



土地生产力



抢地抢未来？

本月9日上午，在上海土地交易中心竞拍的世博 A09-02 地块，经过了超 200 轮的激烈竞价后，被一台企以 12.12 亿元的总价竞得。根据搜房网数据中心测算，该地块楼板价达到了 39923 元/平方米，刷新了两年以来的单价地王纪录。一位房企高管向笔者表示，“地王的出现和近期市场频繁的拿地动作预示着房企对后市的看好，大家都想抢占未来的市场份额。”

根据德佑地产统计，截至 5 月 23 日，今年以来上海各类土地出让金总额达到 466 亿元，相当于去年同期的 3.9 倍，相当于去年全年的 53%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，由于一线城市楼市需求旺盛，项目利润率较高，标杆房企战略重回一线城市的意图明显，一线城市土地市场依然是房企竞争的焦点。

另外，根据数据中心分析师预测，下半年土地市场还会继续迎来成交高峰。

对此，也有业内人士表示怀疑，房企积极拿地，真的就能抢到未来的市场份额吗？

地段万能论为何“失灵”？

与高烧不下的土地市场形成反差的是，当年风光无限的优质地块，至今有不少仍在“歉收”的路上徘徊。

大华清水花园三期项目华府樟园，位于中山公园以东，紧靠着内环高架桥，占据

了苏州河畔的黄金地段，均价 67000 元/平方米。该项目自 2011 年 9 月 3 日开盘至今，去化仅刚刚过半。而距离该项目不远处的雅戈尔长风 8 号，位于长风公园西侧，距离华府樟园可以算是一步之遥，今年 1 月 26 日开盘，报价 47000 元/平方米，至今去化大半。同样位于周边中内环间的中海紫御豪庭，根据网上房地产数据显示，去年 5 月开盘至今，累计去化 8 成。

从现实的案例来看，黄金地段仍然存在不少滞销楼盘，地段万能论似乎在华府樟园们上“失灵”了。

业内人士分析指出，“像这样的情况很常见，任何一个板块都不可能出现‘共荣’局面。”

从人口红利的角度来看，地段优势是房地产项目最突出的卖点。黄金地段的楼盘项目价格坚挺，“靠天吃饭”，不用耕耘也能收获。然而事实并非如此，黄金地段的楼盘呈现出木桶短板效应，黄金地段楼盘滞销，主要受到以下几个“木桶短板”因素的影响。

黄金地段滞销的第一根“短板”是政策。在宏观调控的市场大环境下，改善型置业和投资型置业在不同程度上受到了政策限制和心理干预，而黄金地段的楼盘项目多数以大面积，高总价为主，主打高端客户和投资客，首先在政策上就处于不利的位置。

第二个“短板”是价格。黄金地段拿地成本高昂，溢价率普遍偏高，房企最终会将这一部分“溢价率”转移到购房者身上，虚高的定价，无疑在很大程度上考验了购房者的承受能力。

没有贬值的土地
只有减分的楼盘

抢地背后：被忽视的价值法则

□地产评论员 陈程

上海的土地市场，从十多年前一平方米一两千元人民币的价格，到现在的“地王”频发，除开其中的通货膨胀等经济因素，地价确实在以惊人的速度暴涨。

土地是不可再生资源，不可能无限制向外扩张，土地价格与城市拓展和经济繁荣呈现正相关的趋势是学界共识。然而土地升值是一个庞大的概念，这其中包括政策方针的变化、市政的建设、城镇化的进程、人口导入造成的土地需求、对土地的改造等。以上海这样经济体量的一线城市来看，土地不会贬值并且继续升值将是一个长期稳定的大趋势。

从土地价值看到楼市价值，开发商决定了土地之上的建筑形态，开发商的动作

◎手记

善待土地

正在为土地的价值做加减法。以瑞虹新城为例，瑞虹新城所在的北外滩板块，原本是规划杂乱的旧城区，瑞安地产在北外滩板块大刀阔斧的进行了旧城改造，在打造高端楼盘的同时，积极建设商业配套。带动了整个区域的发展，也促使该板块的价值“回归”，瑞虹新城对周边房价的上涨起到明显的提振作用。

但是，房企的决策失误往往也会给区域价值做减法。定价过高、质量不过关、没有进行合理规划、产品定位不清，这些硬伤都会直接反应到市场层面，产品不被市场认可，没有购房者愿意为房企的失误买单。

在暴利远去的时代，房企只有精耕细作，才能维护好土地价值，把“好地段”转化为“好收成”。

第三个“短板”是附加值。同一个板块内，项目的区位优势差不多不大。而差异化竞品更多的体现在产品的附加值上，譬如精装修，社区配套，园林绿化等，都是可以“因地制宜”的提升楼盘附加值。

“开发商胆子变小了”？

行业专家在采访中表示：“虽然土地市场交易火热，但是总体仍然无法和此前相比，开发商的胆子似乎变小了。”

今年 4 月 10 日，浦发集团以 37.75 亿元拿下浦东唐镇新市镇 12 万平方米住宅地块，溢价率 65.43%，楼面价 18200 元/平方米。数据显示，今年一季度溢价率超过 50%的土地占 12%，而同比去年第一季度，几乎 90%以上没有溢价。

拿今天的土地交易数据与 2009 年相比，2009 年上海共推出 79 幅住宅用地，溢价拿地成为当年土地市场的关键词，根据历史资料显示，上海市 2009 年成交的 79 幅居住用地中，溢价率在 400%以上的居住用地有 3 幅，溢价率在 400%-300%之间的有 4 幅，300%-200%之间的有 13 幅，200%-100%之间的有 30 幅，占居住用地总数的 37%。

专家认为，“开发商胆子变小”实际上意味着房企高歌猛进的“大跃进”时代结束，曾经靠天吃饭，黄金地段不愁卖的心态将不会重现。房企从拿到地就能赚到钱开始转向“深耕”式产品经营。其中最重要的原因还是房企意识到地段万能论的“失灵”，只有专心做产品，进行产业转型，才能分得未来市场的一份蛋糕。

开发商拿地态度的变化折射出市场环境“今时不同往日”。不断压缩的开发利润和不断升高的开发资金风险，以及销售难度的增加，都驱使房企在拿地和建项目上更加趋于谨慎。

如何将“好地段”转化为“好收成”，地段优势成就“马太效应”还是被“短板效应”所负累，将是房企亟需解决的困境。

震撼！

百万立享五星岛居度假生活
3万抵20万 就在金茂悦公馆

■千亿级配套 ■生态湿地 ■国宾级服务 ■五星酒店 温泉会所 ■精装现房

金茂逸墅
JINMAO NOBLE MANOR

VIP HOTLINE
021-59439999

售楼处地址：
崇明陈家镇揽海路 599 号

开发商：金茂（上海）置业有限公司 崇明管管(2011)预字 0448 号本广告仅供参考广告中具体确定的内容可作为购房合同副本，以上均为建面，价格有效期为一个月

方兴地产（中国）有限公司
FRANSHUR PROPERTIES (CHINA) LIMITED
中国中化股份有限公司成员企业