

关键词 8·31 上市公司 土地储备 天价

提要

- 市场与资本携手前进,上市房企土地储备迅速增长
- 开发商通过股权公众化将房地风险转嫁给中小散户
- 城市土地的稀缺性,决定了开发商储备土地意义远大

研究机构



天价地块谁埋单



土地市场上,各地“地王”频现,楼面地价赶超房价。

“8·31大限”之后,中国各大城市一级土地市场的供应被足足收紧了两年。随着“8·31”历史遗留土地的清理、政府土地储备的增加以及在房价上涨等诸多因素作用下,今年伊始,一二线城市不约而同地加大了供地力度,以期平复供求不平问题。但在土地市场上,各地“地王”频现,楼面地价赶超房价。令人关注的是,频频创造“地王”的主角正是各大上市房地产企业。这些上市公司的年报、中报显示,随着政府开闸放地,它们的土地储备也在迅猛增长。

近3个月7家上市房企在15个城市,投入超300亿元,储地逾1000万平米。今年5月以来,万科、保利、金地、北辰、首创置业等上市地产公司,频繁穿梭于多个城市的土地出现现场,继而展开有声有色的“厮杀”。这一轮类似于豪赌的“圈地运动”,已与前几年试探式

进入二三线城市的举动截然不同。市场与资本的携手前进,在某种程度上加剧了这场新圈地运动的竞争热度,而频频出现的天价地块,则加深了对于高地价推助高房价的担心。

地产巨头醉翁之意在股市

“上海地王”“广州地王”“天津地王”“武汉地王”……地价狂飙,地王”频出,开发商们正在饕餮一出地产盛宴。一边“跑马圈地”,一边凭借土地储备从股市迅速融得逾千亿巨资,时间之短、规模之大,自沪深股市成立以来,其他行业无出其右。一幅房、地、股联动图日益显现:“土储”愈多,从股市圈钱就愈多;低成本融资愈多,买地冲动愈烈、手笔愈大。结果,地价越拍越高,土地囤积越来越多,房地产股一飞冲天。地价推高房价,堆积楼

市泡沫,而开发商则通过股权公众化将原本由企业承担的房地风险转嫁给中小散户。

房地产企业“囤地”为哪般

房地产企业的有形资源储备有两种选择,一是储备一部分功能齐全、有升值潜力的房子,老百姓讲叫做“看家的财产”;另一种是储备一部分开发地块。在我国房地产业目前的状态下,城市土地的稀缺性,决定了开发商储备土地更为意义远大。现在房地产市场日趋成熟,开发企业的竞争加剧,为了增加企业自身的抗风险能力,土地储备是必要的。还有宏观经济运行的周期性因素,开发商为了使自己常处在有利位置,当经济景气时有房子可以卖,当经济萧条时有土地可以开发,也应该储备一定数量的土地。

案例

万科二次扩张应对楼市泡沫

万科的扩张速度应该来说是很快的,虽然其土地储备速度并不是那种暴涨式的,但由于其涉及面较广,涉及的城市也多,因此在总量上也是属于前列的。万科的土地扩张形式多样化,其中联合拍卖,二级土地市场并购等方式万科应用很多。据王石透露,万科2006年末的土地储备为2050万平方米,在2007年,其土地扩张速度更为迅速,截止到一季度,万科拥有土地储备量2292万平方米。

中国女首富重庆“圈地”6300亩

全国最大的“地主”是碧桂园,今年7月末,该公司总土地储备量已经达到了惊人的4500万平方米。其土地储备量超过土地储备量第二的房地产企业近一倍。但碧桂园的土地主要集中在二三线城市和一线城市郊区。在有如此多的土地储备后,碧桂园仍坚持持续拿地,在接连拿下广东韶关、天津、安徽等地的黄金宝地后,国内女首富——杨惠妍旗下的碧桂园再次出手,进入重庆“圈地”。两个项目分别位于长寿桃花溪和大坪岛。其中桃花溪项目将建五星级酒店和住宅。而在长寿湖,碧桂园投资20亿元,圈地6300亩,整体开发大坪岛。

富力地产土地储备超3100万平方

近日富力地产(2777HK)发布2007年中期业绩报告。截至2007年6月30日止,富力在建销售项目总数共22个,总建筑面积约375万平方米。于2007年上半年,富力落成并交付使用的总可售面积约36.5万平方米,较去年同期增加174%。2007年上半年期间,富力地产集中在最具发展潜力之城市或地区购置新土地,以作日后发展用途;期内,富力于上海、昆山、天津、海南及沈阳合共购入七幅土地,总建筑面积约274.3万平方米。截至2007年6月30日,富力所拥有的土地储备达约3113.3万平方米。

上海楼市分析

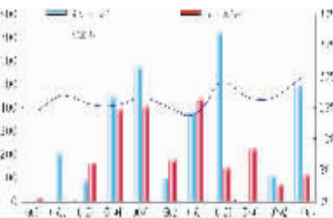
高端住宅

高端住宅供应增加价格稳步上涨

Supply, Demand & Vacancy 供应,需求及空置

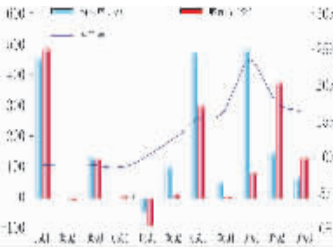
由于本季度部分散卖型公寓项目纷纷完工入住以及季节利好因素的刺激,令统一经营项目加快了租赁单位的推广速度,因此季内高端住宅市场新增供应较上季明显增加,总量达到768套。

高端公寓供应、吸纳及空置率



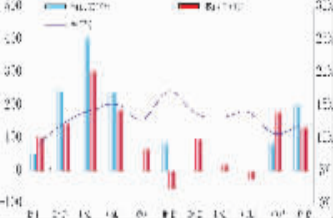
高端公寓市场季内空置率比上季上升了3.2个百分点,至19.8%的水平。这主要受两个因素的影响,一是市场新增供应较为充分,业主在寻求租客方面竞争程度进一步加强;二是一些早年进入市场的项目受到来自服务式公寓,特别是新近入市的项目的竞争。

上海服务式公寓供应、吸纳及空置率



本季服务式公寓市场空置率比上季下降1.7个百分点,至16.1%。服务式公寓因其具备完善的全球订房系统以及统一管理所具备的营销实力使得其在吸引客户方面具有一定优势,另外本季度作为传统租赁旺季令其在吸纳长租客户和短租客户两方面均有不错的表现,两方面的有利因素保证了市场入住状况的提升。

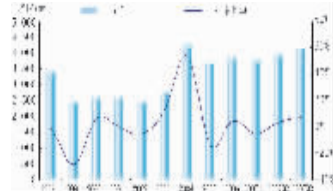
上海别墅供应、吸纳及空置率



三季度高端别墅市场空置率上升了1.5个百分点,达到12.6%。空置率的上升主要因新项目有待市场进一步消化。总体来说市场需求依然保持旺盛,尤其是三季度新学年开始,那些有随迁子女的外籍家庭对国际学校周边的别墅物业十分青睐,因此国际教育资源密集的闵行和浦东入住率基本保持稳定。

Capital Value 市价

上海高端住宅市价走势



新近推出的销售项目都取得了市场的积极反应,如位于长宁区的新盘御翠豪庭及静安的君御豪庭等。本季度高端住宅平均市价比上季度上涨4.7%,比去年同期上涨7.2%,至每平米4,203美元。

■高力国际

■世邦魏理仕