

不足半年誕 110 地王 麵粉較麵包貴 中國調控勢升級 房市恐見頂



■南京早前競拍鼓樓區土地時，房企從起拍價28.59億元人民幣，一口氣直接報到40億元，最終以48.2億元的價格拍中。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年初中央放寬樓市調控政策，令中國各城市火爆頻現地王。根據統計顯示，截至5月15日，包括「北上廣深」四大一線城市以及南京等熱點二線城市合計21個城市，已誕生110幅地王，創出新高。業內人士指出，地價狂升恐令樓市加快見頂，部分城市過熱的土地市場已引起政府警惕，恐將引發新一輪調控，下半年樓價料會橫行，部分去庫存較多的三四線城市樓價甚至回落。



融創中國董事長孫宏斌認同「當前中國部分城市土地市場過熱」。

事實上，部分地區新地王的樓面地價已經超過現在一手樓的樓價，比如5月18日保利以54.5億元（人民幣，下同）投得上海浦東周浦鎮一地块，溢價297.8%。業內人士估算，未來售價可能每平方米超過7.5萬元，但目前該區域新房售價僅是3.3萬元至4.4萬元。這種「麵粉貴過麵包」現象製造強烈的上漲預期。可以說，現在中國地產市場已經屬於「地價泡沫」的階段。

二線城市地熱不退

中國於今年上半年不到已經誕生110個地王，它們在「高單價、高總價、高溢價率」的「三高」指標中，至少符合其中一條。與往年地王主要集中出現在三、四季度不同，今年的「地王潮」來得特別早，自3月各地陸續公佈土地出讓計劃後，4、5月土地市場即呈現地王井噴、高燒不退的現象，在市場需求旺盛、庫存低位的二線城市，更是屢創地王紀錄。

國家統計局剛剛公佈的4月份70個大中城市住宅銷售價格統計數據顯示，一線城市漲幅較上月有所放緩，二、三線城市漲幅開始擴大。與此同時，房價帶動地價大幅上漲，南京、蘇州、合肥、廈門等二線城市近期均地王頻現，數據顯示，今年前4月，二線城市土地出讓金突破1,100億元，佔全國土地總成交額的70%，同比上升280%；二線城市的成交樓面均價同比暴漲180%。

克而瑞統計指出，今年全中國總價地王的前十名當中，除北京和上海各有一宗地塊之外，其餘八名也都被南京、合肥及廈門等二線城市包攬。有分析認為，二三線城市正接棒一線城市的房價上漲勢頭，激發了一些開發商轉向二三線城市拿地的熱情。麵粉價屢屢貴過麵包價，反映一些開發商對後市看好，對二線城市未來房價看漲的預期。此外，跟前兩年資金緊張形成對比的是，現在不少開發商已經不缺錢了，手上有大筆利率相對不高的資金，在看漲預期下，因一線城市價格已經高企，又不敢在三四線城市拿地，經濟較為發達的二線城市成為熱點。

孫宏斌：「會被市場懲罰」

然而，業內人士對此甚為擔憂。有些開發商為了拿地而拿地，不惜透支全年利潤甚至高槓桿搶地，存在很大風險隱患。今年「地王大贏家」融創中國董事長孫宏斌也驚嘆：「南京、蘇州這些城市地價已經出現泡沫，會被市場懲罰。當前中國部分城市土地市場過熱，已經出現較大風險，這是不可持續的。」

與此同時，地價及樓價飆漲已經引起一、二線城市政府部門的重視，上海、深圳於3月底出台新政壓市，蘇州市政府除了於3月出台「蘇十條」，包括房價限漲令外，5月19日蘇州市國土資源局撤回擬定於5月23日開始拍賣的20幅地塊中起拍價偏高的5幅，以防再誕地王。未來蘇州市可能會繼續實施限購和限貸政策。安徽省委常委、合肥市委書記吳存榮上周亦表示，「合肥房地產要加強調控，防止過快增長。否則，房價抬高了城市門檻，無形中也影響城市的競爭力。」業內人士估計，多個二線城市近期也在儲備和研究新一輪樓市政策，不排除重啟限購、限貸的可能性，通過穩定土地市場來穩定樓市預期中原中國區主席黎明楷接受香港文匯報記者訪問時表示，以目前中央對樓市的資金鬆動政策看，整體中國樓市上升勢頭未變，但因地價及樓價急升令部分地方政府出於壓抑地價或樓價升勢下，料下半年一、二線城市樓價會趨橫行，去庫存較多的三、四線城市樓價或會回落。



■上海樓市升勢比不上南京等二線城市。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）翻查今年中國110幅地王的製造者多為上市公司，A股央企保利、H股上市的融創中國投地最進取，連萬科、綠地及招商等向來風控嚴格的A股龍頭房企亦成為今年地王製造者。

萬科保利本季動作多

曾言不拿地王的萬科，踏入今年忍不住出手。5月12日，杭州紫金明珠地塊經過28輪競價，最終由萬科以每平方米14,902元（人民幣，下同）投得，溢價率達114%，在杭州主城已5年未見，同時也創下萬科在該市拿地歷史上的最高溢價紀錄。

至於擅長通過與政府合作及二級市場併購獲得高性價比土地的綠地集團，今年也啟動招拍掛市場的地王模式。2月23日，北京農

曆新年後首場土地拍賣會，該集團以總價39億元、配建15,000平方米自住房競得北京五環外黃村地塊，樓面價高達4.7萬元一平方米，超過該區域內所有在售物業售價，預期上市後單價將超10萬元。

連在深圳土地儲備豐厚的招商蛇口也在其他城市頻頻出擊。3月18日，南京土地市場猴年首拍，招商就以48.2億元力克22家開發商，競得鼓樓區熱河南路客車廠地塊，每平方米29,899元的成交樓板價也成為當時南京城北的新單價地王。

而央企保利地產今年在上海、南京、合肥、廈門等幾個熱門城市的土地市場幾乎從未缺席，製造多幅「三高」地塊，溢價率都在150%以上，甚至達到驚人的近400%，保利付出160億元的代價。首先在4月22日，

以總價54.26億元競得福建廈門2016TP02地塊，樓面價每平方米25,838元，溢價率150%，成為廈門島外單價最高和廈門總價最高「雙料地王」。及後到5月18日，上海浦東新區周浦地塊以54.5億元的總價、296%的溢價率投得，實際可售面積部分的樓面價高達5.5萬元/平方米，將未來上海外環外公寓售價拉升到8萬元/平方米的新高價。

融創接連8市創出紀錄

不過，從獲取地王的數量來看，今年最瘋狂的地王製造者是H股上市的房企融創中國，接連在8個城市陸續製造出8個地王，涉資約150億元。

各房企今年部分買地紀錄					
日期	地皮	成交價 (元/人民幣)	樓面地價 (元/平方米)	溢價率	備註
保利集團					
4月22日	福建廈門2016TP02地	54.26億	25,838	150%	廈門島外單價最高和廈門總價最高雙料地王
4月28日	合肥瑤海區E1603地	19.44億	12,180	383%	區內單價地王
招商蛇口					
3月18日	南京鼓樓區熱河南路客車廠地	48.2億	29,899	-	南京城北單價地王
融創中國					
2月26日	東莞清溪鎮地	6億	8,135	322%	清溪雙料地王
葛洲壩					
5月13日	南京河西西南G14地	32.8億	45,213	-	創南京最貴樓面地價

製表：記者 梁悅琴

融資資金充裕 放膽買貴貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）業內人士分析指，地王頻現皆因地方政府刻意供地、房企資金充裕、及一些土地供應少，去庫存又少的地方等所造成，加上A股融資渠道的打通，更令A股房企心中不慌，造就高價搶地。

分析指，由於部分地方政府有意識地進行供地，這時房企拿地最積極，也容易因為政府的「鐵腕營銷」策略而報高價；其次房企銷售業績不錯，資金面比預期好，因而拿地會更積極；三是此類區域後續投資價值依然被看好，房企拿地更有信心；四是積極補倉的需求，此類城市庫存規模已經不足，拿地本身沒有太多問題。但房企思路基本一致，所以會抬高價格。

房企負債水平穩定

根據A股上市房企一季報數據顯示，萬科、保利、招商、綠地四家房企目前手持現金總額分別為531.8億元（人民幣，下同）、374.8億元、415.1億元和438億元，各家都有幾百億現金在手，可謂資金充足。從淨負債率來看，四家房企分別為19.3%、85%、16.3%和369.4%，除綠地由於去年剛剛借殼上市，目前財務數據尚有遺留問題等特殊原因外，其餘房企淨負債率均相當安全，尤其是萬科和招商，已經到了偏低的程度。而從現金與短期有息負債比來看，除綠地目前為0.66，低於1之外，其餘三家房企這一比數分別為2、1.06

和16。

不僅龍頭房企，不少在二線熱門城市長期深耕的區域型上市房企，資金面也是良好，成為當地土地市場的重要勢力。如合肥當地房企合肥城建，一季報顯示其淨負債率僅為35%，現金與短期有息負債比超過8，合肥樓市一季度熱銷、房價暴漲，當地房企成為最大受益者，資金面充裕。

看似瘋狂的地王製造者融創，事實上也有理性的一面。根據年報顯示，截至2015年年底，該公司手持現金270億元，淨負債率76%，現金與短期有息負債比高達2，資金面寬裕。今年公司還簽訂4.6億美元、為期36個月的定期貸款融資協議，這也是公司今年以來瘋狂拿地的信心所在。

A股今年吸1768億

A股融資渠道的打通，更令A股房企心中不慌。上證資訊統計數據顯示，這110幅「三高」地塊的受讓方中，有18家A股上市房企，其中有13家在A股房企融資開闢之後實施定向增發或公佈過定增預案，募資總規模達1,768億元。在5月18日，泰禾集團剛剛公佈其第二次定增預案，計劃募集資金不超過98億元。緊接著第二天，公司就豪擲47億摘取兩幅上海長興島土地。

發行公司債也是上市房企再融資的工具。今年以來，上述A股房企發行的公司債包攬綠地控股發行100億元公司債；保利地產發行50億元公司債，且利率僅2.95%再創新低，這都有利房企搶地。

各地遏止地價及樓價狂升措施	
地方	措施
深圳	3月28日發佈新政，提高限購門檻、提高二套房首付比例至40%。
上海	3月28日發佈「滬九條」，二套房首付比例提高，非滬籍限購「2改5」。
蘇州	3月當地政府出台「蘇十條」，包括商品房在對外銷售時，同批次房源申報價格3個月內不宜調高，6個月內調高幅度不宜超過6%，12個月內不宜超過12%等。
蘇州	5月18日蘇州市國土資源局官網發佈公告，擬定於5月23日開始拍賣的部分地塊設定最高報價，對報價超過最高報價的，終止土地出讓，競價結果無效。同日，撤回於4月20日掛出、擬定5月23日拍賣的20幅土中分佈於姑蘇區、相城區、高新區及高新區的5塊土地。
南京	4月21日南京官方微博發佈稱，將加強房地產市場引導，主城六區、江寧及浦口商品住宅項目，申報均價每平方米2萬元以下的，年化漲幅不宜高於12%；每平方米2到3萬元的，年化漲幅不宜高於10%；每平方米3萬元以上的，年化漲幅不宜高於8%。
合肥	合肥市房管局傳出消息稱，政府在必要的時候會進一步出台更為嚴格的政策，不排除限購限貸重新回歸。

製表：記者 梁悅琴

一二線城市「拐點」在即

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港及中國房地產專家紛紛指，中國部分二線城市近月紛紛出新政壓地價及樓價升勢，且隨時有可能「加碼」，相信二線城市「拐點」在即，市場將於高位整固，甚至回調。

據國家統計局數據，今年4月，一線城市房價漲幅放緩，二、三線城市升幅擴大。70個大中城市中，合肥、廈門、南京新建商品住宅價格指數比增幅取代「北上廣深」四市位置，分列前三。以南京為例，該市房價連漲14個月，今年4月新建商品住宅價格指數同比漲22.6%，僅次於深圳、上海居全中國第三。目前新房庫存降至歷史低位的2.5萬餘套。

升幅無視供大於求

中國社會科學院研究生院城鄉建設經濟系主任陳淮表示，去年以來，北京、上海、深圳從曾經的嚴苛限購壓抑中「鬆綁」，改善型需求大規模釋放，但是後勁不足，已基本力竭。至於南京、蘇州、合肥、廈門樓市量價齊升，但二線樓市「火燒」蔓延的可能性微乎其微，供大於求還是基本格局。

事實上，一線城市限購重啟後，地產商在全國逐鹿的二線城市基本雷同，一窩蜂追高棄低，造成樓市劇烈分化、地王頻出。眼下拿地成本達開發成本的五成以上，誰都在賭「最後一棒」。分析指，業內房地產商的共識是，去年至今，熱點二線樓市已局部透支，即將進入高位盤整階段，開發商忙着出貨跑量。

今年5月，對樓市風吹草動異常敏感的房地產商感到「風向變了」，對二線樓市「過火」背後暗藏的風險表示擔憂。「南京、蘇州二手房市場成交量出現了不同程度下降，就看何時傳導到新房市場。」

中交房地產集團公司投資管理部總經理祝宏毅指出，今年下半年或明年上半年，熱點二線樓市會迎來資產價格回調。信貸、槓桿都在收緊，房價不可能一直瘋漲下去。

新政隨時「加碼」抑制

近期，針對土地拍賣市場的火熱，蘇州國土部門對10個地塊設定最高報價，超過最高報價的，終止出讓。南京也設置了房價「漲停板」，指導房價「限漲」。二線樓市新政不斷「風聲四起」。業界認為，新政隨時可能「加碼」，最終不會「升級」為更加嚴厲的限購、限貸備受關注。

瑞安房地產主席主席羅康瑞指出，中國部分城市近月推出限購措施，有助房價及成交回穩，預計措施會持續一般時間，但長遠仍看好中國樓市發展，因為房地產市場對中國經濟增長有很大支持，如果樓市低迷對經濟會有影響。他個人亦不希望見到樓價急速上升，認為健康發展是最重要的。