

上海誕生「中國新地王」

中海外 70 億奪長風地塊 每平方米樓面價逾二萬元

一年前「流標」的上海「長風 6B（B6）、7C」地塊，周四在經過 15 家公司報價競投後，由中國海外（00688）以 70.06 億元（人民幣，下同）的天價競得，成價比掛牌起始價高出 129%，成為今年內地單筆成交總價最貴的新「地王」。

【本報記者楊楠上海十日電】

規劃為普通商品房的新地王一年前以 16.053 億元的起拍價掛牌，折合土地樓板價約每平方米 1.4 萬元，惟受當時樓市整體低迷而流標。一年後的成交價高達 70.06 億元，按總面積為 14.21081 萬平方米，容積率皆不大於 2.2 計算，平均樓板價高達每平方米 22409.3 元。至於今年六月由中化方興投資以 40.6 億元拍得北京廣渠路 15 號地的舊地王，該地塊每平方米樓面地價為 15313.7 元。

樓面價料達三萬元

易居中國、克而瑞高級分析師傅琦表示，如果按照將約每平方米 2 萬元的樓面地價來計算，加上建築成本、稅費等支出，未來項目需賣到 2.7 萬元，才可以保本。而目前該地塊周邊品質較好的樓盤房價約在 1.8 萬元左右。

中國海外今次收入囊中的地塊處於上海內中環間，距離上海最大最新的城市規劃利好「大虹橋」商務區不遠，因此，該地塊一經掛出即吸引到幾乎全部在滬的中外地產巨頭。總計有 71 家開發商購買長風地塊的出讓檔，九月上旬的首輪及二輪網上報價，已將價格由起始價的 30.58 億元推高至 59.99 億元，最終有 15 家公司報名參與競買。

至周四 14 時開始拍賣，競價金額已達 60 億元。拍賣會現場已齊聚內地、香港、新加坡、印尼等地產龍頭，華潤、中海、綠城、保利、仁恆、龍湖等明星開發商全部到齊，一家開發商 60.05 億，仁恆地產 60.8 億，綠城 64.11

億，仁恆 65.97 億，但最後不敵出價 70 億元的中國海外。

71 家開發商競購

這是繼保利地產、中化方興、中澤置業再有央企背景企業投得地王。

上海易居房地產研究院綜合研究部部長楊紅旭晚間對本報指出，「內地樓市自去年開始進入低迷期，最近一段時間再度向好，甚至一些城市樓價攀至歷史新高。受此刺激，開發商們蟄伏的購地慾望和激情亦再度被喚起，所以再度以重金收儲優質、稀缺地塊，拚出天價「地王」卻也不足為怪」。

他認為，本輪房價激漲，嚴重的供不應求起到了決定性作用。但在綜合分析內地樓市表現後，他相信八月房價環比增幅維持高位，與各地豪宅熱銷有很大關係，這屬於成交結構的問題，否則八月環比增幅將下跌。

另外，從二手住宅銷售看，期間同比上漲 3.6%，但環比上漲 0.6%，漲幅比七月份縮小 0.3 個百分點，意味二手房價格環比增幅已於七月觸頂。在二手房價格變化稍稍領先於一手房的情況下，預測一手房十月或十一月就會出現環比下跌。

他表示，由於房價環比漲幅已基本觸頂，而且國家對房地產業拉動經濟的期望仍然較大，在「鐵、公、機」等投資增幅將出現下降的情況下，中央仍然寄希望房地產投資、住宅消費能夠持續增長。所以，近期不太可能會有打壓房價的嚴厲政策出台。



圖為中國海外以 70 億元天價投得的上海核心區地皮

（新華社）

地塊資料
地塊公告號：200905401
四至範圍：東至丹巴路、南至雲嶺東路、西至木瀆港、北至金沙江路
出讓面積：6B 地塊為 4.4388 萬平方米，7C 地塊為 9.77201 萬平方米，總面積 14.2108 萬平方米
起拍價：30.58 億
土地用途：居住用地
容積率：不大於 2.2
土地使用權出讓年限：70 年

部分央企今年拿地情況				
土地拍賣日期	項目名稱	金額 (億元人民幣)	競得單位	所屬央企
5 月 13 日	上海徐匯區斜土街道 107 街坊（船廠路地塊）	12	綠地集團	
6 月 25 日	重慶鴻恩寺地塊	38.1	保利地產	保利集團
6 月 26 日	北京奧運村鄉地塊	19.6	中澤置業	中國電子
6 月 30 日	北京朝陽區廣渠路 15 號地	40.6	中化方興	中化集團
7 月 6 日	北京大興黃村 2 號地	16.3	保利地產	保利集團
7 月 24 日	成都領事館地塊	12.2	保利地產	保利集團
8 月 5 日	蘇州住宅用地	19.9	保利地產	保利集團
9 月 10 日	上海長風 6B、7C 地塊	70.06	中國海外	中國建築

深圳新地王 每米近 2 萬

深圳招商華僑城投資有限公司昨日以 5.3 億元（人民幣，下同）總價拍得深圳寶安尖崗山一塊居住用地。該塊地以樓面價為每平方米 1.89 萬元，刷新紀錄，成為深圳新「地王」。深圳招商華僑城投資有限公司董事總經理馮輝在拍賣會後對記者說，公司對這次拍賣是志在必得的。他指，今年剛好是招商和華僑城合作開發寶安尖崗山片區五周年。尖崗山片區密度低，環境優美，非物質配套完善。

根據深圳市土地房產交易中心的公告顯示，這塊位於寶安尖崗山的編號 A122-0322 宗地，土地面積達 2.34 萬平方米，容積率為 1.2，總建築面積為 2.81 萬平方米。深圳國土房產局於昨日 15 時在土地房產交易大廈三樓開拍這塊居住用地，當日共有五家開發商報名並出席拍賣會現場，起拍價為 3.8 億元。

值得注意的是，拍賣現場僅有上海城峰置業有限公司（下稱上海城峰）和招商華僑城兩家發展商舉牌要價。牌號依次分別為 68 號、10 號、1 號的深圳紅樹西岸地產有限公司、金地（集團）股份有限公司、中信（華南）深圳有限公司由始至終並沒有舉牌競價。

經過歷時 20 分鐘，共 27 次舉牌後，由 99 牌號的招商華僑城最終競得，以 5.3 億成交，溢價 28.3%，樓面價為每平方米 1.89 萬元米，地面價為 2.26 萬元。

資料顯示，招商華僑城是深圳華僑城房地產有限公司和深圳招商房地產有限公司的合資企業，於零四年十一月註冊成立，開發寶安區尖崗山高尚住宅區。尖崗山片區位於寶安區新安、西鄉街道辦交匯處、廣深高速公路北部，與西鄉大道連接，是深圳有名的別墅區。

70 大中城市房價連漲六月

國家統計局昨日發布最新數據顯示，八月份，全國 70 個大中城市房屋銷售價格同比上漲 2.0%，漲幅比七月份擴大 1.0 個百分點；環比上漲 0.9%，漲幅與七月份相同。這是今年以來房價環比連續第六個月上漲，顯示房地產市場進一步回暖。分析認為，今後回升趨勢料將延續，並成為拉動整體投資增長的重要力量。

受充裕流動性推升，中國房地產市場自年初以來再度趨熱，不少一線城市的房地產價格

今年以來 70 大中城市 房屋銷售價格變幅		
月份	同比(%)	環比(%)
1 月	↓ 0.9	↓ 0.2
2 月	↓ 1.2	↓ 0.2
3 月	↓ 1.3	↑ 0.2
4 月	↓ 1.1	↑ 0.4
5 月	↓ 0.6	↑ 0.6
6 月	↑ 0.2	↑ 0.8
7 月	↑ 1.0	↑ 0.9
8 月	↑ 2.0	↑ 0.9

目前已超越〇七年高峰時的水平。數據顯示，全國房價自六月份開始已連續三個月呈現同比上漲趨勢，而八月份增進進一步錄得 2%，不僅比七月份的 1% 增幅繼續上揚，亦為去年九月以來最快的同比增進。八月份房地產開發景氣指數為 100.08，比七月份提高 2.07 點。

二手樓價漲幅近半成

統計局數據還顯示，八月份，新建住宅銷售價格同比上漲 1.5%，漲幅比七月份擴大 1.2 個百分點；環比上漲 1.1%，漲幅與七月份相同。二手住宅銷售價格同比上漲 3.6%，漲幅比七月份擴大 0.6 個百分點；環比上漲 0.6%，漲幅比七月份縮小 0.3 個百分點。新建非住宅銷售價格同比上漲 1.6%，環比上漲 0.5%。

與此同時，房價上漲的城市同比和環比都在增多，漲價範圍在全國蔓延增大。與去年同期相比，新建住宅銷售價格上漲的城市有 52 個，較七月份增加 9 個，其中漲幅最大的 5 個城市為：金華 7.5%、寧波 7.4%、銀川 6.8%、錦州 6.6% 和西寧 4.9%；而與上月相比，新建住宅銷售價格上漲的城市有 66 個，較七月份增加 3 個。二手住宅銷售價格方面，與去年同期相比，錄得漲幅的城市有 47 個，七月份是 42 個；與七月相比，二手住宅銷售價格上漲

的城市有 64 個，七月份是 61 個。

業界籲政府盡量少干預

至於房地產開發方面，一至八月完成投资 21147 億元（人民幣，下同），同比增長 14.7%，增幅比一至七月提高 3.1 個百分點；新開工面積 6.31 億平方米，同比下降 5.9%，降幅比一至七月縮小 3.2 個百分點。據此推算，八月房地產開發投資達 3427 億元，較七月 3215 億元有所增長；同期新開工面積達 0.81 億平方米，亦高於七月 0.71 億平方米。

華寶信託宏觀分析師聶文表示，八月份投資快速增長實際上是新開工項目增長所引起的，預示着未來房地產投資有非常好的持續性。而房地產行業的復蘇可以帶動 30 多個行業的增長，也即是說，接下來整個民間投資會有比較好的復蘇。她指出，由於房地產投資佔城鎮固定資產投資比重近四分之一，持續回暖的房地產投資在吸引民間投資的跟進以及對經濟的拉動方面功不可沒。

另有分析認為，地產投資以及對相關工業項目投資的拉動是決定中國此輪經濟復蘇的核心所在，因此具備一個相對穩定的預期、政府盡量少的微觀干預利於促進地產市場的健康發展，並對於整體經濟的增長有決定性影響。

香江國際西安項目動工



香江國際董事長楊孫西（左二）和西安瀋灤生態區管委會官員主持「香江灣」項目開工儀式（本報攝）

【本報記者寇偉、通訊員陳潔西安十日電】位於西安瀋灤生態區的「香江灣」項目日前正式開工，該項目開發商香江國際董事長楊孫西認為，西安將在下一輪經濟增長中扮演極為重要的角色。他指出，這次金融危機已一定程度改變內地的經濟格局，東部沿海地區將會大量的經濟機轉向處於發展階段的西部；而西安此前剛獲批「關中—天水經濟區」規劃，將賦予其國際化大都市的定位。

位於瀋灤生態區核心區域的「香江灣」項目，總佔地約

1000 畝，總建面約 170 萬平米，其中一期佔地約 278 畝，建築面積約 60 萬平米。香江國際中國地產公司首席執行官楊利珊表示，瀋灤板塊具備兩個西安區域比較稀缺的優勢——國際化和生態化，這與香江的取向和優勢剛好相吻合。

楊利珊指出，公司將通過自己的產品強化板塊既有優勢，進一步快速提升瀋灤的區域價值。香江國際地產進入內地進行地產開發已有十幾年的歷史，目前在北京、重慶、青島等地均擁有多個地產項目。

租賃活動的復蘇說明「二〇二〇上海國際金融中心」規劃的激勵效應比預期來得早。上海金融經濟無論產業規模還是產業分工細化程度都有長足發展，進而帶動金融服務業規模在未來十年大幅擴張，從而拉動寫字樓需求。

此外，原計劃今年下半年上市的幾棟甲級寫字樓紛紛延期。同時從目前的施工進度看，一些原計劃二〇一〇年後完工的項目預計也將進一步推遲。發展商們針對低迷市場的對策說明市場自身調節機制在上海寫字樓市場調整中發揮着越來越大的作用。

從近期上海甲級寫字樓市場的表現看，報告認為可得出三方面的啓示：其一，近期浦東

滬甲級寫字樓租務回暖

【本報記者湯海峰上海十日電】上海甲級寫字樓市場近日出現回暖跡象，租賃需求有所回升，租金下跌速度開始放緩。對此，高力國際發表報告預期，未來數年，上海寫字樓供大於求的情況將有所改善，對寫字樓市場的衝擊亦會相應減輕；至於租金方面，則預計在二〇一一年才觸底。

報告指出，近期的租賃活躍主要得益於部分金融機構的擴張，增加了上海、特別是浦東

業界：不存在國進民退

首創置業董事長劉曉光昨日在大連出席夏季達沃斯論壇時表示，央企拿地無可非議，不要過分計較拿地企業的出身。他認為，按照市場需要，「地王」的出現很正常，目前沒有太多熱錢流入房地產市場，也沒有熱錢過剩情況，主要是房地產發展商貸款仍然受到嚴格要求，而第二套房按揭亦受到嚴格控制。

針對「最近地王大多由央企拍得，會不會改變地產業競爭格局，地產民企會不會生存更加困難」這個問題，劉曉光稱，地產行業沒有國進民退的問題。他認為，「只是有一些主營業務原來不是地產的國有企業殺進

來了，這個稍微有點變化。就好比說運動員多上場了幾個，做地產的企業結構稍微發生點微調，只能說到這種程度。」

他指出，資本是逐利的，央企為了利潤想進入房地產行業無可非議，不要過分計較拿地企業的出身問題。他還表示，總的來說，房地產市場還是民營上市公司厲害。從投資的角度來說，不要專注於一個產業，多元化投資更保險。

而對於拉動內需的 4 萬億投資更偏向於國有企業的說法，劉曉光認為，那 4 萬億中有 2 萬多億是投向鐵路，對地產行業沒有什麼偏向。

常州在港推介現代服務業

江蘇省常州市昨日舉行「2009 中國常州（香港）城市產業專題推介會」。常州市市長王偉成指出，港資投資常州以現代服務業為主，是次推介也將重點放在現代服務業上。他認為香港在城市服務發展有經驗，並擁有資金、技術、人才等條件，而常州則具有土地及發展空間，與香港在該方面合作有很大互補性。是次該市也推介 43 個出讓的商業地塊，當中近半數為住宅地塊。

常州市計及今年，已是第五次來港舉行招商推介活動。昨日該市選在同一地點舉行有關旅遊業、創意產業、商業地產的三場專題推介說明會。在商業地產推介說明會上，該市推介 43 個地塊，其中，青龍生活區地塊、客車廠及周邊地塊、原飛機場地塊三個地塊面積均超過千畝，分別達到 2323、2100 及 1760 畝，該



三個地塊將用作商住、住宅及商辦用途。

至去年底，香港在常州的城市產業投資項目已超過 200 個，總投資超過 20 億美元，迄今常州批准香港投資企業 2350 家，協議註冊外資 95 億美元，佔所有外資企業數的 39.6%。王偉成透露，今年一至七月有 34 家港企到常州投資，協議註冊外資超過 8 億美元。和記黃埔地產兩次增資，在常州市投資總額已達到 2.95 億美元；華潤集團總規模超過百萬米的城市綜合體「華潤國際社區」目前已正式啓動。此外，九龍倉也有項目正在推進。

房地產作為常州市的重要產業，今年前七個月，全市完成房地產開發投資 164.63 億元（人民幣，下同），同比增長 9.7%；商品房銷售面積 511.13 萬平方米，同比增長 67%；商品住宅成交價同比升近 9% 至每平方米 4261 元。

滬長寧區下周推介商業地產



【本報記者茅杰、楊楠上海十日電】上海市長寧區今日召開新聞通氣會，宣布將於本月十八日（下周五）在香港 JW 萬豪酒店召開推介會，舉薦一批功能性項目和高檔商務辦公樓宇地塊，並在港簽署一批滬港合作項目。

長寧區副區長臧雲透露，長寧東虹橋板塊將在「大虹橋」開發中承擔「主要戰戰區」的功能，並形成「三區兩帶」的布局：「三區」即虹橋涉外貿易中心、虹橋臨空經濟園區、中山公園商業中心，「兩帶」即虹橋路文化功能帶、蘇州河沿線創意景觀帶。而海外皆知的上海虹橋機場，其實就處長寧區。

據介紹，目前東虹橋的在建項目包括了東