

# 国企保利广州巨资抢地 土地拍卖每平方米突破2万

临近年末,广州土地出让市场却呈现出趋热状态。上月,广受关注的白云新城云城西路地段四幅地块扎堆出让,其中包括三幅住宅用地和一商业地块。共引来16家开发商角逐,火爆空前。而其拍卖过程更几近疯狂,广州地王在半小时小时内被保利地产两度刷新,新地王楼面价达到20605元/平方米。这也是广州土地拍卖市场首次楼面地价突破2万元/平方米。此前广州地王为去年11月25日出让的广铁南站地块,当时成交价为86亿元,折合楼面价17276元/平方米。

## 一线城市土地资源日显珍稀

此次出让的3块白云新城住宅用地分别位于云城西路东侧,横二路南侧,白云二号线北,分别为AB2907008-1、AB2907009地块,AB2907008-2地块和AB2907008-3地块。其中AB2907008-1、AB2907009地块占地4.7485万平方米,建筑面积12.2247万平方米;AB2907008-2地块占地1.8998万平方米,建筑面积5.3384万平方米;AB2907008-3地块占地2.0795万平方米,建筑面积

5.8586万平方米。三幅住宅用地建筑面积超23万平方米,且位于同一区域,在广州市区罕有。

AB2907008-2地块、AB2907008-3地块起始楼面地价为6900元/平方米,另外一幅AB2907008-1、AB2907009地块兼公共服务设施用地性质,减去公建用地面积后折合楼面地价为7153元/平方米。

开拍不久,人们即见证了广州新地王诞生。AB2907008-1、AB2907009地块经过多轮激烈角逐被保利地产以24亿元夺得,折合楼面地价为19632元/平方米,刷新广州单价地王纪录。然而“高潮”还没有到来,仅仅不到半小时后,AB2907008-2地块又由保利地产以11亿元夺得,折合楼面地价为20605元,再次刷新广州地王。这也是广州土地拍卖市场上首次楼面地价突破2万元/平方米。

另一幅住宅用地AB2907008-3地块最终由中海地产以11.7亿元夺得,折合楼面地价为19971元/平方米。因成交稍晚,该地块未能荣膺“地王”,直接屈居第二。

拍得两块地的保利地产相关负责人在成交之后都感叹“竞争太激烈”。而

中海地产则是2010年第一次在广州拿地。广州中心区土地资源日渐稀少,虽然业内普遍判断未来地产发展的趋势在于土地资源丰富的二三线城市,但一线城市仍是开发商眼中的“香饽饽”,没有人愿意放弃。

## 打造豪宅 推高周边房价

这是白云新城片区首推住宅用地。和广州以往很多大型片区先推出住宅用地,再推商业用地,继而修建地铁线路不同,白云新城是广州市近年来首个规划先行,引入大型商业项目,开通地铁后再推出住宅用地的大型片区,树立了高起点之后方开始推出住宅用地。

之前引进的商业项目万达广场和5号停机坪购物广场均已落户,周边配套完善,白云新城已经成为广州规划的最新核心地块之一,关注度之高甚至超过广州大力发展的CBD珠江新城。目前白云新城附近新盘售价也只是在2010年刚突破万元,周边最近的在售项目白云尚城均价也才达到1.6-1.8万元/平方米。

经纬行研究中心经理朱欣苑认为,本次拍卖创下广州最高楼面地价,反映



出发展商对白云新城未来楼市前景的“超乐观”态度。拍卖后将在未来把白云区楼价带上一个新高度。她表示,结合最近几次广州土地拍卖,未来多数项目都要往豪宅方向打造,市场竞争将趋激烈。但她同时表示,不可能所有项目都获得成功,未来行业洗牌不可避免。而此次拍卖也让广州政府的政策调控陷入僵局,限购政策何时取消是个难题。

(摘自《中国证券报》)

# 上海 楼市岁末翘尾创新高 商品住宅均价破2.4万

上海楼市岁末上演“翘尾”行情,成交面积达10月以来的最高点,而上周商品住宅成交均价24476元/平方米,创下了去年5月10日以来新高。同时,国土部对土地市场招拍挂新规开始显威,上海六幅容积率小于或等于1的宅地地块出让被叫停。

## 每平方米均价破2.4万元

上周,上海单价3万元以上的商品住宅成交量达到了9.8万平方米,一举让上海楼市均价突破2.4万元。

据佑威及楼市专评网联合提供的数据显示,上周上海市商品住宅成交面积为36.7万平方米,环比前周大涨34%,达到10月中旬以来的最高点,甚至超过了“金九银十”的周成交水平。上周上海商品住宅成交均价为24476元/平方米,环比前周上涨4.5%,创下了去年5月10日以来上海商品住宅均价的最高纪录。

新增供应量方面,上海商品住宅新

增供应面积为46.1万平方米,环比前周大涨62%,为10月4日以来的最高点。上周上海商品住宅新增供应中,再次出现了大批高端楼盘,例如闵行星河湾、九龙仓玺园、祥生福田雅园等项目,最高参考价都突破了5万元/平方米,龙仓玺园最高参考价达到了7.3万元/平方米,相比其上市房源参考价上涨了64%,特别是祥生福田雅园网上最



高参考价甚至达到近10万元/平方米。佑威房地产研究中心副主任陆麒麟认为,2010年整个上海市商品住宅成交均价突破2万元/平方米,同比2009年上涨32%,是2009年涨幅16%的两倍。如果房价上涨的势头不得到遏制的话,那么2011年的楼市还将持续处于调控之中。

而2010年最后一个周末,央行再次上调利率,或将对2011年的楼市带来较大影响。首先上调利率将会打压投资性购房者,增加其成本支出,年底时加息可能促使一部分投资者抛售手中房产;开发商2011年资金压力加大,为了回笼资金其房价上涨动力将会减弱。

## 沪六幅宅地出让被叫停

去年上海土地出让金再创新高,有望突破1500亿元大关。2010年年末,上海的土地出让市场已经赚得盆满钵满了。

据中房信数据显示,截至目前,上海去年共出让560幅土地,土地出让金

为1448亿元,早已超过2009年全年的1024亿元,并且随着去年底还有几幅土地的推出,最终土地出让金额有望突破1500亿元大关。而2008年上海土地出让金仅400多亿元。

针对近期部分城市土地溢价率偏高、“地王”频现的现象,国土资源部去年12月19日发布《关于严格落实房地产用地调控政策促进房地产市场健康发展有关问题的通知》,各地要严厉打击囤地、炒地、闲置土地等违法违规行为,对于容积率小于1的住宅地块出让坚决叫停。

这一新规的“紧箍咒”开始显威。去年12月23日,上海市规土局发布通知称,朱家角镇张家村路南侧A3-1、A3-2地块等六幅地块从即日起暂停预审申请活动,同时退还购买地块文件资料的相关费用及预审申请保证金,以原途径带息退还。该六幅地块全为容积率小于或等于1的宅地,刚好碰到了新规中关于容积率的“红线”。

(摘自《深圳新闻网》)

# 武汉 三环沿线10年房价翻6倍

上世纪90年代末,三环线开建,10余年后,三环“画圆”,通车在即。与此同时,三环沿线均价达到7000元/平方米,较10年前上涨6倍。

记者查询武汉房地产历史数据发现,上世纪90年代末,三环线附近仅常青花园一个楼盘在售,价格980元/平方米。到2000年,房价上涨到1200元/平方米,

如今,每平方米价格到7000多元。

从2000年到2005年,三环线建设速度缓慢,房价也是平稳上涨。2006年后,三环北段、南段相继开建,楼盘增多,房价跟着上涨。市房地产信息网的数据显示:2006年,三环沿线房价进入快速上升通道,从3000元/平方米一跃至4000元/平方米,经过2007年和

2010年上涨后,如今很多楼盘价格到7000元以上。眼下,三环线最贵的房子当属常青路上的万科城,价格在10000元/平方米左右。

有分析说,三环线通车路段越来越长,沿线楼盘越来越多,已超过50个,价格更是一路高歌猛进,光谷地区最为突出。

去年10月24日,武汉经济开发区一宗76.64亩地块,以3.435亿价格拍出,楼面地价为2825元/平方米,是去年三环沿线拍出的最高楼面价。如今,万达、万科、金地等大鳄都已经完成了三环线的布局,江城主流开发商似乎无一不“屯兵”三环沿线。

(摘自《武汉晚报》文/黄峰)

# 国土部:抑制地价过快上涨 新地王须2日内上报

国土资源部日前发出通知,要求各省区市国土资源行政主管部门及派驻地方的国家土地督察局采取有力措施,严格落实房地产监管和调控政策,打击囤地炒地闲置土地等违法违规行为,坚决抑制少数城市地价过快上涨趋势。

国土资源部指出,在多种因素作用下,当前国内房地产市场健康运行面临复杂局面,近期少数城市部分优质地块出让溢价率偏高,引起社会广泛关注。地方各级国土资源主管部门对此要高度重视,切实增强责任感和敏锐性,密切关注当前土地市场动向,抓紧采取有力措施,控制住房用地供应总量,把握供地节奏和时序,优化供地结构,调整供地方式,坚决抑制地价过快上涨;要严格落实已有政策规定,坚决打击囤地炒地闲置土地等违法违规行为,切实落实调控措施。

国土资源部强调,未完成2010年保障性住房建设用地供应任务,保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品房“三类用地”供应总量未达

到住房用地供应总量70%的市县,2010年底前不得出让大户高档商品住宅用地。坚决防范受多种因素驱动的岁末年初放量供地。凡可能出现“高价地”的地区,必须事前评估,采取有效措施,防止出现高价地,稳定市场预期。对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的地块,市、县国土资源主管部门要在成交确认书签订或中标通知书发出后2个工作日内,按国土资源部规定填写房地产用

地交易异常情况,上报国土资源部和省(区、市)国土资源主管部门。

国土资源部要求严格执行招拍挂出让制度和操作程序,规范房地产用地出让行为。对存在超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让、住宅用地容积率小于1、出让主体不合法等违反政策规定的出让公告要及时撤销。违反规定出让的,应立即终止出让行为并依法追究。对发现竞买人及其控股股东存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土

地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等违法违规行为的,不得通过竞买资格审查。市、县国土资源主管部门要将审查发现的违法违规违约行为,及时在当地媒体和国土资源部门网站向社会公布。在查处整改到位前,企业及其控股股东不得参加土地竞买。

国土资源部强调,严禁保障性住房用地改变用地性质。保障性住房用地改变用地性质搞商品房开发的,必须依法没收违法所得,收回土地使用权,重新招拍挂出让。坚决制止擅自调整容积率行为。各地务必进一步加大违法违规房地产用地清理查处力度,加快处置因政府原因造成的闲置土地,促进市场秩序进一步规范。2011年1月中旬前,各地要将因政府原因闲置土地尚未完成整改处置的市县和具体地块信息、闲置原因向社会公告,并采取措施督促市县抓紧落实闲置土地清理工作。

(摘自《新华网》)



# 河北 环首都经济圈带热楼市 石家庄房价破万

随着京津冀一体化进程加快,“环首都经济圈”的高调出炉,河北省房地产市场颇受关注。

石家庄作为河北省的省会,在近几年“三年大变样”的政策带动下,房地产市场快速发展。近年来,中铁置业、万达集团、北京城建、恒大地产等全国知名房企已先后落户石家庄,纷纷抢滩高端豪宅市场。

在通胀背景下,二三线城市房地产市场缘何成为价值投资洼地?高端物业为何成为投资保值首选?

郎咸平表示,在经济受冲击的时候,民生必需品和高端产品通常情况下不会受到很大冲击,因此高端房地产必然成为众多富豪投资避险、防通胀的选择。而这一观点也得到了众多业界人士的赞同:“面对通货膨胀和加速的财富重新分配,有钱人、富裕人通过投资最保值的高端楼盘来达到避

产市场,更加证明了石家庄房地产市场仍然是价值投资洼地。

一方面,就目前石家庄房地产市场发展格局来看,近几年石家庄市房地产市场已有较快发展,但趋同化严重,差异化不足,高端房地产稀缺,整体房地产市场水平有限,相对其他国内二线城市房价水平较低。

另一方面,北京豪宅市场受到严厉新政的打压,使豪宅成为一种稀缺品,但新规的出台和城市交通的规划使河北豪宅市场得到北京地区置业者的追捧。此前一直受北京楼市新政打压的豪宅市场在河北省得到释放,使河北高端物业的集聚地石家庄成为投资价值洼地。

## 走进万元新时代

据了解,石家庄现在8000元/平方米左右的楼盘可以说是屡见不鲜:恒大城、万达广场、阿尔卡迪亚等大多已接近9000元/平方米。最新数据显示,去年11月底,石家庄接连3个单价破万的项目宣布面世。中央悦城、国际城四期、新源NASA项目目前均价都已突破10000元/平方米大关。

石家庄楼市步入万元时代已渐渐成为现实。然而,哪些因素能够支撑石家庄高端房产坚挺?

据了解,目前石家庄的商品房现状基本属于中档性质,难以满足高端市场的需求。石家庄作为北方重要省会城市,真正高品质的高端物业,仍然存在大量市场需求。

另一方面,专家指出,面对国内通货膨胀压力,由于豪宅产品的稀缺性,使其在市场上拥有比较大的自由空间,因此其抵抗经济周期性波动的保值增值能力应是最强的。

最近,自北京经济圈南移的消息放出后,石家庄的房价正在稳中有升中持续进行,特别是豪宅类产品尤其受到北京地区购房群体的厚爱。

据了解,燕港集团凡尔赛邸项目是由来自美国、澳大利亚和我国港台的国际级顶尖专业人士合作,针对石家庄特定高端阶层,展开环境、空间和生活方式三元一体的品质研究。项目在整体规划、建筑设计、园林景观、房型设计,以及物业服务、会所配套、私人定制等多方面都开创了石家庄市目前房地产市场的空白。

燕港集团副总裁魏泽宇表示,通胀来临,房产更具有保值功能。在中国,高档楼盘的泡沫要小于中低档楼盘。我们就是要着力打造高端物业,以品质打动消费者,占领市场。

(摘自《中国房地产报》文/郭轩)



的功能。”

## 豪宅市场的投资价值洼地

北京市正在制定“十二五”规划,规划中的北京经济圈扩大并南移,届时河北省将更加受首都经济圈辐射。由于经济和居住重心的变更,直接影响到河北省楼市,尤其是对高端物业的影响更是重大。

近两年来,不管是国企还是民企都把视线对准了二三线城市。2010年前后,中铁置业、万达集团、北京城建、恒大地产等全国知名房企已先后落户石家庄。据河北省统计局去年发布的数字:1-10月,河北省房地产开发投资完成1864.9亿元,比上年同期增长51.2%;同时,楼市销售火爆,期房销售增幅高达82.9%。

深入分析其原因,众多知名开发商及投资者看重石家庄房地