

杭州誕新地王單價3.7萬

經36輪激烈競拍 信達34億勝出

浙江杭州一日誕出兩地王迎來新的一年。該市昨日主城區掛牌出讓的六宗地塊，最終全部成交，共獲57.78億元（人民幣，下同）。其中南星地塊以成交樓面價3.67萬元每平米，成為杭州單價新地王；慶隆地塊也以1.97萬元每平方米的樓面價，刷新該市申花核心區域內的樓面價新地王。針對兩個新地王，業內認為，高地價一定會影響到周邊樓盤的定價，漲價行為不可避免，但提價後的去化效果並不能確定。

大公報記者 趙慧中

一周前，杭州樓市剛以630.5億元的出讓金收官2015年；一周後，主城區首場土地出讓會，就以六場拍賣馬不停蹄開局，其中，南星單元兩宗地塊、慶隆宅地以溢價成交，其餘三宗商地均以底價成交。出讓當天，現場吸引新城、合景、金地、保利、越秀、信達、華潤、綠城、碧桂園、旭輝、中天、潤和等多家開發商，場面火爆。

位置優越 溢價率逾65%

南星單元B-02地塊（下稱，南星宅地）作為當日最受關注地塊，最終在引發衆多房企36輪激烈競拍後，被信達地產以溢價率65.6%，總價33.9億元競得，成交樓面價錄得3.67萬元每平方米。值得比較的是，同一板塊內，錢江御府去年的成交均價約3.63萬元每平方米。

據悉，南星宅地坐落於杭州核心商住區，向來有着豪宅基因。綠城、藍色錢江、濱江、金色海岸等杭州早期城市豪宅標桿都位於此處。近幾年，融创、金隅等房企也相繼進駐、開發這一豪宅區。區域內在售項目包括金隅學府等，均價在3.6萬元至4.5萬元每平方米。

拿地後，信達地產表示，「沒想到競爭這麼激烈。」但表示，「杭州是一個宜居的城市，對此非常有信心，信達產品能為杭州市民增添驚喜。」

項目成本約近五萬每平米

克而瑞杭州機構研究經理謝剛認為，信達本身是資產管理公司，融資成本低是其一大優勢，這也是讓許多開發商眼紅的一競爭利器。由此，謝剛測算，若以6000元每平米的建築成本、5000元每平米的裝修標準測算，加之其低財務成本，項目總成本約4.77萬元每平米。

作為央企，信達地產近期在土地市場上不斷。在拿下杭州樓面價地王之前，去年11月25日，信達地產以72.99億元競得上海市新江灣城地王，溢價82%。7月28日，信達地產以每畝1070萬元，總價33.6億元競得安徽合肥濱湖新區地王，樓面價每平米7295元，溢價率達91.07%。

杭州房企13億摘區地王

此外，慶隆地塊亦備受關注，在經過21輪激烈競爭後，被杭州本土房企天陽置業以溢價率為41.85%，總價13.05億元強勢競得，1.97萬元每平方米的樓面價



▲昨日杭州土地出讓現場吸多家開發商，場面火爆

網絡圖片

杭州昨出讓六地塊列表

地塊	用途	成交價 (億元人民幣)	溢價率 (%)	樓面價 (萬元每平米)	競得財團
南星單元B-02	住宅（設配套公寓）	33.9	65.6	3.67	信達地產
慶隆單元	住宅（設配套公寓）	13.05	41.85	1.97	天陽置業
南星單元SC0504-08	服務設施、文化活動設施、商業商務	1.15	10.05	0.69	杭州傑鯊實業
四堡單元、七堡單元	商業、商務	2.3	0	0.45	杭州楊公實業
錢江新城大院	商業、商務	5.37	0	1.36	新聞實業
龍塢風景區單元	旅館	2.01	0	0.44	泰康人壽

滬去年賣地吸金1333億減12%

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：上海土地出讓金收入下滑，但各類地王湧現，土地價格水漲船高。上海鏈家昨日發布最新數據顯示去年上海共獲土地出讓金1333億元（人民幣，下同），同比縮水12.4%。分析稱，土地供應規模和出讓金收入雖現「雙降」，但受樓市交投持續暢旺影響，去年該市宅地成交均價卻錄歷史新高。

去年上海土地成交面積和幅數雖顯著下滑，但土地市場熱度卻依然高漲。數據顯示，去年該市成交經營性用地881萬平方米，共計101幅，環比分別下滑34.5%和減少48幅，但同期土地均價錄得每平米1.73萬元，較2014年上漲37.7%；宅地平均成交樓板價更錄歷史新高，宅地每平米成交樓板價較2014年上漲37.7%，至每平米1.73萬元。

也是刷新該地塊區域內的樓面價新地王。天陽置業負責人表示，拿地價格有點高，未來將打造尚景國際升級版。

慶隆宅地位居申花核心區域。業內人士表示，申花板塊一直有「杭州徐家匯」之稱。但天陽置業依然面臨不小的市場競爭，目前板塊內除黃龍金茂悅、天陽尚景國際等尾房，今年，中糧天悅、河北天成濱江項目等剛開售或未入市的樓盤都將對此形成近距離競爭。

上海鏈家市場研究部分分析師朱萍表示，去年中央和上海的樓市政策均偏向寬鬆，加之央行不斷降準、降息，住宅市場交投持續活躍，上述情況刺激並提高了開發商的購地意願和能力，並導致各類地王層出不窮。

至於今年上海土地市場走勢，上海中原研究諮詢部高級經理龔敏指出，該市宅地供應稀缺將成常態，土地利用方式的轉變將倒逼城市發展的轉型，未來上海市中心區域，及有重大規劃的板塊地價料進一步上揚。開發商之間的兼併整合亦會加速，且險資借助強大資金實力成為房企大股東漸成趨勢。她預計，在土地市場的「供不應求」背景下，土地價格會繼續上漲。

好地研究院首席研究院方曉泉認為，信達高價拿地的觸角從上海轉移過來，可見資本十分青睞杭州。結合去年杭州成交走高，以及G20峰會、亞運會落地，在諸多利好刺激之下，杭州樓市已經成為資本的圍獵場。

據杭州市國土局數據顯示，杭州本月有21宗土地出讓，其中主城12宗，餘杭5宗，蕭山4宗；總出讓土地面積達63.4萬平方米，總起價112億元。

六大商場今年扎堆入穗

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報道：六大MALL（購物中心）組團入廣州。據高力國際昨日發布最新統計顯示，廣州今年入市的購物中心總面積超過50萬平方米，位於市中心和非中心區域的各佔一半。高力國際指出，面對扎堆商場入市可能導致的同質化競爭，商場需差異化調整品牌布局及商場硬件裝修。

記者獲悉，在今年入市的六個購物中心裏，以香港新鴻基集團位於天河CBD的天環廣場最受關注。新鴻基集團日前正式宣布項目定名為「天環Parc Central」，將打造成華南高端購物中心新地標，預計今年上半年開業。此前，天環廣場的開業時間曾傳為2015年6月，之後又推至去年底。受電商衝擊和傳統零售業下滑影響，2015年多個品牌採取

中科院料今年經濟增6.7%

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：中國科學院研究中心昨日發布2016年經濟預測稱，中國經濟將保持穩定增長，GDP（國內生產總值）增速將再次放緩，達6.7%左右，較去年下降約0.2個百分點。此外，有券商預計，2015年GDP同比增速預計為6.9%，基本達成全年7%左右的預期目標。

報告稱，2016年中國第一產業增加值增速預計為3.6%，第二產業為5.3%，第三產業為8.6%。消費



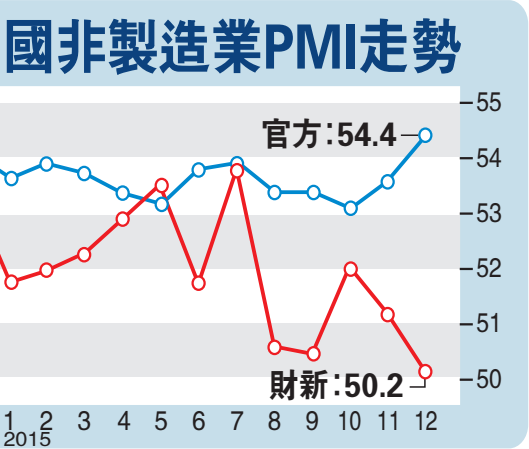
、投資和淨出口對GDP增長的拉動分別為4.0、2.6和10.1個百分點。預計2016年我國經濟增長呈現前後高低趨勢，上半年為6.5%左右，下半年為6.8%左右。

商品房價格方面，預計2016年全國商品房銷售均價約為每平米7010元人民幣，同比上漲3.9%。其中，一季度商品房銷售均價同比上漲約4.4%，二季度商品房銷售均價同比上漲約5.0%，三季度商品房銷售均價同比上漲約4.7%，四季度商品房銷售均價同比上漲約3.9%。

商品房銷售面積料保持上揚

在利好政策的影響下，2016年商品房銷售面積將保持上揚，抑制的市場需求得到釋放。2016年房地產開發完成投資額增速較2015年有所提升，土地購置投資額同比上升，新開工面積和竣工面積較2015年保持上漲。

中科院預測科學研究中心研究員楊翠紅分析指出，2016年，供需兩側都開始出現好轉的跡象，從供給方面來看，適度寬鬆的貨幣政策下市場流



【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：財新昨日公布，中國上月服務業PMI（採購經理人指數）錄得50.2，較前值下滑1個百分點，錄得2014年七月以來最低水平，創17個月新低。分析稱，服務業正面臨種種約束，需政府逐步放鬆服務業管制，釋放供給側改革的潛力。

數據還顯示，當月新訂單指數環比下降0.5個百分點至50.6，創三個月低位；收費價格指數亦在50下方進一步萎縮，環比降幅0.3個百分點；但與此同時，投入價格指數雖然有所回落，但依然處在50上方的擴張區域。

財新智庫首席經濟學家何帆評論，鑒於服務業發展勢頭有所減緩，建議決策層在刺激經濟的同時，逐步放開部分服務業管制，釋放供給側的改革紅利，藉此助推經濟結構的優化和轉型升級。

同時，據財新最新調查多數企業放映顯示，客戶需求近來相對疲弱，加劇供給側競爭，諸多企業進一步降低服務價格吸引顧客，同時，薪酬的增加，也導致企業經營成本上升。不過，當月服務業就業指數小幅上升，讓市場略感寬慰，受訪業者稱這主要和正在推進的公司擴張計劃有關。

高盛認為，得益於此前加大財政支出等支持性政策措施的推動，上月實體經濟增速或在11月環比反彈的基礎上保持堅挺；但今年一季度經濟增速可能再度走軟，經濟的曲折減速狀態或將貫穿2016年全年。

值得一提的是，與財新數據相比，上月官方非製造業PMI卻攀升至54.4，錄去年月度數據新高。交銀金研中心資深研究員劉濤據此表示，官方非製造業數據在上月的走高，與近期第三產業用電量等指標快速增長的趨勢相融合，考慮官方數據中服務業和建築業新訂單雙雙增長，預計未來一段時間，中國非製造業將繼續處於景氣區間。

龍江將加快礦產資源開發

【大公報訊】記者焦紅瑞、于海江哈爾濱報道：黑龍江省礦業經濟推進工作會議昨日在黑龍江哈爾濱召開。黑龍江省長陸昊在會上表示，當前全球礦業正處於深度調整期，黑龍江礦業發展也面臨新挑戰，有效破解地質勘查程度低、資源利用效率低、產業化水平低等突出問題，加快推進礦產資源開發和產業化發展，是今後重大戰略任務之一。

為推進市場化配置資源改革、加快重點礦業產業項目建設。陸昊還進一步表示，下一步，要盡快規劃支持政策；落實好「地質勘查三年專項行動」保障全省生成足夠多的探礦權；進一步完善公開招標規則；加快協調探礦權、採礦權審批落地；激活存量探礦權、採礦權；加強礦業產業對合作等Work。

據悉，對於困擾黑龍江礦業，只進行粗加工，而忽略深加工的問題，去年三月，黑龍江投資15億元人民幣，實施了「地質勘查三年專項行動」。同時於近日，該省又制定了「全省礦業權專項清理工作方案」。

收縮戰略，奢侈品牌表現並不活躍，LV也於去年關閉廣州麗柏廣場的首店。在這業態下，有業主擔憂多個購物中心扎堆進駐會造成商業地產過剩。

高力國際零售房地產服務部董事林丹則認為：「廣州購物中心等零售地產只是發展不平衡，並不過剩。廣州儘管有很多購物中心項目，但體量偏小，多屬於社區型或配套型的項目。」高力國際指出，計劃入市的MALL新增供應側，加劇業主間對租戶和消費者的爭奪，項目內的品牌和業態組合將迎來新一輪調整。

動性增加，商品房銷售好轉，房企資金狀況將有所好轉。

申萬宏源料降準六次

同時，國家實施積極的財政政策，加大了保障性住房棚戶區改造等民生工程建設指標，新開工面積指標有可能好轉。從需求方面來看，在寬鬆的信貸政策下，居民購房的支付能力提升，購房的意願提升，去庫存措施的實施將促進商品房成交率的上升。長期來看，房地產價格將處於上升區間。

此外，2015年全年GDP增速數據即將發布。申萬宏源宏觀首席分析師李慧勇預計，去年四季度GDP同比增速或為6.9%，與同年三季度持平，2015年全年GDP同比增速為6.9%。

他強調，去年中國宏觀經濟在繼續探底中收官，鑒於穩增長效果在製造業和基建投資上逐步顯現，經濟增長下滑趨勢或正減緩。預計，今年內央行或降息一至兩次，每次25個基點，且年內有六次降準的空間。