



强者“游戏”中诞生地王

【供应】

僧多粥少,开发商“有钱找地”

今年郑州土地供应呈先松后紧态势,受市场信心的影响,招拍挂市场也先冷后热。

据郑州同致行地产顾问有限公司提供数据显示,截至目前,通过招拍挂、协议出让、划拨等方式,2009年郑州土地共成交2753亩,其中以小地块偏多。

从成交土地信息看,上半年郑州城中村改造速度加快是一明显特色。春节过后,郑州市城中村改造步伐加快,先后有任砦、南陈五寨、弓庄、七里河村等4块城中村改造地块挂牌出让。

2月6日,南陈五寨、任砦两块城中村改造土地分别被海森置业、广厦置业成功摘牌。

2月16日,正商地产以12572万元成功摘牌管城区弓庄105.05亩城中村改造地块。这也是正商地产继航海路芦邢庄之后取得的第二个城中村改造项目。

2月18日,郑州市管城区七里河村328.7亩城中村改造用地,被河南美景鸿城置业有限公司以4.2468亿元的价格收购,每亩约合129.19万元,这块改造用地也是今年以来郑州市第四块城中村改造出让的土地。由于对市场行情的不肯定,上半年土地市场甚至出现流拍现象。

下半年,普通商品住房用地集中在11月和12月放量。11月以郑东新区为主,通过土地招拍挂共成交6块土地,其中2块为商务金融用地,4块为商品住房用地。12月份,冉屯北路北、电厂路东,冉屯北路北、化肥西路东,冉屯东路东、朱屯路南,冉屯东路东、朱屯路北,冉屯东路东、西站路北的五块普通商品住房用地在一天通过招拍挂高价成交,引起了业内的极大关注。

市场销售好转,开发商资金充足,纷纷入市拿地,导致了僧多粥少的局面,“有钱找地”成为市场的普遍现象。“对于郑州700余家开发商来说,目前的土地供应难以解决需求。特别是对有一定资金的开发商来说,对土地的需求更为迫切,将会出现‘下乡找地’热潮,我省各地市会成为郑州开发商投入资本、进行开发的热土。”河南王牌企划有限公司董事长上官同君曾分析说。

多次参加土地竞价,却没有拍得一块地的开发商表示,“土地供应太少,参与竞价者多,太高的价格我们确实不敢接手,今后看能不能通过协议出让或者到地市开发的方式进行发展。”

【价格】

上半年,不断走低;下半年,连创新高

今年春节刚过,郑州市在不到三周时间里共挂牌出让了7宗土地总计约745亩,但土地成交价格却连创新低;下半年,12月9日及17日挂牌出让的10块土地价格却连创新高。

近两年,河南建业住宅有限公司以每亩431万元的价格拿下位于南阳路东、宋寨北街南的“地王”,总是业内人士比较地价的一个参照。上半年,郑州土地招拍挂价格始终未能超越该价格,这一纪录在下半被打破。

从2008年4月至今年上半年,郑州土地市场一片沉寂,开发商大都以起始价拿地,争夺者寥寥,土地出让价格也是呈走低趋势。

2月6日,南陈五寨城中村改造土地挂牌出让,每亩土地均价82.7万元,创下城中村土地挂牌价新低。

2月20日,郑州市春节后首次集中挂牌出让非城中村改造土地,位于鸿宝路北、白杨路东的一块土地,以每亩53.96万元的成交价格,刷新了近年郑州非城中村土地出让的最低纪录,而另一块位于白杨路东、鸿发路南的土地成交价也不过每亩54.9万元。

同样是在年初,位于花园路上的河南省农科院二期一块131亩的住宅用地,每亩地价才拍卖了约304.2万元。这个在业内人士眼中视为珍宝的地块以如此价格出让,很多人认为是开发商捡了个便宜。

反观下半年,土地市场一派火热,7月份,位于郑州市建设路以北、工农路以西的一块19.72亩的城镇住宅和商服用地,挂牌出让时引来众多买家19轮的竞争,最终卖到了每亩245.94万元的好价钱。8月份,嵩山南路与长江路附近19亩地块经5家公司34轮竞价,最终以7701万元总价成交,每亩为395万,成为当时的地王。

12月9日,位于郑州西北区域的五块挂牌出让的住宅用地成交价格同时创出新高,最高价格为每亩529.8万元。几天后,河南博物院东侧一块68.54亩的地块,被鑫苑置业以每亩690.43万元的天价拿下,这也是目前郑州的新地王。

纵观全国,市场销售的态势决定了土地市场的火热与否,从郑州土地市场的全年表现看,土地招拍挂市场打的也是心理战,有业内人士认为,土地市场的剧烈波动,考验着开发商的实力和智慧,大家要在危机中发现机会,为企业发展做中长线布局。

即将过去的2009年,郑州房地产市场有着戏剧性表现,其中土地市场尤为明显。上半年,成交的土地价格一路走低,甚至有3块非城中村土地流拍;下半年,12月集中招拍挂的土地价格却连创新高,直至鑫苑置业以每亩690.43万元拍下博物院东侧土地成为新地王。可以说,拍卖土地是一场心理战,土地市场也考验着开发商对行情的预见性。

晚报记者 王亚平

【趋势】

土地市场或将成为实力房企角逐的舞台

组合拳会加速房地产市场洗牌,使今后的土地市场的竞争在房产大鳄之间展开比拼。

不只是郑州,全国各大城市土地价格均是一路飙升,对此,12月27日,财政部、国土部等五部委联合发布了《进一步加强土地出让收支管理的通知》,剑指开发商囤地炒地,明确开发商以后拿地时,“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年,特殊项目可以约定在两年内全部缴清,首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%”。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款(租金)应当一次全部缴清,不得分期缴纳。如果开发商拖欠价款,不得参与新的土地出让交易。

此举给“地王热”浇了一盆冷水,有助于遏制大开发商四处圈地,给土地市场降温。它会挤出开发商手中的部分资金,进而促进开发商加快楼盘销售,回笼资金,增加普通商品房供给。不过,该政策的出台会加速房地产市场洗牌,使今后的土地市场的竞争在房产大鳄之间展开比拼。

从12月份郑州土地市场成交的几块商品住房用地情况看,在12月9日的拍卖现场,河南正商置业拍得两块土地,12月17日,鑫苑(中国)置业以天价拍得新地王,二者均为河南的一线房企,他们均拥有强大的资金实力和品牌影响力。

在河南省天伦房地产有限公司总经理陈莉萍看来,随着市场的规范化运作,一个城市的房企会自然形成第一阵营、第二阵营和第三阵营,这是一个良性循环。主流房企肯定是产品和服务都较为出色,在土地市场,他们的实力也会得以彰显。

不过在业内看来,高地价会直接带来高房价,这也是老百姓最不愿意看到的情况。从市场表现看,“地王”会直接带动地块周边项目的快速涨价,提升开发商对房价的预期。河南姿华房地产开发有限公司副总经理李柳洁认为,若与当前新拍土地价格相比,目前郑州房地产的销售均价不算很高,应该还有一定的上升空间。

通过采访,记者发现,之前对房价上涨还持怀疑态度的业内专家,随着地价的不断飙升,对明年房地产市场销售的信心愈来愈强,他们认为价格将稳中有升。

从遏制高房价到土地首付50%,调控组合拳能否抑制市场的投资过热和房价过快攀升,人们不禁担忧起来。永威置业副总经理马水旺认为,土地市场唯有增加供应量才能改变地价飙升的现状。

河南财经学院教授刘社表示,关键在于政策的执行力,既要系统作为,又要由简入繁,步步为营,理顺土地制度,挤掉一定量的泡沫才能实现行业的持续稳定发展。

