

“地王”频频出现,市场疯了? “唱衰”现象渐多,拐点到了? 2014年楼市,一半海水,一半火焰



楼市火焰 之 地王

郑州“地王”新鲜出炉 “地王争霸”频频上演

2月19日,在郑州市国土资源局三楼竞拍大厅内,郑州市两块土地竞拍持续了近6个小时。这样长的竞拍时间,在开年的郑州楼市尚属首次。争地之激烈,某种程度上体现了房企对2014年楼市的信心。

“7.9593亿元,一次,二次,三次,成交。”随着主持人一锤定音,郑州新“地王”由此诞生。

据介绍,此次竞拍的两块地,一块是郑政出(2014)17号,位置是信息学院路西、文旁路北,面积为66121.05平方米,用途为城镇住宅;另一块是郑政出(2014)18号,位置是信息学院路西、博颂路南,面积34224.04平方米,用途是城镇住宅。

经过111轮的拉锯战,17号地竞价结束,最终报价为121170万元,平均每亩1221.7万元。又经过近两个小时72轮

的竞拍,18号地最终由河南天邦置业以79593万元摘得,平均每亩1550.31万元,该地块也由此加冕成新的“地王”。而这次郑州出现的新“地王”,成交价比10年前涨了11倍。

根据业内人士测算,位于信息学院路西、博颂路南的18号地,每平方米的建房成本在1.3万元左右。“这块地紧邻科技市场,附近一般小区也卖到了1万元/平方米左右。加上这块地地价特别高,两年后市场的售价可能在1.7万元/平方米到2万元/平方米。”

记者了解到,进入马年以后,除郑州之外,全国各地也是“地王”频出,并出现了“地王争霸”现象。

1月28日,围绕上海闸北区大宁路地块的“地王”争夺战掀起上海今年土地市场的第一波

高潮。在经过28分钟、154轮竞争后,这个地块以101亿元人民币的价格拍出,折合楼面地价每平方米4.76万元,溢价率高达111.5%。

同样在1月份,深圳前海地块一宗商业用地以134亿元的总价和每平方米超过2.8万元的楼面地价,刷新深圳市总价和单价的“双料”地王纪录。

在杭州,融信投资集团1月份也夺下了去年经历过被暂停出让和重新调整规划的杭州杭州杭师大地块,折合楼面地价每平方米2.94万元,杭州新年的单价“地王”也由此诞生。

2月24日,东莞市奥林匹克房地产开发有限公司以63730万元斩获东莞市凤岗镇的一宗商住地,7256.89元/平方米的楼面地价标志着东莞2014年新“地王”的诞生。

楼市火焰 之 声音

“地王”出现 因为好地太少 推波助澜 推“热”豪宅竞赛

对于全国各地“地王”频出的现象,有业内人士认为,一、二线城市里的好地太少,众多房企参与竞争,只能通过抬高心理价位,按照周边房价水平,并且依照高于周边房价相适应的楼面地价水平拿地,否则很难有所收获。也正是这样的心理预期,导致众多开发商在全国各地激进大胆拿地,不惜地王代价。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析说,从郑州两块地的成交价格来看,“可以说各方简直是疯了”。他表示,现在地价拍得这么高,政府和企业把地价推得这么高,将来房价岂不是更高,这肯定对郑州楼市产生推波助澜的作用。

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为,对于地价新纪录应该冷眼旁观,因为当前房价上涨压力很大,房地产调控长效机制建立需要时间,根据王牌地产研究院对郑州市土地市场的持续研究成果表明,今年郑州市三环以内即将招拍挂的城中村改造土地、学校外迁、市场外迁、旧城改造腾出土地、郑东新区龙湖片区土地供应入市数量可观,预计土地价格将会持续高位运行。

上官同君表示,目前河南房地产市场已进入“寡头地产时代”,本土实力房企做大做强,外来投资跟进郑州市场,土地供应僧多粥少,郑州土地供求矛盾仍很突出。这个时候,有超强投资能力的房企会逐渐庞大,实力房企对未来房地产市场持续看好,也预示着土地市场仍将持续火热,将会让郑州市房地产市场调控压力空前增大。

一位房企老总告诉记者,现在的“地王”现象都发生在一、二线城市,这说明开发商资金正在向一、二线城市回流,而且趋势明显。由于这些城市有销售基础,大房企能够借此保持流动性,而减少三、四线城市新房供应,降低风险。

这位老总指出,对于郑州新的“地王”来说,容积率不能超过3,绿化率又要大于30%,用途又是城镇住宅,这就决定了不可能出现大体量的商铺,只能做豪宅。因为如果不做豪宅,就不可能赚钱。在这种情况下,全国“地王”出现得越多,就说明市场上的豪宅产品也会越多,由此就会形成豪宅市场的竞赛。因此,未来,豪宅产品或将成为今后一、二线市场投资的主要产品。

2月19日,郑州土地市场再次引发市场关注。当天,河南天邦置业有限公司以7.9593亿元的价格摘得郑政出[2014]18号地块,折合单价每亩地约为1550.31万元。消息一出,不仅普通市民惊叹其地价的高昂,就连房地产业内人士也直呼:“疯了!”

据了解,除了郑州之外,近两个月,一、二线城市频频出现“地王”。不过,与“地王”现象形成鲜明对比的是,一些城市楼盘降价的阵营在扩大,一些知名房企也是纷纷撤军三、四线,重新回到一、二线主战场。而这两天一些银行暂停房贷的消息,更是被吵得沸沸扬扬。

在这楼市冰山坚挺但出现咔嚓声响的背后,已经预示了2014年的楼市状况,那就是,一半是海水,一半是火焰! 郑州晚报记者 范建春



楼市海水 之 现象

银行信贷全面收紧 多地楼盘降价销售

中国的房地产行业,始终是一个被置身于放大镜下面的行业。近日,网传部分银行暂时停止房贷,消息一出,一直在风口浪尖的房地产市场再次掀起巨大波澜。

日前,网传兴业银行停止房地产贷款,接着陆续传出交通银行、招商银行、中信银行和农业银行等有类似规定和通知。此外,国泰君安、海通证券、申银万国、广发证券和招商证券等机构也分别举行了“银行停止房贷”的电话会议,讨论了事件的影响、未来的宏观和房地产基本面可能的走势。

随后,兴业银行在上交所发布

澄清公告,称3月底前出台新的房地产授信业务管理政策,在此之前,该行暂缓办理部分房地产新增授信业务,停办房地产夹层融资业务。

记者走访一些银行网点时也发现,部分银行从今年年初起确实暂停了房贷业务。一些银行即使在开展房贷业务,利率也是在基准利率的基础上普遍上浮了10%至15%。而二手房的贷款,市场上则基本很难获得审批。

2月18日,杭州城北的楼盘德信北海公园宣布直降数千元,推出了

15800元/平方米的“清盘价”,引发了业内震荡,成为一个新的风向标。

此外,江苏常州“雅居乐星河湾”楼盘也加入降价行列,单价直降5000元;另外有消息称,天津也因为传闻将取消蓝印户口,导致郊区多个项目停工观望。

业内专家分析称,此次降价城市的特征明显,就是库存较大、新增需求放缓,并由此认为,消化周期较长的城市都有可能最近出现楼市降价。

在北京,也有多个项目“低预

期”开盘。据北京市住建委的数据显示,春节后,鑫苑鑫都汇与中国水电云立方两个项目均以21000元/平方米的单价开盘,而之前开盘的保利首开悦春天项目的开盘价格则达到了23000元/平方米。据了解,这些项目原来的预期价格为24000元/平方米,最后都被调低了。

不过,有业内人士表示,其实目前的楼市和去年12月的市场并没有太大的变化,从现在的情况来看,还无法简单地从降价现象中判定市场趋势究竟是涨还是降。

楼市海水 之 动作

房企撤军“三、四线” 大佬发声“不妙了”

国家统计局日前发布的1月份70个大中城市房价报告显示,全国房价环比下调的城市达到了6个,除了上个月的温州、韶关外,又有哈尔滨、包头、济宁、杭州四个城市加入降价行列。

根据初步测算,1月份,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅分别比去年12月份回落0.7和0.4个百分点。北京、上海、广州、深圳4个一线城市同比涨幅比去年12月份均有所回落,分别回落1.8、1.0、1.5和2.1个百分点。从价格数据来看,环比下降的城市正在增多,除杭州外均为三线城市。

“最近楼市确实在分化,目前,业内基本形成的一个共识是:三、四线城市很危险,一线和部分热点二线城市楼市还是不错的。”一位业内人士对记者如此表示。

中原地产中央研究中心的统计数据 displays,截至2月23日,标杆房企合计在2014年拿地额为手住宅价格同比平均涨幅分别比去年12月份回落0.7和0.4个百分点。北京、上海、广州、深圳4个一线城市同比涨幅比去年12月份均有所回落,分别回落1.8、1.0、1.5和2.1个百分点。从价格数据来看,环比下降的城市正在增多,除杭州外均为三线城市。

中原地产分析认为,三、四线城市由于高库存、低去化、低增长,短期已经可以看到风险。在这一变化趋势之下,预计后市

一、二线城市拿地的竞争将更加剧烈。由此看近段时间“地王”频出的现象,房地产商撤离三、四线的态势毋庸置疑。

此外,处在楼市风暴眼的业界大佬,对房地产的走势也各不相同。

业界地产大佬们“内部”产生严重分歧,一边是以牛刀、谢国忠、易宪容为代表的楼市“崩盘论”、“房价暴跌论”、“泡沫破裂论”;另一边则是以李嘉诚、王石、任志强为代表的楼市“抛售套现论”、“不妙论”、“风险论”。

素有地产超人之称的李嘉诚,去年出售或分拆业务的长和系内地商业项目达到6个,将李嘉

诚撤资中国楼市传闻推到风口浪尖。王石大叫“小心了,不妙了”。而任志强则频频提醒疯狂攻城略地的房企们,市场风险隐现,小心“被套死”。此外,房企领军的万科总裁郁亮带领80名高管考察学习小米。不仅万科正在积极寻找转型思路,自2013年起,已有多家房企进军文化业、金融业、旅游业、能源业、影视业、酒店业、养老业、互联网业、体育用品等多元化领域的消息传出,谋求战略转型的意图明显。

房企的这些动作,无疑是把“早转型与晚转型”的问题,已经提高到关乎企业“早死与晚死”的生存战略高度。

楼市两面之 解读

全国楼市涨势仍是主流 市场分化不等于会崩盘

就在大家都在关注杭州等地一些楼盘降价销售的消息时,2014年1月的房价,仍然在一些城市里保持上涨姿态,国家统计局日前发布的1月份70个大中城市房价报告显示,广州以18.6%的同比涨幅领衔全国。深圳、上海、厦门、北京紧随其后,同比涨幅分别为17.8%、17.5%、16%和14.7%。乌鲁木齐、长沙等省会城市房价上涨速度也居全国前列。

与此同时,不断公布的房地产企业的年报显示,各主要房企不仅在2013年收获了创纪录的利润和销售业绩,更是将2014年的销售目标调到了新的高度。

对此,上海易居房地产研究院

一位研究员表示,近期类似杭州这样的个别楼盘高调降温,主要是个别因素在起作用,“降价情绪”目前暂时是难以撼动整个市场的。郑州某房企营销负责人也认为,近期杭州等地部分楼盘降价尚属个案,但并不排除资金压力较大的开发商加入降价队伍行列。

需要关注的一个事实是,今年各地“地王”频出的现象,肯定会刺激未来房价的上扬。因为这批“地王”本身所依附的高价格,等到其形成产品入市时,房价一定会再次升高。

其实从国家统计局1月份的数据来看,楼市上涨仍然是主流,因为70个大中城市中,也只有6

个城市环比出现下降,同比更是只有温州出现下降。像北上广深这样的一线城市以及像厦门、南京等核心二线城市的同比涨幅仍然很大。

事实上,业内大佬说今年楼市“形势不妙,有风险”,也并非指市场的客观形势发生严重变化,而是指楼市与改革不确定性,已经开始加剧大佬们对房地产行业发展前景的担忧,表明地产大佬们心理预期逐渐发生转变。房企大佬们唱空房地产的背后,是告诫房企要保持“平稳”发展的步伐。因为,中国楼市总体发展虽好,但局部与区域风险加大,一旦继续全国蔓延与扩散,就无法控制局面。

一面是中小城市房价回落,销售乏力的现实;一面是一线城市热度不减,需求空前的现状……关于中国楼市的现状,展示给人们的其实是房地产市场逐步分化的现实,即一、二线城市房价的坚挺与三、四线城市市场的低迷同时存在。

不过,市场分化并不等于楼市崩盘,一个必须明确的概念是,所谓房地产市场的崩盘,并非简单的等同于房价的大幅下跌,崩盘引发的是一系列系统性风险,包括市场信心的彻底崩溃,资金链的断裂,资产的大幅缩水,金融系统大量呆坏账的出现等。从这个角度上讲,用“崩盘前夕”来形容目前的中国楼市的确有些言过其实。

