

北京三环以内,朝阳区广渠门外大街附近,一块面积 42549.943 平方米(建设用地 32299.953 平方米),建筑控制规模 72500 平方米,同时将

前日,北京广渠门外 10 号地经过 90 次竞价,最终被北京富力地产公司以 10.22 亿元收入囊中,比 2.9925 亿元的挂牌起始价多出 7.2275 亿元,溢价 242%! 楼面地价达到 15140.74 元/平方米!

又见地王 房价难道就此反转

一单下去10.22亿 市场再现地王争霸

富力地产以令人咂舌的 10.22 亿成就了京城新地王,业内人士测算,这块地的楼面地价达每平方米 15000 多元,超过最疯狂的 2007 年万科拿地的楼面地价每平方米 11000 多元。

实际上,今年以来,土地拍卖的热度一直在升温。前 4 个月,全国房地产开发企业完成土地购置面积 7266 万平方米,虽然这一指标和去年同期相比下降 28.6%,但值得注意的是,今年一季度,土地购置面积只有 4742 万平方米,月均 1580 万平方米。而 4 月单月增加的土地购置面积为 2524 万平方米,相比一季度月均值大幅增长 59%。到 5 月,这一迹象愈演愈烈。金地、富力、绿地、保利等企业屡屡出现在拿地风云榜上,动辄数十轮竞价,超过低价近一倍等“飙高价”气势再回市场。

去年以富力为代表的多家房企多资金链紧张,楼盘降价的消息是不断,如今转眼间成为京城地王的买家,如此快的角色转换背后说明了什么?

地方政府作推手 一边降价一边加速推地

今年以来,地产市场的复苏让各地政府纷纷大举卖地筹资。在被认为资金比较充裕的长三角城市,包括上海、南京、

苏州等地政府,纷纷降低地价卖地,土地成交量同比去年大幅增长。

华东师范大学亚欧研究中心研究员余南平指出,地方政府推地的动力相当大,他们需要解决财政缺口的问题。随着政府投资计划的逐步落实,各地方政府需要有足够的财力去推进。但地方财政的压力比较大,趁房地产市场转暖而出让土地,是解决财政压力的一个途径。

事实上,今年 4 月以来,全国各地土地放量速度就已明显加快,进入 5 月份更为明显。谈到加速推地的原因,北京土地整理储备中心副主任叶向忠曾公开表示,之前根据市场反应,采取了从紧的供地策略。而现在加速推地是为了保证完成今年北京的供地计划。

开发商的底气何在 银根放松和楼市销售回暖

首先是企业财务状况好转,富力地产今年前 4 个月有 80 亿元的现金流入,而且公司近几个月没有买地,财务压力已经得到缓解。最困难的 2008 年初,富力曾一度现金吃紧。负债比率高达 140%,总资产负债率达到了 76.6%。今年房地产市场的回暖,让富力度过资金危机。

加上银根的放松,使地产巨头们感到拿地的时机再度来临。中海集团董事长孔庆平年初就表示,2009 年中海外将扩大土地储备,增量不会小

于 400 万平方米。

招商地产总经理林少斌把 3 月份 31 天中的 25 天花在了出差看地上。“只要保证净资产负债率在 40%,多出来的钱都用于购买土地。”

金地集团总裁张华纲表示,金地已经重启停顿多时的土地吸储计划,将投入 50 亿到 100 亿的资金用于增加土地储备。

拿地,得先拿钱。一年来不买地,光卖房,使不少开发商手中备足了银弹。WIND 数据显示,截至 5 月 13 日,证监会分类的 83 家地产开发类企业 2008 年总利润为 405 亿元,一季度现金以及现金等价物的增加为 219.8 亿元,改善经营性现金流约 163 亿元。

银行的贷款也是拿地的重要资金来源。国家统计局的数据显示,2009 年 1-3 月,房地产开发企业本年资金来源 10070 亿元,同比增长 9.2%。其中国内贷款 2545 亿元,增长 8.0%。

“市场上资金充裕,银行头寸充足,资金价格由 8% 下降至 5%,这么便宜的现金,为什么不利用这个时机发展呢?”张华纲说。

4 月下旬,国务院常务会议决定调整商品住房项目资本金比例。联合证券分析师鱼晋华认为,这将再度为开发商资金松绑,使其负债能力以及滚动开发能力提高,有利于进一步扩大土地储备。

第三方解读

挤泡沫 抑或挤通胀

土地溢价、放量,是今后房地产市场的发展趋势,还是个别企业的个人行为?

有开发商告诉记者,企业去年想拿地,但一直没有好的地块推出,推出的地块价格也不如开发商预期的低。今年从 4、5 月份开始集中购地,也是因为市场形势开始明朗起来。即使今年不开发,留待明年开发也是很好的选择。最重要的是,开发商担心通货膨胀的出现。“我们手里拿着钱,到了明年万一发生通货膨胀,钱会贬值,不如换成土地。”

开发商拿地增加,是不是房地产市场全面性转暖的先兆?中国房地产研究会副会长顾云昌表示,现在还很难说楼市已全面回暖。

与顾云昌观点相似,中金首席经济学家哈继铭接受记者采访时也认为,很难说房地产市场已经彻底回暖。一些开发商买地可能是为了抵御通货膨胀。“在全球货币供给速度加快的情况下,很难说一年后不出现通货膨胀的局面,正是有了这样的预期,也激发了个人购房行为和企业的买地行为。”

哈继铭担心,由于美国已经进入零利率时代,全球都将面临流动性泛滥的局面。“携带交易”(借入利率较低的货币并借出利率较高的货币以获取利差收益称为携带交易)重新抬头,资金会重新涌入增长较快的新兴国家,推高资产价格,助长泡沫。短期内开发商和购房者都会获得收益,但利率发生变化后,资产价格又重新面临下调的危险。

回顾市场

今年溢价拿地热

从今年 4 月开始,溢价成交现象较 3 月份明显增多,且部分地块溢价幅度颇高,各地地王纪录屡被刷新。

根据中原地产研究中心的统计,在 4 月初时,全国至少已有 10 块以上的土地超出底价成交。

4 月 7 日,温州多家开发商争夺长运集团地块,最后以 9 亿元、超过底价 50% 的价格溢价成交,楼面地价达 19000 多元/平方米;4 月 30 日,杭州上城区南山路地块,再次刷新今年来的单价地王纪录,成交楼面地价达 46000 多元/平方米。

4 月 28 日,大连高新区庙岭村红凌路两侧 7 宗地被大连金赛置地以 37.48 亿元总价拿下,成为 2008 年市场调整以来的首个总价“地王”。

4 月 29 日,上海青浦徐泾镇 3 号地块,金地集团力挫 10 家同行巨头以 5.6 亿元摘得,溢价高达 82%。

4 月 29 日,重庆渝北区观音桥组团 E 分区地块经过 14 家开发商 19 轮竞价后,以 4900 万元的价格被重庆仁强收入囊中,溢价 43%。

5 月 3 日,深圳位于回龙埔平西路和爱心路交会处的 2 宗捆绑地块,14 分钟内举牌 113 次,以高出底价 2.7 亿的价格成交,溢价 51%。

就在富力成为北京地王的当日,被称为“今年佛山最优质、最高底价”的一幅商住用地,在经历一番争抢之后,被万科以 13.86 亿元的总价纳入囊中。根据测算下来的楼面地价为 2400 元/平方米,这一价格与起始楼面地价 1600 元/平方米相比,已溢价 50%。

世联地产一位从事土地研究的顾问表示,曾做过一份土地储备的摸底调查,下半年开发商购买土地的欲望更为强烈,目前他们已经掌握了 200 多家开发商有购买土地的计划。

资料链接

“广渠门外 10 号地”价值几何?

作为北京 2009 年挂牌出让的首块中心区用地,广渠门外 10 号地备受关注。北京市土地整理储备中心资料显示,该地块将建设 7.25 万平方米的住宅,同时将配建 5000 平方米的廉租房。

据思源置地有关人士测算,扣除开发商代建的 5000 平

方米廉租房,这块地的楼面地价达 15140.74 元/平方米。而周边广渠路 36 号地楼面地价 5648 元/平方米。万科在 2007 年最疯狂的年代拿下的西大望路 27 号地,楼面地价也仅为 11379 元/平方米。

不过在开发者的眼中,这块土地是“价值连城”。附近

的金成建国 5 号、长安驿等住宅项目的均价在 2 万元以上。而与之相邻的广渠路 36 号地,在 2006 年 11 月被北京城开、北京城建兴华以 26 亿的高价收入囊中后,如今通过首城国际中心的开发热销,两家开发商均已赚得盆满钵满。

代码	名称	收盘	简评
600482	凤凰卫视	14.5	放量冲高回落,坚决回避。
600483	凤凰卫视	4.55	放量冲高回落,坚决回避。
600485	中创信託	15.39	不排除继续向下寻找支撑。
600486	中国高科	18.51	60日均线附近,观望为宜。
600487	亨通光电	18.64	连续缩量,注意投资风险。
600488	天富能源	7.53	连续缩量,注意投资风险。
600489	华鲁恒升	72.28	连续缩量,注意投资风险。
600490	华鲁恒升	8.42	连续缩量,注意投资风险。
600491	XD 龙元	8.97	5日均线附近,观望为宜。
600493	华鲁恒升	5.16	缺乏业绩支撑,不宜追高。
600494	华鲁恒升	18.56	60日均线附近,观望为宜。
600496	精工钢构	7.94	高位放量,注意投资风险。
600497	华鲁恒升	19.41	高位放量,注意投资风险。
600498	华鲁恒升	15.7	高位放量,注意投资风险。
600500	华鲁恒升	11.19	高位放量,注意投资风险。
600501	华鲁恒升	9.34	高位放量,注意投资风险。
600502	华鲁恒升	14.23	高位放量,注意投资风险。
600503	华鲁恒升	11.19	高位放量,注意投资风险。
600505	华鲁恒升	6.26	高位放量,注意投资风险。
600506	华鲁恒升	6.22	高位放量,注意投资风险。
600507	华鲁恒升	5.46	高位放量,注意投资风险。
600508	华鲁恒升	17.45	高位放量,注意投资风险。
600509	华鲁恒升	10.03	高位放量,注意投资风险。
600510	华鲁恒升	14.23	高位放量,注意投资风险。
600511	华鲁恒升	30.2	高位放量,注意投资风险。
600512	华鲁恒升	5.56	高位放量,注意投资风险。
600513	华鲁恒升	14.23	高位放量,注意投资风险。
600515	华鲁恒升	5.93	高位放量,注意投资风险。
600516	华鲁恒升	13.89	高位放量,注意投资风险。
600517	华鲁恒升	24.95	高位放量,注意投资风险。
600518	华鲁恒升	37.98	高位放量,注意投资风险。
600519	华鲁恒升	7.39	高位放量,注意投资风险。
600520	华鲁恒升	14.23	高位放量,注意投资风险。
600521	华鲁恒升	15.52	高位放量,注意投资风险。
600522	华鲁恒升	13.5	高位放量,注意投资风险。
600523	华鲁恒升	8.22	高位放量,注意投资风险。
600524	华鲁恒升	12.5	高位放量,注意投资风险。
600525	华鲁恒升	6.31	高位放量,注意投资风险。
600526	华鲁恒升	10.11	高位放量,注意投资风险。
600527	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600528	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600529	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600530	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600531	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600532	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600533	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600534	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600535	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600536	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600537	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600538	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600539	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600540	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600541	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600542	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600543	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600544	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600545	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600546	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600547	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600548	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600549	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600550	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600551	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600552	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600553	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600554	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600555	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600556	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600557	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600558	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600559	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600560	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600561	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600562	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600563	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600564	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600565	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600566	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600567	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600568	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600569	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600570	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600571	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。
600572	华鲁恒升	11.6	高位放量,注意投资风险。

代码	名称	收盘	简评
600573	华鲁恒升	7.53	高位放量,注意投资风险。
600574	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600575	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600576	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600577	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600578	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600579	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600580	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600581	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600582	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600583	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600584	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600585	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600586	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600587	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600588	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600589	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600590	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600591	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600592	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600593	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600594	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600595	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600596	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600597	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600598	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600599	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600600	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600601	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600602	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600603	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600604	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600605	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600606	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600607	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600608	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600609	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600610	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600611	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600612	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600613	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600614	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600615	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600616	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600617	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600618	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600619	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600620	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600621	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600622	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600623	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600624	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600625	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600626	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600627	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600628	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600629	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600630	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600631	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600632	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600633	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600634	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600635	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600636	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600637	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600638	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600639	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600640	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600641	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600642	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600643	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600644	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600645	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600646	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600647	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600648	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600649	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600650	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600651	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600652	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600653	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600654	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600655	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600656	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600657	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600658	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600659	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。
600660	华鲁恒升	7.48	高位放量,注意投资风险。

代码	名称	收盘	简评
600667	华鲁恒升	10.01	高位放量,注意投资风险。
600668	华鲁恒升	8.88	高位放量,注意投资风险。
600669	华鲁恒升	7.79	高位放量,注意投资风险。
600670	华鲁恒升	7.89	高位放量,注意投资风险。
600671	华鲁恒升	6.33	高位放量,注意投资风险。
600672	华鲁恒升	24.72	高位放量,注意投资风险。
600673	华鲁恒升	5.11	高位放量,注意投资风险。
600674	华鲁恒升	7.06	高位放量,注意投资风险。
600675	华鲁恒升	6.32	高位放量,注意投资风险。
600676	华鲁恒升	7.57	高位放量,注意投资风险。
600677	华鲁恒升	19.19	高位放量,注意投资风险。
600678	华鲁恒升	10.65	高位放量,注意投资风险。
600679	华鲁恒升	6.16	高位放量,注意投资风险。
600680	华鲁恒升		