

國慶後各地土地市場火爆

發展商磨拳擦掌拿地補充土儲

香港文匯報訊 (記者 古寧、錢修遠、張廣珍 廣州、上海、珠海連線報導)今年踏入9、10月，多個城市樓市成交和房交會未有重現以往的「金九銀十」現象，不過這並不表示樓市冷卻。中秋國慶黃金周長假期一結束，土地市場即啟動。廣東的珠海、佛山土地拍賣已錄得多項成交，成功拿地的包括萬科和佳兆業(1638)；另一邊廂，華東的上海也將於今日起進行土地競拍，起始出讓金總計達76.2億元人民幣(下同)，中海地產、華潤和保利等多家央企已虎視眈眈。

上海4地連拍 多家央企角逐

從今天起，上海將有4幅地塊進入現場競買環節，吸引了包括多家央企在內的數十家企業到滬角逐。上海市規劃和國土資源管理局網站的信息顯示，按出讓計劃，10月10至12日，上海至少有4幅經營性用地將進行現場競價，分別是嘉定區寶翔路以東、芳林南路以北地塊，浦東新區唐鎮新市鎮A-5-3地塊，徐匯區濱江XH129B-02、XH129D-01地塊，楊浦區平涼街道22、23街坊地塊。這4幅地塊合計出讓面積為26.2萬平方米，起始出讓金總計達76.2億元。

在進入現場競買環節的4幅地塊中，徐匯區濱江XH129B-02、XH129D-01地塊尤受關注。上海市規土局網站10月8日消息顯示，已有35家企業領取了該地塊

的競買申請書，有4家企業已提交競買申請。另有消息稱，上述徐匯濱江地塊地理位置優越，參與競買的企業包括中海、保利、華潤等多家央企。

中海保利華潤垂涎徐匯區地

出讓公告顯示，徐匯區濱江XH129B-02、XH129D-01地塊南至瑞寧路，西至宛平南路，出讓面積為66530.1平方米，綜合容積率為2.5，起始出讓總價為31.5億元，折合起始樓板價為18939元/平方米，係商住辦用地。

克而瑞上海事業部總監付琦認為，該地塊起始樓板價為18939元/平方米，相比周邊在售項目不算高。其表示，鑒於9-10月整個樓市的成交情況並不理想，預計該地塊會產生溢價，但也不會超過目前該區域的在售房價。



發展商經過一段時間消化後，現正積極補充貨源，料上海地推出將引起激烈爭奪。

佳兆業17.95億奪佛山商住地

日前，佳兆業(1638)經過95輪叫價，在與萬科、越秀地產(0123)、招商、龍光等開發商的競爭中，以17.95億元連奪三宗地處廣東金融高新區B區內的商住用地，以3.0的最大容積率計算，折合樓面地價達5325.7元/平米，溢價率72.9%。

據了解，這三塊城鎮住宅用地兼容批發零售用地及其他商服用地，位於佛山市南海區海八路以北、佛山一環以西，總佔地面積為112348.3平米，出讓起始價為10.381億元。按照規劃，該宗地不包括出讓地價款的開發投資總額須不低於84261萬元，項目所開發的90平方米以下住宅面積佔宗地

開發建設住宅總面積的比例須在30%以上。

溢價率超過70%或成方向標

業界人士指，此前佛山較好的地塊溢價率多在10%左右，而這個地塊溢價率超過70%。這或許是一個方向標，佛山土地市場進入比較火熱階段。

據了解，該次拍地官方登記的競得人為深圳市宇鑫投資有限公司。佳兆業集團佛山公司總經理杜延傑指，該次競拍是和另一家公司聯合競買。佳兆業在其官方網站上則指，該公司於佳兆業有長期合作關係，佳兆業將與其合作開發此項目。

萬科6.5億購桂城金融用地

佛山在國慶節後，8日上演土地市場第一拍，萬科以6.5億元競得桂城街道A14街區C地塊，佔地47253.8平，樓面價每平方1834元，溢價1.7%。根據地塊出讓規劃，佛平路北側地塊的競買人工商註冊的實收資本不得低於3億元。地塊上主導建築物業質是商業、辦公、公寓式酒店及辦公用途，對項目建築外觀也有一些要求。

今年7月開始，萬科拿地的胃口大開，當月斥資約60億在全國範圍拿地，金額超過上半年總和。8月份拿地金額也超過36億。進入9

月，萬科拿地勢頭不減：9月5日以13.65億拿下廣州蘿崗地塊；6日又以33.06億奪合肥廬陽區775畝超大連體地塊；11日再拿下順德地王，僅上述已花62.8億。知情人士指，未來幾個月將會是萬科在今年的拿地高峰，或將超過前8個月拿地總和。

萬科佛山公司負責人表示，該地塊離南海萬科廣場很近，周邊商業和住宅都已經形成格局，未來的發展很有優勢。但至於地塊規劃要做什么，暫時還未定。該負責人又指，未來佛山有好的地塊，還會繼續出手。

珠海售今年最大面積商住地



業內估計這塊地每平方售價必須過萬才能保本。

珠海今年最受關注、售出面積最大的商住用地8日順利拍出。珠海本地房地產商華發集團旗下公司以12.74億元獲得有關地塊，折算後樓面地價約3540元/平方米，為珠海今年最高單價。

該地塊位於珠海大道北側、珠海大橋東側，離橫琴不遠，總面積為199,926.25平方米，規劃用途為住宅和商業，建築密度不大於20%，綠地率不小於35%，最大容積率1.8，起拍樓面地價為每平方3,000元。本次掛拍採取網上交易的方式。有兩家公司參與競買，分別是華發集團旗下子公司華億

投資有限公司和地產龍頭企業萬科，經過18輪競價之後，最終華億投資以每平方3,540元的樓面地價拿下。

據悉，每平方3540元的樓面地價是珠海今年最高的地價。業內人士對該成交價格看法不一，有業內人士表示，該地塊按照規定的容積率，除了土地成本，加上建築成本、稅費等，估計每平方售價必須過萬才能保本。景源澤國際(珠海)有限公司董事總經理唐鐵軍認為，該地塊離橫琴距離不遠，隨著橫琴開發，該區域將不斷升值，該價格從長遠發展看「很實惠」。

穗第三季甲級寫字樓租金跌

香港文匯報訊 (記者 古寧) 房地產服務公司高力國際的最新市場研究報告顯示，2012年第三季度，廣州寫字樓市場有三個甲級新增項目，包括位於珠江新城的恒大中心和保利V座，以及位於海珠區琶洲的南豐匯，新增供應體量達266,627平方米，約佔整體庫存的9.5%。受新增供應帶動，本季度甲級寫字樓整體空置率環比上升1.6個百分點至22.2%。

報告指，由於大體量新增供應帶來的業主招租壓力，租戶在租賃項目選擇及租金談判上均佔優勢地位，廣州甲級寫字樓市場平均租金水平在本季度開始轉入下行，環比下降2.3%，至每月每平米人民幣157.6元。租金明顯下跌區域主要集中在珠江新城。多個近期新增項目在租金報價上較上季度有2%-3%的下調。



穗第三季甲級寫字樓租金和租賃成交量均出現下跌。

世茂越秀完成全年銷售目標

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 各內房企陸續公佈九月份銷售數字，當中世茂房地產(0813)當月實現銷售額同比上升43%至51.38億元(人民幣，下同)，合約銷售面積上升50%至46.7萬平方米。平均售價為每平方11,007元，較上月增長10%。公司前三季度合約銷售額錄得356.98億元，已經超過全年銷售目標307億的16%。

越秀地產(0123)也已超額完成全年銷售目標，首九個月累計合同銷售金額上升134%至約110.2億元，佔全年合同銷售目標100億元的110%，而合同銷售面積上升178%至約89.2萬平方米。公司9月合同銷售金額約13.76億元，合同銷售面積約12.54萬平方米，同比分別升10%和47%。

恒大首九月完成全年銷售73%

今年一再被唱淡的恒大地產(3333)9月份實現合約銷售額按月升13%至81.2億元，合約銷售面積145.6萬平方米，合約銷售均價為5,777元/平方米。今年首九個月累計實現合約銷售額585.8億元，完成全年合約銷售計劃的

73.2%。

寶龍9月增銷6% 禹洲增銷71%

寶龍地產(01238)9月份合約銷售同比上升6%至6.67億元，目前年度累計合約銷售達約46.6億元。禹洲地產(1628)因推盤量增加銷售額顯著增長，9月單月錄得合約銷售金額為6.12億元，同比增長71%。合約銷售面積約63.5萬平方米，同比增長40%。

佳兆業8、9月銷售金額倒退

中駿置業(01966)9月實現合同銷售額同比增长3%至3.1億元，合同銷售面積同比下降17%至約29.8萬平方米。佳兆業(1638)8月及9月實現合約銷售按年減少23%至約31億元，當中8月份為14.3億元，9月份則達16.3億元。而8、9月合約銷售面積約為50.1萬平方米，平均售價為每平方6,106元。而因地區組合變化，合約銷售平均售價比去年同期下降6%至每平方6,036元。

洛鉬A股首掛牌升兩倍

香港文匯報訊 (記者 陳遠威) A股新股暴炒現象昨日再現。洛陽鉬業(3993.HK, 603993.SH) A股昨日在上交所掛牌，較發行價3元人民幣(下同)上漲逾2.2倍，創兩年來A股最大首日升幅，全日收報9.63元。

洛鉬A股昨開市即報8.70元，較發行價高1.9倍，於開市5分鐘後因換手率逾80%而被臨時停牌。在復牌後，洛鉬A升幅持續擴大，全日收報9.63元，換手率87%。根據上海證交所規定，若新股上市首日盤中換手率達到80%以上，將被實施臨時停牌直至收盤前五分鐘。

洛鉬為內地產量最高之鉬生產公司，是次IPO籌資6億元，發行2億股A股，佔擴大後股本之3.9%；而此前公司擬發行不超過5.42億A股。洛鉬H股也曾做好，曾升逾3%，但收市跌0.288%，報3.46港元。

董事長段玉賢表示，承認是次A股發行價及集資額低於預期，惟現時公司已具備AH股2個融資平台，對未來發展舉足輕重。東興證券分析師張方指出，洛鉬A股發行時定價較低，且縮減發行規模後發行及上市的股份較少，因此比較容易受到游資操控。認為該公司基本面並沒有大的變化，合理價位6元附近。

日車上月內地減銷逾三成

香港文匯報訊 豐田、本田、鈴木和日產四大日本車商公布的9月份在華銷售數據，分別錄得接近35%至49%的大幅倒退，顯示中日兩國的領土主權紛爭，對日本品牌帶來的衝擊。

豐田汽車表示，公司9月在中國銷售較上年同期大減48.9%。路透社引述豐田汽車駐北京發言人Takanori Yokoi稱，9月豐田及兩家本地合資企業銷售總量為約44,100輛；今年前九個月，豐田和合作夥伴車企總計售出640,200輛汽車，較上年同期增長4.6%。

中日領土主權紛爭帶來衝擊

在華有兩家合資企業的本田汽車稱，9月在中國汽車銷量較去年同期下降40.5%，至33,931輛。今年前九個月，本田的總銷量漲9.5%，至469,993輛。鈴木汽車也表示，9月對中國經銷商的銷量同比下滑42.5%，至16,020輛。而日產汽車9月除進口車外，

在中國的汽車銷量同比下降34.6%。日產與東風汽車(0489)的合資公司上月售出88,249輛汽車；1至9月則售出109萬輛，較上年同期減少0.4%。馬自達上週已表示，9月在中國的銷量同比減35%。

其他外國品牌在華銷售上升

在對日系汽車需求銳減的同時，其他外國品牌汽車在華銷售卻上升；寶馬(BMW)9月在華銷量升55%，奧迪增20%，現代汽車增長15%。

2011年日產在中國售出88.3萬輛汽車，佔全球銷量的約27%；本田和馬自達中國銷售汽車佔全球銷量的比例分別為20%和18%左右。而豐田對華銷量約佔集團全球銷量的12%。官方數據顯示，截至8月底，日系品牌在中國的市場份額為21.2%，低於2011年的21.6%，而同期德國汽車品牌份額從21.3%提升至23.3%，韓國汽車品牌市場份額從9%提升至9.3%。

內房首三季銷售 萬科保利中海列前三

香港文匯報訊 (記者黃嘉銘) 內房龍頭萬科維持一哥地位。易居中國旗下中國房產信息集團(CRIC)最新發表的報告指，本年首三季內房企銷售排行榜當中，萬科仍然位處榜首，銷售額達959億元(人民幣，下同)，保利及中海(0688)緊隨其後，銷售額分別為764億元和757億元。與上半年相比，保利和中海外互換位置。

報告顯示，在長期化的內房調控下，促使行業內部分化加劇，大型龍頭內房企逆市下持續增長，企業集中度

繼續提升，前20名入榜企業的市場份額為19.25%，按年升2.14%。

此外，報告指出，保利今年前三季度的銷售額已經與去年全年銷售額基本持平，部分地區已提前完成全年目標，但今年的平均銷售均價與去年同期沒有明顯下降。而中海外8月份將企業全年銷售目標由800億港元提升至1,000億港元而前三季度中海外已完成新的銷售目標的9成。排名第四和第五位分別是綠地集團及恒大(3333)，兩者分別實現銷售725億元和615億元。