

众房企“攻城略地”

“以价换量”或致楼市回暖

伴随着多项投资措施落地,“冬眠已久”的楼市开始为来年的春天做准备。9月以来,包括万科、华润、恒大在内的多家国内地产巨头纷纷发力,在全国范围内“攻城略地”,扩充土地储备。一时间,楼市回暖一说再度甚嚣尘上。



资料片

“宏观政策的调控仍将持续,在这种大背景下,如果开发商采取“以价换量”措施,楼市很有可能出现一波回暖行情。”16日,山东财经大学房地产研究所所长郭松海接受记者采访时表示。

记者从青岛市城阳区国土资源分局了解到,9月初挂牌的城阳区长城路东侧3宗国有土地使用权已成功出让,竞买人是沈阳万科浑南新城房地产开发有限公司与青岛银盛泰集团有限公司,前者正是万科的全资子公司。

事实上,不仅在青岛,自4月开始出手土地市场以来,万科一改此前的低调作风,频频出手拿地,单月拿地量逐月攀升。据不完全统计,4月以来,万科已新增项目27个,需要支付的地价款

达约120亿元。

“楼市成交量复苏以及整体资金面缓解的情况下,开发商拿地的积极性明显上扬,其对房地产市场的乐观程度有明显提高。”中原市场研究部总监张大伟表示,万科作为行业企业的风向标,其拿地节奏加速意义非常大,明显代表了市场当下的发展情况。

不仅是万科,进入9月以来,不少国内一线地产巨头都在摩拳擦掌、攻城略地。继7日成功拿下成都5宗土地使用权之后,短短半个月内,华润已经拿下近800亩土地,耗资约为34亿元。

6日,国内另一地产巨头恒大也在东营耗资8.02亿拿下660亩土地。一直被外界视为资金紧张的绿城集团也开始

拿地行动,13日,绿城集团与融创中国的联营公司“上海融创绿城”宣布在上海浦东以8.34亿元购得一块土地,未来将开发为高端住宅项目。

“房地产开发需要土地支持,在宏观政策调控下,去年以来的土地出让一直处于疲软态势。但是,楼市总归要向前发展,在土地储备下滑的情况下,开发商在三季度提高拿地速度非常正常。”郭松海表示。

在土地需求大幅攀升的同时,土地供给持续增加也成为近期地产巨头频频发力土地市场的重要原因。链家地产统计数据显,截至9月14日,北京已推出38宗土地,推地面积达228万平方米,同比上涨9%,环比则出现140%的涨幅。

不仅北京如此,前8个月推地始终不积极的温州,9月推地速度明显加快,推地20宗,面积56万平方米,环比大涨281%。上海自6月开始加大推地力度以来,9月力度不减,推地102宗,面积399万平方米。广州则推6块土地,虽然数量比上个月的11块有所减少,但面积仍达到44万平方米,与8月持平。

对此,郭松海认为,当前地方财政对土地出让收入的依赖仍然较重,受调控政策影响,上半年土地出让收入减少也让地方财政倍感压力。“况且,地方债务也需要偿还,在保证调控力度的基础上,地方政府将持续保持土地出让力度。”

据《经济导报》

●楼市动态

中国豪宅报告出炉

境外房产成关注焦点

受国内外经济、国家宏观调控等多重因素的影响,中国豪宅市场一直呈现扑朔迷离的市场特性,宏观分析莫衷一是。因此,该报告将视点放在微观层面,从关注消费者的角度,对消费者的调研中总结出对市场最客观有效的真实数据和专业结论。

调查对象身价

普遍在1000万元以上

本次报告,财富品质研究院共调研了340位豪宅业主,分布在全国29个主要城市,身价普遍在1000万元以上,其中身价超过1亿的有86位,占总调研数量的25%。这些业主的年龄在25—65岁之间,83%为非第一套房产持有者,73%家庭拥有两辆以上汽车,均有不同程度的艺术品收藏爱好。

超过3000万元的房产

才可以称为豪宅

在报告中可以发现,中国富豪普遍认为超过3000万元的房产才可以称为豪宅,另有12%的被调研者认为总价超过1亿的房产才能算做豪宅,其比例远远大于目前亿级豪宅的实际比例;然而在面临购买豪宅的具体问题上,中国富豪还是变得务实起来。在被调研的富豪中,普遍认为2000—5000万元价格区间的豪宅价格是他们更愿意购买的,其中,有兴趣购买亿级豪宅的富豪只占2%,而且还不是实际购买量。

67%富豪

倾向海外购房

此外,调研结果还表明,中国富豪大部分具有境外购买房产的想法,并接触过各类境外房产信息,这一比例达到惊人的67%,只有12%的中国富豪表示坚决不会考虑在境外购买房产。

在中国富豪购房豪宅的原因中,自住依然是消费者购买豪宅的主要目的,其中,值得关注的数字是,51%的富豪选择投资境外豪宅是出于考虑子女教育问题,73%的富豪认为豪宅比普通住宅更具投资价值,37%的富豪将地段看作置宅的首选因素,在所有因素中所占比例最大。

此外,参与活动正超越广告成为中国富豪获得豪宅信息的重要手段。37%的中国富豪表示他们通过各类活动获得最多的豪宅信息,超过通过媒体的有效豪宅信息获得量31%。而媒体中,杂志仍然是中国富豪最信赖的获得豪宅信息的媒体形式,同时,中国富豪热衷于参与各类生活方式品鉴类活动。

通过调研,中国消费者评选出了他们最青睐的豪宅项目,这些项目综合涉及了多个豪宅类型和城市区域,具有广泛性和代表性,并一定程度体现了中国富豪对于豪宅项目的真实观点和看法,体现了中国豪宅市场的多元化趋势。

可以看到中国豪宅市场面临的几个趋势和机会。一个是即将到来的中国富豪境外购买房产的热潮,这对境外房产开发和销售商来说,无疑是一个巨大的利好机会。二是豪宅作为投资品虽然仍然被看好,但是中国富豪已经对其不抱有特别高的期望,投资房产的态度越来越审慎。三是别墅类豪宅,特别是占地和绿化面积大的豪宅,将成为未来投资热点,越来越多的富豪会因为土地的价值而选择别墅作为投资项目。四是旅游地产将成为未来豪宅市场的重要力量,发挥越来越大的作用,并将产生一大批高价高品质的顶级豪宅项目。

●楼市评论

下半年以来销售转好清库速度加快

房企拿地热情再起

就在不久前,不少业内名嘴都跳出来对明年的房地产行情作出了一番预测。其中最典型的就“涨价论”。按照他们的分析,在明年第一季度开始,房价就会大幅地上涨,原因归结为如今开发商都在加快清库货,而拿地却非常谨慎,所以明年的一手住宅市场供应会短缺从而导致供不应求房价快速上涨。持这种观点的人并不少,而且其中不乏业内非常知名的专家以及大型房企的老总。以至于很多人对于价格的走涨恐惧再度加剧。

房价的走势一直都是人们最关心的问题,不管是买了房的还是仍在观望等待机会抄底的都对房价非常敏感。以往“不少房价会快速反弹”的观点,依据都是房价调控的“不合理”导致调控短命房价回调。但如今,政府一再强调政策不变的态度让这种观点失去了信心。而土

地成交的下滑相比于前者看上去也是合理的。但前提是,土地上的成交是不是真的那么低迷?

事实上,起码从近一两个月,甚至是今年下半年的情况来看,全国范围内的土地成交尽管没有以往那么疯狂,但大企业拿地的节奏却并没有被打乱。据一些机构刚刚公布8月份土地市场交易数据看,近段时间房企拿地的热情不减反增。数据显示,在8月,万科、龙湖、中海、金地四家房企投入到土地市场上的资金就超过121亿元,比7月上涨了4.85%。而且这些大企业尽管口上说着拿地要谨慎,但手却一直没有停下来。今年前8个月,仅万科一家,拿地金额就超过160亿元,而涉及的城市也非常广。仅8月份,万科在土地市场上投入的资金就超过40亿。而9月5日,万科在广州就通过拍卖的方式以总价136500万元成功竞得萝岗区的



资料片

一块地。从这种趋势看,在9月份,预计大房企这种拿地加快的节奏也不会有太大的改变。

也就是说,下半年开始,由于销售的转好,清货速度加快,房企不仅在拿地的信心上有所增加,而且在拿地的需求上也变得更大。换种说法,如果土地少,市场住宅供应少,购房者可能只是失去一个买房的机会。但对于企业而言则失去了生存的根本。对众多房企来说,他们更愿意手上有更多的项目卖,而不是坐等一两

个楼盘升值赚小利。因此,如果市场环境不是太恶劣导致没钱拿地或者亏本卖房,停止拿地的事情根本不可能发生。而目前楼市的环境相比于去年已经有了明显的好转。从近期开发商在土地市场上高涨的热情就可以看到,明年的新住宅供应应该不会会出现大幅缩水的情况。后期的供应应该仍然会比较乐观,尽管房价不会再大幅下滑,但狂飙式上涨的几率也非常低。

据《南方日报》