

北京两个月来首宗宅地溢价成交

溢价50%达到地价上限,配建公租房近万平方米,门头沟诞生新楼面地王

新京报讯 (记者袁晓澜 实习生李雪莹) 楼市成交回暖也激发了开发商拿地热情。昨日,北京迎来两个月来首宗宅地成交,北京鹏辉房地产开发有限公司以2.785亿元的上限价格和配建公租房9650平方米的竞得条件夺得门头沟区龙泉镇F1住宅混合公建用地项目。

昨日现场共有7家开发商参与现场竞价,由于竞争激烈,经过34轮现场竞价,地价今年首次达到政府设定的上限后,不得不通过投报公租房的面积决一胜负,最终经过191轮现场竞价花落北京鹏辉。

楼面价9757元/平方米成新地王

根据标书,门头沟区龙泉镇F1住宅混合公建用地项目总建筑面积为41836平方米,根据成交价格2.785亿元,除去回迁面积为3641平方米和配建公租房面积9650平方米,商品房面积仅28545平方米,折合楼面价9757元/平方米。

据悉,门头沟楼面地王为2009年北京天台山房地产公司以8.02亿元拍得门头沟区21-218居住项目地块,折合楼面价9314元/平

米,如此算来,门头沟区龙泉镇F1住宅混合公建用地项目比门头沟新城楼面地王项目的楼面价还贵443元/平方米,晋升成为门头沟新的楼面地王。

一位门头沟项目开发商认为,这个地块体量小,资金门槛低,不到3亿元就可购买,对于中小开发商来说比较合适,因此竞争激烈。再加上门头沟供应比较少,现在拿地,也是赌未来的预期,毕竟经历两年调控,调控政策已到底部,基本面也到了底部,市场有企稳向上的趋势。

上述门头沟开发商向记者表示,门头沟龙泉镇项目楼面价过高将影响开发商的利润。目前门头沟在售的项目除华润西山等高端项目外,仅有丽景长安一个普通住宅在售,价格为22000元/平方米。按照近万元的楼面价看,该项目再除去建安、税费、营销等成本,利润在15%以下。

主持人数次提醒“审慎考虑报价”

据了解,北京已两个月未有住宅用地成交,最近的一次是4月16日南城市政公用投资拿下东城区香河园3号地。门头沟区龙泉

镇F1住宅混合公建用地项目为北京两个月来首次成交的住宅用地。

昨日下午3点,北京国土局2楼难得人头攒动,即将竞拍的门头沟地块吸引了不少开发商和媒体的关注。

该地块起价为1.8585亿元,经过网上9轮报价,现场竞价从1.945亿元开始,共有复地、韩建、住总正华等7家开发商参与。在现场竞价过程中,主持人分别6次提醒开发商们“审慎考虑报价”。经过34轮举牌,最终由15号韩建报出2.785亿元,比起价溢价50%达到该地块的地价上限。

根据规则,地价达到上限后根据公租房竞报面积来决一胜负。最后经过191轮竞价,北京鹏辉房地产开发有限公司报出配建公租房面积9650平方米,成为最终的赢家。



2012 北京今年住宅用地成交价格和溢价率情况

1月	地块	成交价(万元)	溢价率
	房山区房山线长阳西站4号地01-04-04等地块	87800	0
	亦庄路东区G4F-1、G4F-2、G4F-3地块	28000	0
	亦庄路东区G9F-1、G9F-2、G9F-3地块	33000	0
	大兴采育镇四号地	91360	固定土地价格(限地价、竞房价)
	01-0001A/B		
	朝阳区来广营A4和B4地块	237000	0
2月			
	通州区永顺镇商务园C2地块	56300	1.6%
	东城区香河园3号地	191500	43%
3月			
4月			
5月			
6月			
	门头沟区龙泉镇F1地块	27850	49.9%

整理/新京报记者 张旭 新京报制图/林军明

■ 相关新闻

恒大13.22亿夺广州新地王

楼面价近3.3万元/平方米,拟建超五星顶级酒店

新京报讯 (记者李捷) 楼面价近3.3万元/平方米,广州再现新地王。6月18日上午,经过20多家房企几十轮现场竞价,恒大地产最终以13.22亿拿下广州珠江新城D4-B2地块,据测算该地块楼面地价高达32967元/平方米,溢价8.2亿元。

有消息称,该地块比起2011年被常元地产摘得的广州商业地王楼面地价17933元/平方米要高出一倍。

据一位参与现场竞

拍的房企负责人表示,该地块可谓“集万千优势于一身”。

据介绍,珠江新城是近年广州房地产市场的热点板块,在政府及相关政策的驱动下,商业配套及办公环境已成熟,前景被广为看好。而恒大地产方面也认为“这个价格比较合理”。据知情人士透露,恒大将要在该地打造一个填补广州乃至华南地区空白的超五星顶级酒店。

同一天同样在广州,万科以3.8亿元竞得广州

天河软件园商业用地。而近期随着楼市成交的阶段性升温,房企在全国范围内的土地市场中也涌现出了此起彼伏的拿地热情。

高策地产服务机构董事长陶红兵对此分析指出,一年多以来受到政策调控趋紧,各家房企明显收缩了拿地计划,但随着楼市成交的复苏,多数企业对于未来政策的预期逐渐明朗,“不会更糟”的心态驱使房企重新启动拿地的计划,而且从客观上也有需求。

是否意味土地市场全面回暖?

一位地产分析人士指出,近期房企拿地热情高涨并不能据此判断土地市场全面回暖。目前成交复苏的地块属性基本都为商业类地块,而住宅类地块目前来看依然没有明显变化,虽有部分溢价率比较高,但都是一

些小地块,住宅类地王目前来看并未出现。

陶红兵也认为,高价购地能否从商业地块蔓延至住宅地块还需要看下一步的市场及政策走势,但可以肯定的是将会有越来越多的房企会加入到拿地阵营中。

万科广州公司相关负责人表示,对于万科而言,拿地原则从没改变。恪守坚持住宅为主,不当地王。从行业角度来看,其认为,近期房企的频繁拿地并不意味着房地产市场复苏,只是恰好集中在这个时间节点而已。

是否会引起房价新一轮上涨?

陶红兵表示,地块成交价格没有高低,只是各个房企对于地块的预期有所不同。是否会由于高地价引起高房价,他认为没必要担心

这样的问题。房价太高,大家可以不去买,从调控中已经看到楼市有价无市可以调节房价走向。同样,只要市场有需求,价格自然会上

涨。政府只要把保障房做好,让中低收入人群有房可住,市场层面的就交给市场去调节。

新京报记者 李捷

兴业全球基金
5年蝉联金牛奖
2007-2011

试问谁主沉浮?

——从“中等收入陷阱”看资本市场发展

次贷危机一波未平,欧债危机一波再起,或大或小的危机总是防不胜防,忧患意识根植于无处不在的变数里,有人开始质疑“风险真的可以被管理吗?”

在CPI高企的日子里,中国经济也走下了数十年高速增长的神坛。四年前的4万亿投资固然令国内经济亢奋不已,但随之而至的通胀和地方政府的高台高筑,至今仍缠绕着经济发展的脚

步。如今,在外贸出口短期“熄火”情况下,保障房的大力度建设、基础设施投资,在“把稳增长放在更加重要的位置”的年份里,投资和金融业的改革、补贴能效家电和“旧车换现金”等措施出台,旨在将经济发展的重心从投资向消费转移。

我国消费率在近30年里从约68%下降至48%左右。低得连CPI都不能

COVER的存款利率和活跃的大规模民间借贷、企业投资的三思后行和移民投资的去意已决、低迷不振的股市行情和不断推出的制度改革,我们的生活似乎也正在失去平衡。我们才跨入中等收入国家的大众行列,如何却有了踩中陷阱的感觉?

回顾历史并正视现实,既然我们的资本市场已经“茁壮成长”,我们有理由冀望着她能撑起一个平台,冀望着她能

反哺她的坚定追随者。

继前主席大刀阔斧地进行股权分置改革后,连环推出的郭氏新政也令人期待:从企业入场(IPO或借壳审核)、在场(强制分红)到退场(首开退市制度),从严打内幕交易到引入长期机构投资者。我们憧憬着美好的未来:资本市场拥抱着价值企业、好企业丰厚地回报优秀的创业者和投资者……

文/兴业全球基金 黄雪霞