

开发商频出手 高涨地价重现实地市场

4月底,金地以5.6亿元拍得上海徐泾镇3号地块,总价超出底价82%,该地块从而成为2008年以来上海溢价率最高的地块;绿地集团以9.5亿元拿下松江辰花路15号B地块;SOHO中国积极洽购东海广场等商业地产项目;恒大源深路1号项目得以重新启动……“五一”假日期间,由重庆四大土地储备集团带队,携73宗共计7137亩土地赴第四届中国(深圳)城市土地展,向全国推广重庆房地产项目,规模创下历史纪录。

种种迹象表明,因去年以来的楼市销售低谷而持续萎靡的土地市场正在大步复苏。一些资源集中的大型国资房企、地方龙头房企成为此轮拿地的主力军。

部分城市土地市场回暖

2007年底,全国楼市销售量开始直线下调。为应对销售量下降,开发商的第一反应就是放缓拿地。在楼市周期效应影响下,这一趋势一直持续到今年一季度。

上述趋势在今年2季度得到扭转,从4月开始,部分城市土地市场出现回暖。

4月底,上海今年以来第三次大规模的经营性用地出让结果公布,令市场大为振奋。上海国土资源局官方数据显示,本次共出让14幅经营性用地,结果无一流标。部分热门地块受到十余家开发商激烈竞争。在8幅住宅用地中,金地集团以5.6亿元拍得上海徐泾镇3号地块,总价超出底价82%,该地块成为2008年以来上海溢价率最高的地块。另外,上海绿地集团以9.5亿元拿下松江区辰花路15号B地块。

克而瑞(中国)研究中心相关人士介绍,此集中出让共有两次经营性用地集中上市,共计50万平方米左右,多数以底价或接近底价成交。82%的溢价率在2008年以来尚属首次。除了金地项目外,包括绿地和豫园商城拿下的两幅松江区项目也都有30%以上的溢价率。

根据相关报道,2008年,上海全年住宅土地大量流标,最终成交的土地仅有170.6万平方米,流标比例高达38%。

内地城市中比较典型的土地开发热潮出现在重庆等中部城市。有消息称,5月1日至5日,在第四届中国(深圳)城市土地展上,重庆市地产集团等四大土地储备集团将首次联手,向全国推销土地,共携带73宗7137亩土地参展,引来了全国开发商的高度关注。

克而瑞机构上海区总经理于丹丹表示,2008年开发商对楼市的悲观预期最先表现在土地市场上,到2009年二季度,开发商对楼市的乐观预期也将首先从土地市场反映出来。专家预测,4月开始,全国土地购置面积有望出现环比大幅回升。

开发商资金压力缓解

日前有消息称,SOHO中国正洽购上海第一烂尾楼东海广场,潘石屹有望借机实现入驻上海的梦想。

一位接近SOHO中国的市场人士向记者证实,潘石屹确实有意收购东海广场,也在积极与目前的地主摩根士丹利进行谈判。“目前谈判的焦点主要是价格,现在土地市场已

经出现回暖,价格上谈判难度可能加大。但毫无疑问,京沪高端商业项目仍是潘石屹最看好的投资对象。”该人士表示。

除销售资金加速回笼外,银行对房地产信贷的放松也为开发商资金链助力不少。此前,央行并购贷款等新品类为房地产企业带来短期贷款外的新融资渠道,到4月29日,国务院常务会议提出,调低商品房住房等行业在内在的项目资本金比例。

交通银行上海某分行信贷经理介绍,目前各银行尚未接到执行细则,开发商自有资金比例仍为35%。细则有可能在自有资金组成上有所放松,比如除现金外其他资产可能并入自有资金范围。

大型房企成此轮洗牌赢家

开发商悄然入市,新一轮产业洗牌也将随着新一轮“抄底”进程逐步形成。而大型房企将在本轮洗牌中成最大赢家。

克而瑞(中国)研究中心总监陈啸天介绍,目前,大型企业,尤其是以保利、绿地等为代表的大型国有企业因为强劲的资金实力而率先进入市场。部分没有在2007年高价拿地的潜力企业将随后入场。相比之下,中小企业被洗牌出局的数量将增多。

上述迹象在前4个月得到体现。今年以来,上海地产龙头企业绿地集团大举进行土地扩张。1月,绿地宣布与上海普陀区政府签署协议,确定参与真如城市副中心现代服务业综合项目的建设;2月,绿地拿下天津一块1100亩的地块;3月底,绿地宣布投资百亿元参与上海嘉定新城开发建设、现代服务业建设和老城镇改造,项目总占地面积约1050亩。4月底,其在上海2009年23号公告中一举拿下8幅住宅地块中的2块。而在即将公布招标结果的27号公告中,绿地有望以12亿元拿下徐汇区的斜土街道107街坊,计划2011年底前建成徐汇区船厂路“双塔楼”。

有消息称,绿地集团土地储备已逾4000万平方米,成为继碧桂园及恒大之后国内又一家土地储备超过4000万平方米的房地产企业。

另一个地产大鳄是保利集团。一季度,保利实现销售收入64.84亿元,仅次于万科和中海。而随着保利今年以来明显快于对手的拿地速度,业内普遍预期,保利是最有希望在几年内超过万科的龙头房企之一。

相关新闻

“五一”楼市成交量有所回落

记者昨天获得的一系列数据显示,“五一”假期各地楼市人气回升不假,但一些“风向标”城市的实际成交量没有明显回升,甚至有所回落。业内人士认为,这可能与一季度楼市触底反弹后买卖双方重新观察市场有关,“后市房价是涨是跌可能取决于开发商自身的资金压力,而购房者的行动则更多基于对市场的判断和信心。”

昨天上海在浦西和浦东同时举办的两场“五一”房展也同时宣布落幕,主办方提供的数据显示,浦西的假日楼市参观人次达17万,成交(含意向)金额19.2亿元,成交(含意向)面积13万平方米。而去年“五一”假日楼市的参观人次仅8万,成交(含意向)金额5.5亿元;“十一”假日楼市参观人次升至13万,成交(含意向)金额11.7亿元。此外,浦东的房交会虽然参观人次仅4.8万,但现场看房有5895人次,意向成交也有285套。

不过,虽然房展人气爆棚,但这个“五一”的实际成交量反而萎缩。昨天佑威楼市通系统提供的数据就显示,上周(4月27日-5月3日)上海商品住宅成交面积为41.54万平方米,相比前一周减少了20%;成交均价为13395元/平方米,相比前一周也有2%的幅幅下调。佑威地产研究

中心副主任陆骑麟介绍,商品住宅的日成交量是在“五一”小长假3天出现骤降的,虽然不排除假日因素,但还是比3月春季房展期间要少。而且楼市的供应量也没有预期中的开发商集中推盘“互搏”场面,上周上海商品住宅供应面积为28.44万平方米,相比前一周也减少了25%。

不仅是上海,北京、深圳也有类似情况。有统计显示,北京“五一”期间商品住房日均销售325套,比4月的日均446套下降了27%,并且多数楼盘表示“五一”期间并无新房源推出,仍以销售存量为主。又如深圳,戴德梁行的报告称日前深圳春交会开发商推出的优惠有限,供应也以存量房为主,新盘并不多,预计5月深圳楼市整体成交量相比4月不会有太大的突破。

“购房者和开发商似乎都又显出等等看的态度。”有房产机构人士向记者表示,从房展上记者接触到的购房者来看,抱怨房价仍高的不少,一些有意购房者表示就是趁房展多了解点楼盘,但并不想在楼市抬头时“凑热闹”,避免“吃亏”。而供应量没有想象中的进发,可能是由于不少开发商也在观察市场,“一边消化手中库存,一边考虑后面的营销手法,多批推盘小幅加价的情况可能会增多。”该人士表示。



光大银行 精心理财

产品名称	币种	期限	产品年收益率	起点金额	产品类型	投资方向	募集期
<p style="text-align: center;">T计划 人民币 一年 3.80% 100万元 信托投资理财</p> <p style="text-align: center;">划由英大信托发行,信托资金用于向安徽省交通投资集团有限责任公司发放的信托贷款</p>							
<p>重要提示: 根据理财产品风险评级标准,本产品为三星级,风险适中,适合平衡型(含)以上客户购买。</p>							
<p>风险提示: 理财是投资,投资有风险,选择需谨慎!</p>							
<p>网点 电话</p> <p>分行营业部 021-38881111</p> <p>中山北路支行 03533218/03533238</p> <p>珠江路支行 83699951/83360665</p>		<p>网点 电话</p> <p>白下支行 86649661</p> <p>江宁支行 52108011/52109730</p> <p>中山东路支行 86646317/86645447</p>		<p>网点 电话</p> <p>北京西路支行 03306792</p> <p>鼓楼支行 03199033</p> <p>和燕路支行 85637455/85634421</p>		<p>网点 电话</p> <p>新街口支行 04219186/04541560</p> <p>长乐路支行 52307811/52307809</p> <p>水西门支行 66677467/66677488</p> <p>理财中心 84787666</p>	

2009年5月4日沪深A股行情																								
代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量					
600000	浦发银行	23.82	2.81	831560	600003	福日药业	6.16	1.65	141271	600035	银禧乳业	10.18	3.04	69662	600409	三友化工	5.86	7.13	292420	600531	豫光金铅	13.6	3.98	40714
600001	宝钢股份	22.82	2.81	587687	600026	鲁银黄金	10.63	3.71	66259	600036	兴业银行	8.62	2.5	35367	600410	华联发展	71.12	0.47	18971	600532	华阳科技	17.35	10.03	66456
600002	招商局	26.42	3.1	173273	600027	华鲁恒升	5.15	1.39	26230	600037	兴业银行	8.42	2.07	15947	600415	小商品	10.2	0.47	18971	600533	中国软件	5.72	5.27	23787
600003	ST东北	4.47	0.98	97498	600028	宁波东力	8.56	3.29	161817	600038	华泰证券	10.7	3.08	96563	600416	海通证券	18.54	1.64	65090	600534	天士力	15.34	1.86	56847
600004	浦发银行	23.82	2.81	831560	600029	罗莱家纺	4.48	3.46	67890	600039	浦发银行	18.52	2.38	84396	600418	江淮汽车	4.75	1.27	173175	600535	海国集团	30.61	6.73	58641
600005	浦发银行	23.82	2.81	831560	600030	浦发银行	5.01	1.62	407179	600040	桂林电力	18.42	3.19	24778	600420	现代制药	8.55	1.28	82737	600536	中国软件	5.32	9.92	240793
600006	浦发银行	23.82	2.81	831560	600031	ST江美	4.01	0.5	210892	600041	浦发银行	15.19	0.26	132959	600422	现代制药	8.55	1.28	82737	600537	中国软件	5.32	9.92	240793
600007	浦发银行	23.82	2.81	831560	600032	ST华英	7.7	0.92	68460	600042	现代制药	8.55	1.28	82737	600423	现代制药	8.55	1.28	82737	600538	中国软件	5.32	9.92	240793
600008	浦发银行	23.82	2.81	831560	600033	ST华英	5.52	2.79	146811	600043	现代制药	8.55	1.28	82737	600424	现代制药	8.55	1.28	82737	600539	中国软件	5.32	9.92	240793
600009	浦发银行	23.82	2.81	831560	600034	ST华英	9.97	2.69	139688	600044	现代制药	8.55	1.28	82737	600425	现代制药	8.55	1.28	82737	600540	中国软件	5.32	9.92	240793
600010	浦发银行	23.82	2.81	831560	600035	ST华英	18.08	1.18	139688	600046	现代制药	8.55	1.28	82737	600426	现代制药	8.55	1.28	82737	600541	中国软件	5.32	9.92	240793
600011	浦发银行	23.82	2.81	831560	600036	ST华英	5.52	2.79	146811	600047	现代制药	8.55	1.28	82737	600427	现代制药	8.55	1.28	82737	600542	中国软件	5.32	9.92	240793
600012	浦发银行	23.82	2.81	831560	600037	ST华英	5.52	2.79	146811	600048	现代制药	8.55	1.28	82737	600428	现代制药	8.55	1.28	82737	600543	中国软件	5.32	9.92	240793
600013	浦发银行	23.82	2.81	831560	600038	ST华英	5.52	2.79	146811	600049	现代制药	8.55	1.28	82737	600429	现代制药	8.55	1.28	82737	600544	中国软件	5.32	9.92	240793
600014	浦发银行	23.82	2.81	831560	600039	ST华英	5.52	2.79	146811	600050	现代制药	8.55	1.28	82737	600430	现代制药	8.55	1.28	82737	600545	中国软件	5.32	9.92	240793
600015	浦发银行	23.82	2.81	831560	600040	ST华英	5.52	2.79	146811	600051	现代制药	8.55	1.28	82737	600431	现代制药	8.55	1.28	82737	600546	中国软件	5.32	9.92	240793
600016	浦发银行	23.82	2.81	831560	600041	ST华英	5.52	2.79	146811	600052	现代制药	8.55	1.28	82737	600432	现代制药	8.55	1.28	82737	600547	中国软件	5.32	9.92	240793
600017	浦发银行	23.82	2.81	831560	600042	ST华英	5.52	2.79	146811	600053	现代制药	8.55	1.28	82737	600433	现代制药	8.55	1.28	82737	600548	中国软件	5.32	9.92	240793
600018	浦发银行	23.82	2.81	831560	600043	ST华英	5.52	2.79	146811	600054	现代制药	8.55	1.28	82737	600434	现代制药	8.55	1.28	82737	600549	中国软件	5.32	9.92	240793
600019	浦发银行	23.82	2.81	831560	600044	ST华英	5.52	2.79	146811	600055	现代制药	8.55	1.28	82737	600435	现代制药	8.55	1.28	82737	600550	中国软件	5.32	9.92	240793
600020	浦发银行	23.82	2.81	831560	600045	ST华英	5.52	2.79	146811	600056	现代制药	8.55	1.28	82737	600436	现代制药	8.55	1.28	82737	600551	中国软件	5.32	9.92	240793
600021	浦发银行	23.82	2.81	831560	600046	ST华英	5.52	2.79	146811	600057	现代制药	8.55	1.28	82737	600437	现代制药	8.55	1.28	82737	600552	中国软件	5.32	9.92	240793
600022	浦发银行	23.82	2.81	831560	600047	ST华英	5.52	2.79	146811	600058	现代制药	8.55	1.28	82737	600438	现代制药	8.55	1.28	82737	600553	中国软件	5.32	9.92	240793
600023	浦发银行	23.82	2.81	831560	600048	ST华英	5.52	2.79	146811	600059	现代制药	8.55	1.28	82737	600439	现代制药	8.55	1.28	82737	600554	中国软件	5.32	9.92	240793
600024	浦发银行	23.82	2.81	831560	600049	ST华英	5.52	2.79	146811	600060	现代制药	8.55	1.28	82737	600440	现代制药	8.55	1.28	82737	600555	中国软件	5.32	9.92	240793
600025	浦发银行	23.82	2.81	831560	600050	ST华英	5.52	2.79	146811	600061	现代制药	8.55	1.28	82737	600441	现代制药	8.55	1.28	82737	600556	中国软件	5.32	9.92	240793
600026	浦发银行	23.82	2.81	831560	600051	ST华英	5.52	2.79	146811	600062	现代制药	8.55	1.28	82737	600442	现代制药	8.55	1.28	82737	600557	中国软件	5.32	9.92	240793
600027	浦发银行	23.82	2.81	831560	600052	ST华英	5.52	2.79	146811	600063	现代制药	8.55	1.28	82737	600443	现代制药	8.55	1.28	82737	600558	中国软件	5.32	9.92	240793
600028	浦发银行	23.82	2.81	831560	600053	ST华英	5.52	2.79	146811	600064	现代制药	8.55	1.28	82737	600444	现代制药	8.55	1.28	82737	600559	中国软件	5.32	9.92	240793
600029	浦发银行	23.82	2.81	831560	600054	ST华英	5.52	2.79	146811	600065	现代制药	8.55	1.28	82737	600445	现代制药	8.55	1.28	82737	600560	中国软件	5.32	9.92	240793
600030	浦发银行	23.82	2.81	831560	600055	ST华英	5.52	2.79	146811	600066	现代制药	8.55	1.28	82737	600446	现代制药	8.55	1.28	82737	600561	中国软件	5.32	9.92	240793
600031	浦发银行	23.82	2.81	831560	600056	ST华英	5.52	2.79	146811	600067	现代制药	8.55	1.28	82737	600447	现代制药	8.55	1.28	82737	600562	中国软件	5.32	9.92	240793
600032	浦发银行	23.82	2.81	831560	600057	ST华英	5.52	2.79	146811	600068	现代制药	8.55	1.28	82737	600448	现代制药	8.55	1.28	82737	600563	中国软件	5.32	9.92	240793
600033	浦发银行	23.82	2.81	831560	600058	ST华英	5.52	2.79	146811	600069	现代制药	8.55	1.28	82737	600449	现代制药	8.55	1.28	82737	600564	中国软件	5.32	9.	