的战略,另外华侨城在北京项目的地块位于环线的绿色隔离带,土地的特殊性决定了开发起来是个大工程,不同于开发程度高、设施相对成熟的区域,华侨城在项目开发之初还要对整个区域进行完善。”华侨城相关负责人表示。

据悉,2004年,该区域惟一在售的商品房是世纪东方城一期,销售均价仅为5000元/平方米。而2005年北京世纪华侨城进驻四方桥后,2005年底这里的楼盘均价已达7000元/平方米。2006年欢乐谷主题公园正式营业之后,该区域房价在年底达到约9000元/平方米。

“深耕十年对区域本身的积极意义不言而喻,但由于开盘早,早期的规划在先,华侨城在住宅的智能化、科技化上面临一些不足。”华侨城相关负责人介绍,不过

小区的整体规划不存在落后的问题,只是住宅智能化上可能不如新开盘的一些项目,这对销售没有太大影响。

严跃进表示,对于与华侨城同区域的一些项目而言,会面临定价的难题,其他项目拿地土地的成本不占优,而且从回笼资金的角度看,又必须加快销售,为了竞争,最后导致部分项目亏本出售。

## 今年必须拿到地

房地产行业已经告别“黄金时代”,企业拿地开发就能赚钱的时代已经过去,土地如果回本时间长,开发商的现金流便会拉长,很容易亏本。严跃进表示,不少大型开发商已从三四线城市撤离,回归一二线城市,对于一二线城市的土地争夺将会越来越激烈。华侨城在北京的下一个“十年”,拿到土地已不容易,“坐地生财”就更不可能了。

“目前北京华侨城项目已经进入清盘阶段,剩下也就十来套房源。”华侨城相关负责人告诉北京商报记者,除了与招商地产合作过望京的臻园住宅项目和经营自己的住宅外,华侨城在北京已经没有其他土地储备,因此今年无论如何都会有动作。

事实上,2013年华侨城就已下定决心在北京重新拿地。“不过北京土地市场的竞争实在太激烈,几乎达到疯狂。”华侨城相关负责人直言,不是没有重新拿地的打算,其实集团一直以来也在积极参与拿地,只是无奈,目前还鲜有收获。

据华侨城相关负责人介绍,从集团战略层面考虑,今年华侨城在北京有100亿元的地产投资预算,再次拿地,短期内不会延续综合项目的开发路线,转而变成短、平、快的方式,开发一个纯粹的住宅项目。因为综合类项目的开发周期较长,启动资金也比较大。从中长期发展的层面看,未来依旧会专注旅游地产,或许会在北京一些远郊区县,拥有一定的生态旅游资源,在开发程度不高的地方开发项目。

北京商报记者 赖大臣 张茜岚