

· 楼市动态 ·

香港:未来潜在供应量9.3万个

10月28日,香港运输及房屋局发布最新一手私人住宅单位供应数据。三季度,香港私人住宅落成量为3300个,比第二季度的5600个减41%,按年则增近18%。不过,前三季度累计只有10700个落成,占港府全年预测的落成量不及六成。至于发展商建楼速度,今年三季度只是维持上季水平,私宅施工有2900个,但前三季度累计有高达1.91万个施工,较去年全年多34%。

此外,未来3-4年,香港潜在供应量维持在6月末9.3万个的最高水平,当中包括6000个“货尾”单位、7.4万个兴建中但未售出的单位,以及2.5万个在已批出并可随时动工的(熟地)上能兴建的单位。平均来看,9.3万个私人住宅每年供应量可达至少2.325万个,这较政府此前预测2016/2017年度供应土地可建1.92万个住宅,以及根据《长远房屋策略报告》修订后的每年供应目标1.8万个要高。

广州再发文收紧公积金政策

10月31日,广州住房公积金管理中心再次发布关于加强住房公积金贷款风险管理的通知。通知称,住房公积金贷款以职工的诚信记录作为重要审批依据,对于出现下列情况的职工限制贷款:第一,人民银行征信记录显示贷记卡累计逾期6期(含)以上的,还清逾期金额两年后方可申请住房公积金贷款。第二,人民银行征信记录显示贷记卡状态为呆账、冻结或止付的,注销卡后(以个人信用报告更新为准)方可办理公积金贷款。第三,人民银行征信记录显示商用房贷款、消费贷款、助学贷款或任意种类贷款累计逾期6期(含)以上的,贷款结清五年后方可申请住房公积金贷款。第四,人民银行征信记录显示贷款被划分为关注、次级、可疑或损失类的,贷款状态正常后方可申请住房公积金贷款。第五,人民银行征信记录显示有“正在执行中”的法院强制执行记录的,执行期间不得申请住房公积金贷款。第六,人民银行征信记录显示或经其他途径证实存在其他严重失信行为的。

华夏金融中心天津滨海启幕

京津冀一体化已经成为拉动中国经济的引擎,自贸区的成立让天津的高端商用楼宇蓄势待发。10月27日,华夏金融中心开业盛典在天津滨海新区于家堡揭幕。各界领导及受邀的嘉宾一同为华夏金融中心开启启动仪式,并为华夏金融中心首次艺术展揭幕。

作为天津自贸区及金融改革化的前沿地带,于家堡金融区一直肩负着融合国际商务环境,承接发展机遇的重要使命。华夏金融中心,坐落于天津自贸区中心商务区,片区于家堡金融区板块,占地面积约10274.5平方米,总建筑面积约19.2万平方米,地上54层,地下3层,高度249米。规划从“一座金融总部地标;两大商业运营平台,即进口商品交易平台和国际艺术展示交流平台;三大服务功能系统,包括商务办公、环球商业、艺术空间;建筑设计、室内设计、硬件配置和城市景观四大建筑亮点”入手,倾力打造项目的核心竞争力。

此外,楼体点亮仪式也在当天举行。

明天创新大讲堂走进天津

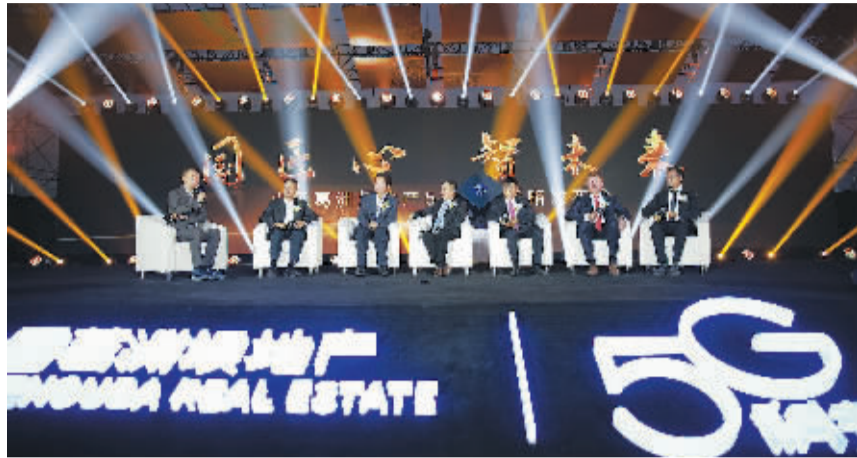
日前,由《证券日报》社主办,天津市滨海新区中心商务区管理委员会联合主办,由中国上市公司协会、中国基金业协会指导,华夏保险、红鼎兴业特别协办,领锐资产协办的明天创新大讲堂走进天津市滨海新区中心商务区管理委员会,举办了一场主题为创新转型与资本战略高峰论坛。参会人员主要包括上市公司董事长、总裁、高管;新三板公司董事长、总裁;优秀创业创新团队、公司;国内知名机构、基金公司、金融机构等高管。

主题演讲嘉宾分析当前经济形势时指出,美元加息势在必行,可能会对短期资本流动有一定的冲击;今年一线城市房地产调控可能产生负面影响,对于相关产业有一定的拖累;民资增速回升有待观察,有待改革的落地;金融体系的债券违约风险;居民收入低于经济增长速度,这种分配恶化也要引起关注。

本场天津讲堂设置了路演环节,通过“双创”项目展示及专家点评等,为优秀项目与资本对接搭建平台。

葛洲坝能否破高价地魔咒

从当年的大望京高价地块到后来的孙河中粮高价地块,几乎每一次土地的峰值总会带来拿地企业周期性的痛苦。随着葛洲坝地产5G科技战略的发布,昔日创下北京土地拍卖单价纪录的丰台花乡樊家村地块终于浮出水面。当年的7.5万元/平方米单价再无人打破。然而这个全国仅有的16家被国资委获准从事房地产开发的央企之一——葛洲坝尚需樊家村地块来证明和成就自己做“大哥”的野心。



豪宅投名状

近日葛洲坝举办的“5G科技”产品体系发布被业界戏称为地产界的科技范儿,也算是近期地产营销事件中的上乘佳作。

当天晚上“水立方”内弥漫着未来科技感,葛洲坝地产对外公布公司的“5G科技”产品体系。其涵盖的“绿色健康(GREEN)、德系精工(GERMAN)、工业集成(GATHER)、智慧互联(GRASP)、服务增值(GAIN)”的五大子系统,全面涵盖业内最先进的110余项技术。

葛洲坝地产总经理助理徐海伦透露,各方颇为关心的北京樊家村项目,将会以最高标准实现上述“5G科技战略”。业内人士认为,樊家村地块或将成为“5G科技”的最佳考题。资料显示,2010年8月,葛洲坝取得朝阳西大望路地块,“正式”进京。之后,2011年底葛洲坝拿下旧宫地块定名紫郡府入市。数年来,葛洲坝分别与龙湖、绿城、融创、金茂合作拿地开发,而且这些项目均由合作方操盘,葛洲坝几乎总是充当财务投资人的角色,堪称品牌开发商最好的搭档。直到2015年10月,葛洲坝独立斩获丰台樊家村地块,7.5万元的史上最高楼面价也将成为葛洲坝在京独立打造顶级豪宅的“投名状”。

规模化的野心

“5G科技可以说是葛洲坝快速

做大企业规模的一个切口。”一位业内人士对北京商报记者介绍,2011年葛洲坝地产进京拿地后,就将总部从湖北宜昌搬到北京。

而后,葛洲坝在一线城市的开发就把自己的角色定位为财务投资者和学习者。从与绿城合作京杭广场,到与中国金茂合作的金茂逸墅,再到与龙湖合作西宸原著等。在高端项目的开发领域,葛洲坝不断积累经验,并寻找适合自身风格和品位的项目。

情况在2015年底开始有了新的变化。上述人士进一步分析,中国葛洲坝地产在全国一线和强势的二线城市拿地的节奏突然变快。分别在北京、上海、合肥、南京多地接连取得优质地块,快速进行土地储备的战略布局,这意味着从蛰伏多年的“模仿者”形象开始转换为一家独立的大品牌房企的开始。

葛洲坝地产董事长何金钢表示,5G科技吸收了业内的先进科技探索成果,是葛洲坝过往开发经验的总结。同时,它不仅是建筑技术科技体系,更是涉及企业品牌形象、战略发展与经营创新的全方位、全系统的价值提升体系,是葛洲坝地产实现跨越式发展的契机和路径。

资料显示,葛洲坝地产是国务院国资委在2010年首批确定的16家央企房地产企业之一。公司在全国百强排行榜上三年内连续上榜,名次不断上升,去年全国排名第68位。

随着入市项目的不断增多,葛洲坝的规模也将随之增长。目前已在北京、上海、广州等12个城市拥有项目38个,截至2016年8月,累计建筑面积约1090万平方米。

高价地有没有魔咒

“樊家村地块仍要警惕高价地魔咒,”一位高端楼盘代理公司人士分析,从以往经验来看“没有解不了套的高价地”,但历史上也有不少高价地块受到“魔咒”的影响,在相当长的一段时间内陷入销售的困境。

按照周期规律,区域最高价地块,往往会遭遇调控政策或市场低潮期,让项目营销陷入最低点。从当年的大望京高价地,到孙河的中粮高价地,无不是区域板块内土地拍卖达到了阶段性的最高点。而结果也颇为类似,其中,中粮瑞府项目蛰伏了数年后入市,销售状况目前依旧不佳,尤其是周边竞争对手云集的背景下,去化速度更是堪忧。作为樊家村地块而言,丰台区域内,白盆窑、亚林西、西局等地高价地接连拍出,已入市和待入市的高端项目不下十余个。届时,面对一众对手的激烈竞争,以及调控加码的背景之下,如何打破区域高价地的魔咒,甚至是一炮打响,改变公司缺乏独立高端产品的固有印象,甚至成为行业内“大哥级”公司,葛洲坝即将接受考验。

北京商报记者 董家声

60多个项目股权调整

开发商拿地现消化不良

调控之前,土地市场曾经有这样的说法,地价别管多高,拿下来再说,期间不乏出现了联合企业拿下土地合作方反悔退出的案例,例如万科、华润以及龙湖等,随着调控的深入,越来越多的高价地项目传出了寻找合作的消息。

数据显示,全国的200多宗地中,目前已经有超过30%出现或者在酝酿股权调整,达到了60多块。

今年5月27日,万科信达联合体以123.18亿元总价、楼面价21575.78元/平方米竞拍到了杭州滨江区奥体单元一宗起价62.86亿元的商住地块,而这个竞拍也创造了纪录,成就了2016年全国总价最高的地块,溢价率高达95.95%。不过随后不到一

小时,万科就宣布由于价格已经超过公司的预计上限,退出该地块。10月中旬,信达地产稀释杭州滨江奥体地块股权至50%,融创和滨江分持滨江奥体地块股权40%、10%,123.18亿元的地王土地款也由信达、融创和滨江房产按持股比例承担,公布合作时间,距离信达购地王时间约135天,距离楼市新政出台时间约15天。同时信达地产正在对外挂牌出售子公司上海宝纳园置业48%股份,转让价7028.8万元,转让后将不再持有其任何股份。10月18日市场消息,绿城杭州潮鸣项目将引入建发地产,此次为双方首次合作,建发以财务注资为主,股权占比30%,绿城则负责项目操盘、管控。10月28日,融侨集团股

份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司就合肥融侨悦府项目签署战略合作协议。11月1日,文一地产方面透露,其与合肥万科于10月31日正式就肥东FD16-12项目签订合作开发协议。

随着楼市政策调控落地,土地市场降温明显,开发商也开始变得冷静。11月1日,杭州余杭出让一宗商住地,被合景泰富底价拿下,总价16.7亿元,折合楼面价12011元/平方米。溢价率仅0.1%。10月合肥平均地价为843.14万元/亩,环比9月1438.4万元/亩的均价来看,地价下跌了595.26万元/亩。相比调控前市场最火爆的8、9月,高价地数量开始减少。北京商报记者 赖大臣