

# 五个月杀出百余“地王” 开发成本将迎挑战

国家统计局13日发布的“2016年1-5月全国房地产开发投资和销售情况”显示,全国房地产市场“强者愈强”,开发投资分化进一步加剧。另据同策咨询研究部数据显示,前5个月一二线城市共出现了百余个“地王”头衔。

## 二线热点城市表现最“抢眼”

国家统计局数据显示,前5个月房地产开发企业土地购置面积7196万平方米,同比下降幅度收窄至5.9%,与4月份相比,土地成交价款由负转正,实现今年以来首次突破4%。

5月的土地市场,最热的词莫过于“地王”二字,各大房地产企业在北京、上海、深圳、南京、苏州、合肥等一线城市和热

点二线城市掀起了新一轮“圈地运动”,地价屡屡创出新高。

同策咨询研究部数据显示,前5个月一二线城市共出现39个总价地王、81个楼面价地王。其中,北京、上海、深圳夺得10个总价地王、12个楼面价地王。

二线热点城市在此轮“圈地”中表现最为抢眼,出现了

29个总价地王和69个楼面价地王。其中,江苏南京占据了13个总价地王和12个楼面价地王位置,也是一二线城市中“地王”头衔最多的城市;居第二位的仍是江苏的苏州市,分别是7个总价和15个楼面价地王;出现“地王”的城市还有杭州、宁波、合肥、厦门、福州、石家庄、武汉、天津、无锡等。



## 开发成本将迎挑战

数据显示,前5个月房地产开发企业到位资金53681亿元,同比增长16.8%,增速与1-4月份持平。严跃进认为,随着一线及热点二线城市土地市场竞争的日益激烈,房企拿地资金成本将迎来挑战。

据不完全统计,近期成交的高价地块基本是被以葛洲坝集团、信达地产、鲁能地产等为代表的国企和以融创、世茂等为代表的大型民企所斩获,资金捉襟见肘的中小房企难以染指,未来或将淡出房地产市场。

记者梳理数十家上市房企的公告发现,今年一季度不少房企继续在一线城市大有作为。如绿地控股聚焦一二线城市新增房地产储备项目16个;保利地产今年前3个月持续优化区域布局,加大补充土地资源,其中一二线城市占比62%。

而根据上市房企陆续公布的一季报,不少业绩表现黯然的房企则加快了跨界经营和退出房地产市场的步伐。如浙江广厦公告称,近年来寻求战略转型,逐步剥离现有房地产项目及子公司,转投文化影视等符合公司未来发展方向的新产业领域;一季度净利润大幅下滑的冠城大通也表示,拟通过收购的方式进军瑞士的高端服务酒店业,发展旅游度假、医疗养生等市场。

山东中原物业顾问有限公司投资顾问部总监薄夫利认为,房地产市场回暖为众多房企创造了调整策略的机会,一方面促进实力较为雄厚的房企在细分市场上有所作为,另一方面转型较慢的房企也将更加步履维艰,这两种趋势将在今年后续时期表现得更为突出。

## 城市间分化进一步加剧

由于一线城市、热点二三线城市房地产市场复苏和好转,房地产开发投资增速也持续保持增长。数据显示,前5个月全国房地产开发投资34564亿元,同比名义增长7.0%。其中,住宅投资23118亿元,增长6.8%,增速比前4个月提高0.4个百分点。

中国指数研究院发布的研报显示,不同城市之间房地产市场分化日趋明显,一线及热

点二线城市供需两旺,而多数三四线城市面临较大的库存压力。针对房地产市场城市间分化的现状,房企进行了较大调整,加大了对需求旺盛且库存去化较好的一二线城市的投资力度。

中指院数据显示,1-5月40个大中城市投资占全国的54.0%,同比进一步上升,其中超六成同比增长。但多数三四线城市库存压力较大,宅地推

出量明显减少,成交量也有所下降。

中指院常务副院长黄瑜表示,经济规模、人口规模、市场规模大的城市,房地产市场发展速度较快,“强者愈强”模式得到强化。“一线和热点二线城市房地产市场成交量均上了一个新的台阶,商品房库存量骤降,出清周期明显缩短,已成为众多房企投资开发的理想之选。但城市间分化也更加显著。”

# 中央广场2016枣庄最美楼盘评比

主办单位: 枣庄日报社 枣庄市建筑设计研究院 枣庄市城乡规划设计研究院  
支持媒体: 枣庄日报 枣庄晚报 枣庄新闻网  
“枣庄新闻网”微信公众号 “枣庄发布”微信公众号

### 评比内容:

- 1、最美建筑外观  
以建筑外观设计效果图展示为主,现房楼盘也可展示实景照片(限3张),配以文字说明。
- 2、最美户型设计  
别墅、花园洋房、普通住宅、酒店式公寓,每一类住宅最多限报3个户型,配以简短户型说明。
- 3、最美售楼员  
每个楼盘限报2名参评售楼人员,提供工作照,配个人简介(姓名、年龄、从业时间、服务楼盘、业余爱好、性格特点、个人箴言等)。

### 评比范围和评比方式:

(一) 凡枣庄市五区一市境内新开发的商业地产、住宅楼盘均可参加此项评比。

(二) 评比方式: 微信投票+专家评选。

(三) 奖项设置:  
1、最美建筑外观 10名 3、最美售楼员 10名  
2、最美户型 10名 4、枣庄最美楼盘 3名

### (四) 评选流程

- 评选分为四个阶段:  
第一阶段 初选展示阶段。  
第二阶段 公众集中微信投票阶段。  
第三阶段 专家评定阶段。  
第四阶段 颁奖仪式、后期宣传阶段。

参评邮箱: 13863241008@163.com 13606322639@163.com  
联系电话: 13863241008  
13606322639 0632-3127930

