

北京 施工慢落成無期

屢傳囤地

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）北京東二環崇文門路口西南角的老崇文門菜市場地塊，如今被醒目的粉紅色擋板包圍，擋板上塗繪着徐徐拉開的帷幕與隱隱若現的紅唇美腿，讓人忍不住去想像未來這裡即將呈現的繁華。不過這個6,000平方米的小地塊，自開發商拿地至今已3年，卻只挖出一個十幾米的大坑，何時建成尚遙遙無期。

2011年6月，合景泰富（1813）以7.1億元（人民幣，下同）的140%溢價率，買下北京崇文門菜市場商業金融地塊，折合樓面價為每平方米4.32萬元，成為當時北京的單價地王。不過，隨後的3年裡，該項目因遲遲未動工屢傳囤地之嫌，去年11月雖開工但進展緩慢。

近日一個晴朗夏日的午後，本報記者在現場所見，幾名工人坐在工地大門口的陰涼處聊天，工地內僅有一輛吊車和一輛挖掘機，但均已停機。有工人指地基剛挖好大坑，還有澆築等很多程序要做。

成本太高前景黯淡

面對外界質疑，合景泰富將工程進度緩慢歸咎於設計方案複雜，論證時間長，並有信心能在2016年如期完工。業內人士指，雖然這塊位居北京二環內核心商圈的地王，在過去3年坐享豐厚的土地升值收益，但在當下樓

市面臨變局的新形勢下，無論是當年7.1億元買地資金帶來的資金成本負擔，還是項目建成後與周邊面臨同質化競爭帶來的盈利壓力，均令這個地王項目的前景黯淡不少，能否達到當初的盈利目標，恐怕合景泰富心裡也沒底。

建安費貴推高售價

無獨有偶，2013年中糧集團旗下的中糧地產以23.6億元總價拿下孫河地王，剔除配建部分後，商品住宅部分樓面價高達每平方米4.84萬元，預計銷售價格要賣到每平方米10萬元才有盈利。位於北京東北五環至六環之間的孫河，至今仍是城中村的景象。此前進入該區域幾家開發商的拿地成本，僅從每平方米2萬元至2.9萬元不等，銷售價格在每平方米6萬元左右。在北京房價緩漲的背景之下，中糧孫河項目要賣到10萬元恐怕不容易。

中糧孫河地王還不知能否「解套」，後繼者卻已迫來。與中糧孫河地王相隔不遠的孫河北甸西村地塊將於7月中正式掛牌競價，起拍價46億元，起拍樓面價每平方米2.8萬元，將成為北京新的總價地王。業內預計，最終成交樓面地價有望達到每平方米5萬元，再加上建安等開發成本，樓盤銷售價格將達到每平方米10萬元。在樓市面臨調整之際，開發商仍前仆後繼追趕「地王」，得到的不知是「金礦」還是「陷阱」？

廣州 亞運城降價三成

業界關注

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）在廣州，包括萬科、保利地產、雅居樂（3383）在內的多家大型房企，近期均加入了降價促銷的大軍。其中包括備受矚目的全國總價地王項目「廣州亞運城」，在端午期間亦大幅降價三成促銷。業界普遍預料，由於現時樓市「麵粉貴過麵包」，未來或會有更多地王項目將「降低身價」。

2009年，富力地產（2777）、雅居樂與碧桂园（2007）聯合體以255億元（人民幣，下同）總價，競得廣州亞運城項目轟動業界，創造內地拍地史上地塊最大、總價最高的項目。隨後，世茂房地產（0813）與中信地產亦先後加入，形成五大地產商聯手的格局，引起市場極大關注。

報價首次跌破萬元

然而今年端午節期間，廣州亞運城加推的「山海灣組團」70多套特價單位，售價區間僅為每平方米9,800元至12,500元，遠遜市場預期，較其首次開盤時的最低價格每平方米15,000元，最大降價幅度達到三成。值得注意的是，此次最低特價房源售價每平米

9,800元，亦是該組團自推出以來首次報價跌破萬元。不過，降價三天70套特價房源就售出四分之三，一度引發老業主強烈不滿。目前該組團每平米9,800元的特價單位已經售完，只剩下部分大戶型，售價從一萬出頭起跳。

對於降價原因，有銷售人員表示，指該批特價單位為原訂購客戶因急需套現委託出售的房源，官方解釋稱，特價項目為電商優惠活動3萬元抵30萬元的折後價。早在2010年9月項目首次開盤之時，亞運城主推的剛需小戶型均價已達每平米12,000元。

一眾地王自降身價

除了廣州亞運城大幅降價促銷外，廣州樓市亦有許多地王項目開始「自降身價」，賤賣出貨。比如當年的蘿崗地王，雅居樂富春山居目前主打133平米至199平米三四房單位，最新報價每平米22,000元，較4月報價下調約10%。曾經的金沙洲地王，現今的深圳控股（0604）旗下深業江悅灣，端午假期時報出了低至每平米13,000元的價格，對比之前項目同樣為毛坯交樓的均價每平米18,000元有明顯降幅。

合富輝煌（0733）市場部首席分析師黎文江表示，前5月廣州10區一手

樓成交下滑超三成五，地王的高地價決定了企業必須快周轉，但目前高周轉與高定價不可能同時出現，如推遲至明年上市，資金成本又会上漲，明年市場預期亦很難樂觀。由於去年樓市出現回暖，廣州出現一波地王潮，當時企業普遍樂觀預期2014年房價至少還有30%以上的漲幅，但這一預期在目前狀況下已經不太可能出現。預計2013年下半年以來產生的全國地王，基本將面臨無利潤的市場風險，其中有的項目如果資金成本高，可能被迫選擇低價入市。

房企或需退地轉讓

統計顯示，近兩年來廣州誕生的地王項目超過10個，部分地塊甚至是「麵粉貴過麵包」的樓面地價。去年5月，越秀地產（0123）以樓面地價每平米34,590元價格拿下南洲路的廣州新地王。當時南洲路周邊成熟大盤均僅為每平米2.5萬元至3萬元。按照開發周期，絕大部分地王均會在今明兩年開盤。如果跟同區域項目賣一樣的價格，不少地王項目幾乎沒有盈利空間，甚至可能出現虧損。「如果實在沒辦法運作，開發商可能被迫退地或轉讓，穗此前就出現過這樣的案例。」

受累內房疲弱 停工降價賤賣

京滬穗地王半天吊



■很多發展商投得地王後「慢工出細貨」，導致出現囤地之嫌。 資料圖片

上海 業主爭相拋豪宅

無人問津

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）2007年，星河灣集團以42.4億元（人民幣，下同）價格拿下佔地560畝的浦東地王花木新北路地塊。兩年後將之建成「豪宅概念」的浦東星河灣項目開售，一度頗受市場期待。然而到了2011年，項目銷售額已經較2009年縮水近半，開發商為「撈快錢」宣布下調項目價格15%至25%，效果仍差強人意。有中介表示，今年以來不少業主正在加緊拋售所持單位，部分拋售價格甚至低於開盤價格。

位於上海浦東的花木新北路地塊，一面世就備受各方關注。2006年7月中旬，受陸家嘴集團委託，浦東土地交易中心公開掛牌出讓佔地560餘畝的「花木新北路地塊」，27億元的底價使其成為年度浦東「地王」。該幅地塊當時吸引26家地產巨頭購買標書，8家地產商最終參與投標，最高報價曾躍升至60億元。不過，該地出讓並不順利，因「技術原

因」暫停當年決標。一年之後再次競標時，被星河灣集團前身的廣州宏宇集團公司以42.4億元價格拿下。

次新房兩日3降價

此後，星河灣集團開始在該地塊上建豪宅項目，可惜在上海的表現並不出色，除了一期開盤銷售尚可，接着就是節節敗退。目前前期項目價格和開盤時相較差距並不明顯，特別是經歷過2011年集團下調上海兩處項目價格15%至25%之後，浦東星河灣價格一度從每平方米7.5萬元跌落到5.5萬元，且當年為了安撫在降價前已購業主，集團還拿出總金額6億元的差價補償。

大戶型低價蝕住賣

現在浦東星河灣樓市仍處困境，據中介反映，目前此處有業主開始大幅降價拋售手中豪宅。德祐地產一名中介人員表示，上月有浦東星河灣業主急拋次新房，且在兩日內3次上門降價，最終總價下調300萬元，降幅達20%。

無獨有偶，另一家中介指出，最近他所在的門店亦有星河灣房源掛牌，業主急於回籠資金，上門就表示願降價500萬元，且有意者還可以談價。據中介反映，目前浦東星河灣二手房正常均價在每平方米6萬元左右，距前期售價每平米5.5萬元漲幅本就不大，現在一些急拋的業主基本已經打出接近開盤價格拋售，有些大戶型的業主拋售價格甚至低於開盤價。

業界透露，星河灣在上海存在不小回款壓力，3期目前正在籌備開盤中，集團正大力造勢，打出鋪天蓋地的廣告宣傳。這恰恰與豪宅項目毋須大量宣傳，開盤即可消化幾十億元的預期形成巨大反差。

另據資料顯示，浦東星河灣3期定價為9萬元，對於這一價格，很多人表示並不看好。克而瑞研究總監薛建雄直言，浦東星河灣定價需要十分謹慎，目前樓市整體環境不佳，單價6萬元以上的房源難賣。從現有豪宅項目來看，即使價格幾年不漲，但銷售依然艱難。

在過去數年樓市上升期間，坐擁巨資的大小地產商在各個城市頻頻高價搶地，各地地王競相湧現。不過今年以來內地樓市萎靡不振，上周國家統計局公布的數據，今年上半年房地產開發投資增長速度，房屋新開工面積，商品房銷售面積、銷售額同比均出現下降，數字印證樓市全面下行。本報記者走訪北京、上海和廣州三大一線城市後發現，京滬穗昔日地王上興建發展的地產項目，目前不是工程進展緩慢、處於將近停工狀態，就是樓盤需要減價促銷以求加快資金回籠。

「地王」之名壓力大

雖然中央政府數年前就開始調控房地產，但內房企倚仗財大氣粗之勢，不斷締造天價成交的「地王」紀錄，令樓市熾熱氣氛猶如火上澆油，一發不可收拾。然而「欲戴王冠，必承其重」，在樓價出現下滑趨勢、買家紛紛觀望的形勢下，「地王」項目承受的經營壓力亦遠較一般住宅項目為重。如若大量資金不能盡快回籠，做到「貨如輪轉」，不單影響今年的銷售業績，未來數年或將陷入資金短缺的困境。

高周轉高定價不可共存

21世紀經濟引述中原地產首席分析師張大偉指，地王項目現在面臨兩難困境。一方面，相比一般項目，地王的高地價決定了企業必須快周轉；不過目前市場環境下，高周轉與高定價不可能共存，這會導致房企在今年很難推動地塊入市。另一方面，地王項目入市時間一旦推遲至2015年，資金成本又会上漲，何況明年市場預期亦很難太樂觀。

張大偉認為，2013年下半年出現的地王恐前景欠佳，因為當時企業普遍樂觀，預期2014年房價至少還有30%以上漲幅，但這一預期已經不太可能出現。他預計這些「全國地王」基本將面臨無利潤的市場風險，其中有的項目如果資金成本高，可能被迫選擇低價入市。

「慢工出細貨」追求高收益

有開發商表示，去年獲得地王項目的房企肯定會「慢工出細貨」，主要是因為這些地塊單價不菲，肯定要做高附加值的大戶型產品，沒必要像做「剛需」盤那樣追求速度。另外，在如今市場環境下，最佳策略是拖慢項目的入市速度，渡過最困難時期。因此，業界估計2013年下半年出現的幾個地王項目，將要到2015年才會陸續推出市場。

事實上，在地王項目面臨困境的同時，土地市場亦開始降溫。易居研究院數據顯示，在5月份，10個典型城市土地成交建築面積1,907萬平方米，環比增長10.6%，同比下降27.6%；10個典型城市土地成交均價為每平米3,031元人民幣，環比下降27.9%，同比增長4.2%，增幅收窄近60個百分點。

上海易居房地產研究院研究員吳曉君指，一方面，由於去年年底大量購地，多家大型開發商土地儲備仍較為充足，在房市價格下行壓力下，拿地熱情會大幅減弱；另一方面，5月份多個城市土地供應嚴重不足，其中北京、上海、深圳、天津均出現土地供應面積同比大幅下降現象。吳曉君認為，2014年1月已是本輪房地產短周期的地價最高值。

■香港文匯報記者 涂若奔