

媒体看楼市

# 国企成“地王”抢夺主力

日前,全国政协委员、原北京市市长孟学农指出:“现在在北京拍卖的‘地王’,基本上都是国有企业在争”。此言一出,国企抢地之事,迅速升温成“两会”期间的焦点之一。那么,国企究竟是不是北京市抢地大潮的主力军,其在全国拿地的状况如何?

近日,全国政协委员孟学农在“两会”上向媒体表示,北京市拍卖的地王,基本都是国有企业在争,因此他建议把资

本的配置率作为重要考核指标。

事实上,据记者了解,2010年以来,南京市、珠海市等城市的地王同样也有国有企业的身影。不过,国企争抢北京市、上海市等一线城市的地王积极性相对更高。据不完全统计,2010年以来,各大国有企业争得北京市、上海市、广州市、珠海市以及南京市等城市的地王达到10个以上,实际数量可能远远不止这些。



土地市场火爆与成品房市场萎缩,形成强烈对比。

## 国企热衷抢地王 一二线城市齐开花

部分国有企业素有“不差钱”之称,尤其在土地市场举牌时,抢地王的热情相对更高。据不完全统计,2010年以来,多家国有企业在土地市场上上演抢地大战,并且最终高价摘得地王。

2010年3月15日,北京市在一天之内上演了三家央企当“地王”的大戏。当天中国兵器集团子公司以17.6亿元拍得北京市单价地王,折合楼面价3万元/平方米。同日,中国远洋旗下的子公司以40.8亿元竞得北京市新地王。随即,中信地产以52.4亿元的总价再创北京市拍地最高总价。

2012年12月3日,珠海市土地房产交易中心公告显示,保利地产以17.37亿元拿下珠国土储2012-13号地,成为当时珠海市的地王。

2013年5月16日,央企身份的中铁建工集团深圳投

资有限公司经过140轮角逐,击败万科、佳兆业等房企,竞得番禺区南村镇万博商业区地块,14194元/平方米的楼面地价,刷新了该区域商业地王的纪录,溢价率高达136.6%。

2013年7月23日,中粮地产以23.6亿元、配建公租房3.3万平方米的条件,竞得北京市朝阳区孙河乡H1J地块。考虑公租房因素,孙河地块不到4.9万平方米的商品房部分楼面价超4.6万元/平方米。此前北京单价最高为中赫置地去年7月份拿下的万柳地块。

2014年1月28日,现场经过28分钟,154轮激烈厮杀,方兴地产最终以101亿元夺得上海市闸北区大宁路街道325街坊住宅用地,折合楼板价47609元/平方米,溢价率111.5%,成为上海市住宅用地总价地王。

## 一线城市叫不停 国企也会消化不良

事实上,尽管为了防止地王频现,北京市政府曾多次叫停地王,但其地块位置稀缺,绝版地块特征明显,延迟入市依然阻挡不了其成为地王的命运。

“一线城市土地价格上涨速度一直在‘突破你的想象’。”某房企高管人员向记者透露,“我们这种民营企业要严格控制成本,所以一直不敢高价拿地,扩张曾一度受阻,但也只能放弃高价地,另寻发展途径”。

不过,另有业内人士向记者表示,有些地王被国有企业拿走可能会得到更为合理的开发,尤其一些地块规划复杂,土地规模庞大的总价地王。国有企业资源丰富,整合能力强,资金链相对充裕,资金压力相对较小。

值得一提的是,国有企业也正是由于这些优势,在土地出让过程中,举牌的后

顾之忧相对较少,在某种程度上也抬高了地价,进而拉升了房价。

实际上,有些国企虽然积极拿下了地王,但很难吞食。以中粮地产为例,拿下北京市孙河地王半年时间,其将孙河地王股权质押。根据协议,中信信诚对中粮地产全资子公司持有的北京正德兴合房地产开发有限公司,提供9.08亿元的委托贷款。

此外,中冶置业以56.2亿元夺得的南京市下关区2号地遭政府收回后,据消息人士透露,中冶置业由于资金压力,也将寻求开发1号地的合作方。

“抢地王还是要谨慎一些,不管是国企还是民企。”业内人士称,如果竞得地王,加快周转,稍微压低一下利润空间,快速回流现金更为稳妥。

购房加油站

# 买房需警惕三大风险



买房一定要做到货比三家,避免风险。 宫玺 摄

### 买房风险之一:

#### 买房一定要物尽其用

小刘准备买婚房了。为了面子,她准备买一套160多平方米的大户型房子。

小刘的提议,遭到了男友的反对。男友分析,这样一套在莱山区的房子,至少需要150万元。而他们经济有限,双方父母都在附近,都有房子居住,不存在和小两口挤住一起的情况,所以没必要买那么大的房子。大房子不但

价格昂贵,让两人当上房奴,房子也会有很多空置面积,利用不上。利用不上的面积,实际就是提高了买房的成本。

小刘想想男友的话很有道理,因此,最终决定买一套80平方米左右的两室一厅。

**购房提醒:**买房,可以多考虑使用率,买房之前最好弄清楚你为多少面积掏了钱,自己家可以使用的面积是多少,这样,你就会得出真正有效的房价。户型的实质其实是:在你的需要之下,空

间被赋予了什么功能?它的组合方式是否能最大限度地体现这些功能?比如,早出晚归的上班族不必讲究房子的朝向;很少有客人拜访的人不需要40平方米的客厅;经常在家办公的人不能把电脑搬进卧室,需要配备工作间;花50万元左右买房子的人,三大一小的要领就要作废。把自己放在房子中假想着生活一下,户型中掩藏最深的劣势都将涌现出来。在资金紧张的情况下,买房尤其不能贪大,而是要实用、宜居。

### 买房风险之二:

#### 环境与房价要匹配

林女士是一个“剩女”,相貌出众,气质不凡。准备买房的她,不过多在意房子的价格和地段,只要求房子的环境好。看了三个多月的房子,许多房子要么是小区绿化不错,可周边乱糟糟的;要么是小区有水环境,可水将来会成为死水……

直到最近,林女士仍为房子在操心着。

**购房提醒:**环境有大、小之分。大环境指社区所处的位置和区域,小环境指社区内部的环境规划设计。美的环境,优雅布局是挺好,但关键要看你是否能真的融入,是否有一些与房价相匹配的收获。

大环境决定了外部配套,如医院、学校、银行、超市、车站等。紧邻餐饮大道的楼盘,即使江景不错,但油烟或喧闹往往让人头疼。房子

在钢铁城、化工新城、汽车城,其空气质量、烟尘、噪音污染等,决定了小区今后长期的舒适性不佳,对宜居有一定影响。

小环境,先看绿地覆盖率,硬性标准是绿地覆盖率不低于35%。小环境还需要水,水让环境活起来。在一个小区中,大的湖泊、湿地、鱼、水鸟等构成了一个良性的生态循环系统。

### 买房风险之三:

#### 千万别买了“烂尾楼”

马云天准备今年5月结婚,最近在莱山区看中了一个小户型房子。可得知房子要明年才交房,他打起了退堂鼓。小户型竟然要这么久才交房,岂不让人很不放心?另外,多了一年的空置期,自己一边还贷一边租房,还要准备结婚,成本太高。于是他决定还是找合适的现房。

**购房提醒:**消费者在购买期房之前,售楼小姐都会说一番“甜言蜜语”,极力鼓吹房子的地段好、环境美、价格低,总之一切都完美,令客户不由得不动心。

因为一系列的规范,开发商尽管如今在操作方面已大有改观,但期房变现时仍不免有“不可抗拒”的风险:如面积误差、建筑材料的变换、规划设计的改变等。当然,由于期房价格上的优势,它一时并不会在市场上消失。不过,消费者要把握一个原则:期房的风险高于现房。所以,要么在合同中写入各种预防期房风险的条款,要么干脆选择购买现房。

微楼市

一周微博语录

话题一

### 南京楼盘降价引猜测

3月10日,南京楼市传来降价“风”,位于南京市鼓楼区复地新都国际和栖霞区的大地伊丽雅特湾降价幅度均达到25%左右,单价比销售许可价低了约5000元/平方米。这不禁让人们猜测,继杭州之后,南京楼市也要迎来“降价潮”?

@星星果果C:大地降价是因为一楼二楼太大了,200多平方米,卖不出去当然要降价了。

@赵大爷H:市场经济本就该有涨有跌。

话题二

### SOHO中国撤资上海

SOHO中国董事长潘石屹表演了一出“反转”戏码,开始主动收缩在上海的布局战线。业内人士称,这意味着潘石屹看淡上海商业地产,与李嘉诚抛售陆家嘴上海东方汇金中心暗合。

@忧默先生:个人感觉没那么严重,上海的房价有它贵的理由,即使出现波动,整体长期依旧会上涨。

@不可思议2769406317:这是他们对于未来几年经济走势不乐观的判断,手握现金为好。

话题三

### 首农集团溢价1%拿地

“1%溢价率的拿地成本,在北京市这个地王频现,房企抢地白热化的土地市场中,其成本优势可见一斑。”据统计,今年1月20日至3月7日,首农集团一共斩获3幅地块,总计斥资101.07亿元,获得88.46万平,全部用于建设自住型商品住房。

@果汁们:看来北京的自主性商品房市场还要继续上涨啊!

@真土豪飞:溢价才1%,难道开发商们开始观望了么?

话题四

### 北京公租房覆盖面加大

北京副市长陈刚表示,北京将加大公租房覆盖面,刚就业的大学生和外来务工人员也可通过公租房解决住房问题。同时,目前还正在研究一部分利用社会资金、企业建设的公租房未来是否出售的政策,出售后的公租房将成为共有产权房。

@jacky曾:看上去挺美,关键还是要落实。

@还在点蜡烛的人:这就又多出一种产权出来?能不能有个一揽子计划统一解决?

微八卦

### 在日本买房如同找对象

在日本,有一幢自己的房子是大多数人的毕生追求。他们买房特别慎重,因为一旦在日本买了房,你就拥有了永久的居住权和土地使用权,就像走进婚姻一样。同时日本的租房市场很健全,网点多,服务正规。

@大火火:什么时候我们也能享受永久土地使用权?

@达盖尔说我会拍照:关键要充分调动市场的分配作用,健全与房产相关的法律法规,让居民享受健全的服务。

(以上评论不代表本报观点)

发布