

B16 关注

3月30日,北京公布今年土地供应计划,居住用地整体供应量下调1/3。同一天,东城区香河园3号地开始报价,并在第一时间收到首份报价。市场整体偏冷、热点地块依然受宠,似乎在一天有迹可循。在宅地正式开始放量并推出优质地块后,土地市场有望破冰。



虽然不少房企拿地热情不足,但当市场推出优质地块时,资金压力较小的企业仍然会选择拿地。 罗晓光 摄

北京土地市场低温破冰

近期三块土地获报价,4月或将告别宅地零成交

3月住宅用地零成交

3月,北京共成交4块经营性用地,均为商业金融或多功能用地,住宅地块无一成交。4宗商业用地均为底价成交,底价成交成为今年一季度土地市场的关键词。包括12块住宅和商业金融用地,33宗工业用地,北京一季度共出让45宗土地,全部底价成交。土地市场单季零溢价也是北京土地市场7年来首见。一季度北京成交的5宗宅地整体占地面积为66.6公顷,对照850公顷的年度商品住宅供应计划,目前完成率不到十分之一。虽然招商地产联合体拿下而来广营地块楼面价过万,但一季度宅地平均楼面价只有4796元/平方米。成交量、价“双低”反映出土地市场的冷清。

品牌房企拿地意愿偏弱

3月底,世茂房地产高层在业绩会上表示,“今年不怎么买地了”,而是要“拼命卖楼”。记者也注意到世茂披露目前土地储备超过5000万平米。与此类似的还有绿城等

房企。绿城在2011年年报中明确表示,今年暂无购地计划。绿城的相关解释也包括有意愿通过高负债实现规模扩张的发展模式;另一方面,绿城拥有超过4000万平方米的土地储备,可以支撑未来发展。具体到北京,包括万科等企业人士也透露,在2011年拿到一定规模的土地后,今年上半年拿地节奏将放慢甚至暂不拿地。

北京中原分析认为,在调控不松动的预期下,房企拿地热情难以释放。在这种情况下,北京住宅用地供应计划也明显减少。今年1700公顷的宅地供应计划同比减少三分之一。其中商品住宅用地和保障房用地各占一半。北京房地产业协会秘书长陈志对此也曾表示,减少宅地供应计划,是政府部门因应市场的主动调整,如果依旧大量供地,市场也消化不了。

北京中原地产分析认为,在调控不松动的预期下,房企拿地热情难以释放。在这种情况下,北京住宅用地供应计划也明显减少。今年1700公顷的宅地供应计划同比减少三分之一。其中商品住宅用地和保障房用地各占一半。北京房地产业协会秘书长陈志对此也曾表示,减少宅地供应计划,是政府部门因应市场的主动调整,如果依旧大量供地,市场也消化不了。

优质地块带动市场破冰

虽然不少房企拿地热情不足,但并非单一收缩。当市场推出优质地块时,资金压力

较小、现金流顺畅的企业,依然会选择拿地。今年是一个不错的拿地时机仍然是些企业的共同看法。包括融创、复星国际等企业都表示,会关注北京、上海等核心区域土地市场。

兰德咨询总裁宋延庆也认为,在当前的市场条件下,房企加快去库存换取现金流,以低价拿地实现扩张或是一个明智选择。

而从北京目前宅地报价情况来看,作为北京近年来罕见的一块内城宅地,香河园3号地在3月30日开始网上报价的第一时间就有企业报价。与此类类似的还有丰台卢沟桥乡C9商业地块,首份报价也是在4月1日开始竞价当天的9点10分。此外,通州区永顺镇一块包含居住功能的宅地,也在3月下旬获得报价。

相比较去年底挂出的7块宅地一直无人问津,最近土地市场似乎出现了向好的迹象。业内人士认为,虽然短期内低价成交依然是土地市场主流,但优质宅地释放将改变此前一个多月零成交的状态,铁板一块的底价成交也有望被打破。

本报记者 张旭

责编 胡敏 图编 李冬 美编 王璇 责校 张彦君

分类广告 广告热线:87757311 87750899 (传真) 监督投诉电话:18701083688 提示:使用本版信息时请查验相关证件,本版广告只作为信息咨询,不作为承担法律责任的依据。

福元运通 全国连锁·诚邀加盟 网络遍布全国 19 个省市 近 400 家各级加盟机构 近 7 年实战操作 民间借贷咨询、银行贷款咨询等服务 23 种成熟理财产品 化解您的投资风险 国家商务部跨省特许经营备案企业

投资理财产品 闲散资金少于 100 万元的勿扰 私人财富的忠实保姆,项目投资和资产管理机构,是您财富保值、增值的港湾! 中泰担保 安全高效专业诚信 互惠互助的资金平台 解决企业、个人经营中的资金难题

多少办照 工商注册 注册、变更、增资、记账、年检等一条龙服务。64615772 注册、记账、社保 64112191 西格办照 建筑资质 提供建造师、工程师

北京元辅律师事务所 著名刑事辩护律师承办:职务、经济犯罪和一般刑事案件 破产清算、债务重组、合同纠纷、劳动争议、损害赔偿、知识产权、侵权、不正当竞争

贷款中心 房屋质、抵押贷款(当天放款) 企业融资贷款、股份质押(全国房、矿产) 个人、企业无抵押贷款、承兑汇票、车辆质押

借贷中心 个人或企业信用贷款:大小额均可 房屋质押或抵押贷款:回迁、无本、经适、央产、公房

注册公告 高额奖励 设立最高 75% 的扶植基金 龙港工贸园是地方批准设立专业注册园区,免费办照,代理记账,协助开票

海外公司 香港公司 12 年品牌化专业注册、国内外商标、银行离岸开户,无中间环节由斯普瑞国际商务公司运作;投融资上市及企业策划。

房产信息 768 创意园 B 座使用率 90% 位于海淀区学院路,坐拥中关村商圈、亚奥商圈,排架结构长 150m,宽 54m,檐高 6m,采光顶高 12m,可独立开门,内部可搭建,三面通风采光。

厂房租售 南中轴线,毗邻新机场高速、地铁、轻轨、工业区内,有企业转让或分租 13910021568 农家田园租售 位于昌平小汤山 500-800 平米,价格 16-27 万,另带 10 亩地,环境优美,空气清新,交通便利。

当众讲话培训 你是否只会干不会说,你是否讲话紧张没思路,你是否因此错失良机? 建立当众讲话自信,提升成功人士魅力,欢迎参加《当众讲话体验课》,前 10 名预约免费参加。

遗失、声明、公告、拍卖 遗失声明 本人来力于 2012 年 4 月 2 日不慎将同美利达牌电动自行车 1 辆丢失,车架号: 110105604254810, 车牌号: 京 G8082023 已丢失,特此声明作废。 本人来力于 2012 年 4 月 2 日不慎将同美利达牌电动自行车 1 辆丢失,车架号: 110105604254810, 车牌号: 京 G8082023 已丢失,特此声明作废。