



9月以来,包括万科、保利、融创、龙湖等多家品牌房企在内,用于拿地的开销已突破300亿元。

张斌/CFP

■ 焦点

国企房企“抢地”劲头足

“求地若渴”正是大型开发企业当前的真实写照,而具有国企背景的房地产企业势头更劲。中海地产、保利地产、招商地产在近期已斩获10余宗地块,且一日摘得多宗地块已不足为奇。

保利地产及其联合体近日的“疯狂”令人侧目。10月9日下午,保利地产以总代价9.45亿竞得广东佛山南海区桂城两宗地块,相对于起拍价溢价为1.39%;10月10日上午,保利万科的联合体以总价32.56亿元竞得长沙滨江新城B7地块,该地块也是保利联合体拿下的年内第一个地王,然而几小时后保利地产再度创下新的地王纪录。10月10日下午,保利地产以总价45亿元击败中海、绿地、华润等多家实力强劲的房企,斩获上海徐汇区滨江商住办用地,折合楼面价约为27055元/平方米,溢价率达42.86%。这块地成为今年上海新的总价地王。

值得注意的是,10月10日当天,保利地产以及联合体以78亿元摘得两地王后,并未“收手”,在接下来的两天内,先后在上海再下两城。至此,5天时间内,保利地产及其联合体在佛山、长沙、上海三地连续圈地6宗,豪掷140.84亿元。在外界看来保利地产近期的疯狂拿地,实则“蓄谋已久”。其内部相关负责人早在8月底就向记者透露,下半年一定会大规模拿地,且非拿不可。

抢地大戏并未落幕,中海很快接棒保利,在10月17日一天内击退世茂、绿城、万科、保利等竞争对手,大手笔斥资55.87亿元,一举拿下杭州三堡单元的沿江“黄金宝地”。在这一轮购地狂潮中,中字头房企俨然成为主角,除了保利、中海外,此前,金融街控股同样以34亿元和29.5亿元先后拿下北京月坛南街三号、二号金融地块。招商地产也在苏州、佛山连续竞得3宗地块。

大房企“疯狂”抢地

10月以来房企拿地金额超200亿,预计四季度房企拿地热情不减

上半年库存的成功去化,使增加土储成为房企下半年的当务之急。地方土地市场快马加鞭的放量速度,更加刺激了房企的拿地热情;四处撒网、大小通吃成为房企在全国土地市场近期的主旋律。

9月以来房企拿地开销破300亿

各大房企密集拿地以增加储备的动作仍在继续。最新一轮发生在10月17日,经过现场86轮的激烈角逐,万科以15.18亿元摘得厦门当天公开出让的8宗地块中,热度最高的集美区综合地块;而仅仅是“双节”后不到2周的时间,万科已在土地市场二次出手,另一宗则是10月8日,在广东佛山南海区以6.5亿元竞得商业金融用地。

据不完全统计,从9月至今,万科已在包括北京、广州、东莞、青岛、秦皇岛、杭州等全国10多个城市频繁拿地。而这些只是前奏,万科集团总裁郁亮曾在公开场合表示“手里有470亿现金流,四季度还是会买很多地”,这与万科一贯平稳销售的作风大相径庭,近来其在土地市场上表现得更加主动。

事实上,龙头万科四处拿地的表现只不过是当前土地市场上的缩影。记者根据公开资料初步统计,10月1日以来的半月内,大型房企及其联合体在土

地市场的开销达200多亿元。而9月以来,包括万科、保利、融创、龙湖等多家品牌房企在内,用于拿地的开销已突破300亿元。

与此同时,房企融资的动作也更加集中。据不完全统计,9月份以来,至少11家房企进行过融资或者明确表示有融资意愿。除龙湖外,还有包括保利、金地、佳兆业等典型房企通过各类渠道融资。业内人士指出,这些融资行为多数是用于购地所需。

优质地块吸引开发商出手

开发商集中拿地,与其资金链和市场预期是分不开的。中国房地产业学会副会长陈国强表示,楼市回暖使得开发商资金逐步回笼,同时对行业未来预期看好,在这种形势下,有实力的房企开始“储备粮草”。他还指出,地方政府近一段时间加快推地节奏,推出部分优质土地也是吸引开发商出手的主要原因。

事实上,黄金周以来全国各地的推地潮纷纷涌现。10月8日和9日,广东省佛山市集聚了万科、保利、佳兆业等房企,其中佳兆业经过与保利、招商等房企巨头的角逐,夺取南海金融高新区三块土地,溢价率超70%。

紧接着,长沙市的供地浪潮袭来。10月10日,长沙共出让6宗地,总成交额为38.05亿元。

在之后的16日,长沙市又有7宗土地以总价25.57亿元成功出让。长沙今年出让的最大地块——滨江新城B7地块被保利万科的联合体以32.56亿元竞得。

10月11日,杭州主城区迎来当月首场土地拍卖,5宗地总计出让面积25万平方米,总计出让金额达37.7亿元。16日,杭州另有三宗商业地块成交。

10月12日,武汉市举行土地拍卖会,最终出让土地12块,总成交额约20.24亿元。

不仅是这些城市,进入10月以来,上海、成都、沈阳、福州、珠海,乃至固安、廊坊等地都有土地相继推出。近日,武汉、天津等地陆续挂出地块,将于11月交易。

“现在地方政府卖地的需求甚至比开发商拿地的需求还要迫切。”阳光100常务副总裁范小冲表示,土地财政最多可以占到地方政府整体财政收入的70%-80%。而之前严厉的调控使得土地市场进入冰点。最近一段时间楼市回暖,地方政府借这个时机推出一些优良地块来吸引开发商,缓解财政方面的压力。

土地市场触底回暖

据上海易居房地产研究院数据显示,自今年5月起,10个典型城市的土地成交已经连续5个月环比增长。9月,10个典型

城市土地成交建筑面积创下2012年来新高,共成交2878万平方米,环比增长14%,同比增长3%。

陈国强认为,目前土地市场已经触底回暖。最近一段时间的地价虽不能和市场高峰时期相比,但相比去年底、今年初已有上涨,成交量也有所增长。未来整个土地市场走势逐步好转。

范小冲表示,近期土地市场将会选择性增长。北京、上海等一线城市因去库存快,土地出让逐渐转热,而二、三线城市则相对滞后。现在对于企业来说是拿地好时机,地价相对较低。

同时也有业内人士表示,虽然在优质地块的推动下,土地市场出现高溢价率和“地王”,但是要像2007年、2008年那样土地市场全面开花已不可能。除去调控这些政策因素,房企的融资能力也有待拓宽。目前活跃在土地市场上的主要还是央企和实力雄厚的品牌房企,中小企业资金回笼成效有限,不大可能高价拿地。

一位参与拿地的上市房企负责人告诉记者,随着可售货源的进一步消化,“土储”就成为当务之急,而且近期各地政府推地的力度也很大,尤其是优质地块频出,也激发了房企拿地的兴趣。该人士称,四季度预计房企拿地的频率将比以往更高。

新京报记者 李捷 方王洋

10月以来部分大房企拿地情况一览表

企业	地块名称	总价(亿元)	溢价率
万科集团	广东广州开发区开源大道以南SDK-D-3地块二类居住用地	13.65	8.30%
万科集团	福建厦门集美区2012JP05地块多功能用地(城市综合体)	15.18	34%
万科集团	广东佛山佛南(挂)2012-046地块商业金融用地的桂城街道A14街区C地块	6.5	1.70%
万科集团	浙江杭州滨江江南单元地块住宅用地	13.6	36.00%
保利地产	广东佛山桂城三山新城港口路东侧佛山创智新城DS-01-05、DS-02-01地块商住用地	9.45	1.39%
保利地产	上海杨浦区平凉街道22、23街住宅商服地块	32.59	0.03%
中海地产	浙江杭州江干区三堡单元S-R21/B1-01地块住宅用地	16.67	13.31%
中海地产	浙江杭州江干区三堡单元R21-01地块住宅用地	19.31	49%
中海地产	浙江杭州江干区三堡单元R21-02地块住宅用地	19.9	49%
中海地产	辽宁大连甘井子区一宗居住用地	6.48	
中铁房地产集团	湖南长沙岳麓区梅溪湖B-30、B-31、B-32地块商业住宅用地	11.84	
华润置地	四川成都锦江区成龙路北四川师范大学以西、万科花园以东地块城镇混合住宅用地	10.84	38.11%
保利及万科联合体	湖南长沙滨江B7地块居住商业用地	32.56	0
保利、天津信保股权投资基金联合体	上海徐汇区滨江XH129B-02、XH129D-01地块商住办用地	45	42.86%
保利融创联合体	上海外高桥南部国际社区地块居住用地	21.24	59.58%

(以上信息由新京报记者方王洋根据公开资料整理,仅供参考,最终以开发商公布为准。)