

国企“跑步”进入房地产市场： 鲶鱼还是鲨鱼？

“短命建筑” 现象何时改观？

□邓建华

巨舰入海，波澜顿起。
7月29日，中国建筑（601668.SH）正式登陆A股。作为中国最大的建筑商和开发商，中国建筑以超过50倍的市盈率成功挂牌上市，实际融资金额逾500亿元。
同日，中国最大的建材概念股金隅股份（2009.HK）在香港联合交易所挂牌交易，最终募集资金接近60亿元。
这些事实令乐观的人士相信，地产业已经走出行情低迷和融资受阻的双重阴霾。但地产业的资深人士亦对如下事实印象深刻：在这场翻身之战中，国资背景的地产业企业获得了最多的银行信贷支持，并且在拓展直接融资路径的竞赛中，已经集体性地领跑多时。
一时间，“国进民退”、“国企赶超国民待遇”等话题再度沸腾。国企进场正在深刻改变整个行业的生态系统日益成为行业

共识。
这些新近入场的国字号企业将成为激起市场活力的鲶鱼还是吃掉民企的鲨鱼？
“国字号”破局
这场国资地产的集体破局让民营地产商多少有些手足无措。
“这一年是国企的天下。出身决定命运。在可以预见的未来，在争夺土地的竞争中，我们将看到国有大型企业的狂欢，新地王将不断被这些大鳄卷走。而‘造血’能力的补给使它们更有能力得以冲锋陷阵。”中信保利达地产佛山有限公司工程总监喻海文说。
事实上，作为拉动行业景气度复苏的强力引擎，国字号房地产企业在新一轮

拿地运动中充当了急先锋的市场角色。从“中央军”到地方城建集团，无一例外成为近期各大城市地王的创造者。
这其中既有传统主营业务为地产的企业如保利、绿地、金融街，以及各地城建集团，也包括一些主营业务并非地产的央企，如中国电子等。
据不完全统计，5月以来短短两个月内，北京、重庆、杭州、广州等重点城市相继刷新历史纪录的单价和总价地王已达到13块。国字号房企一掷千金所涉土地款合计超过265亿元。
当恒大、星河湾为运作上市绸缪已久时，国企通向资本市场的道路则显得平坦得多。

虽然此前国资委曾圈定了5家企业整合央企的房地产资源，但随着中央政府的调控，国企在地产业的权重再一次增加。
“这样的局面从去年下半年以来更是有增无减。作为4万亿元经济刺激计划的直接受益者，国企获得了最直接、份额最多的银行信贷支持，在股市复苏后，国企又集体性地成为资本市场的首批受益者。”一位业内资深人士说。
该业内人士透露，依靠国有商业银行提供的廉价信贷资金，央企把钱投入房地产开发显然有其非常合理的缘由。名义上，银行贷款不能直接用于购置土地，但是央企集团可以将其获得的银行贷款注入进行房地产开发的子公司，子公司再以“自有资金”去竞买土地。

有业内人士认为，银行信贷的不公平分配导致行业中出现了“国进民退”的趋势，作为鲨鱼，地产国企将借助进一步扩大的资源优势，吃掉越来越多的中小开发商。
中国不动产研究中心的一份报告指出，央企不但自有资金雄厚，而且在获得信贷、政府帮助以及降低成本方面有着其他企业无法比拟的优势。
这种不对等的资金和土地获取机会的格局将如何破解？
万通集团董事长冯仑表示，在这种境况下，“傍大款”或许才可以“走正路”。万通通过选择与泰达合作而逐步壮大的发展路径或可借鉴。“类似中粮联合厚朴共同入主蒙牛乳业的案例或许在房地产业内也会不断发生。”冯仑说。（张媛媛 撰稿）

时间渐行渐远，上海倒楼事件在人们的记忆中也渐渐模糊了。上海倒楼事件似乎没有给海南建筑界引起多大的触动和反响，尽管海南的建筑质量和品质在业界人士看来非常令人不敢恭维。当然如倒塌之类的极端事件在海南没有发生，但诸如墙体开裂、建材质量差、品质差等问题则屡见不鲜。
位于海口海垦路上的戎居公寓可谓是个例子之一，其建筑在多年前落成时涂料的质感就让人感觉不舒服。不久之后整体建筑出现大面积的裂缝。后经过重新涂刷后，只掩盖了不长一段时间又出现了大面积的墙体裂缝，惨不忍睹。戎居公寓只是较直观的一个例子，还有更多的不舒服一般居民感受不到。不少房子刚盖好还像样，但是材料的问题、本身施工的一些问题慢慢暴露，一方面不合用，另外一方面衰老的很快，不能像原来的设想那样。
省建设厅专家委员会相关建筑结构的专家坦承，海南整体的建筑质量水平在全国建筑界处于低端水平。统计数据显示，我国房屋建筑寿命平均下来还不到30年，仅为设计寿命（50年到70年）的一半，依此推论，海南房屋建筑寿命也令人担忧。为何在建筑技术水平大幅度提升、建筑材料不断出新的当今，建筑却变得如此短命？专家们认为，建筑寿命不长的首要原因是施工质量；其二部分建筑监管机构并未对建筑质量进行严格的检查验收；其三建筑设计本身先天不足。
经常看国外大片，由于兴趣使然，记者特别留意片中出现的欧美建筑。富贵人士的居家往往是有历史的建筑。后经了解，欧美很多建筑往往都要经过精心设计，因而特色各异，施工也是精益求精，建设速度绝对要服从质量要求。一栋建筑物一旦建成，除非经历战争或地震等严重自然灾害，否则是不会轻易拆除的。即便确需修缮，也讲究修旧如旧，把保持原有特色作为主要质量标准。那样的建筑，大都是精美的艺术品，把传统文化和现代气息很恰当地融合在了一起。所以建筑越久，价值越高，有钱人以拥有老房子为荣。

追踪 2007 老“地王”后况？

7月23日，上海以30.48亿元的高价，杭州以20650元/平方米的单价，创造了沪杭“一日两地王”格局。此前，在北京市朝阳区广渠路15号地拍出40.6亿元时，北京出现“五天三地王”局面。
“地王”并不是什么新鲜事物。2007年那一轮土地市场热中，就产生过一批“地王”。这些老“地王”后事如何？对新一代“地王”的命运有什么启示？

“地王”加冕，风光无限，开发商如意算盘“劈里啪啦”响，但市场多变，“地王”得主未必如愿以偿。回顾老“地王”，赔钱退地者有之，追涨被套者有之。根据中国土地勘测规划院权威数据，2007版的“地王”大多“晚景凄凉”。
2007年6月，志成企业以11.04亿元摘牌上海普陀长风生态商务区4号东南地块，成交价是3.14亿元底价的2.5倍，折合楼面价约1.64万元/平方米。2008年6月，志成企业退地，违约损失超过3000万元。

2007年9月，福州融信地产以总价9.04亿元、每亩单价近2000万元高价拍下白马路地段，成为福州“地王”，楼面地价高达9953元/平方米。2008年3月，福州融信地产以损失7000多万元保证金的代价，“吐出”福州“地王”。

2008年，南宁标号GC2007-15地块的中山路特色商业街旧城改造项目，被广西恒楷置业投资有限公司以773万元/亩价格得手，总价达2.7亿元左右，这是南宁“地王”年内被三度刷新。同年5月，因未支付1亿元项目履约保证金，南宁市收回土地使用权，500万元保证金予以没收。

2008年8月，苏宁集团经协商，与黄浦区房地局签署协议解除土地出让合同，退掉了总价达44.04亿元的上海南京路163号地块。该地块楼面地价高达每平方米66930元，曾号称中国“单价地王”。

2007年7月24日，长沙新河三角洲出让面积为785198.96平方米的地块，北京北辰实业股份有限公司和北京城市开发集团有限责任公司以92亿元天价拿下，土地单价每平方米11716元，楼面地价每平方米2400元，在总价上成为“中国地王”。2008年11月底，项目正式开工。目前长沙市新房均价低于每平方米4000元，风险可以想象。

（王立彬）



销售高潮不断，冰城房展后续效应凸显

由海南日报集结海南地产军团参加的冰城房展嘉年华虽然已经落下帷幕半月之久，但从各开发商传来的消息显示，后续效应开始显现，销售成交量在7月这个海南传统淡季迎来高潮。

天泽湖畔： 延续效应明显，成交 62 套

“参展5天成交6套，加上后续跟进的客户，谁也没有想到在7月这个传统淡季会有53套成交！”天泽湖畔营销总监胡楠木认为成绩得益于此次果断地加入海南日报地产军团的队伍，“走出去”就有客人“走进来”！“8月才过3天，又销售9套，陆续还有电话跟进！”
当然，这与项目极高的性价比密不可分。“过硬的品质铸就了良好的市场口碑，也切实打动了客户的心。经过一个星期至半个月的酝酿，很多客户在房展会后又再次上门实地考察并下订单。房展会后销售迎来了小高潮。”胡楠木介绍，天泽湖畔紧邻千亩湿地公园，环境优美，非常安静，特别适合养老居住。北方的客户特别钟情的一点是，天泽湖畔把建筑定义在人们的生活、情感和想象力上，使建筑成为湿地公园风景的延续。小区主体建筑沿四周布置，中间围合成安静、完整的中心绿化庭院。8幢叠式板楼的布

兰海： 厚积薄发，公开日诚意登记近 300 套

8月1日，兰海·美丽新海岸第三组团盛大公开，来自哈尔滨的购房者王先生自己有了房子后，还要为亲戚订一套。像王先生这样由哈尔滨房展的意向客户变成业主的还真不少，近千年来到销售中心参观和咨询，首日诚意登记达300余套，公开三日已近400套。
“许多购房者是房展上看到满意的房产，房展后经全家谨慎商量后才开始敲定订单，我们第三组团公开之时正赶上房展会的‘后发效应’开始显现。”兰海销售人员介绍，前期推出的第一、第二组团均受到市场的热烈追捧，销售迅速。第三组团的公开消息一经放出便受到了各地购房者的关注，公开前即有不少消费者致电或前来现场咨询售楼的情况，咨询新公开的楼盘和户型信息。
据了解，此次盛大公开的2、3号楼均价为12000元/㎡，共9万㎡，房源量居三亚同档次住宅之首，并有多种房型

供选择，现场客户评价2、3号楼位置佳，户型好，是三亚难得的优质房源。

伊比亚河畔： 辐射影响明显，半月促成近 30 套销售

“不少市民观展的目的主要是全面收集信息，了解形势，而挑选中意的楼盘乃至最终下定则需要反复考虑，并综合家人的意见。”三兴集团黑龙江区域销售经理罗宝平表示，卖房并不要求一定在现场，能积累一大批潜在客户就很满足了。她明显感受到房展会的热度在延续，辐射影响开始显现，很多市民在房展会后又再次上门实地“考察”。
“房展会后半个月销售26套，另外还有8套正在洽谈。”对此成绩，罗经理非常满意，“作为一个销售人员，我们就是用业绩说话，非常感谢海南日报，如果没有你们的努力付出，也就没有我们今天的成就。”

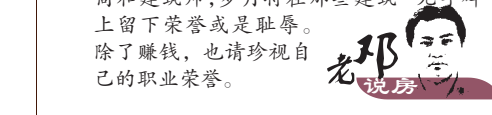
富力湾： 持续发力，7月销售额 9000 万元

位于海南东南部沿陵水县香水湾旅游度假区B区南段的富力湾进驻冰城房展后，得到众多观展市民的青睐。参展第

一日登记意向客户49组，第二日便有客户确定团购，并前往陵水现场看房。截止8月3日，7月完成销售金额9000万，62套的销售总量中有11套来自哈尔滨房展意向客户，4套来自北方四市巡展客户。

“从三亚房展、北方四市巡展到冰城房展，富力一直都在第一时间响应海南日报的号召，也确实受益匪浅。”海南富力营销策划部副总索颖表示，强大的媒体公信力与号召力，使得海南日报每一次房展都圆满成功，企业与消费者都非常满意。

“这里有2500亩规划用地0.24的容积率，64.8%的绿化率；这里有延绵近4.2公里私属热带海岸，这里有原生态的山峦风貌；这里有蕴含浓烈人文气息的田园与村庄；这里充分拥揽无极壮阔海景风光；这里的建筑群落和谐地融入原生态自然环境之中……”无论在三亚、哈尔滨、太原还是在陵水现场，富力湾的销售人员总是充满激情地为购房者描绘着富力湾最珍贵的资源，这就是不可再生的生态与人文呈现着最原始的风貌。“以许多城市普通住宅中等偏下的价位，便可轻松拥有海南最美的海岸线，最丰富的海洋资源，最完善的配套和服务，也难怪富力湾始终人气鼎盛。”
（湛墨 / 文 许文军 / 图）



滨江帝景，海口东南新 城市中心高档社区

滨江新城——开启海口滨江生活时代

自古以来，城市因江而兴，有了江才有城市的发展。凭借着江的景观资源，滨江地产一向是被认为最具保值、增值的地产。重庆的长江、嘉陵江沿线，武汉的长江沿线、广州的珠江沿线，无不是高档名盘云集、高档生活的聚集区。滨江新城规划的出台，开启了海口滨江新生新时代。

滨江新城位于海口主城区东南部的南渡江畔，东临南渡江，西至东线高速公路，北起凤翔东路北侧30米规划路，南至新加洲大道，面积814.69公顷。据有关人士介绍，滨江新城在空间结构上规划布局“一带、一心、一核、二轴、五区”，“一带”指依托南渡江的自然资源优势，打造集观光游览、度假休闲、文化娱乐为一体的滨江休闲带；“一心”指依托琼山区第二行政办公区、片区商业中心形成的城市公共服务中心；“一核”指现代服务业产业核，利用该区域面向林、水系环绕的地域特征，着重发展休闲商务、文化创意、SOHO公寓等具有现代服务业特征的建设项目；“二轴”指沿新大洲大道和椰海大道形成的城市发展轴；“五区”指规划范围内的四个居住片区以及以发展职业教育、医疗卫生为主的综合片区。

滨江帝景——引领海口滨江品质生活

滨江帝景位于滨江新城核心区域内，紧邻未来琼山区第二办公大楼，项目总占地面积15万平方米，约为滨江新城起步区面积的20%，总建筑面积约33万平方米，是滨江新城规划出台后启动的第一个大型项目。

滨江帝景由广东广物房地产开发有限公司投资开发，作为一家实力雄厚、专业的地产开发大型股份制企业。

滨江帝景以高品质为开发标准，将规划建设成为以生态景观为特色的居住、度假休闲社区。作为滨江新城内超大型高尚生活社区，滨江帝景将采用新古典主义的建筑风格，通过科学合理的布局，让园林与建筑相融合，使项目成为美丽的南渡江畔一道亮丽风景。项目将配套开发2万多平方米的商业风情街，不仅满足以后社区生活需要，更提升片区的商业模式和档次，带动了片区的商业发展。滨江帝景倡导管家式物业服务，为物业增加软性价值。

滨江帝景建成后将是海口东南城市中心的滨江高档社区，引领着海口滨江品质生活



居室色彩 设计有讲究

卧室的色彩 卧室对色彩的要求较高，不同年龄对卧室色彩要求差异较大。儿童卧室，色彩以明快的浅黄、淡蓝等为主。到青年时期，男女特征表现明显，男青少年宜以淡蓝色的冷色调为主，女青少年的卧室最好以淡粉色等暖色调为主，新婚夫妇的卧室应该采用激情、热烈的暖色调，颜色浓重些也不妨碍。中老年的卧室，宜以白和淡灰等色调为主。为了利于人们休息和睡眠，卧室的色彩不宜过重，对比不要太强烈，宜选择优雅、宁静、自然的色彩。

厨房的色彩 厨房是制作食品的场所，颜色表现应以清洁、卫生为主。由于厨房在使用中易发生污染，需要经常清洗，因此，应以白、灰色为主。地面不宜过浅，可采用深灰等耐污性好的颜色。墙面宜以白色为主，便于清洁整理。顶部宜采用浅灰、浅黄等颜色。

餐厅的色彩 餐厅是进餐的专用场所，也是全家人汇聚的空间。在色彩运用上应根据家庭成员的爱好而定，一般应选择暖色调，突出温馨、祥和的气氛，同时要便于清理。总体宜采用较深的颜色，但局部应配以浅黄、白色等反映清洁卫生的颜色。餐厅的地面宜采

用深红、深褐色装饰。墙壁的色彩可以较为多样化，一种设计是对比度大，反映家庭个性，另一种设计是选择平淡，以控制情绪为主。无论何种选择，只要有利于全家人身心健康就好。

客厅的色彩 客厅是全家展示性最强的部位，色彩运用也最为丰富，客厅的色彩要以反映热情好客的暖色调为基调，并可有较大的色彩跳跃和强烈的对比，突出各个重点装饰部位。色彩浓重，才能显得高贵典雅。墙面宜根据家庭的爱好，一般以选用红、紫、黄等颜色为主，顶部的色彩则依靠金黄色的装饰灯及其光线构造出富丽堂皇的色彩效果。客厅的色彩变化，很大程度上依赖家具色彩的变化来实现，在选择客厅沙发、陈列柜等家具时，宜选择同结构装饰色彩对比度大的，并要求其饰面色彩较为丰富。例如，在黑色地面上安放浅黄色沙发，沙发布艺又是以绿色为主的多色彩图案，装饰效果就会十分突出。

书房的色彩 书房是认真学习、冷静思考的空间。一般应以蓝、绿等冷色调的设计为主，以利于创造安静、清爽的学习气氛。书

房的色彩绝不能过重，对比反差也不应强烈，悬挂的饰物应以风格柔和的字画为主。一般地面宜采用浅黄色地板，墙和顶部宜选用淡蓝色或白色。

卫生间的色彩 卫生间是洗浴、盥洗、洗涤的场所，也是一个清洁卫生要求较高的空间，在色彩上有两种形式供选择。一种是以白色为主的浅色调，地面及墙面均以白色、浅灰等颜色做表面装饰；另一种是以黑色为主的颜色，地面、墙面以黑色、深灰色做表面装饰。两种效果各有特点，第一种简明、轻松，一般家庭选择的较多，第二种稳重、气派、个性强，思想活跃的人比较喜爱。

娱乐休闲区域的色彩 由于目前市场上的休闲娱乐设施多为黑色，在设计休闲娱乐区色彩时应该考虑这一因素。如果是与客厅合用，主要应以客厅要求设计色彩；如果是单独使用的空间，也应以深色为基调。具体使用何种颜色，应以家庭成员的爱好和经常性娱乐项目的内容决定，以蓝色为主的冷色调宜使用在搏击性较强的项目，以红、黄为主的暖色调宜用于自娱性较强的项目。