

自11月27日以来短短半个月里,诞生8个“地王”,土地市场“蠢蠢欲动” “地王”再现,背后有何玄机?

1 “地王”频现 房价又要开始吹“泡泡”?

自11月27日至12月12日,半个月里,从一线城市北京、上海到二线城市南京、苏州,土地市场相继诞生了8个“地王”。一度淡出人们视野的“地王”一词强势回归,让不少正在观望的购房者有些恐慌:平均每两天就出一个“地王”,2010年那轮“地王”扎堆出现后房价稳中有升,这是房价又要开始上涨的信号吗?地产中介的判断则更加直接:“面粉”涨价,“面包”当然也要涨价了。

一些楼市新动向则更增添了这种担忧。数据显示,自9月以来全国70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市逐月小幅增加。11月全国100个城市新建住宅平均价格环比仍继续上涨,北京、上海等十大重点城市今年以来首次出现同比、环比双上涨,部分重点城市房价甚至超过调控前。

“地王”频出,房价翘尾——楼市就此触底反弹要“由冬入春”了?

“‘地王’不具有风向标意义。”住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹等专家认为,从此轮“地王”的特点看,不能就此判断房价就要大涨。

——地块稀缺性较强,不具备普涨条件。

“购房者对地价推动房价上涨的担忧很自然,但市场环境与两年前大不相同。”中国房地产研究会副会长顾云昌认为,一部分优质地块卖出高价并不能代表整体房价水平,与地块本身的稀缺性关系更大。

据了解,此轮诞生的“地王”多为中心区域稀缺地块,且面积相对较大,一些地块的起拍价就已经是“地王价”。如11月27日,北京市国土资源局挂牌出让朝阳区农展馆北路8号一地块,挂牌出让起始价为20亿元,建筑控制规模59152平方米,以此计算,起始楼面价即高达3.38万元/平方米。

——即便“地王”价格创新高,但多是“贴底价”成交。

一般判断“地王”的标准有两个,一是区域性土地单价破历史最高,二是溢价率超过100%。据了解,12日诞生的上海“地王”拍卖起始总价为54.3亿元,起始楼面价约为1.1万元左右/平方米,而最终成交价也是54.3亿元,属于“贴底价”成交。

新城控股执行董事、副总裁谭为民认为,从这一波土地成交的溢价率来看,并不算太高,有的虽然是“地王”,但基本上是底价成交,与上一轮“地王”集中出现时相比价格较为合理,土地市场并没有出现“泡沫”。

——楼市调控力度仍然不减。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭等专家认为,当前楼市只能算是“暖冬”,房价出现大幅度上涨的可能性不大。调控政策不会放松以及库存压力,都是制约房价上涨的阻力。“地王”扎堆出现只是开发商对市场预期较为乐观,仍很难在短期内改变楼市“冬天”的现状。



□新华社记者 杨玉华 魏宗凯 徐海波

万科、绿地等4家公司12日联合以54.3亿元的底价拿下上海南站商务区地块,楼板价1.1万元/平方米,此地块成为上海今年以来的新总价“地王”。这是自11月27日以来短短半个月里,诞生的第8个“地王”。

岁末“地王”频现,引发人们对未来楼市的重重猜想。新一轮“地王热”将会给楼市带来哪些影响?是否意味着楼市进入触底反弹上行通道?记者就此进行了追踪。

2 “地王”出炉的三大背后推手

半个月诞生8个“地王”,背后有何推手?

——标杆企业提前完成全年目标,“不差钱”助推开发商制造“地王”。

虽然经历了将近一年的“低谷”,但11月初陆续公布的上市房企业绩公报却仍然“鲜亮”。截至11月,万科、保利、恒大三家地产商的销售额已超过去年全年,多家上市房企宣布提前完成全年销售计划。中原地产发布的报告显示,几家已公布业绩的房企平均销售计划完成率达到99%,明显好于预期。

“下半年以来楼市止跌回稳,开发商资金回笼加速,是其敢于拿地的关键。”北京中原地产市场研究部总监张大伟说,“随着业绩的提升和销售面积的增加,开发商资金回笼及时,具备拿地的资金条件。”

——开发商补充土地储备与地方政府出让土地意愿“一拍即合”。

由于去年年底和今年年初一轮“走量不走价”的销售策略,多家地产商去库存化顺利。来自北京的数据显示,5月份作为去库存化的“分水岭”,全市商品房库存量减

少5万套之多,开发商压力大大减轻,新一轮土地储备需求增强。

开发商有拿地冲动,地方政府也有着推地热情。中原地产网监测的13个重点城市的数据显示,11月份前29天的经营性用地供应面积较10月同期上升约219%,除深圳环比下降外,其余城市均呈不同程度的上升。

上海易居房地产研究院报告显示,11月,包括北上广深在内的10个典型城市土地出让金收入为663亿元,环比增长23%,同比增长0.4%,金额创16个月新高。

——宏观经济面转好,市场对楼市涨价预期增强。

10月份以来,北京、上海等一些一线城市再现“日光盘”现象,以中小户型和五环外楼盘较为火爆的销售情况来看,刚需入市动力较强。

“宏观经济基本面向好和城镇化政策释放出的利好信号,增加了购房者对于房价上涨的心理预期。”张大伟说,“但‘地王’出现只是楼市回暖的迹象,根本谈不上‘大涨的信号’,一线城市房价可能以稳为主,一些二线城市的房价还有10%的涨价空间。”

3 土地市场“蠢蠢欲动” 楼市调控面临新考验

值得关注的是,此轮“地王”扎堆效应对开发商和购房者的心理预期影响较强,这也给下一步宏观调控带来了新的考验。

“作为房地产开发的前端,土地市场冷暖是开发商预期好坏的‘试金石’。”一家知名地产企业的营销负责人透露,今年销售任务的超额完成和“地王”频现确实让开发商们信心大振,业内都很看好明年的房地产市场。

在北京拥有两套住房的程女士向记者坦言,人民币贬值和股市行情走低,让她把房地产当成重要投资渠道。最近频频出现的“地王”更让她蠢蠢欲动,还想再出手购房。

受访多位专家提醒,应警惕地方政府不断高涨的推地热情与开发商持续膨胀的拿地冲动形成合力,助推“地王”频现,引发房价上涨预期,顺势推高房价。

日前召开的中央政治局会议

仍明确提出,要加强房地产市场调控和住房保障工作。专家认为,国内房地产市场经过两年来的调整,尽管取得了一些成绩,但与最初定下的宏观调控目标还有差距,价格与绝大多数民众有支付能力的期望价格还有很大差距,投机炒作现象并未彻底杜绝。如果现在放松楼市调控,必然会有大量投资性购房者入市,房价地价反弹恐难避免,因此,现在对楼市的调控还不能放松,限购限贷政策不能退出,房产税试点扩围则应顺势而为。

杨红旭认为,应该高度重视“地王”带来的“涨价预期”,紧抓楼市调控不放松,如果投资性的住房需求能够继续得到有效控制,房价大幅上涨的可能性不大,而政府加强保障性住房建设,增加普通商品房供应的政策取向,对于稳定供给也会起到积极作用。



(资料图片)

精品家居

订版热线: 63232112 63232133

德国威能Protherm(博途)系列壁挂炉
专为国人订制
诚征区域代理
电话: 13937996766

发达彩钢

公司主要产品:彩钢瓦、户外广告牌专用彩瓦、C型钢、复合板、岩棉复合板,设计、制作并安装钢结构车间厂房、活动板房等。
地址:310国道洛阳钢材城东800米
工程部:15896560775
材料部:13103795999 62237558

六联彩钢公司

专营:复合夹芯板、岩棉板、净化板、彩钢瓦、C、Z型钢,各种镀锌方管。
设计制作:凉亭凉亭、活动板房、钢结构工程
老厂:65520276 13343881038
新厂:62277677 13526990100
老厂:龙门大道 新厂:310国道钢材城

远航彩钢

专营:复合板、彩钢瓦、C型钢
设计、制作、安装、钢结构厂房、活动板房。
电话:62359910 15838833101
地址:王城大道与310国道交叉口路西300米

永顺钢构

集专业设计、制作、安装为一体,拥有H型钢、彩钢瓦、复合板、C、Z型钢等。
钢构公司:60621313 李楼工业园
彩板公司:65976063 龙门路599号
310国道钢材城西200米
62262616

圣工钢构

专设计、制作、安装、业钢结构车间、厂房有各种复合板、彩钢瓦、C型钢、二层办公活动房等。
市区内免费送货。
彩板:13629807977 310国道孙村
钢构:13783150007 李楼工业园

讣告

慈父陈万魁,生前曾任洛阳监狱副监狱长,因病医治无效于2012年12月13日零时36分不幸去世,享年70岁。定于2012年12月17日8时30分在洛阳殡仪馆万安厅举行告别仪式,望慈父生前友好届时参加。当日上午7时30分在建华玻璃厂家属院门口有车前往。
子:陈波 媳:韩素贤
女:陈涛 婿:佟毅强及孙辈
哀告

讣告

我妻秦嫩卿,于2012年12月13日在偃师病故,享年77岁。定于12月16日10时30分在偃师殡仪馆举行追悼会。
夫:韩松茂 携
子:韩相军 韩宏军 韩志军 媳:翟桂玲 马晖 女:韩彩霞 韩进霞 韩宏霞 婿:于拦洪 邹新颖 李一品 孙辈:韩毅 韩宁 于辉 邹雯 李阳
哀告