

金隅滨海高价拿地的“劫”局

拿地也疯狂

10月26日,金隅股份以57.5亿元的总价拿下天津空港经济区三宗住宅用地。拍卖当日包括万科、保利、金地、远洋、首创、华润、龙湖、华侨城、金隅等十几家知名房企悉数参拍。最终金隅取得全部三宗地块,平均溢价率490%,楼面均价超3万元/平方米。

“如此高的溢价率在天津土地拍卖史上绝不多见。”业内人士分析,金隅斥巨资拿地表明公司看好当地楼市未来前景,深耕天津的态度非常明确。

金隅上一次通过公开市场在天津拿地是在2013年。当时金隅以10.3亿元、溢价91%拍下中北镇金隅满堂项目地块,楼板价约合8315元/平方米。该地块早已入市,目前,金隅在天津销售的项目仅有西青中北镇的金隅满堂和东丽张贵庄的金隅悦城两个楼盘,而且房源已基本售罄,本轮拿地补仓的意味明显。

相关人士介绍,空港经济区的房价也从2014年底的均价8000多元涨到了2015年底的1.5万元左右。目前区域内在售住宅项目基本售罄,处于无房可卖的状态。只有一些商业产权的公寓在售,公寓价格基本在1万-1.7万元左右。住宅市场供应真空是当前出现楼面价破3万元的重要原因。同时,空港经济区自贸区政策的落地也带来投资机遇,以及天津土地市场整体上涨等多个因素叠加形成这一波行情。但由于溢价率太高,有可能透支以后的上涨预期,存在一定的风险,而且可能带来土地的政策调控。

机遇还是陷阱

“如果说海口的地块取得显得波澜不惊,那么高溢价取得天津空港经济区地块绝对是个大事件。”一位了解天津房地产市场的业内人士表示,此前天津土地市场价格在全国多个一二线城市疯涨时显得比较平稳,近来涨幅也明显加大,但空港这几块地的价格还是超过多数人的心理预期。要知道,去年空港经济区的楼面价才突破万元。

资料显示,天津空港经济区于2002年10月设立,地处天津滨海国际机场东北侧,距市区3公里,距港口30公里,距北京110公里,是天津临空产业区的核心组成部分。区域

失手苏州绿岸百万平方米土地储备之后的金隅地产突然开启激进拿地模式。先是在10月26日,金隅股份以57.5亿元的总价拿下天津空港经济区三宗住宅用地,溢价率500%。此后,10月28日,北京金隅再度取得海口市西海岸新区南片区新区三地块,成交总价9.21亿元。业内人士分析,此前金隅在土地市场上的表现比较低迷,四季度公司补仓拿地愿望极其强烈,从而破解当前土地困局,但还需警惕高溢价率地块带来的风险。



划分为现代化新城区和科技园、工业园、物流园“一城三园”。

“天津自贸区在去年4月正式挂牌运行,应该是一个新的契机。”上述人士表示,自贸区的政策优势吸引了一大批高端制造业、生产性服务业及创新金融产业。截至目前,累计签约项目已达62个,签约项目涉及注册资金150亿元,投资总额430亿元。

这也是越来越多开发商进驻当地的重要因素。实际上,从10月26日金隅空港拿地当天就能发现,有意拿地的都是大型品牌开发商。

但据当地人介绍,经过多年发展,空港经济区从以前的空城已逐渐聚拢了人气,但与天津市内相比还是差距明显,天津人置业的买房的首选还是市内六区,然后是环城四区,之后才是滨海新区。

空港经济区作为天津滨海新区距市区最近的区域,更多承接了投资客或者是当地工作人群的需求,目前来看年轻人置业较多,未来是否能承受如此高的房价还有待观察。

收之桑榆

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,金隅地产有较强的拿地资金准备,所以敢于承受500%的土地溢价率。这背后也说明当前部分房企的土地储备工作还没有完成,所以会主动拿地。

实际上,10月初金隅地产曾高调宣布将参与苏州绿岸公司股权的竞拍。然而,苏州绿岸百万平方米的土地储备竟被陆家嘴虎口夺食。

业内人士表示,近年来,走出北京的金隅地产将长三角区域看做是企业布局的重点。去年9月金隅以45.51亿元夺下合肥叉车厂地块;今年4月金隅以42.6亿元竞得南京浦口区江浦街道奶牛场1号地块。相反,金隅在京津冀土地市场上表现一般,最近一次在北京拿地还是在去年10月在北京顺义后沙峪。据知情人士介绍,金隅在北京及周边地区拥有上万亩的旧厂房或工业储备用地,未来在该区域会利用政策采取改变土地性质的开发模式。

严跃进表示,发力长三角之外,巩固京津冀大本营对金隅而言同样重要。在北京土地成本上涨太快的情况下,天津是个不错的选择,尤其是相比其他二线城市,天津市场拿地的性价比相对高。而且,自贸区的概念也让区域市场预期看好。

另有业内人士表示,从金隅拿地的动机来看,做大企业规模是其最直接的动机。但需要企业警惕的是,如果后续房地产市场出现降温或者潜在的购房者没有预期的多,那么这个时候也确实会出现房企拿地被套的尴尬。

北京商报记者 董家声

· 红黑榜 ·



绿地控股 参建吉隆坡“大马城”



11月1日,绿地控股和马来西亚周边高速公路项目签署合作备忘录,内容关于参建马来西亚吉隆坡“大马城”,双方拟分别参与两个大型项目的投资开发及基建施工。其中,绿地拟投资开发项目占地约303亩,规划总建筑面积约160万平方米,规划建设服务式公寓、办公、商业和酒店等业态。规划中的马来西亚至新加坡高铁马来西亚终点站、多条城市轨道交通、城际铁路和机场快线未来都将交汇于“大马城”。

小编插话:绿地在海外市场正进一步确立“房建+基建”的综合竞争优势。

佳兆业 前9月合约销售额227亿元



10月31日,佳兆业集团控股有限公司披露公司截至9月31日业绩及近期发展。根据公告,该公司于2016年8月录得约32.51亿元的合约销售,合约建筑面积约为253938平方米,平均售价约为每平方米12803元。

1-9月,该集团的总合约销售额约226.8亿元,而总合约建筑面积约为1778749平方米,平均售价约为每平方米12751元。

小编插话:起死回生的佳兆业还有很长的路要走。

阳光城 今年新增债务225.76亿元



近日,阳光城发布公告称,截至2016年9月30日,阳光城2016年累计新增债务已超过2015年末净资产的20%,须按相关规定披露其2016年累计新增债务情况。

发行债务融资方面,2016年阳光城通过非公开发行公司债及公开发行公司债,累计新增债务融资86亿元,上述新增债务融资部分用于偿还金融机构借款,即用于替换原有融资,优化债务结构。

同时,2016年阳光城通过商业银行等金融机构累计净增加借款余额139.76亿元。据此,阳光城今年累计新增债务达225.76亿元。

小编插话:考虑降杠杆,注意资金安全。

房企密集布局马来西亚

中国对马来西亚直接投资在过去七年内年增长率达到22%,已成为对马来西亚投资增速最快的投资国之一。据马来西亚投资发展局官方数据显示,2015年全年中国对马来西亚非金融类直接投资达4.08亿美元,同比增长237%。去年全年中国内地对马投资项目17个,是马来西亚四大外资来源地。国内房企中,包括绿地、碧桂园、雅居乐、富力地产等都先后在马来西亚投资。

据了解,马来西亚成为碧桂园海外业务的主要战场之一。10月30日,碧桂园在马来西亚的第三个项目已正式落地,项目名为“中央公园”,将面向马来西亚及新加坡本地客户。今年10月,碧桂园与白沙罗实业有限公司

正式签署合约,宣布碧桂园在马来西亚的新项目中央公园正式诞生。此前碧桂园已在马来西亚打造了金海湾、森林城市两个项目,此次落地的中央公园将是第三个项目。

业内人士分析,国内市场受压,或将进一步刺激资本加速出海寻找机会,而拥有西方教育资源、相对低廉的医疗费用的马来西亚,成为其中不错的选择。如何在不同制度法规下站稳脚跟、树立品牌,成为这一波出海房企不得不面对的问题。

与国外政府谈判,遵循当地的发展方向以获得大量优质土地来开拓市场,这是碧桂园临摹的房企出海路径。而已开展销售的海外项目所贡献的业绩也初证了此路径的成

功——2013年,马来西亚的金海湾项目开盘,年销售额达70亿元,成集团最大的销售贡献者;2015年,马来西亚森林城市项目揭幕,至2016年年中,项目推出的127亿元货量已去化超过100亿元。

碧桂园方面介绍,森林城市自3月6日开盘以来,已得到来自新加坡、马来西亚、中国及东南亚众多国家客户的青睐,拥有近1.2万户业主。

不仅是碧桂园大力投资马来西亚,11月1日,绿地宣布投资马来西亚高速公路项目,就参建马来西亚吉隆坡“大马城”和周边高速公路项目签署合作备忘录,拟分别参与两个大型项目的投资开发及基建施工。北京商报记者 赖大臣

北京城建

11.76亿元取得怀柔丰台棚改项目



近日,北京城建投资发展股份有限公司公告称,公司将与北京城建集团有限责任公司合作开发怀柔棚改及丰台区张仪村棚改项目,预计总投资11.76亿元。

公告显示,2016年1月21日,集团公司在北京市怀柔区出资5000万元设立一家全资子公司北京城建兴怀房地产开发有限公司,负责怀柔区域棚改项目的资源跟踪及开发建设。

而后,兴怀公司与怀柔区国资委所属全资企业北京怀胜城市建设开发有限公司约定按照65%:35%的股权比例共同出资5000万元设立北京城建兴胜房地产开发有限公司,负责怀柔棚改项目的具体开发运作。

小编插话:老牌国企,稳扎稳打。