

短短20天杭州将推地479亩

重机厂一期宅地最受关注

滨江板块机遇和挑战 研讨会顺利举行

□时报记者 王晋

8月14日,一场主题为“滨江论剑——新形势下滨江板块的机遇和挑战”的研讨会在香格里拉酒店正式举行。此次研讨会由中房指数系统·中国指数研究院杭州分院主办,滨江区建管中心、浙江房地产业协会相关负责人、滨江区知名项目开发负责人均出席了本次论坛。

板块先天优势明显

会上,与会嘉宾对滨江房产市场的巨大潜力普遍表示认同,认为滨江区的高起点规划正是滨江区楼市潜力巨大的重要原因之一。滨江建管中心常务副主任郭勇亮仔细分析了眼下滨江的各项规划功能,并对滨江区各大楼盘及其购房者作了严谨定位。他指出,中档楼盘、中档消费者支撑起了目前的房产市场。

其次,滨江所具有的景观资源都使滨江具有相当的先天优势。正如中海地产杭州营销总监邹霞所说,在中海进驻杭城的几宗项目中,中海地产最为重视的就是地处滨江的中海·钱塘山水。钱塘山水斜对面就是六和塔和钱塘江,这种资源在全国来说都是非常稀缺的,而且通过城市发展的不断推进,这样的资源只会变得越来越少。

此外,滨江所具备的交通便利也为滨江区楼市的发展提供了良好的条件,这将对滨江未来的发展起到决定性作用。

楼盘品质提升板块实力

在2007年的高速发展后,楼市在2008年步入低谷。上半年,杭州楼市整体供给大于求,成交量更是同比下降将近50%。面对扑朔迷离的楼市,滨江板块的房产市场在冲击下是否能够异军突起?开发商和购房者该何去何从?

在对滨江区先天优势表示认同的同时,嘉宾们也普遍表示,由于市场气氛不明朗,滨江的房产发展前景也承担了一定压力。面对当前扑朔迷离的市场,与会者达成一致:在这个非常时期,充分利用先天优势、突出特色创新、打造自身品牌,是滨江发展的关键。

目前,贺田·尚城、钱江·水晶城等一些大盘的早期开发与顺利交付已为滨江奠定了良好的居住氛围;与此同时,中海、天鸿等众多知名开发商的进驻,也使区域内的开发水平更上了一个台阶。嘉宾们指出,在“房产品质时代”来临的今天,品质不光是滨江新城今后发展的趋势,也是整个房地产市场的关键,按照目前的规划前景及发展速度,将滨江新城打造成品质新城已是指日可待。

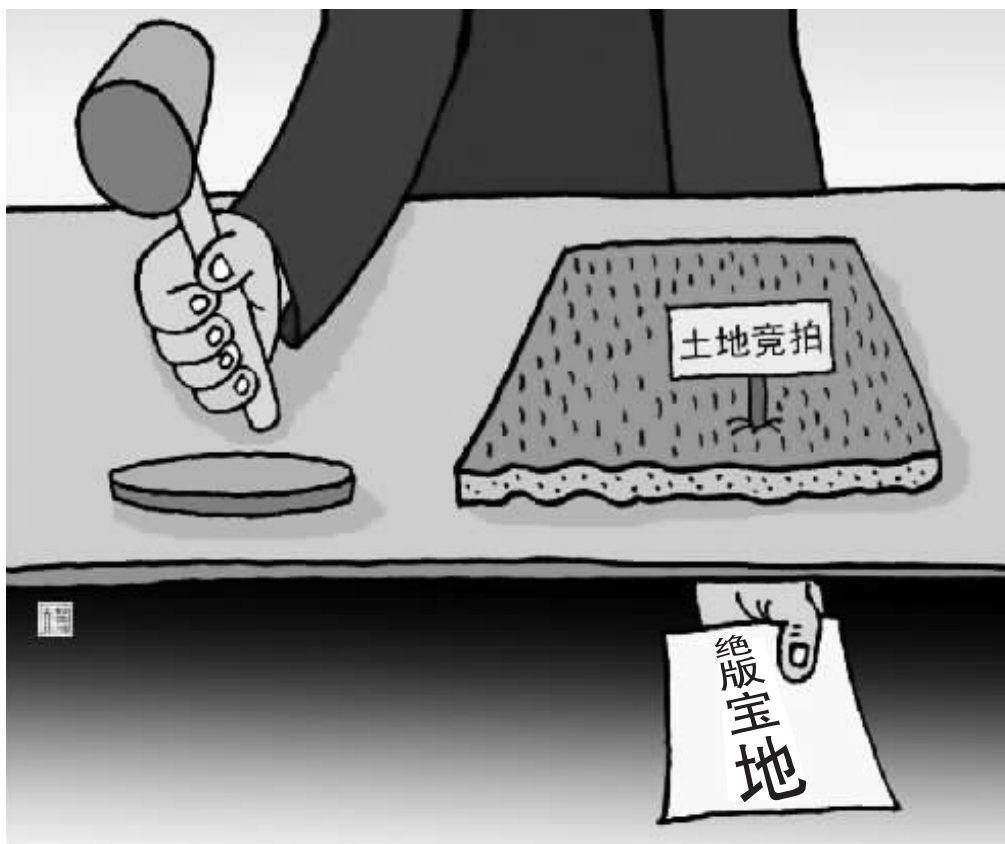
中海·钱塘山水 啤酒节开演

芬芳的啤酒香、美味的烧烤、欢快的表演、温馨的互动,在习习的江风中,中海·钱塘山水现场展示中心广场成为了一片欢乐的海洋。近日,2008中海·钱塘山水啤酒节激情开演,近400位业主和家人与中海地产一起感受了一个清凉的夏夜。

作为中海地产落户杭城的第一个项目——中海·钱塘山水亮相以来一直是杭州最受关注的楼盘之一,特别是6月21日项目一期的热销,使之一度成为当时杭州楼市的明星楼盘,其一线江景排屋、90平方米全江景公寓受到了市场的高度认可。而此次特别为业主准备的啤酒节活动也正是中海地产回馈业主,沟通业主的一项重要客服活动,一方面可以使业主更直观地感受江景生活,另一方面也为业主之间相互交流提供了一个很好的机会。

中海地产相关负责人表示:优质的客户服务同样也是中海地产的一项核心优势。作为中海地产这样的国内知名地产企业一方面加强了以产品营造为核心的竞争优势,而另一方面则更加注重打造以客户为核心的竞争力。”

(吴晓冬)



杭州吴山商圈绝版商业用地、钱江新城最后一块商业综合用地、滨江一桥附近稀贵江景宅地、杭州重机厂地块……今年一直平静的杭州土地市场,将迎来推地高峰。

据悉,8月底至9月中旬,短短20天时间将进行三场土地出让会,共计推地约479亩。而且,不乏市中心绝版好地。

□时报记者 王晋

重推“宝地”刺激市场

用“宝地”刺激市场。”这是1个月前,杭州市国土资源局相关负责人在谈及杭州下半年推地策略时对记者说的一句话。而这句话似乎已得到印证。

在即将出让的479亩土地中,最受关注的宅地无疑是重机厂一期的269亩宅地。该地块西靠东新路,北邻石祥路,南为长大路,东依新东路,距市中心武林广场不到8公里,将于9月16日公开出让。

该地块可谓是“成熟区块,适销地块”。双营置业营销机构总经理章惠芳这样表示,“从未来商品房市场讲,重机地块上的楼盘推出来的价格和市场是有承接力的,而且可以满足较多人的需求,因此其在土地市场上体现出来的供应意义会更大。”至于届时的成交价格,据章惠芳预测,成交楼面价可能在七八千元/平方米左右。

除重机地块外,还有几宗同处“待嫁”之列地块值得关注。其中位于滨江沿江且靠近之江度假村的23号地块出让总面积42988平方米,并拥有21769平方米的住宅(设配套公建)用地。有业内人士透露,开元旅业集团有意对旗下的之江度假村进行三期改造,将其建成24万平方米的江景酒店加豪宅,及一幢高达77层的“浙江第一高楼”,若消息属实,23号地块很可能被开元旅业集

团拿下。

商业用地方面,作为钱江新城板块最后一块办公、商业金融用地,18号地块总体量达19.67万平方米,其突出的地段优势、政府支持都将为地块加分。业内人士分析,出于钱江新城的商业定位考虑,预计国内外有商业地产经验的大鳄拿地可能性较大。此外,地处清波门的25号商业金融用地总出让面积3万余平方米,地上建筑面积为24000平



方米,由于地处毗邻西湖风景区,该地块的商业价值也被业内普遍看好。

好地仍值得市场买单

一方面,推地行为正强势展开;而另一方面,观望气氛浓厚的市场又是否会为此买单?

“土地质量高的几宗地块,很容易受到开发商关注。”章惠芳分析认为。她坦言,在目前的市场状况下,一些拥有一定资金储备、但仍处于观望中的开发商,最希望拿到低成本、低风险的、适合企业自身状况的地块,因此他们在等待合适的时机;还有一些相对较有实力的大型房企,希望能捕捉到最好的拿地机会,在淡市中扩大自己的土地占有。

广宇集团总裁助理任坚刚也有着同样的看法,他认为,不少实力房企对于土地的需求仍然迫切。杭州的土地市场有个特点,即在无市场反应的条件下,不会盲目推地,因此此次土地放量也定是在“确保稳定”的前提下推出的。”此外,任坚刚还表示,市场虽不热烈,但好地块仍值得市场买单。对那些真正拥有稀缺性的土地,开发商都会抱着争一下的心态,去承受来自各方的竞争。”

据了解,目前报名参加出让会的单位不少,已经积累了一定的需求量。”此外,杭州市国土资源局相关负责人还表示,虽然上半年推地数量不多,但并不会在下半年为求量”而增加推地。

金融松绑刺激下半年楼市

□见习记者 林卿颖

全国性商业银行信贷规模提高5%,地方银行提高10%。”这则备受房地产行业关注的传言,记者日前从工行浙江省分行得到了证实。相关人士表示,虽然此次扩贷主要针对中小企业及涉农行业,与房地产行业关系不大,但这只是开始,国家不会对房地产行业放任不管”。

楼市下行的金融风险

工行该人士没有直接透露银行方面的计划,但援引了摩根大通透露的一则消息,称中国政府决策层正在审慎考虑一项总金额约为2000亿元-4000亿元的经济刺激方案,用于“包括减税、稳定国内资本市场和支持国内房地产市场健康发展等措施”。

有专家分析道,金融松绑也实属权衡之举。房贷以往是银行优质资产,现在的风险性却大大增强。比如兴业银行,涉及房地产及相关领域的贷款接近贷款总额的43%,一旦楼市持续受挫,银行和个人贷都将面临巨

大风险。”

而在中金公司最近发布的一份报告指出,如果国内前10大城市房价下跌10%,GDP增速将下降到9.5%,上市银行不良余额将增长19%,不良贷款率将上升14个基点。

杭州东田房地产副总经理刘芳认为,这对中小房企无疑是很好的利好,一方面可以缓解资金压力,另一方面有利于增强市场信心,这些都是目前房地产市场的病根,但政策利好的关键是落实力度”。

金融松绑刺激楼市

8月15日,央行最新发布了《中国货币政策执行报告》,报告称上半年人民币中长期贷款主要投向了基础设施行业、房地产业和制造业,占比重67.7%。其中,全国商业性房地产贷款余额为5.2万余元,同比增长22.5%。记者发现,该报告并未否定这样的贷款流向。

如果信贷规模有所放松,应该利用这个机会推动房地产行业的整合。”经济学家马

骏认为。房地产行业调整持续过长,可能引发地产商资金链断裂和个人客户的断供潮,银行会面临较大的坏账压力。在内地,前10名房地产开发商只占市场份额的3%。相比之下,香港前10名地产商占市场份额将近80%。这是为什么内地的开发商市场结构在经济和房产价格下行过程中会对银行资产质量构成巨大威胁的原因。”马骏表示。

一位资深专家还透露,金融松绑也将有效防止“热钱外逃”带来的楼市系统风险。据悉,去年大约有800亿美元的“热钱”流入中国楼市。而国金证券在其最近发布的一份报告中指出:在美元升值预期影响下,中国可能面临一定程度的资本流出。”其中最关注的就是热钱流出房地产行业,因为这无疑会对部分资金链紧张的房企造成雪上加霜的窘境。

热钱早已介入浙江的民间借贷市场,为大量不能获得贷款的中小企业,尤其是中小房地产开发商提供生产运营资金。”该专家进一步分析道,楼市状况下行,加上原材料上涨等因素,热钱逃离是趋势。这也是政府考虑扩大信贷规模和松绑楼市政策的重要原因。”