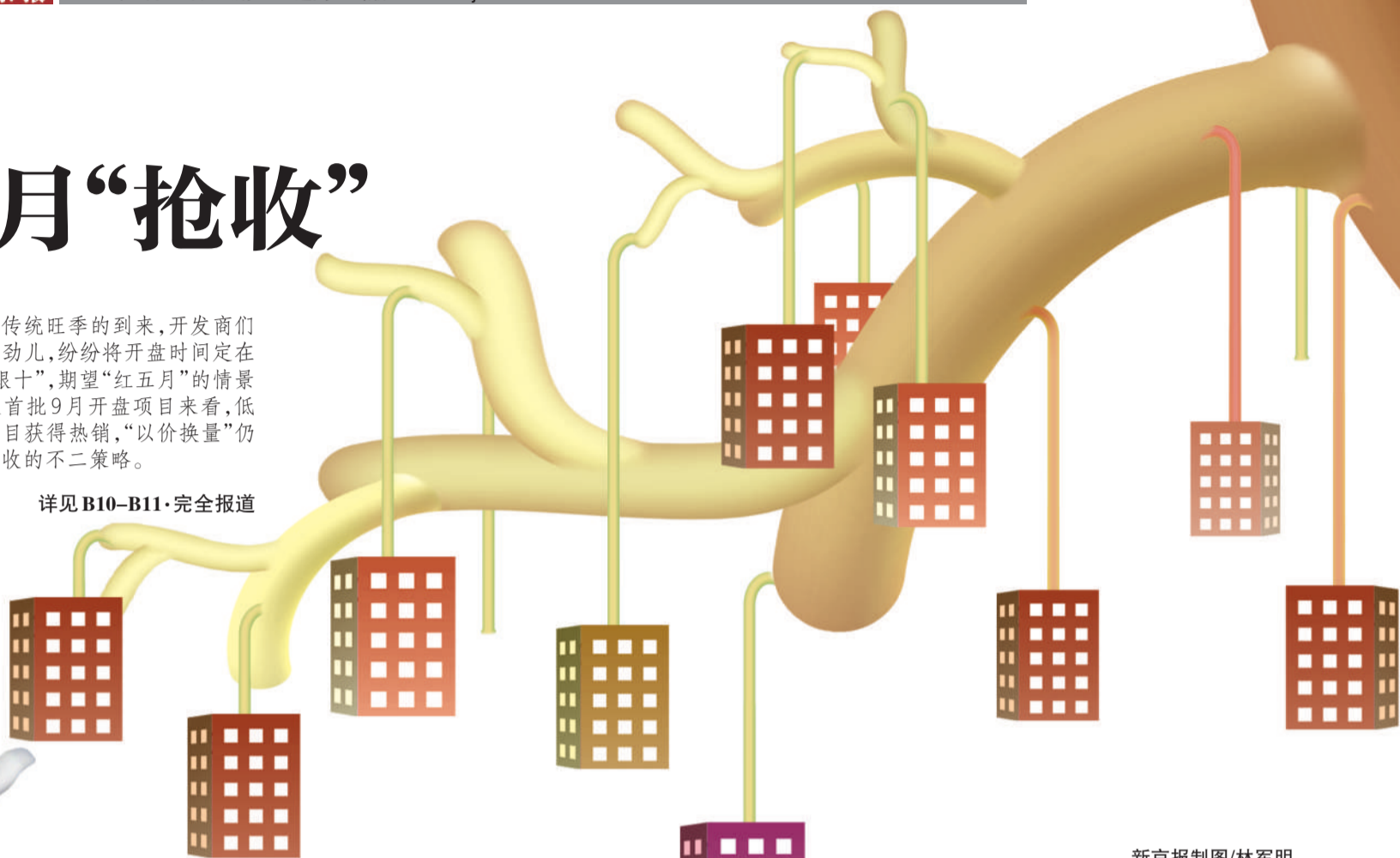


9月“抢收”

随着传统旺季的到来,开发商们也铆足了劲儿,纷纷将开盘时间定在了“金九银十”,期望“红五月”的情景再现。从首批9月开盘项目来看,低价入市项目获得热销,“以价换量”仍是房企稳收的不二策略。

详见 B10-B11·完全报道



新京报制图/林军明

B12·关注

上市房企8月业绩普涨

B14·人物

宋卫平:现在不拿地

■一周评论

房企会买地,更要会算账

最近几天,两位业界大佬关于拿地的声音颇让人关注。万科总裁郁亮在杭州表示:“不拿地,会饿死”;随后几天,绿城集团董事长宋卫平同样在杭州回应:“傻瓜才去拿地”,还奉劝融创掌门人孙宏斌不要买太多地。

9月以来,万科、华润、龙湖等品牌房企频频出手拿地。上半年沉默的万科,在最近两个月集中发力拿地,从7月起至今拿地金额已超百亿。不少房企仅七八两月的拿地金额,就已经超过上半年总和。

拿地的真是“傻子”?出身财务的郁亮,是出了名的会算账。房企频频拿地,是销售业绩良好的反映,随着项目不断去化,企业有补充土储的需要。尤其像万科等土地储备消化周期较短的房企,在土地价格较低之时出手,既是抄底,更多还是为

了补仓。万科2011年土地储备与当年总的销售面积的比值已经降低为3.30,远低于近年一直维持的4左右的水平,这意味着万科的土地储备只够其3.3年开发。

不拿地的会“饿死”吗?也未必。不少房企还是拥有一定储备规模,可以暂缓拿地,比如绿城土地储备足够三至五年开发。尤其是很多二线房企四处举债,资金链有恶化的趋势。宋卫平就坦言,中国的房企,绝大多数在垂死挣扎中。如果此时借债再多拿地,可能重走绿城老路,在饱受高价地消化之苦后,卖掉8%的土地储备,卖了1/4股权给九龙仓,一度公司可以动用的资金只有几千万。

要不要拿地,其实是个伪命题。就好像童话“小马过河”一样,老牛说河浅,松鼠说河深,实际上只有过河的小马自

己才知道。如今土地和利润进一步向大房企集中,强者愈强、弱者愈弱日益明显。对于资金不充裕的“松鼠”,就暂不要“过河”。对于一些手握重金的一线开发商,可以更灵活把握土地市场的机会。而能否在土地调整时期拿下优质地块,则决定着房企的未来。

什么时候拿地,拿多少地,拿什么样的地,在于房企怎么算账,现金有多少,“粮食”还有多少。在自身资金流充裕之下,一定要把握好土地市场价格变化的周期,把握好拿地节奏,宋卫平就自称不会算账,当年拿了太多高价地。相对来说,下半年可能是不少房企低潮拿地的好时机。目前位置优越,配套成熟的宅地很受欢迎,但对于确实大而且优质的地块,采取联合拿地的方式,可以规避以后资金及开发风险。

新京报记者 龚小锋

■新盘预告

华远铭悦

开盘时间:9月15日
位置:地铁八通线土桥站东
户型:85-90平方米两居、107-127平方米三居
均价:15000元-16000元/平米
优惠:团购2万抵10万-15万

金城缙香

开盘时间:9月16日
位置:城铁房山线稻田站出口北
户型:85平方米两居、115平方米三居
价格:120万元/套起
优惠:办卡排号9.7折
(楼盘信息以开发商公布为准)

新京报记者 方王洋