

兴创国际为何拿新证卖旧房

· 红黑榜 ·

碧桂园 建议发行美元优先票据



11月16日,碧桂园控股有限公司发布公告宣布,建议进行美元优先票据的国际发售。公告显示,碧桂园已就建议票据发行委聘高盛及J.P.Morgan作为联席全球协调人及BNP Paribas、中银国际、高盛、汇丰银行及J.P.Morgan作为联席牵头经办人兼联席账簿管理人。建议票据发行的完成须视市场情况及投资者兴趣而定。倘发行美元优先票据,公司拟将建议票据发行的所得款项用于为集团若干现有债务再融资及做一般营运用途。

小编插话:碧桂园最近没少融资。

华夏幸福 拟发行19亿元中期票据



11月15日,华夏幸福基业股份有限公司公告,11月14日公司召开第五届董事会第九十一次会议,审议通过《关于拟发行中期票据的议案》,批准公司本次拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据19亿元,发行期限不超过十年(含十年,可以为单一期限品种,也可以是多种期限的混合品种,具体将根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定),以中国银行间市场交易商协会注册结果为准。华夏幸福表示,本次发行尚需报中国银行间市场交易商协会核准发行注册后实施。公司将按照有关法律、法规的规定及时披露本次中期票据的发行情况。

小编插话:趁着发债大门没关闭尽快融资吧。

融创中国 收购融科智地获批准



11月15日,融创中国控股有限公司公告,公司拟收购联想控股附属公司融科智地的框架协议及项下的交易事项已经获得股东的正式批准。至此,包括双方股东批准在内的所有先决条件均已达成,交易双方将根据协议规定完成交易相关事项。据了解,此前于9月18日,融创中国和联想控股就已发布联合公告宣布,于9月16日,融创中国的附属公司融创房地产与联想控股附属公司融科智地签订两份框架协议。根据协议,融创拟收购联想控股41家目标公司的相关股权及债权,该等目标公司主要拥有42个物业项目的权益,总代价约为137.88亿元。

小编插话:调控来了,融创冲了大半年也该梳理一下了。

京投发展 涉足养老地产开发



11月14日,京投发展股份有限公司发布公告宣布,公司与北京中天颐信企业管理服务有限公司组成的联合体,确定为北京市门头沟区潭柘寺镇三街区D3、D4地块预留产业用地开发建设及合作经营项目的中标单位,未来将设立合资公司,注册资本为3000万元。公告显示,该合资公司由京投发展和中天颐信按照各50%的比例出资设立。京投发展表示,中国正在步入加速老龄化年代,养老产业潜力巨大,通过本项目涉足养老地产开发,有利于公司房地产开发业务的拓展。

小编插话:潭柘寺就很适合做养老地产。

拿证已经过去了半个多月,但是销售的却还是去年的产品,销售人员称,新拿证的产品要到年底才能销售,这到底是怎么回事?是否涉及捂盘?记者日前来到了兴创国际中心一探究竟。



拿新证卖旧房

北京商报记者日前来到西红门宜家荟聚附近的兴创国际中心项目售楼处,记者注意到售楼处内显得比较冷清,期间并未有其他咨询看房的客户。对于记者的疑问,项目销售人员表示,人气不旺并非项目销售得不好,是因为目前公司销售的还是老项目剩下的房源,最近并没有大力进行推广,新拿证的房源要到年底左右才开始销售。

记者查阅北京市住建委网站看到,目前兴创国际中心所售项目取得销售许可证的时间是2015年10月31日,其中开盘销售的两栋楼分别是A栋和B栋,截至目前的网签记录显示,该项目共签约239套,成交均价为2.74万元/平方米。对此,销售人员表示,B栋楼开发商采取了整栋销售的模式,目前已经与某家大型国企签约。

同时,北京商报记者在北京市住建委网站上却看到,今年10月29日,兴创国际中心再度取得销售许可证,包括C栋和U栋两栋写字楼共263套房源获准对外销售。记者查阅签约记录发现,两栋楼均无销售记录。同时,市住建委网站上也显示开发商“未按时办理销售机构注册备

案”,销售单位、销售人员、售楼电话等相关信息也没有登记和公示。这也印证了售楼人员此前所说的两栋楼尚未开盘的事实。

业内人士表示,按照规定,项目销售团队机构、注册经纪人都需要上传系统审核,没通过审核的经纪人不能在案场销售。目前来看,该项目预售证的审批申请流程还没走完,还不能说该项目涉嫌捂盘。

竞品扎堆

售楼员表示,区域内类似兴创国际中心这样写字楼产品非常稀缺,但记者调查发现,该项目也并非没有竞争对手。就在该项目同板块还有嘉悦广场、鸿坤广场等商办类产品。其中,嘉悦广场与兴创国际中心仅一路之隔,双方产品户型区间也比较接近,嘉悦广场四期A、B栋5A级写字楼均价在4万元/平方米左右,与兴创国际中心也比较接近。

此外,在项目东侧,临近京开高速的鸿坤广场则有着价格的优势。目前,鸿坤广场C座写字楼在售,户型面积为99-1800平方米,均价3.5万元/平方米,除了西红门板块之外,兴创国际中心还将面临周边板块的竞争。位于西红门镇春和路的星光视界中心项目均价仅为2.7万元/平

方米。而位于大兴生物医药基地的绿地·大兴启航国际在价格上也具有明显的优势。

同时,在大兴义和庄板块,万科天地、恒大未来城、泰禾中央广场这3个大体量项目均包括商业办公类产品。其中,万科天地为40万平方米的综合体项目,主要为写字楼和商铺产品。

散售模式

城市发展策划研究所副所长彭剑波分析,西红门区域商务写字楼前景相对比较看好。首先是未来价值主要受北京第二机场以及周边的配套影响比较大。兴创国际中心距离北京第二机场的距离在30公里左右,具有一定的“国门商圈”属性。其次,在商业、商务和居住,这3个领域的发展跟商务环境的结合也越发成熟。航空产业、汽车制造、进出口加工、现代物流等行业的国际企业进驻,带动了产业链的加速形成和升级。随着新机场建设的启动,将带动西红门商务区的崛起,国际会展、酒店、5A商务以及核心商圈等诸多配套,都将伴随新机场经济版图的形成而呈现。

但激烈的竞争也是不争的事实。亚豪机构提供的数据显示,截至10月30日,今年10月北京商办公寓成交共5211套,比9月的8988套出现明显下滑,跌幅高达42%。10月截至30日北京商办公寓成交均价2.83万元/平方米,9月这一数据则是3.2万元/平方米。

一位营销代理公司负责人表示,近年来,散售类商办类产品的客户受到多方面情况的制约,客户越来越难找。尤其是实体经济的持续下滑,让以往习惯投资商办产品的实体企业主的购买力出现下降。实际上,一些开发商为改变项目去化缓慢的现实,曾尝试自持经营,但回款周期长、收益见效慢的问题依旧困扰着企业。此外,正兴起的针对创业者的共享型写字楼也是开发商比较热衷的营销方式。但当前共享经济写字楼也面临概念化和“一拥而上”的现象,此外对运营主体的实力和专业化都要求较高。

北京商报记者 董家声

不惧调控 金地猛拿地补仓

近日,金地以47.4亿元总价竞得天津南开双峰道地块,楼面价高达5.61万元/平方米,成为天津目前最高单价地块。而且这个数字比原天津单价之最楼面价高出1.7万元/平方米。而昔日的房企四大巨头“招保万金”中,已然落后的金地将迎来险资强势注入之后,接连斥重金取得高价地块,一时令业绩惊呼,曾经的四巨头即将卷土重来?

业内人士分析,该地块拍出时机相对微妙。一方面,近来天津地价不断走高,从环外到滨海新区,各大板块地价接连突破区域内天花板。而这块地更是地处近来较少出现在土地市场上的城市核心区。据悉,该地块在南开区与和平区的交界处,住宅部分容积率还不大于2.5,区位及地块指标都较优。

不过,对于竞得者为金地,业内倒是略为意外。毕竟金地进入天津地区11年来,市场占有率并不算太高。而此前在天津也多以刚需及初级改善型产品为主。有业内人士分析,此次高价竞得双峰道地块明确表明,金地华北区已将天津视为北京之后的重点发展城市。金地有借助该项目实现品牌升级的目标。以此为契机,金地可能会复制在北京地区的成功经验,转型开辟天津的高端产品市场。

除此之外,金地在全国其他土地市场上的表现也颇为引人注目。

资料显示,除了7月金地以88亿元拿下了上海浦东祝桥高价地块外,10月金地在大连市连拿数宗地块,其中不乏溢价率超100%的地块。截至10月,金地今年共拿地18

块,总金额达224.2亿元,排在拿地排行榜的第18位。按照该公司对外公布的计划,金地将于2016年开发约80个项目,计划新开工面积约500万平方米,比上年实际完成量增长8.7%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,险资注入后,金地的资金实力得到加强,该公司近期拿地积极,表明企业希望加速扩大土地储备规模。另一位业内人士表示,当年的“招保万金”中,万科销售额已达3000亿元大关,保利也超越2000亿元门槛,招商蛇口也凭借企业完成了重组为将来的快速崛起做好了铺垫。金地数年来的境遇则显得“一路疲惫”,直到2015年金地才实现销售金额破600亿元。

北京商报记者 董家声