

# 37家开发商“疯抢”上海周浦地块

## 保本售价将高达每平方米7.9万元

5月18日,位于上海浦东新区的周浦纯住宅地块迎来出让竞拍,最终保利战胜了另外36个竞争对手,以54.5亿元竞得该地块,这意味着该项目保本售价将高达每平方米7.9万元,再度刷新了上周泗泾每平方米6万元的保本价地王纪录。

目前,周浦周边房价仅为每平方米4万元左右,这一“面粉比面包贵”的价格让人们想问一个问题:开发商“不计成本”拿地究竟是为了什么?

### ■ 追访

#### 住宅面积的15% 须开发商自持

出让文件公告显示:该地块位于浦东新区周浦镇西社区,出让面积为694331平方米,容积率1.8,起始价13.77亿元。此外,建筑限高50米,绿地率为不小于35%。

这一地块的竞拍条件异常苛刻。如地块规定住宅套数不低于1042套,需配建5%的保障性住房,按规定无偿移交给住房保障机构或者公共租赁住房运营机构,全装修住宅面积应占总住宅面积的30%以上(不包含保障性住房等),保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的100%。此外,中小套型(90平方米以下)住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的60%。

值得注意的是,本次拍卖地块中仅80%面积为可售商品住宅,另5%面积做保障房用途,15%面积须整体永久持有做收租公寓之用。地块出让条件规定:“该幅地块规定有15%的面积需要自持70年不能出售,5%的面积作为保障房无偿移交给政府。”

15%的房源需要企业自持对于上海住宅项目来说是史无前例的,这意味着这部分项目不能出售,房企的资金会长期沉淀在项目中,对资金回笼产生一定压力,因此开发存在相当大的难度。

### ■ 分析

#### 地产企业为何 集体疯狂拿地?

近日,一、二线城市地王频出,开发商“不计成本”豪赌明天。然而,从各地产企业发布的年报来看,这些拿到“地王”的房企,往往都是不惜透支半年以上的营收甚至负债累累参与豪赌。比如上周以30亿元拿下泗泾地王的融创中国,其2015年全年净利润仅有33亿元。地产企业为何陷入了集体疯狂?

对此,上海中原地产市场分析师卢文曦表示,房企拿地越来越激进,其背后是土地市场准入门槛越来越高,优质土地资源越来越少。而这次要求部分住宅面积“自持”也是开了先例,原先这种条件多出现在商业用地中。随着调控深入,今后拿地条件会越来越苛刻,因此房企要尽可能早地去拿一些地块。

也有业内人士认为,单纯从房价的角度看,开发商确实都疯狂了。但开发商豪赌的可能不只是房价,还有货币贬值的风险以及通胀。有很多机构主动找开发商提供贷款,且贷款利率极低。房企现在不缺钱,缺的是项目。

房地产成为资金的“避风港”。仲量联行的一项调查发现,近几年,一些二线城市低端制造业外迁,大量产业资本出于保值增值的目的涌入楼市,使得房地产市场成为财富避风港。

另外,有业内人士认为,开发商轮流坐庄、通过制造新“地王”解套旧“地王”也是造成地价节节上涨的重要原因。在同一区域接连拿地,刷新楼面价纪录是房企降低拿地风险的惯用手段。



这是河北省石家庄市西二环沿线的商品住宅楼盘(5月17日摄)。 新华社发

### ■ 预期

#### 未来好多年的 上涨空间被消化?

那么,中国房地产市场到底有没有泡沫?融创中国董事长孙宏斌本月16日在新闻发布会上警告地价泡沫严重:当前国内部分城市土地市场过热,已经出现较大风险。房价不可能每年都往上涨,这一轮房价涨这么快,已经把后面好多年的上涨空间消化掉了。

一位开发商人士表示,如果土地市场泡沫破灭,房地产市场将迎来大洗牌,那些参与竞拍的企业当中可能很多就不会存在了。

土地市场“疯狂盛宴”的背后,是房地产开发商加杠杆与地方政府土地财政的互相支撑。上海财大教授陈杰认为,目前不少地方债务都依赖卖地收入来偿还,而土地也大多抵押给银行。一旦土地市场遇冷,政府卖地收入将大幅下降,土地抵押的债务将出现坏账风险。

### ■ 统计

#### 部分二线城市上月房价涨势已超一线

强势了一年多的深圳房价开始显现松动迹象,4月份深圳二手房价格罕见出现环比下滑。有迹象显示,全国房价的领涨梯队已经由一线城市转向二线城市。国家统计局5月19日发布了4月份全国70个大中城市住宅销售价格统计数据,显示一线城市的房价涨幅已经较3月份有所放缓,北京、上海、广州、深圳的新建商品住宅和二手住宅价格比上月的涨幅均收窄,而部分二线城市房价涨势已超过一线城市,如合肥、厦门上月的新建住宅都比3月份上涨了5%以上。

#### 4月份房价总体继续上涨

从统计数据来看,4月份国内房价比3月份继续上涨,上涨城市个数也继续增加,但

城市间涨势出现新变化,即一线城市涨幅放缓,二、三线城市涨幅扩大。

#### 深圳二手房价登跌幅榜首

数据显示,上月深圳二手房价格比3月份下滑了0.4%,这也是深圳房价近一年来的首度下跌,而此前深圳二手房价格是一路上涨,至今同比涨幅仍高达56.1%。而且有意思的是,尽管深圳上月的二手房价格跌幅并不算大,但在全国房价一片上涨声中,深圳二手房竟在全国70个大中城市中成为了跌幅榜冠军——上月这70个城市中仅有10个城市二手房房价下跌,其他城市跌幅都在0.3%以内,唯独深圳达到了0.4%。之前一路领涨全国

的深圳房价如今竟成为跌幅榜首位!

在二线城市中,合肥和厦门成为领跑全国房价的新生力量。记者了解到,其实合肥的房价从今年2月份就已经突然起飞。今年2月,合肥房价突然发力,当月新建商品住宅价格比1月份上涨了2.3%,涨幅仅次于深圳、上海,与北京持平,比广州涨幅还高。而从二手房价格来看,当月合肥环比涨幅更是达到6.7%,位居全国第一。

另外值得注意的是,在一、二线城市房价继续上涨的同时,之前房价处于尴尬地位的三线城市也有转暖迹象。上个月国内三线城市房价同比综合平均已由降转升开始上涨。

(北青)

### ■ 观察

#### 苏州等二线城市将跟进限购?

近期,多个二线城市土地市场“升温”。前4个月,南京成交的15幅住宅地块中,拍出7个区域“地王”;4月上旬,苏州拍出的13幅地块创下平均高达200%的溢价率,刷新了3个区的“地王”纪录;合肥4月底出让6宗地块,单日揽金超过110亿元,最高楼面价溢价率292.11%;厦门总价和单价双料“地王”也在4月底产生。几乎所有一线和热点二线城市都出现“面粉比面包还贵”的现象。

易居智库研究总监严跃进表示,在一线城市门槛渐高以及“沪九条”“深六条”等政策的压力之下,资金出现溢出效应,开发商开始争先布局热点二线城市。土地价格的疯涨引发了政府部门的重视。5月17日,苏州国土局发布公告称,原本将要进行土拍的5幅地块暂缓出让,对此,不少业内人士猜测,苏州楼市将进入下一轮政策收紧期。

有媒体消息显示,5月17日下午,苏州市房管局内部会议决定了苏州新一轮限购方案,购房者须满足社保一年以上,个人所得税完税两年以上,另推出买房居住证明一年的硬性规定,防止出现刻意炒房、补社保等情况。

5月18日晚,苏州市国土资

局发布公告,对4月20日挂出的10幅地块设定最高报价,对开发商报价超过最高报价的,终止土地出让,竞价结果无效。

对此,苏州一名地产业内人士表示,苏州限购是否出台不好说,但政府适当收紧的信号已经很明显,从撤销高价地就可看出政府调控市场的决心。

此外,还有消息称,合肥市官员已经在最近三天内两次开会说到合肥的房地产调控与监管。

有业内人士指出,由于一线城市房价前期涨幅过大,也催生了一些差异性限购政策出台。而围绕这些一线城市周边的二

线城市则有接棒领涨的趋势,但这可能也会引发这些二线城市楼市限购政策出台。

同策咨询研究部认为,京沪深出台楼市调控政策后,商品住宅市场交易量已经开始出现下滑,由于政策面收紧与货币政策从严预期等因素,市场很快进入了调整的周期;尽管苏州、南京、合肥、厦门、东莞、佛山等核心二、三线城市楼市火爆,但是由于市场过热、货币政策转向、调控政策预期落地等因素,部分二、三线城市也在酝酿调控政策,下半年这些城市房地产市场大概率将步入调整期。