

2009-2010中国城市建筑新地标研究成果发布

证券时报记者 张 达

本报讯 由中国房地产指数系统、中国房地产业协会产业与市场研究专业委员会、中国指数研究院主办的“亚洲国际地产投资交易会暨2009-2010中国城市建筑新地标研究成果发布会”日前在香港成功举行,公布了“2009-2010中国城市建筑新地标”、“2009-2010中国城市综合体新地标”和“2009-2010中国城市住宅新地标”。

研究结果显示,“2009-2010中国城市建筑新地标”分别是:北京财富中心三期、上海会德丰广场、深圳卓越世纪中心、天津环球金融中心、重庆日月光中心广场、广州国际金融中心、杭州国际办公中心、成都仁恒置地广场、苏州环球188、温州鹿城广场;“2009-2010中国城市综合体新地标”是:杭州中凯东方红街、成都花样年美年国际广场、苏州苏纶场等;“2009-2010中国城市住宅新地标”是:天津天一绿海、大连远洋红星海世界观等。

研究表明,2009-2010中国城市典型建筑体现出新的特征:第一,珠三角、长三角、环渤海三大经济圈仍占据市场主导地位,中西部区域异军突起;第二,中国城市400个样本项目平均高度达206米,同比下降8.9%;第三,中国城市400个样本项目规模效应显现,平均建筑面积增至40.1万平方米;第四,多功能、复合性是中国城市400个样本项目的重要特征;第五,中国城市400个样本项目逐步向外围延伸,城市次级中心区及新兴区比重上升4.7%;第六,中国城市400个样本项目品质及外围环境进一步提升;第七,新技术、新材料的应用凸显了中国城市400个样本项目的价值含量和时代特色。

研究同时表明,中国城市建筑新地标应注重建筑与自然、社会、人类的和谐共存,特别是“低碳经济”时代的逐步来临,使得城市建筑新地标不能仅局限于高大的建筑标识,更注重建筑自身的节能环保功能,低能耗、低排放、低污染的城市建筑将成为我国城市建筑新地标的发展趋势。

上海二手房11月前两周成交大增40%

证券时报记者 张若斌

本报讯 房贷利率收紧和部分税收优惠政策取消,使得11月上海二手房交易大幅增加。据业内人士估算,11月前两周成交量更是比去年同期大幅上涨40%,而记者在过户中心调查后发现,大部分交易者都对明年优惠政策不乐观。



某地产中介人士向记者表示,按照目前二手房操作时间进程,只有在10月-11月份成交的,才有可能赶在12月底前交易过户。从市场表现来看,中环附近,2007年的一、二手房是交易的密集区域,成交一度达到全市成交的40%,而这些房源正好满足超过2年不足5年的优惠政策标准。在优惠政策到期之前,部分房东为了降低交易成本,会有降价的可能。从总量来看,这类房源还集中在宝山、闵行等次中心、近郊区域。因此随着税费优惠即将到期,这种“政策性”成交量影响会在短时间内爆发后消失,市场会按照原有的节奏再次进入调整期。

有购房者也表示,现在交易就是为了赶在“14条”政策到期前享受税费减免、降低交易成本。例如,首次购买90平方米下的普通住房,内环内建筑面积80平方米,总价120万/套,所缴纳的税费唯一不同的就是契税由原来的1.5%下降至1%,以及免缴合同印花税等。也就是说,如果赶在12月31日前交易可省下6980元。对此,有分析认为,虽然购房者可能会节约大笔税费和房贷支出,但在市场狂热之际,房屋的房型、地理位置、质量等关键因素反而被忽略了。因此,购房者不要贪图一时的便宜而恐慌下单。

瑞信亚洲区首席经济分析师陶冬在上海理财博览会上也表示,今后6个月房价将继续上涨,房地产对经济拉动会超出想像,大量新盘涌出之时,可能就是下一轮房地产调控的开始。陶冬认为,开发商在2008年没几个人建楼的,先是宏观调控,接着是金融海啸。到了2009年的上半年,市场开始重新回稳,开发商拼命的扔楼出来套现,到5、6月份开发商手头的楼盘已经差不多了,销售房源不足是房地产今后6个月价格继续上涨的第一个原因。

亚运地块下月推出 地产巨头暗中较劲

证券时报记者 甘 霖

广州计划在12月份推出的住宅用地达到13幅,用地面积有望达到近百万平方米,全年出让面积将达228万平方米。其中,一直蒙着神秘面纱的广州亚运城地块,将于12月22日拍卖,规划总建筑面积438万平方米,起拍价165亿元。此价一出,一个全国总价“地王”将要在广州诞生。

今年以来,广州的楼价一直在上涨通道中,最近二个月更出现加速赶顶的迹象。业内人士表示:广州楼价狂飙急进,如果不采取有效的应对之策,一旦楼市泡沫破裂,必将反噬,将刚刚恢复元气的广州经济再次拖入泥潭。正是为了防范楼市泡沫愈演愈烈,广州市近来明显加快推地节奏,希望能以此对过热的楼市起到一点釜底抽薪的效果。

地产三巨头 角逐亚运城

因为亚运城盘子太大,一般的地产公司只能望地兴叹。据业内人士透露,最终可能又是“央字头”的三大地产巨头同台角逐。早在几个月前,万科、保利、中海等三巨头就已经瞄上这块巨无霸“蛋糕”,并在暗中较劲。

在2009年地产界“国进民退”的大背景下,保利地产对亚运城的兴趣有增无减。据该公司副总经理余英介

绍,早在今年6月,广州市国土局召开过一个亚运城的座谈会,召集广州十几家开发商征求意见,保利当时便明确表示了竞买意向。一向热衷大盘运作的行业老大万科自然不会袖手旁观,对此地块也是虎视眈眈。据说万科董事长王石,以及不轻易出马相地的总经理郁亮,都曾专门前来广州考察过该地块,表现出浓厚兴趣。中海地产今年更是气贯长虹,一连在佛山、重庆和长春拿下三块地王。较早前对亚运城并不热衷的中海地产,这次也将挟余威拚抢亚运城项目。

不过业内专家韩世同认为,亚运城也不见得就是这三巨头的“囊中之物”,说不定“半路上杀出程咬金”,亚运城最终被香港财团背景的发展商如长江实业、新鸿基等鲸吞也不足为奇,因为200来亿元对于他们来说,不过是九牛一毛,资本市场毕竟是以实力说话。

能否拍出天价 各方拭目以待

关于亚运城的楼面地价大概在多少范围内可以接受。据业内消息人士透露,目前参投各方都希望守住成交价“6字头”这条底线。

韩世同认为:前事不忘,后事之



起拍价165亿元的广州亚运村地块将成全国总价“地王”

师”。经过2007年的重创,大多数上市公司在土地储备方面都比较审慎,不会头脑发热追求“地王效应”。万科就曾明确表示不再拿地王,如果是亚运城楼面地价每平方米超过7000元,上市公司将面临资金、市场的双重风险。尽管亚运城有比较好的炒作概念,但

未来楼市走向谁也不说不清楚。

为何上市公司今年积极抢地?韩世同认为,因为2008年楼市过冬时,大部分公司都收缩战线,瘦身保暖,孰料计划没有变化快,不到一年时间,楼市已是冰火两重天。没能在土地低价时加大土地储备,要维持上市公司的

业绩报表,不得不在2009年大量拿地,面对亚运城建筑面积超过400万平方米的大地块,表现出极大的热情,是为现实所迫。

亚运城究竟能拍出一个什么样的价格,这块“大蛋糕”究竟花落谁家,恐怕只有等到下个月22日才能谜底揭晓。

大房企争赴港IPO 中小房企爱借壳A股

证券时报记者 陈 锴

随着经济不断回暖,境内外股市纷纷强势上涨。在资金需求驱动下,近来国内地产商不断掀起上市融资浪潮。而对比两地上市的地产企业不难发现,港交所已经成为国内大型房地产企业的集中地,而借壳登陆A股市场的地产商多以区域性地产龙头为主。

港交所成大型房企集中地

四季度以来,香港联交所俨然已成为内地房地产公司融资的主战场。内地最大地主“恒大地产”、深圳中央商务区最大的非政府商用物业开发商卓越置业、重庆地产“一哥”龙湖地产,都集中在近期赴港IPO。前期笼罩在“港股破发阴影”中的内地房企再度掀起赴港上市热潮。

对于上述两大房企纷纷选择香港联交所上市,一位地产行业研究员对记者说,其实大型房企做梦都想在A股上市,但鉴于A股市场对地产企业IPO的严格审批,大型房地产企业想上市融资,只能借助国际资本市场,而香港资本市场正好拥有这样的平台。此次恒大与龙湖能够在联交所成功上市,就是与境内外机构追捧有密切关系。”

参照最终的认购情况,恒大与龙湖两公司的成功上市,机构的力量确实功不可没。在恒大的招股及认购中,多位香港富豪认购了恒大,其中就包括华人首富李嘉诚旗下的长实集团。而龙湖的上市也同样是星光熠

熠,国际配售累计获得订单超过300份,吸引机构资金达上百亿美元,连国际投资大师索罗斯也抛出2亿港元的订单。

事实上,恒大地产和龙湖地产只是国内大型房地产企业赴港上市的一个缩影。在中国房地产测评中心最新公布的2009年前三季度房地产企业销售排行榜中,位列前10名的房企中只有万科、保利地产和金地集团在A股上市,而中国海外、富力地产、世茂地产和华润置地等公司则是在香港上市。

A股上演中小房企借壳潮

在内地房企掀起赴港上市热潮同时,房企A股上市浪潮也是此起彼伏。据证券时报记者不完全统计,今年以来,有超过16家上市公司公布了地产公司借壳预案,其中,*ST兴业、*ST商务、ST华源等公司的重组预案至今尚未获得证监会批复。

对于下半年A股市场出现的房企扎堆借壳现象,渤海证券地产行业研究员周户对记者称,一方面是因为IPO放行带来的客观环境,另一方面则源自上市将给房企带来的巨大财富和品牌效应。此外,今年以来“地王”频出,对房企的资金链形成了巨大的考验,上市也是出于充实自身资金的需求。

相较恒大和龙湖等赴港IPO的内地大型房地产企业而言,A股借壳的房地产企业在企业规模与土地储备方面等诸多方面并不抢眼。但各自在耕耘的二线城市,却又是该区域的地产领军企业,且部分企业已迈出地域的限制,逐步向全国市场扩张。

以借壳ST东源的金科地产为例,该公司原本只是川渝地区的一家区域性地产商,市场份额仅次于龙湖地产。但进入2009年后,该公司重庆之外的项目业绩已经超过重庆,目前已成功进入江苏和湖南市场,并计划择机进入上海和天津等城市。截至2009年6月,该公司规划建筑面积达到717.89万平方米,土地储备面积总计456.21万平方米。

据了解,借壳ST东碳的紫微地产是西北地区龙头地产商,重组*ST国祥的京御地产则是渤海地区的代表型企业,而嘉凯城背后的大股东就是名声显赫的浙商集团。资料显示,不少地产公司在重组预案中给出了可观的业绩承诺,其中,*ST方向承诺未来三年的业绩分别不低于每股0.20元、0.25元和0.32元;*ST科苑承诺未来三年的业绩分别为不低于每股0.35元、0.43元和0.97元。

一位地产研究员对记者称:证监会对房地产企业上市一直持谨慎态度,尤其是民营房企上市,审批极为严格。这可能是近两年大型房地产赴港上市、中小企业在A股借壳上市的重要原因。”

今年部分地产公司借壳一览				
股票名称	增发对象	增发股数(亿)	发行价格(元)	预案公布日期
万泽股份	万泽集团	2.18亿股	3.57元	3月12日
交大博通	西安经发集团	0.56亿股	8.35元	3月26日
ST筑信	海航置业	现金+增资方式		5月6日
*ST国药	仰帆投资等	5.09亿股	5.53元	5月13日
*ST九发	南山建设	5.28亿股	2.21元	5月25日
ST东源	金科集团	9.21亿股	5.18元	6月4日
S*ST三农	泰来投资	7.84亿股	3.09元	6月17日
ST兴业	大洲房产等	1.86亿股	6.98元	6月26日
*ST国祥	华夏幸福	2.27亿股	6.32元	7月9日
时代万恒	辽宇万恒	现金等方式		9月17日
德棉股份	爱家控股	现金+资产置换		9月21日
*ST商务	三湘控股等	5.6亿股	3元	9月24日
ST华源	名城地产	10.39亿股	2.23元	10月13日
ST东碳	紫微地产等	1.49亿股	9.73元	10月19日
嘉凯城	非公开	2亿股	14.85元	10月20日
*ST嘉瑞	天润置业	10.65亿股	3.5元	11月19日

拍卖房低价成交 折射深圳前海片区房价泡沫

证券时报记者 李茂文

海尚和宝能太古城的直线距离,在2公里左右。记者曾在南山电力花园现场看楼期间,与多家中介交流,中介普遍认为,电力花园目前的整体环境虽然比不上蔚蓝海岸三期,但电力花园此次委托挂牌的单位是全新毛坯房,且户型朝向均不错,中间楼层的价格,应该在目前蔚蓝海岸三期市场价格的下轨区间,约22000元/平方米,一些楼层高和朝向佳的单位,至少也应该在25000元/平方米以上。

48套住房分两场拍卖,上午场24套,房型几乎一样,面积都在121.5平方米左右。现场工作人员称,

发放号牌将近90个。上午的拍卖总体上说是非常平稳,价格却普遍低于市场预期。24套住房与挂牌底价相比,溢价率不高,有13套住房的溢价率低于10%。成交价最高的一套,较底价也只溢价15%,成交价为229万元,均价不到19000元/平方米,成交价格最低的一套为189.5万元,且以底价成交,均价只有15570元/平方米。而此前宝能太古城的精装修小户型售价也超过25000元/平方米。

下午场,24套住宅面积最小的是140平方米,最大为254平方米,初步具备“豪宅”特征,而且在花园中所处

的位置也要比上午场次好。与记者相熟的中介张先生认为,下午场次的价格,会更具代表性。记者当天3点到达时,大厅里正排着长队领取号牌,据记者事后的统计看,号牌数估计在110个左右,比上午场明显增多。开始的几套住房,面积都是140平方米,竞价最贵的一套房成交价271万,折算均价19300元/平方米。一套161.82平方米且吸引33人参与竞价的单位,以368万成交,均价达到了22740元/平方米,底价高出让将近100万元,也是溢价率最高的一套。而一套245平方米的顶层大平面豪

宅,以565万成交,均价勉强超过23000万/平方米,也是下午场均价最高的单位。

电力花园48套新房挂牌拍卖,参与者众多,其形成的价格,可以说是一个相当透明的市场价格。但此次电力花园明显低于中介预期的成交价,应该会给前海片区豪宅的发售者和购买者提供了一个新的参考标准,对前海片区的新盘和二手房,会有一定的指导意义。在一些关外住宅价格开盘逼近2万元/平方米的情况下,电力花园的拍卖价,或许会让购房者三思。