



外来大鳄抢滩再现楼市

新加坡凯德商用、中国香港嘉里建设分获项目,调控下境外资本优势凸显

新京报插图 林军明

“五一”前夕,北京、南京相继出现外资房企以不同方式斩获地块的消息。一个是有新加坡资本背景的凯德商用,一个是香港嘉里建设。在国内房地产企业被调控抑制住拿地豪情,甚至被明显收紧资金链的情况下,非内地的境外资本似乎正以一种更自如的姿态,登陆内地,抢占地盘。

境外资本优势凸显

4月25日,新加坡背景的外企凯德商用宣布,在保利地产大兴一地块建造购物中心。凯德商用预计,包括土地价格在内,开发成本共约23.43亿元。

一天后,在南京,中国香港嘉里建设集团以13.1亿元竞得白下区一宗住宅用地,楼面价折合14150元/平方米。

相对于斩获项目的内地以外资本(以下简称“境外资本”),内地房企调控下的姿态都相对要谨慎得多。无论是与凯德交易的保利,还是在同嘉里竞争中败下阵来的万科、保利、中铁和朗诗。

据在竞地现场的人士透露,嘉里竞地代表对拿地价格表示“还可以”。在内地企业的衬托中,这种轻松表态后的资金优势更是凸显。在业内人士看来,对比境外资本拓展新项目的资金优势;内地房企就是“资金劣势”。以保利为例,北京一家咨询机构

高管认为,保利近年来也在拓展商业地产板块业务,此次转让大兴地块,应是调控下更谨慎的投资策略。2011年,保利地产资产负债率超过78%,净资产负债率119%,账面现金比上年下滑5%。

而从更多房企境况看,库存压力和负债压力,也使包括万科等龙头房企在内的内地房企,面对优质地块争夺也要适可而止。

市场信心支撑境外资本

在最近两个斩获内地项目的境外资本中,凯德的势头更值得关注。

2011年底,凯德中国在重庆以约65亿元的代价拿下朝天门商业地块。而该项目总投资预计更是在210亿元以上。从去年以来,凯德已经在上海、广州、杭州等城市拿地,此次又拿下大兴商业地块。

4月底,凯德置地华北区域总经理韩维就对媒体表示,最好的房地产市场仍在中国。去年之所以“坚决”拿下重庆朝天门地块,就是源于对中国市场绝对看好。

毋庸置疑的是,包括中国香港嘉里建设在内,拿地首先源于对内地楼市的长期看好。而持续深入调控更将这种机会多途径地展示给境外资本。近日,就有消息称,重庆市近期接触香港投资者,包括李嘉诚旗下的长江实业、和记黄埔,以及瑞安房地

产,试探他们购买停建房地产项目的意向。

亚太投资者持续关注内地

虽然在内地高调扩张,但是包括凯德在内的境外资本也不忘谈论“谨慎布局”。同时,虽然谨慎,业内人士依然相信境外资本特别是亚太地区资本,在内地投资会不断增加。

易城中国估价与投资部总监徐忆对记者表示,以房地产大宗交易为例,2007年以来,在众多海外投资者中,亚太地区的开发商与各类投资机构比例显著上升。港澳台地区的开发商在一线城市投资业务活跃,形成了开发、投资与运营多种业务组合的优势。来自新加坡的投资机构从商用地产开发、投资优质物业到持有,也形成了在中国房地产市场稳固的投资战略。徐忆也介绍,目前仍有新加坡企业在寻找合作项目。

徐忆也表示,随着凯德、丰树、腾飞等商用地产基金对内地投资的拓展,来自亚太的境外资本的比例也将上升。

根据记者此前了解,凯德中国在华四大业务板块都在持续拓展。凯德置地人士也表示会力争实现本土化,在中国市场深耕,并将中国市场占比提升到45%。

新京报记者 张旭

海南楼市最后冲刺

旺季即将结束,多项目集中推盘,不少项目促销让利瞄准北京买家

随着天气的回升,进入5月,海南楼市旺季接近尾声,为了在旺季结束前冲刺业绩,新盘期待亮相成功,老盘希望进一步促进销售,都在紧锣密鼓地推介,进行奋力一搏。

4月28日,万科携三亚森林、湖畔两盘来京举办品鉴会。4月20日晚,雅居乐海南清水湾“海上良宵”蔡琴2012北京专场演唱会也在首都体育馆启幕,此次“感恩之旅”除感谢北京客户的支持外,开发商也推出“碧海帆影”组团,希望能进一步推进销售。中信信达国际、远洋地产海口浮木阵等品牌房企海南项目也有推介行动。

“北京买家数量居首”

近年来,北京客群热衷于海

南置业,而不少海南项目也是看中北京买家的购买力,集体向北京市场推介。

4月,远洋地产海口浮木阵项目和三亚远洋公馆项目向北京媒体开放。其中三亚远洋公馆是度假公寓,目前已是尾盘,而海口浮木阵项目则是新盘亮相,产品为滨海小型精品度假别墅产品,年内即将发售。

远洋地产海南公司相关负责人告诉记者,以前海南楼市的买家以东北客群为主,而黑龙江的医保可以在海南就医,方便东北客群在海南岛居住。而随着海南置业升温 and 价格的飙升,目前北京客群已成为海南楼市的第一买家,北京也成为海南开发商必争之地。

3月底,中信地产海南高尔夫度假项目——中信台达国际首次亮相也选择在北京,吸引了北京不少置业者的关注。

万科首次试水旅游地产项目落子海南,4月底万科海南三亚森林、湖畔两项目在北京推介,其中万科森林度假公园为老盘,产品包括度假公寓、联排、叠拼别墅等。而万科湖畔度假公园则是纯新项目,预计今年6月开盘。据悉,此次推介活动已在重庆、成都等多城市开展,而此次北京推介,则实现了20多套的认购业绩。

海南楼盘优惠幅度增加

为了冲刺销售业绩,海南多个楼盘打出优惠,其中最低折扣

达到了6折。

4月29日-5月1日是海南春季房展会,为了抓住旺季的尾巴,不少楼盘加大促销力度。

据悉,此次房展会促销最为吸引人的还是海口海岸线地带的楼盘,西海岸的楼盘之前多在万元之间,此次西海岸一楼盘打出了6折促销的让利,以7499元/平方米的价格进行销售,吸引了不少观展的人前来围观。除此之外,海口其他地区的参展楼盘折扣多在8.5折左右。

此外,“每套总价18万元起”“特惠一口价3580元/平米起”“一降到底!折后4900元/平米起”诸如此类的特价房广告非常常见。

相关数据显示,海南房展会

共吸引了5.8万人次前来观展,意向成交200套,现场成交116套。市场观望氛围依然浓厚。

调控市场之下,开发商以价换量促销的趋势也十分明显。在房展会之外,海南开发商的优惠措施也是多种多样。

据了解,4月底雅居乐在北京的“感恩之旅”活动,还推出了促销优惠。活动期间,预交定金可获额外9.8折优惠;购公寓交2万可抵5万,购洋房交5万可抵10万,购别墅交10万可抵20万;成功认购并上岛签订合同的业主,还可获1万元交通补贴等优惠政策。

此外,富力红树湾、观澜湖观邸等多个项目也推出多项优惠措施。

新京报记者 袁晓澜