



新盘主动降价 大佬预期悲观 房价冲高初露疲态

□本报记者 张敏

近日，一则香港房地产项目开盘降价的消息引发广泛关注。在低开和优惠的双重作用下，新鸿基旗下的某项目降价幅度一度达到40%。同时，内地传出恒大地产也将启动大范围降价的消息，王石也认为2014年楼市“非常不妙”。一时间楼市陷入悲观情绪中，受此影响，13日A股地产板块下挫。

业内人士认为，近期内地部分城市楼市库存严重过剩的报道频现，三四线城市风险积聚。地价与房价双双攀高，让习惯使用“投资回报率”作为衡量标准的外资感到心里不踏实。业界普遍预期，楼市分化的态势将在今年加剧。其中，一线城市和热点二线城市楼市暂难降温，但部分三四线城市存在房价骤降的可能。整体看，2014年的楼市难言乐观，房价涨幅可能大幅下滑。

两地楼盘“联袂”降价

2月10日，新鸿基地产推出新界元朗住宅楼盘“尔峦”的货尾楼盘，价格为平均每平方尺9268港元，比去年下降近35%。算上项目提供的付款折扣优惠、新地会会员折扣优惠等其他优惠，项目价格最高降幅可达40%。此前，李嘉诚旗下的长江实业在香港推出的新盘也降价25%开售。

新鸿基地产联席主席郭炳江的观点颇为耐人寻味。他此前表示，从美联储减少购债的规模来看，虽然令近期息率轻微上升，但低息环境仍将维持两三年。他认为，香港的整体楼价不会大起大落，但个别地产商推盘时可能为加快出货而减价促销。

事实上，从去年开始，就有机构预测香港房价

会小幅下跌。今年以来，虽未见美国有加息动作，但仍有机构称，香港楼市已有资本流出的迹象，未来还会更加明显。

无独有偶，近期内地同样出现降价风潮。有媒体报道称，恒大地产将在全国142个城市实行折扣优惠，通过恒大内部员工介绍可额外享受97折优惠。其中，恒大在郑州、合肥、沈阳的项目已经出现不同程度的优惠。这并非恒大首次启动“全线”降价。早在2010年，恒大就曾启动过类似的策略，并引发市场的关注和部分项目的效仿。

据克而瑞信息集团的监测显示，近期内地楼盘降价现象明显。其中，武汉和桂林春节前均有项目开盘，并祭出从9.6折到9.9折不等的优惠，以及会员

降价等措施。部分项目为了抢得返乡置业客户，甚至提出为购房者报销往返机票等交通费用。

香港和内地部分城市楼市均出现降价的现象，这在以往并不常见。有分析认为，前者与国际资本流向有关，后者则主要因供需关系变化所致。近期，有关内地楼市供大于求，“鬼城”频现的报道屡见不鲜，凸显了供应压力和市场风险。

值得注意的是，内地一线城市尚未出现明显的降价迹象。根据国家统计局的数据，2013年12月，京沪广深四个一线城市的新建商品住宅（不含保障房）价格同比涨幅均超过20%，这种情况已是连续4个月出现。同时，高价地仍然不断诞生。

今年楼市“非常不妙”

除了楼盘降价，万科集团董事长王石对楼市的表态也非常引人关注。在接受媒体采访时，王石用“非常不妙”来表达其对今年楼市的观点，并称“我不改变我的观点”。

王石所谓的“不改变”，是基于其在去年9月时的表态。去年9月4日，融创集团以21亿元夺得北京农展馆地块，楼面地价高达7.3万元/平方米，成为历史单价“地王”。此前，香港首富李嘉诚则抛售了内地410亿港元的资产。对此，王石在微博表示：“精明的李嘉诚先生在卖北京、上海的物业，这是一个信号，小心了！”

自2013年7月开始，李嘉诚旗下的长江实业以及和记黄埔相继宣告或抛售百佳超市、上海陆家嘴

东方汇经中心OFC写字楼、广州西城都荟广场和停车场，涉及金额约为410亿港元。同时，李嘉诚的“长和系”则一直在欧洲拓展并购业务。仅2013年上半年就完成四宗海外并购共耗资248.7亿港元。

有分析认为，在内地土地市场最为火爆之时选择撤出，说明李嘉诚认为，内地楼市已出现过热风险。这也正是王石提出警示的主要原因。

据悉，外资机构对于国内楼市的判断，通常基于“投资回报率”的指标，也即“租售比”。根据多家机构的统计，当前在一线城市，市场的平均租售比已经超过200:1，远超国际警戒线，部分区域甚至接近500:1的水平。国际知名投资人巴菲特和索罗斯均认为中国楼市存在风险。

大房企撤离小城市

一概而论。他表示，2014年三四线城市将面临比2013年更大的风险，大量房企逐渐撤离三四线城市。在库存压力下，甚至可能出现崩盘的案例。

近期，部分三四线城市盲目进行新城建设，导致“空城”、“鬼城”出现，甚至个别地区出现公务员摊派卖房的现象。这些信息的披露，使得三四线城市的风险浮出水面。中金公司的研报表示，三四线城市房地产市场冷热不均，整体而言，未来两三年供给过剩将是最大的问题。

值得注意的是，从去年开始，不少大型开发商已从三四线城市撤离，回归一二线城市。有专家认为，房地产投资资金的撤出将加剧这种风险，不仅会导致房价出现下跌，也可能使得部分城市出现一

另一个值得关注的原因在于，随着经济结构调整“阵痛期”的到来，一些国际机构预测，2014年中国经济增速将继续放缓，受此影响楼市风险将进一步加剧。

尽管内地机构的观点对此颇有异议，但以李嘉诚为代表的港资撤离内地楼市，已是不争的事实。与此同时，房地产投资增速也出现下滑。有专家认为，房地产投资将告别高增长时代，持续近10年的房地产投资热潮将逐渐冷却。

有外资机构还认为，若李嘉诚的资金流向并不只是个案，就意味着资金从内地楼市撤出后，并未注入香港，而是转向其他区域，即大中华地区面临资金撤离的局面。这对于内地和香港楼市而言均非好消息。

批烂尾楼。这种局面不仅在鄂尔多斯和温州曾出现过，且与近期香港楼市降价的逻辑如出一辙。

据中国指数研究院统计，今年1月全国100个城市（新建）住宅平均价格为10901元/平方米，环比上涨0.63%。但其中有37个城市的房价出现环比下跌，比上年12月增加5个城市。房价下跌的城市中，除厦门、温州、海口等以外，均为三四线城市，乌鲁木齐、新乡、洛阳跌幅居前。

此外，一向看多楼市的华远地产董事长任志强日前也忽然改口。他在亚布力论坛上表示，今年房价涨幅将大幅度下滑。“很多开发商以为今年可能跟去年一样，很乐观。我个人对他们提出警告，我说你们太乐观了，很危险。”任志强说。

房地产信托一马当先 提高选择标准 防范楼市风险

□本报实习记者 刘夏村

尽管关于房地产信托面临危机的传言不断，但种种迹象表明，房地产依旧是集合信托最为重要的投资领域。用益信托数据显示，在今年1月份成立的集合信托计划中，投资房地产领域的规模占比达到35.59%，为2011年以来的历史同期最高值。与此同时，1月份集合信托成立规模较去年同期相比下降了19.47%。

业内人士认为，在信托业转型乏力的背景下，由于房地产企业对资金的庞大需求以及其他可投资领域相对匮乏，使得信托对房地产业的投资仍维持较快发展。此外，中国证券报记者了解到，目前一些信托公司已经提高了项目的选择标准，特别注重项目开发商以及地段的考察。

投资领域相对匮乏

“现在对转型很迷茫，今年估计还是死磕房地产。”一位信托经理如是说。数据似乎也在印证着他的观点。来自用益信托的统计数据显示，在今年1月份成立的集合信托中，投资房地产领域的规模占比为35.59%，在信托同期投资的各种领域中占比最高，同时亦达到近三年以来的最高值——从2011年到2013年，这一数据分别为34.18%、18.88%、29.65%。

事实上，从去年开始，信托在房地产领域的投资增速已经开始明显回升，一二季度增速保持在90%以上，第三季度更是达到100.99%。

对此，某信托公司副总对中国证券报记者表示，信托创新应该是在风险可控的前提下进行，否则就有可能牺牲产品的安全性，而矿产信托、艺术品信托便是这方面的典型案例。他认为，此前诸如土地流转信托等创新产品风险较大，并不适合每一个信托公司，而信托公司进行业务创新，必须要根据自身的资源禀赋进行，这将是一个长期的过程。

信托转型并非易事，其他投资领

一线城市料现新地王 龙湖35.7亿拍得北京热门地块

□本报记者 姚轩杰

马年伊始，土地市场仍然火热。2月13日北京市就有一宗热门土地成交。此前因故取消拍卖的丰台区西局商业金融用地再次复拍，龙湖地产以35.7亿元成功拍下，溢价率为48.13%。

上海易居房地产研究院数据显示，北上广深等10个典型城市1月土地出让金收入1436亿元，同比增长155.2%；土地成交均价为5449元/平方米，同比增长151.9%，已持续16个月同比正增长。业内人士指出，房企对一二线城市楼市看多的趋势并没有改变，拿地热情仍然高涨，今年土地市场或持续高位运行，一线城市“地王”频出格局难改。

西局地块楼面价超4万

2月13日，北京土地市场迎来两宗土地拍卖。此前因故取消拍卖的丰台区西局商业金融用地于当日再次复拍，吸引了14家房企到场参与竞拍，包括万科首开富凯联合体、懋源、融创、远洋、葛洲坝方兴联合体、龙湖、保利、中筑置业信达地产联合体等。经过29轮竞拍，龙湖地产以35.7亿元并配建54000平方米“限价商品住房”摘下丰台西局这宗热门地块，溢价率48.13%。

该地块位于北京市丰台区卢沟桥乡丰北路北西局村，紧邻西南三环，距离六里桥仅5公里，20分钟可达北京西站。该项目是西局村旧村改造项目一期，未来将建设居住、托幼、商业金融用地，地块规划建筑面积22.02万平方米，其中居住面积10.65万平方米。

据了解，该地块建设的限价商品房，销售限价上限为21000元/平方米。这是龙湖2014年首次在京拿地，此前2013年龙湖仅收获昌平区沙河镇一宗地块。

中原地产首席分析师张大伟测算，剔除5.4万平方米的限价房，该地块还有5万平方米商品房住宅，商品房住宅部分的楼面价将会超过4万元。目前围在售物业价格在4万元左右。

域亦存在着种种局限，这也是促成上述现象的原因之一。他说：“目前信政合作受到很大限制，证券市场的表现不佳，而艺术品及矿产领域风险过高，信托现在已经是只退不进。相比之下，房地产领域还算不错。”

普益财富分析师范杰亦对中国证券报记者表示：“由于市场上能承受高融资成本的行业并不多，而房地产行业由于利润率较高而且对资本有天然的依赖，从而成为各信托公司关注的领域。更为重要的是，随着去年以来并购融资需求快速增长，部分信托公司也主动介入到房地产并购中，丰富了房地产融资品种。”

提高项目选择门槛

然而，房地产信托所面临的困难亦颇引人关注。去年被曝出问题的近20只集合信托产品中，有很大一部分属于房地产信托。

对此，前述信托公司副总认为，尽管去年被曝出问题的房地产信托数量较大，但相比庞大的房地产集合信托规模而言，占比并不高。他说：“房地产可能是目前集合信托项目中最干净的，即便出了问题，最多损失的是一些时间，并不会对信托公司造成多大损害。”

范杰此前亦对中国证券报记者表示，信托对房地产领域最为熟悉，能够根据市场变化做出调整。而一位第三方理财机构人士表示：“由于担心可能出现系统性风险，我们公司从2012年下半年开始就尽可能不做房地产类项目了。”

事实上，基于中国房地产市场的不确定性及其其中可能隐藏的风险，一些信托公司已经提高了项目的选择标准。一位信托经理表示，其公司已经加强了开发商资质及项目地段的选择。而前述信托公司副总亦认为，在目前房屋销售和再融资都不理想的情况下，信托公司更应该加强对融资方的选择，例如对开发商的选择更应倾向于地区性龙头房地产企业，这将考验各个信托公司的业务水平及风控能力。

此外，和裕地产以25.1亿竞得顺义区赵全营镇镇中心区18.3万平方米的地块，溢价率49.04%。该地块将配建建筑面积不少于3.88万平方米的“限价商品住房”，房屋销售限价为7500元/平方米；将配建建筑面积不少于2.75平方米的“自住型商品房”，房屋销售限价为14000元/平方米。商品房部分土地楼面价突破2万元，也超过了周边在售物业价格。

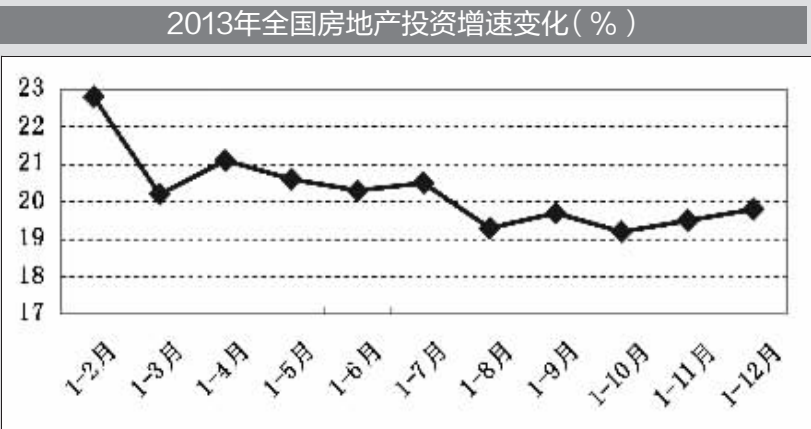
大型房企购地热情不减

整体看，土地市场依然延续了高烧状态。北京国土局官网显示，近期还将有15宗经营性地块挂牌上市，其中包括备受关注的西城区华嘉胡同地块，丰台西局地块二期，海淀上庄镇地块。2月北京土地市场可能再次出现“井喷”，张大伟预计2月北京市土地出让金或突破400亿元。

上海易居房地产研究院统计数据显示，1月北上广深等10个典型城市土地成交建筑面积2636万平方米，环比下降24.7%，同比增长1.3%；土地出让金收入1436亿元，环比增长56.6%，同比增长155.2%；土地成交均价为5449元/平方米，环比增长108%，同比增长151.9%，已持续16个月同比正增长。

上海易居房地产研究院研报认为，房企纷纷加紧土地储备，推动了土地市场交易的持续活跃。近期土地市场优质地块大量增加，工业用地占比回落，导致土地价格大幅回升。该院预测，今年上半年，上述10城市土地成交建筑面积增幅将呈现持续放缓的态势；土地出让金收入同比增幅整体将呈现平稳趋缓态势；土地成交价格仍将处于高位水平。

对于房企而言，今年以来购地热情依然不减。据中原地产研究中心监测，万科、保利、恒大等十家标杆房企1月权益购地金额接近去年月度高位，达到372亿元。其中，一线城市购地支出为近三年同期最高水平，达229亿元，显著高于去年平均水平。由此可见，今年一线城市“地王”频出仍可能是大势所趋。



数据来源:国家统计局 制表:张敏