

地产观察

# 楼市进入资本为王资源集中时代

8月以来,在全国住宅市场有所降温的同时,土地市场却逆势而起,在土地供求两旺的现象背后,频繁闪现着大型房企的身影。比如,近日保利地产在上海和长沙,连抢两个地块,堪称土地市场的“犀利哥”。

土地市场,由于其一头连着政府,一头连着企业,而成为房地产市场最有价值的风向标。从一、二线主要城市土地成交情况看,自2012年5月开始,土地成交已连续5个月环比增长,预示着土地市场已经回暖。而5月份以来,在土地市场上表现活跃的,基本上是大地产商,比如万科、保利、中海、金地、龙湖、招商、华润等。

正如上海易居房地产研究院副院长杨红旭所言,本轮房地产调控和市场调整,犹如“温水煮青蛙”。2009年年底开始调控,2010年两次升级,2011年再度加码。从去年下半年开始,越来越多的中小开发商经营困难,甚至申请破产或老板跑路,连传统的大型优质开发商绿城也动摇了根基,无奈之下割让了部分股权和项目予九龙仓、融创。与此同时,万科、保利、招商等大型房企、央企、国企却早早领会了政策意图,深知此时“硬扛”绝对不是好办法,在适当的出货窗口降价促销、回笼资金,良好的财务状况让这些龙头房企的日子远好于中小民企,且有力量在整个行业处在低谷期时为企业未来的发展谋得先机。

这个机会就出现在土地市场。本轮市场调整的过程中,一个鲜明特点是:开发企业加速分化,而在土地市场的表现无疑将加速这种分化。在土地招拍挂市场,以万科、保利、



龙湖为代表的高周转房企,在此轮市场调控下,已敏感地嗅得最佳“抄底”土地市场的时机,提前出手,大量补仓。而在土地一级市场,大名鼎鼎、华夏幸福等民营企业瞅准机会积极介入,以较低的成本获得大量土地储备,或许有机会实现弯道超车。

强者恒强,房企之间的分化差距正在加大。一方面,龙头房企的市场集中度正在提高,目前积极出手拿地的,基本都是现金流相对充裕的高周转房企和央企,获得的高性价比土地储备为企业发展奠定基础;另一方面,则是更多房企还不具备出手土地市场的条件,中小企业举步维艰,预计越来越多的房企

将退出这个行业。错过此轮时点的中小型房企将面临行业洗牌的命运,全国地产开发企业数量逐渐减少将是顺势所趋,在此轮市场调整见底时期踏准时点的能力和表现将决定房企未来。

杨红旭认为,眼下中国房地产开发行业,正在步入资本为王、资源集中的时代。目前,国家政策依然严格限制开发贷款,同时土地管理越来越严格,囤地越来越难,优质土地越来越少,资金不足的房企根本不敢拿地,否则很容易被套。其结果是,主流土地市场中,只剩下财力雄厚、融资方便的大型地产商。

(据新华网)

海外楼讯

为了给广大读者提供更多的楼市资讯,拓宽视野,从本期开始《洛阳晚报·楼周刊》推出一个新栏目“海外楼讯”,旨在将国外有趣、有参考价值的楼市信息一一展现在您的面前,敬请关注。

——编者

美国最年轻房东:

## 15岁女孩一年买两套房子



薇洛·图法娜

据英国《每日邮报》10月13日报道,今年3月,美国佛罗里达州夏洛特港一名15岁少女买下当地一套房子,被美国媒体称为“美国最年轻房东”。近日,这名女孩再次出手,购得第二套房产,成为名副其实的女房东。

15岁的薇洛·图法娜看上去和其他同龄女孩没什么差别,不过正值青春期的她心思却没放在和帅哥谈恋爱上,而是喜欢钻研挣钱之道。近日薇洛·图法娜“大手笔”买房,购得佛罗里达州夏洛特港一套公寓,略微装修后对外出租。这套房子是薇洛·图法娜名下的第二套房产,她也成为美国为数不多的在15岁时就能用自己挣的钱买房的少年。

薇洛·图法娜的妈妈夏依·摩尔是一名房产经纪人,平时带客户看房时夏依·摩尔也会叫上薇洛·图法娜同去。时间一长,薇洛·图法娜找到了一条生财之道,她发现很多对外出租或出售的房子里都有被遗弃的旧家具,她就把这些被人扔掉的家具收集起来,再廉价卖给回收站或者想买家具的人。日积月累,薇洛·图法娜攒了一大笔钱。

今年3月,当地银行低价拍卖2007年经济危机时房主抵押的一套房子,房子的起拍价仅1万美元,但在2005年以前,这套房子却能卖到10万美元。薇洛·图法娜一下就瞅准了这个好机会,她和几个大人同场竞拍,最后以1.2万美元的超低价购得了这处带3个卧室的房子。略微装修后,薇洛·图法娜把房子租了出去,每月房租700美元,租房子的年轻夫妻年纪是她的两倍。

买第一套房子时薇洛·图法娜向妈妈借了6000美元,她承诺到18岁前还完。这半年来薇洛·图法娜通过卖旧家具、收房租以及兼职给别人家打扫卫生又攒下一笔钱。9月底她用这笔钱在第一套房子附近又买下一套两居室房子,目前这套房子也租了出去,月租金为500美元。

薇洛·图法娜接受美国哥伦比亚广播公司采访时说,她的目标是用自己挣的钱每年买两套房子。“我喜欢投资,我觉得投资很酷!以前妈妈总是帮别人寻觅值得投资的房产,现在她是我的房产经纪人。”薇洛·图法娜说。

尽管薇洛·图法娜很有赚钱的头脑,但她的数学成绩并不好,上学时数学成绩常不及格,后来她就留在家里,在父母的指导下自学功课。(据中国网)

## Bowentianxia 博文天下

重点城市三季度批准上市量环比增长19.3%,同比上升8.2%,9月更是达到2010年以来最高水平。房地产开发投资累计同比增速在8月提高至15.6%,是去年以来首次加快;新开工面积累计降幅缩小至6.8%,其中8月单月同比增长13.9%,为今年以来首次增长。

——谢逸枫 亚太城市房地产业协会会长兼秘书长

三季度北京共有12个高端公寓项目入市,带来2973套新增供应,而成交量则为3398套,整体成交均价为40994元/平方米,环比上涨7.4%,同比涨2.3%。三季度成交均价在40000元/平方米以上的项目,成交套数占高端公寓总成交量的47.7%,成交面

积则占总成交量的53.3%。

——陈宝存 全国房地产经理人联盟副秘书长、地产知名专家

近期常听人谈论房地产政策及市场变化。个人感觉,别老想着会有什么意外之喜或之悲。“维稳”是第一方针。经济趋稳,房价趋稳,这是天大的好事,政策暂时不会加码了,更难放松。“过渡”是第二方针。从现在至明年3月两会之后,政策难有大变。

——杨红旭 上海易居房地产研究院综合研究部部长

节后首周房地产交易数据显示,全国主要54城市成交量合计为59929套,环比国庆一周上涨210%,基本恢复节前水准。

节后数据暴涨属于正常现象,在房地产调控政策稳定的前提下,四季度楼市预计还将继续保持量价齐稳状态,不会出现太大的波动。而且出于年终业绩需要,不排除个别开发商采取“以价换量”措施。

——贾卧龙 中华房企合作联合会执行主席和秘书长

在回答有关中国房地产泡沫的提问时,中国人民银行副行长易纲表示,房地产是重要产业,有很长的产业链,也与民众生活息息相关,相关政策设计应谨慎,避免戏剧性变动。为这种不同的声音叫好!

——董藩 北京师范大学房地产研究中心主任

(本刊记者 常旭阳 整理)

# 北京二手房成交量环比降两成



“金九”成交量下滑以后,十一长假并未给北京的二手房市场带来更多色彩,成交量持续下降,“银十”失色在望。10月以来工作日成交环比下降20%,二手房市场热度

消退。据链家地产市场研究部统计,受到十一长假影响,10月11日,全市二手房成交1720套,与9月同期相比下降54.8%。其中工作日(8日至11日)日均成交仅340套,下降19.9%。

链家地产市场研究部张黎认为,从成交量来看,二手房市场在10月明显转淡。受十一长假影响,成交量较上月同期大幅下降,但从节后的几个工作日来看,签约量也未出现明显顺延情况。整体上看,当前北京二手房市场在前期火热的背景下出现一定的胶着。

一方面,需求后续力度不够,购房紧迫感有所下降。今年二季度开始大量刚需购房者入市,市场购房情绪高涨,甚至出现多个购房者抢购一套房的现象。但随着需求的消化以

及房价上涨,购房者心态已明显发生变化,缺少了此前因担心价格上涨而急于购买的心态,更注重找到合适的房源,成交周期也有所拉长。

另一方面,降息等政策利好对需求的刺激作用减弱,购房者入市积极性明显降低。同时由于市场火热刚过,业主对市场预期向好,部分业主挂牌价依然处在较高位置,甚至有区域出现上调挂牌价的现象。购房者和业主的心理预期存在一定差距,成交难度明显加大。

据链家地产市场研究部统计,10月以来,北京二手房成交均价为23331元/平方米,与9月成交均价基本持平。随着需求的疲软,大部分业主已缺少继续涨价的基础,有少部分业主价格开始松动。(据新华网)