

時隔8年，內地再誕生新地王。在昨日進行的上海第四次土拍上，徐匯區一塊住宅地成交，樓面價達每平方米13.1萬元（人民幣，下同），創出內地新高紀錄。業內人士認為，單價地王的出現具有非常強的信號意義，對於增強房地產和重點城市的信心具有積極作用。另外，分析人士在接受香港文匯報記者採訪時表示，在當前房地產市場形勢下，依然有「好土地」和「好企業」，優質地塊項目建成後可快速周轉，亦增強外部對開發商財務穩健的評價。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

上海昨日迎來今年第四批土地拍賣，共有5塊地，涉及徐匯、浦東、虹口、青浦及奉賢新城5個區域，總出讓面積11.56萬平方米，總建築面積25.55萬平方米，起始總價97.67億元。從土拍方式來看，浦東、虹口、青浦、奉賢4地採用掛牌方式，按「價高者得」確定競買人。至於徐匯區斜土街道地則採用掛牌複合方式，按照通過資格審查的有效申請人數確定「標價+掛牌」方式，由於該地開拍前有效申請人數小於11人，根據出讓文件規定，確定採用掛牌方式出讓。最終，5宗地塊全部成交，成交總金額約109.5億元。

競價觸地價上限 進搖號環節

在昨日最引人矚目的地非徐匯區斜土街道地莫屬，該地規劃建築面積約3.67萬平方米，起拍總價36.96億元，起拍樓面價達每平方米10.1萬元，地塊最高限價48.05億元，上限樓面價為每平方米13.1萬元，溢價率上限為30%。該地吸引保利、招商和徐匯城投聯合體、中海和西岸集團聯合體、華潤、綠城、越秀和象嶼聯合體、宸嘉7家競買人參拍，經過72輪競價觸地價上限進入搖號環節，招商和徐匯城投聯合體、中海和西岸集團聯合體、綠城、宸嘉4家競買人參與搖號，最終由綠城以總價48.05億元搖號拿下，成交樓面價每平方米13.1萬元，溢價率達30%，觸及最高限制。

據悉，該地此前就屬明星地塊，最初為小米徐匯濱江總部地塊，但2021年成交出讓後一直未動工。今年，該地屬性調整為宅地重新上市。由於該地沒有中小套型比例要求、最低套數和保障房，未來可打造大戶型、高總價，部分房源可瞰黃浦江一線江景的純高層豪宅小區。

值得一提的是，該地起拍樓面價高達每平方米10.1萬元，未開拍即已超越融信2016年所保持的每平方米10.03萬元樓面價紀錄，提前鎖定價新地王。在2016年8月17日，融信中國以110.1億元競得靜安區中興社區地，溢價率139%，樓面價達每平方米10.03萬元。之後萬科入股，項目命名為中興路一號，並於2020年4月首次發售，開盤均價每平方米12.98萬元。

滬昨賣出5地 3幅底價售出

其他四幅成交土地方面，虹口區江灣地起拍總價11.27億元，起拍樓面價每平方米45,500元，保利、綠城、象嶼3家競買人參與競拍，經過24輪競價後，由綠城以總價12億元斬獲，成交樓面價每平方米48,447元，溢價率6.48%。另外，浦東新區北蔡地、奉賢區奉賢新城地、青浦區重固鎮地均以底價成交，成交價分別為19.63億元、25.52億元和4.29億元，競得人分別為浦開、奉賢新城公司、保利。

最新內地單價地王小資料

熱度極高

◆該地原本屬於小米公司，在2021年以15.5億元人民幣摘得，當時計劃用作總部大樓。之後一直沒有開發，今年5月上海發布相關公告確認小米退掉該地。該地性質從商業轉為住宅。

高度稀缺

◆該地所處徐匯濱江的核心段，距離黃浦江直線距離約400米，商業配套齊全，緊鄰內環線和地鐵站交通便利。

豪宅基因

◆該地沒有中小套型比例要求、最低套數和保障房，緊鄰香港置地啟元、匯元璽、御江廷三個豪宅項目。

內地誕單價新地王 每平米13.1萬元

綠城逾48億奪上海徐匯地 業界料具積極作用



◆圖為上海徐匯區「地王」。其周邊豪宅雲集，部分樓盤開盤均價每平方米由13.1萬至17.8萬元不等。

「好土地」配「好企業」助振市場信心

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）今次內地新地王的誕生，是在中共二十屆三中全會結束後不久，對市場而言無疑是重磅信號。

「最近兩年歷次重要會議都強調對改善型居住需求的支持。當前大城市核心區域優質住宅用地供應明顯增多，對於高端房地產市場的供應、更好助力改善型居住需求釋放等具有積極的作用。」上海易居房地產研究院副院長嚴躍進告訴香港文匯報記者，該地為內地住宅用地最高地價項目，在當前土地市場形勢下，單價地王出現具有非常強的信號意義，對於增強房地產和重點城市的信心具有積極的作用。

優質住宅項目能快速周轉

對於企業為何願意投入重金拿地，嚴躍進認為：「現在市場特點非常明顯，有好的地塊，也有好的企業，企業要保持持續運作，就必須拿地。從資本市場的角度來看，企業需要補充土地儲備。」上海中原地產市場分析師盧文曦告訴香港文匯報記者：「開發商集中火力，只拿好地。徐匯濱江一直是高端項目扎堆區域，推出的產品幾乎都受到熱捧。隨著地塊越來越少，靠近江水的地塊幾乎快沒有了。這次推出的地塊就在啟元和匯元璽中間，雖然江景看得不全面，但離開徐匯濱江已經足夠近。」

近期儘管部分開發商時有爆雷消息傳出，但能夠拿地的房企，無疑也是實力的證明。嚴躍進稱，目前上海市區的新房項目總體是暢銷，市場的購買力比預期的好很多。而且一些房企

拿地也是看重此類區域地塊的消化能力和消化速度。「上海拿地有一個特點，雖然盈利空間很小，但周轉速度很快。這類地開盤後肯定很快就會賣掉，企業有了操作空間，能夠保證業務的正常運作。」

在嚴躍進看來，綠城此次拿下地王意義較大，既具有商業方面的價值，同時也增強外部對綠城財務穩健的評價。盧文曦評價道：「拿地房企還是國、央企天下，綠城背後的大股東是中交，所以還是和央企有千絲萬縷的關係。企業還是要面對保交付、銷售等重要任務。」他說道。

位處豪宅區 每平方米或賣20萬元

另外，敢於高價拿地的開發商亦看好後續的項目銷售情況。盧文曦向記者分析：「這塊地的住宅項目建造成本差不多在（每平方米）3萬至4萬元（人民幣，下同），算上樓板價的話，未來開盤賣17萬元以上就不虧。但開發商是綠城的話，賣20萬元也會有人追捧。」嚴躍進持類似觀點指：「回報率具有不確定性，需要開發商做出判斷。但像綠城這樣的房企有品牌溢價能力，在市場上足夠具備吸引力。」

據公開資料，今次「地王」周邊已是豪宅雲集。北側的匯元璽，開盤均價每平方米13.4萬元；東側的御江廷，開盤均價13.1萬元；南面一路之隔的香港置地啟元，開盤均價17.8萬元。加之近年來，徐匯濱江中心區域宅地供應極為稀缺，購房人搶房，搶到就是賺到。

專家點睇地王



上海易居房地產研究院
副院長嚴躍進

今次徐匯區地塊為內地住宅用地最高地價項目，在當前土地市場形勢下，對於增強房地產和重點城市的信心具有積極的作用。



上海中原地產
市場分析師盧文曦

開發商集中火力，只拿好地；今次徐匯區地塊未來開盤賣每平方米17萬元人民幣以上就不虧。但開發商是綠城的話，賣20萬元人民幣也會有人追捧。

嚴躍進總結道，優質住宅地的供應和成功出讓，將向市場釋放積極的強勁信號。其表明各地對於土地交易的底氣是充足，也說明房企投資意願也是積極。同時，此類地的出讓，尤其疊加限價等政策的放鬆，客觀上有助於後續房價的堅挺和趨穩。這對於各房地產參與者的市場信心提振具有積極作用，對於房地產產業鏈的信心恢復也具有積極的作用。

廣州花都推買房可落戶



◆非廣州市戶籍人員在花都區內購買新建商品住房，子女可享區內公辦學校入讀資格。
資料圖片

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）內地一線城市中重推「買房送戶口」的促銷模式，廣州市花都區住建局周二（6日）發布《關於進一步促進房地產市場平穩健康發展的若干措施》，當中提到買房享花都「準戶口」待遇而引發市場關注。

子女可享區內入學資格

相關文件顯示，非廣州市戶籍人員在花都區內購買新建商品住房，可領取花都「花卡」，憑「花卡」及購房合同享受區政策性照顧入學待遇。持卡人子女在學前教育階段，符合年齡要求的，按照教育部門學前教育相關規定，具有報名參

加居住地花都區教育部門辦幼兒園電腦派位的資格；義務教育階段，由教育部門統籌安排，具有公辦學校（含政府在民辦學校購買的學位）入讀義務教育起始年級資格。

《第一財經》引述中指研究院華南分院研究主管陳雪強認為，是次花都區發布購房享「準戶口」待遇的政策，率先在一線城市打響買房落戶第一槍，同時也體現因區施策的理念，因為從數據來看，花都區的新房去化壓力較大。中指數據監測顯示，截至上月底，花都區新建商品住宅庫存達149.2萬平方米，去化周期24.2個月。今次花都區「購房享準戶口」新政有利於帶動外地戶籍人員在花都區的購房積極性。

各地買房落戶或趨普遍

廣東省住房政策研究中心研究員李宇嘉預計，未來買房落戶將成為普遍現象，甚至租房、有穩定居所等都可入戶。他提醒，想要買房落戶的居民應該關注戶口的含金量，比如是否有優質學位，另外要看市場對該區域房價的預期，以及區域內是否有大型且能夠提供大規模就業崗位的實體企業。

實際上，今年以來多個城市已出台不同的買房落戶政策。如南京時隔6年重啟相關政策，明確表示「在本市擁有合法穩定住所且實際居住的非南京戶籍人員，可以直接辦理落戶」。蘇州、佛山及合肥等地推行「買房即可申請落戶」，並允許配偶、未成年子女等隨遷；武漢進一步優化購房落戶手續。

資金問題無法再作投資 世茂售廈門項目

香港文匯報訊（記者 周曉菁、莊程敏）雖然再有開發商高價拿地，但也有仍陷於財困的開發商要賣資產。世茂集團（0813.HK）昨日發公告稱，公司旗下三家附屬公司同意向中國建築集團全資附屬公司出售廈門世茂新領航置業有限公司100%註冊資本，代價5.96億元（人民幣，下同）。進行出售事項使集團能夠償還其結欠買方的債務，並解除集團在該項目中的其他責任。

公告披露，廈門世茂新領航置業持有的項目為位於福建廈門市集美區的綜合住宅、商業及商用綜合體。由於世茂需作進一步投資方可持續開發該項目，鑒於公司目前的流動資金問題，公司無法再作投資及支持該項目的持續開發。視乎最終審計，預期集團將會變現出售虧損約3.12億元。出售項目後所得款項將用於抵消集團在該項目及其他項目結欠買方的建築費用。出售事項完成，集團持有項目公司的債權3.73億元得以清償

後，將不再持有該項目任何權益。

恒大母企遭申破產清算

另外，中國恒大(3333.HK)債務危機再有新進展。A股上市公司萬和電氣向廣州市中級人民法院申請恒大集團母公司廣州凱隆置業進行破產清算，已獲法院受理有關申請。據萬和電氣稱，深圳國際仲裁院2022年12月29日判決凱隆置業向公司支付投資款2億元；凱隆置業以2億元為基數，自2021年3月1日起按年利率10%向公司支付利息至投資款還清之日止，但截至目前未收到款項。「凱隆置業不能清償到期債務，資產不足以清償全部負債，且明顯缺乏清償能力，具備破產原因。」

中國恒大回應稱，凱隆置業是恒大地產的控股平台公司，沒有經營具體地產項目；恒大集團作為獨立經營主體，凱隆置業破產不影響公司維持正常運營，更不會影響保交樓等重點工作。