

· 腕说 ·

## 房地产正在软着陆

叶檀  
著名财经评论人

据国家统计局公布的2月70个大中城市房价数据,新建商品住宅连续10个月下跌,同比下降的有69个城市。二手住宅价格环比下降的城市有61个,同比下降的有69个。明显下行的数据与成交量恰好匹配。今年前两个月,全国商品房销售面积8764万平方米,同比下降16.3%;销售额5972亿元,同比下降15.8%。

春节假期因素不容忽视,如果节后持续大幅下滑,将对开发商构成极大压力。叶檀表示,黄金时代已经过去,作为软着陆的经济体,最重要的资产价格从高空坠地是不可能的,依然保持在高位也是不可能的。房地产业正在软着陆。

## 住宅投资增速急降

任志强  
全联房地产商会执行会长

“房地产开发投资增幅也在下降,去年降到10%,今年仍然会继续下降。”任志强在2015中国房地产500强测评成果发布会上说道,从增长比例的情况来看,今年住宅增速急剧下滑,商业和写字楼仍持续上升。

目前土地供应面积还在持续下滑,提到土地对于未来投资的影响,任志强表示,“如果没有土地做前期准备的话,后期让投资持续增长是不可能的,当土地处在持续低位的时候,后续一定出现供求关系恶化,而不是供需关系得到改善”。

对于新增供应量减少问题,任志强认为这个不是房地产“不行”了的迹象,反而提出减少供应量有利于消化库存以及稳定价格。

## 房地产增速出现拐点

张玉良  
绿地集团董事长

张玉良指出,新常态下的房地产有三个关键词应该引起我们的关注:第一个关键词是拐点,而且面临的拐点是一个发展规模的拐点。从目前的情况来看,房地产行业的增速已经进入了拐点。从现在来看,地产的增速确实已经到了拐点,整个房地产市场发生了深刻的变化,住宅消费的需求非常疲软,同样的,商务、办公、商业设施也是一样的。购买能力在下降、电商的成长、商业设施的容量缩小、整个市场的增速与整个经济的增速正相关。

张玉良以绿地为例,谈到绿地成长比较好的主要是转型比较快,去年的商业地产增长了86%,今明两年没有那么快的速度了。

## 白银时代下房企的合纵连横

刘肖  
北京万科总经理

刘肖表示,白银时代房地产精细化、联合化、金融化是大趋势。他进一步解释说:“精细化将是房企之间利润差异的主因,换言之是回报率差异的主因。”精细化不是虚无的,它体现在所有的产品策划及其房企产品中。

“如今,在新的土地招标过程中联合报名的比例越来越高,众多开发商和金融机构或者开发商与开发商之间组成联合体合作拿地。”他说,“合纵连横将是新常态下房企合作的重要形式。”

房价和地价的决定因素是有差异的。房价是由客户需求、购买力决定的,而地价更大程度是由资金的供求决定的,每一个高地价推出的背后都有一个金融因素。房地产本身越来越成为金融产品。在美国和西欧,大量的房地产业态是以金融产品的方式存在的,这也是我们不得不面对的新常态。

## 香港领汇3亿美元进京买楼 通州360万平方米待入市

## 商业地产焦点移至新城

自去年李嘉诚内地抛楼以来关于商业地产过剩的言论一直困扰着整个市场,同时在过去的几年间北京商业地产的大宗收购也的确进入了一个相对沉寂的时期,不过这一现状有望得到改观。日前,香港领汇房地产投资信托基金管理人——领汇管理有限公司日前宣布以3.04亿美元成功收购北京欧美汇购物中心,这一大宗收购案引起了市场的高度关注。

## 商业地产再现大宗收购

此前一直与万科在商业地产保持合作关系的香港领汇这次独立收购商业物业,对于整个市场的信心提振起到了良好作用。

领汇管理有限公司行政总裁王国龙表示:“收购欧美汇购物中心,有助于推动领汇以可持续发展为本的投资策略。借此项目,我们也将继续提升长线收入及资本增长潜力,同时在香港及其他市场,包括国内营运集规模和多元化一体的物业组合。”谈及该项物业的发展潜力,王国龙表示:“这项收购属于稳健的长期投资物业,有助扩大物业组合,为基金单位持有人带来更好的回报。”

据悉,领汇房地产投资信托基金是首家香港上市及以市值计亚洲地区最大型房地产投资信托基金,也是全球以零售为主最大的房地产投资信托基金之一,由领汇管理有限公司管理。其物业组合以满足香港民众日常需求的小区购物中心为主。

本次交易对象——欧美汇购物中心于2009年落成启用,位于北京市海淀区,被喻为中国“硅谷”的中关村内。

## 通州成集中供应区

与海外资本看好北京商用物业类似,国内大型房企同样致力于北京商业地产的开发与投入。作为通州运河核心区首发项目,日前保利大都汇项目正式亮相。据了解,继保利大都汇之后,通州运河核心区还有绿地中央广场、华业新北京中心、长安运河等多个项目预计今年之内集中入市。

记者通过整理北京市国土资源



局招拍挂公开信息发现,2010年至今,整个通州运河核心区共成交了41宗商办类公建用地,总建筑面积达到364.85万平方米。在业内人士看来,按照通州新城“一核五区”的规划,如此体量足以催生一个新型CBD的崛起。

作为今年亮相的首个项目,保利大都汇总建筑面积为26万平方米,是目前整个通州运河核心区密度最低的全业态商务艺术综合体,项目共包括2栋甲级写字楼、3栋创意办公楼、2栋公寓、1栋商业及底商产品。

## 品牌房企差异化布局

超300万平方米的商办类项目集中入市,不免让市场担忧区域同类产品是否会过剩。

对此,保利地产北京公司总经理李晶直言不讳,一个核心区的发展需具备前景眼光,通州区从不回避300万平方米的建筑面积,因而才有了运河核心区更超前的规划蓝图。据悉,通州运河核心区依据自然地理、道路、河道等界线将运河核心区划分为5个功能区,共包括9个细化分区,其中5个功能区分别为文化博览区、商务北区、商务南区、特色水乡区、高档商住区。

在此基础上,云集在区域的品牌房企也形成了差异化的定位。比如保利大都汇主要依托集团文化艺术产业优势,打造商务艺术综合体;绿地凭借多年商办经验,打造智能办公写字楼;华业新北京中心以小

户型公寓为主;富华则主打企业独栋产品。

## 政策利好将催生新CBD

房企的协同发展只是一方面,通州区政府对运河核心区的政策支持亦毫不吝啬。北京通州区投资促进局副局长吴涛坦言:“我们目前和北京保利组成招商合作联合体,共同为保利大都汇提供招商和政策性服务。”

据通州区新城中心区建设管委会主任朱志高透露,“目前中关村有的一些优惠政策,在通州核心区也能享受”。此外,近期通州区高层还将运河核心区的建设作为重点工作,并提出了“不能低于中央商务区CBD,不能低于金融街”的建设标准。

事实上,通州运河核心区规划较传统商务区特点可谓鲜明,区域直观的亮点是亲水设计的城市建筑群,整体还构建了低碳城市指标体系、立体城市交通体系,并综合利用了地下空间来打造宜居城市副中心。

中经联盟秘书长陈云峰强调,世界500强企业在2015年和2016年间租约将普遍到期,这些跨国企业当前的需求主要指向交通环境、独立空间、低碳环保、临近机场等层面,通州运河核心区将能满足这些要求。他认为,随着国际企业纷纷进驻,运河核心区将是下一个CBD。

北京商报记者 董家声

## 宋庄地块溢价率达38.46%

## 北京土地市场再开闸

经过春节短暂的休整后,北京土地市场再次迎来放量。

日前,北京国土局公开拍卖了通州区宋庄镇0301-1201地块F3其他类多功能用地,包括K2、首创天恒联合体、金地、中骏、文化置业在内的5家企业参与。最终北京文化置业有限公司经过现场竞拍43轮,以10.8亿元、溢价率38.46%、楼面价6558元/平方米夺得该地块。

记者了解到,北京市文化置业有限公司成立于2013年7月,注册资本1亿元,是市文资办所属专门从事文化创意产业园区、文化综合体及其他相

关地产开发业务的房地产开发企业。此前在大兴区开发有项目,因此该块土地与其定位非常契合。业内人士认为,该地块属性一般,而且位置较远,又为F3多功能用地,容积率2.5。

进入3月后,北京土地市场再次有新地上市,在3月5日挂牌1宗土地后,近日又集中挂牌2宗土地。3月北京土地市场因为供应减少,基本处于暂停状态。

截止到3月24日,北京土地市场成交26宗土地,总成交额为464.7274亿元。虽然低于2014年同期的673.14亿元,但主要原因是因为土地供应

的减少。预计后续土地恢复供应后,市场成交额将快速上涨。

房企依然看重北京等一线城市土地,分城市来看,一线城市最被标杆房企看好。特别是降息后,一二线城市楼市资金面将明显好转,房价下跌的可能性接近于零。三四线城市因为库存绝对值过高,这种情况下,即使信贷刺激,出现全面回暖的可能性也不大。在近日成交的这宗区位、属性都一般的地块中,依然有多家企业积极竞争,预计4月北京的房地产市场依然将处于高温中。

北京商报记者 赖大臣