

【楼市快讯】

255 亿！广州诞生中国新地王

被誉为“中国第一拍”的广州亚运城地块今日下午开拍,经过 40 多次举牌,最终广州“地产五虎”中的“三虎”富力、碧桂园、雅居乐联合体,击败中国房地产界的“梦幻组合”万科、中海、保利联合体,以创纪录的 255 亿元的总价,竞得广州亚运城地块,创下全国地王新纪录。这块土地的占地面积达 263.952 万平方米,总建筑面积 438 万平方米,商业建筑面积 20.76 万平方米,居住建筑面积 384.88 万平方米,比广州一年土地出让总量还多。目前已建成物业约 106.65 万平方米,将于亚运会召开前投入使用。

据了解,广州本级财政今年前 11 月的出让土地收入是 108.4 亿元。也就是说,今天下午一块地的出让收入,就是前 11 个月的两倍。目前亚运城周边楼盘售价为 7000-8000 元/平方米,如按 3767 元/平方米的起拍地价,预计亚运城项目未来整体销售均价将会达到 1.2 万 ~ 1.5 万元/平方米。

虽然目前政府陆续推出了楼市调控政策,但并没有把脱缰的楼市野马叫停,短期内楼价回落的可能性不大。随着民间力量的启动,民间需求或盖过中央政策,从民企联盟拍得广州新成交的地王可见一斑。

近期深圳二手房楼市成交依旧火爆,全年成交量或为近 5 年新高。由于受政策影响,2010 年第一季度成交或回落,然而短期内楼市供不应求状态难改,价格很难回落。12 月楼市政策末班车效对各大代理公司而言仍是很好的争取业绩时机。目前一手房市场,开发商惜售现象开始出现,前海豪宅三湘海尚,西丽豪宅十五峯、宝安豪宅圣莫丽斯等豪宅均放缓推盘量和推盘速度,深圳全市新房成交量略有下降,而成交均价仍居高,明年上半年短期内或出现买卖双方博弈局面。

附件一：12月以来楼市调控新政

9日：个人住房转让营业税整面时限由2年恢复到5年

14日：国务院常务会议要求：继续综合运用土地、金融、税收等手段，坚强和改善对房地产市场的调控，遏制部分城市房价过快上涨的势头。

17日：财政部等五部委再度出手打击开发商囤地，今后在土地出让中，首付款缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%，分歧缴纳全部价款的期限原则上不超过1年。

附件二：全国各地近期地王一览

城市	日期	企业	价格 (亿¥)	地块	楼面地价 (元/平方米)
广州	12月22日	富力、雅居乐、碧桂园联合体	255	广州亚运城	5822
广州	9月20日	合景地产	4.65	珠江新城D3-4	13538
北京	6月26日	中国电子信息地产集团	19.6	朝阳区奥运村乡	15200
上海	9月10日	中海地产	70.06	上海普陀区长风两幅地	24400
上海	9月17日	海航地产	18.24	黄浦江中心段	36480
深圳	9月25日	金地地产	24.4	观澜横坑水库片区居住用地	8617
南京	9月8日	保利地产	15.92	南京河西金沙江东街	7553