

新民楼市

主编:尹学尧
统筹:郑嫵
执行主编:龚玺 冯燕
策划:沈媛 李志华 陆晓松

XINMIN REALESTATE

2012 年上海楼市最令人关注项目
华侨城苏河湾规划中心全新亮相

详见 B31 版



景瑞地产杨铁军
理性才能决胜市场

详见 B30 版

路劲·北郊庄园
坐拥双公园的生态居所

详见 B32 版

任志强 土地低供给将形成
下一轮房价高增长

巴曙松 房地产业进入“非常
颠簸的发展空间”

土地多米诺

◎热点观察

龙头房企 率先补仓

地产评论员 冯燕

6 月佳兆业竞得两幅宅地后,7 月旭辉、绿城、信达包揽 3 幅纯宅地,来自新加坡的庆隆集团则竞得新江湾居住医疗混合用地。8 月 1 日,万科旗下上海沪彤置业有限公司以底价 20.32 亿元竞得上海虹桥商务区核心区北片区 11 号商住办公地块。部分房企加速拿地的趋势已经显现。

大型房企逆市“补仓”

标杆房企购地意愿之强烈,可从近期的拿地动作上窥见一斑。

近来,万科于重庆、成都、杭州、上海斩获 4 幅地块,新增土地储备超过 148 万平方米。根据中原监测数据,万科于 4-7 月持续表现活跃,其间新增土地储备达 390 万平方米,而此前仅 1 月份有购地,储备面积为 39 万平方米。其中 7 月表现最为抢眼,新增土地储备为 135.7 万平方米,与前 3 个月平均水平相比,增长 60%。

加速拿地的不止万科。7 月典型企业拿地规模环比明显提升,绿地、万科、龙湖占据前三位置。

8 月 6 日,龙湖地产在重庆北部新区以底价获取四宗经营性土地,总占地面积为 87.95 万平方米。而据 CRIC 信息显示,2012 年一季度,龙湖新增土地总建筑还不足 50 万平方米。进入 6 月份后,龙湖开始加大拿地力度。7 月龙湖先后在大、青岛等地获取 5 幅地块,

总建面达到 175.53 万平方米。8 月仅一周,就新增土地建面近 200 万平方米。

汉宇地产分析人士表示,就土地市场而言,资金雄厚的大型房企此时拿地本身就是逆市“抄底”行为。

万科“坚持不当地王”

知名房企在 7 月频频出手拿地,与优质宅地在 7 月集中出让有关。另一方面,经过去年下半年及今年上半年的以价换量,部分房企紧绷的资金链状况得到好转,加之部分住宅用地价格出现下调,对于需要补充土地储备的房企来说,正是出手拿地的时机。

21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔指出,“开发企业拿地热情的提高很大程度上源自二级市场交易量的放量。”

而在半年度业绩说明会回答投资者提问时,万科董事会秘书谭华杰称,预计下半年各地将加大土地供应力度,土地市场可能会有一些机会,“万科目前的资金比较充裕,在把握市场机遇方面具有优势。”同时,他还表示,“下

年万科会关注土地市场的机会,但也不会因此放松项目投资标准,仍然会坚持不当地王。”

整体基调依然理性

谭华杰表示,万科拿地,其实是一种正常的经济行为,并不能解读为对后市看好,整体上公司对于房地产市场依然持比较谨慎的态度。

业内也普遍认为,龙头房企的拿地“热情”,是在土地市场寒冷多时的背景下被凸显的。而就土地市场的整体状况而言,还难提“复苏”二字。目前市场环境下,许多资金实力不强的房企依然不敢轻易拿地。

有统计表明,7 月份,上海共出让 10 宗经营性用地,较 6 月减少 11 宗,且其中三宗为新房市场热点置业板块。即便如此,最终却均以溢价率 20%至 40%之间成交,远远低于业内预期。

对此,上海中原地产研究咨询部高级经理龚敏表示,“在当前市场环境下,政府以相对不高的底价吸引房企拿地,但仍是看多参与少,折射出当前市场冷清的一面。”而根据目前成交地块的地理位置和发展前景来看成交低于市场预期,表现出当前房企十分谨慎的心态。

黄河滔认为,受宏观政策调整及近期楼市的热销,部分开发商资金链虽有所缓和,但仍处“弱复苏”阶段,在当前后市调控预期强烈的关口,开发商短期在土地市场或更多保持理性的抄底态度。

看房
召集

北郊庄园
4006358880 转 0

咫尺北郊湿地公园的生态居所——北郊庄园样板区惊艳面市!

本周六,北郊庄园开展“情迷塞纳河”活动,各位来宾有机会乘坐皇家马车游览社区,VIP 客户更可乘坐游艇体验法式庄园生活。

集合地点:威海路 755 号文新大厦
(近陕西北路)

发车时间:8 月 18 日(周六)上午 9:30

景源名墅
4006358880 转 666

景源名墅精品三房折后均价 9000 多!5 号线奉贤段规划建设中!西班牙风情低密度社区景观公寓 9 月即将登场!

集合地点:莘庄地铁站北广场

发车时间:8 月 18 日(周六)上午 9:00

(注:若找不到车请及时与销售处联系)

申亚花满庭
4006358880 转 999

89.9 万元/套,超大优惠,“孝心房”超值优惠机会有限

集合地点:8 号线航天博物馆站 2 号出口
对面公交车站候车

发车时间:8 月 18 日、8 月 19 日每天 10 点、13 点准时发车,不需预约,过时不候。

(注:若找不到车请及时与销售处联系)

(需来电预约方能参加,老人需家属陪同前来)

1 个周末
300 组客户
涌进景源名墅

均价 9000 多!
刚需买房一步到位

详见 B28-29