

Companies

■二线楼市回暖调查系列

楼市保温 成渝“天量”动迁力保刚性需求

购房退税、办户口、缓收出让金……如果房地产利好政策已基本出尽,地方政府能够打出的又一张托市牌,可能就是加大动拆迁力度了。2009年以来,各地动拆迁热情空前高涨,市场多以“天量”、“大跃进”等形容词对之进行描述。

上海证券报调查得知,今年起三年时间,四川省计划改造棚户区约2605万平方米。仅成都、重庆两市未来一段时间动拆迁规模就可能达到800万平方米。这一指标远远超过此前数年两市动拆迁规模。

动拆迁规划一调再调、一涨再涨,其背后是地方政府在房地产低迷时期经营城市的重要一步棋:大量的动拆迁项目可以将动拆迁家庭直接推向商品房市场,确保刚性需求对楼市成交量的支撑。而腾笼换鸟后,中心城区大量的优质土地也会吸引更多实力企业重新拾起房地产开发的信心。

然而,需要地方政府谨慎思考的是,以天量动拆迁力保刚性需求的做法不可能长久。在2009年之后的几年里,如果实体经济回暖不佳,房地产业的投资性购买无力恢复,开发商不会轻易进入动辄数亿数十亿的土地市场,2007年般火爆的商品房成交量及土地成交根本无法持续。而动拆迁成本和安置之间也存在繁杂的利润计算方式,计划稍有不周,政府财政支出将入不敷出。

总之,如何运用房地产支柱性产业的特点实现长久的城市经营,地方政府还需要有更多考虑……

◎本报记者 于兵兵



1 现状:再成政府工作重心

乘车穿行于重庆、成都等内地城市,随处可见轰隆作响的建筑工地,搬迁完毕等待爆破的陈旧楼区。虽然经过了2008年房地产市场的深度调整,但进入2009年,城市的房地产热情正在恢复。出租车上,街头巷尾,市民们热烈讨论着房价走势及购房契机。即便不是周末节假日,新楼盘售楼处仍有购房者三三两两地询问着。

然而,这些热切盼望着房价稳定甚至回调,以便更加悠闲地享受宜居城市的市民们,他们或许没有想到,一场前所未有的城市变局正渐行渐近,这种变局的第一波传导,将来自铺天盖地的大拆迁。大拆迁一方面会为市民们带来更多可供选择的楼盘,也会带来旺盛的刚性需求和楼市成交热景。可如果政府配套没有系统性跟进,再加上尚未真正提振的中国实体经济,大拆迁背后或许又是一轮大风险。

2005年至2007年,在一线城市的带领下,中国房地产市场狂飙突进,无论是成交量还是销售价格,都屡创新高,带来土地市场价格一飞冲天,地方政府的土地收入可谓盆满钵满。为了控制日益偏离居民购买能力的商品房价格,也因为动拆迁安置成本直线攀升,以上海为代表的一些地方政府逐步缩减动拆迁规模,另外一些城市则在“严防透支土地资源”的警示下保持着稳步的动拆迁力度。

但是,进入2009年,这一格局正发生着显著的变化,一些城市的动拆迁规划一改再改,规模越改越大,速度越来越快。

昨天,成都房地局官方网站最新透露,四川省政府办公厅日前印发《四川省棚户区改造工程实施方案》,今年起,四川省将用3年时间完成全省棚户区改造工程,计划改造面积约2605万平方米。涉及36.7万户117万人的动拆迁安置。初步统计,棚户区改造工程建设估算投资717亿元。

仅成都一个城市,当地房管局此前宣布,为了扩大内需,进一步繁荣楼市,成都市将在未来3年完成900万平方米危旧房的改造任务,其中成都的危旧房改造目标达400万平方米。这个规模在成都过去几年是从没有过的。”成都世家机构研究部负责人告诉记者。

在重庆市,去年年中,某重庆市下辖区行政高层公开讲话中称,重庆计划斥资1000亿元,3年内完成700万平方米危旧房改造任务。这次是全市在营造一个大的氛围来搞拆迁,方方面面都把危旧房改造作为一项重要工作来抓,这是市委市府交办的一件大事。”该高层在危旧房改造工作动员会上称。到去年11月,重庆房地产开发网透露,据发改委消息,未来四年,重庆将完成主城区危旧房和工矿棚户区改造约1016万平方米。

而根据今年2月重庆市政府下发的《关于扩大内需促进房地产业健康发展的实施意见》精神,2009年,重庆计划完成主城区危旧房改造面积400万平方米,确保2010年全面完成主城区危旧房改造任务。

再看曾经以大规模动拆迁快速实现城市价值提升的上海。汉宇物业代理有限公司常务副总裁范伟国向记者介绍,2005年至2008年四年间,上海动拆迁规模每年都在60多万平方米,2009年这一规模更可能呈爆发式增长。

去年年中,上海市委书记俞正声到上海四个中心城区调研旧区改造和现代服务业发展情况时提出,上海要确保完成400万平方米二级以下旧里改造。到今年2月,上海市政府发布《关于进一步推进本市旧区改造工作的若干意见》。有专家透露,上海城区二级以下旧里改造的目标已提升至800万平方米。

尽管没有明确提出800万平方米旧里改造的时间点,但专家表示,即便用5年完成,上海每年的旧里改造也要达到160万平方米。相比此前每年60多万平方米的规模来看,等于数倍的增长。

2 玄机:力保刚性需求

应该说,城市动拆迁工程一定程度上确保了低收入家庭居住水平的改善,但从经营城市的角度,动拆迁可能带来巨大的房地产刚性需求,也将带来中心城区优质土地大量供给,进而增加政府土地收益,确是不争的事实。

据调查,重庆2008年的购房者中,本市居民所购面积占比91.12%,其中主城区的购房面积占50.54%。市场人士表示,在重庆这样的内陆城市,自住刚性需求正成为很多城市实现房地产稳步发展的最重要购买力支持。

在实施改造过程中,应积极制定政策引导被拆迁居民选择货币补偿,并进入房地产市场自由选购,或由政府团购商品房、经济适用房、二手房,以安置被拆迁居民。”重庆一份与旧城改造有关的文件中称。根据四川最新的政策,三年内,棚户区居民在本地购买90平方米以内普通商品住房的,可享受国家、省税费减免有关政策,鼓励动拆迁居民进入商品房市场的初衷可见一斑。

要了解现在的动拆迁规模与刚性需求的真实关系,可以先看一下去年一年几大城市的商品房成交量。

成都某房地产开发商介绍,去年一年,成都中心城区商品住宅销售量约600万平方米。理论上说,如果400万动拆迁规模以1:1的比例进入商品房市场,则将消化掉去年近2/3的销售指标。”该人士称,即便按照一半的购房需求来算,也有近200万平方米的商品房需求。

这是一组非常庞大的数据,也是很庞大的一个购房人群。”某房地产项目负责人告诉记者。

3 预警:拉动需求难持久

随着地方政府为应付短期土地收益锐减和房地产下滑而大举动拆迁,一系列质疑声也浮出水面。

一是动拆迁资金来源和操作方式。对于动拆迁需要的大量资金,重庆某区政府负责人在公开讲话中称,筹集资金的主要渠道是招商。招商真正有实力、有资金、有经验、有诚信的开发商。”另外,该区政府还成立直属管理的房地产开发企业,同时成立住宅建设发展中心,主要负责城市、农村安置房建设。两公司实行“一套班子,两块牌子”,全部为区政府直属事业单位。开发公司为区政府指定的区级土地储备机构(区土地储备中心除外),统筹各种资源,负责对全区危旧房拆迁地块和一部分农用地实施土地整治、储备和招商,组织实施全区城乡安置房建设和管理。

每次大举动拆迁之际,总有企业和政府理不清的灰色关系存在其间。很多资源都

记者。

根据成都市房产管理局发布的《2008年工作小结及2009年工作要点》,2009年,成都房地产相关部门的一个重要工作是“千方百计做好止滑工作”。方法之一是全力参与中心城区危旧房改造工作。

记者走访成都恒大城时,一位购房者向记者坦言,因为拿到相当可观的动拆迁安置费,他们有充足的财力进入商品房市场选择住房。甚至有楼盘销售经理表示,目前其所销售的楼盘有约一半以上为拆迁户购买,该公司今年会针对拆迁客户量身定制有效的营销策略。

世家机构研究部负责人樊邦勇告诉记者,成都目前动拆迁标准很高,所有补贴加在一起,每平方米甚至可以高达1万元,而成都目前房价平均在5000元/平方米左右,动拆迁居民可以在2倍于原居住面积的情况下选择商品房来购买。无论是一次性付款还是按揭贷款,可选择余地都很大。

高额动拆迁补贴在重庆、上海等同样存在。上海财经大学房地产研究中心主任印晓华介绍,上海目前高企的动拆迁成本是政府执行动拆迁的最大难度。甚至一些地区的动拆迁补偿金额已经高达5万元/平方米。在此情况下,动拆迁规划能否顺利实现不好说。”

一个不可否认的结果是,动拆迁直接带来大量市中心地块整理出来,吸引开发商对房地产市场重拾信心,另一方面也会为商品房销售带来刚性需求。美联物业等二手房代理机构表示,越来越多动迁需求在二手房市场上扮演重要角色。

掌握在地方国企等与政府关系较好的企业手中。这对于市场化竞争显然不利。”一位开发商称。

另外,在金融危机全面影响中国实体经济的时期,中国房地产是否能在动拆迁硬拉动的情况下实现持续增长,这一疑问在记者的采访中屡次涉及。

世家机构表示,政府意欲借助旧城改造,凭借中心城区土地的稀缺性吸引投资者目光,藉此刺激房地产投资,为“保增长”做出一定贡献。但应当看到,在经济低迷时期,“旧城改造”的大规模推出,对于楼市乃至整体经济的刺激作用,还需谨慎乐观。2009年大量动拆迁居民可以进入市场,那2010年,2011年呢?一直可以这样吗?另外,如果整理出来的土地没有得到开发商的积极响应,地方政府又将陷入怎样的财政困境?”一位市场人士质疑。

成都:一个房地产重镇的起落

◎本报记者 于兵兵

“我们预测到楼市在去年底触底反弹,但万万没有料到回暖会来得如此之快、如此迅猛。”成都本地最大的代理机构之一的世家机构研究部负责人樊邦勇告诉记者。而这感慨同样也来自很多城市的房地产从业人员。回到甚至超过2007年楼市最高峰时的成交量,成为上海、北京、成都、重庆等众多大中城市楼市的普遍写照。时至4月,一些曾经质疑回暖真实性的市场人士也不得不承认,这一次回暖确是全国性的,且来势凶猛。

然而,除了表面的成交火爆外,市场更关注这一次来势汹汹的楼市小阳春形成于何种原因,又将走向何处。要看清这一轮回暖,还要从2007年至2008年的暴涨与暴跌说起。

一家全国性房地产企业的成都地区总经理回忆,2007年是成都房地产从平稳走向暴涨的一年,关键因素之一是成都在当年6月被国家确定为城乡统筹综合配套改革实验区。在此背景下,外地投资者纷纷进入成都置业。当年下半年,在房地产异常高涨的乐观情绪向全国蔓延的最后时期,成都部分楼盘房价从上半年的均价4000多元/平方米最终涨到7000元/平方米左右,涨幅接近80%。

“那时候,几乎卖出几十套就调整一次价格,调价幅度从最开始的每平方米40至50元发展到后来的上百元。”一位成都开发商介绍。

而这一火爆局面也带来了成都当年土地收益的爆发式增长。据市场人士介绍,2007年,成都全年土地收入达到600亿元左右,天价地王频现。无论是开发商、地方政府还是购房者,都没有想到楼市寒冬正在逼近。

“后来中央出台系列新政,抬高二套房购房贷款门槛,开发商不允许分期办理土地证。购房成本上升,开发商资金链骤然收紧。两个月后政策开始显效,成都楼市成交量开始掉头向下。次年的5.12大地震,一下子将成都楼市震回了谷底。”一位成都开发商回忆。

整个2008年,以成都为代表的西南二线城市的房价由一年前的暴涨进入大跌阶段。“某大型国企在成都的一个楼盘,曾经在2007年卖到单价7000元左右,到2008年初降到6000多元,到当年9月已经降到4600元。”一位开发商介绍。

随着成交量的萎缩,成都土地市场也一路下滑。2008年上半年,成都土地收益仅50多亿元。到2009年的前两个月,成都几乎没有像样的住宅土地推出。地方政府担心推出的地块没有开发商接盘,于是想出了一个预告的方式,就是在官方网站上公布可能出让的土地信息,有开发商表达意向后再正式挂牌。

到2008年底,成都紧急出台《关于进一步改善居民居住条件促进房地产市场健康发展的实施意见》,共16条振兴计划,包括放开二套房贷,给开发商土地出让款支付开出一路绿灯。然而,就在新政当天,某大型开发商旗下楼盘高调宣布降价25%,开发商对楼市的不乐观可见一斑。

“在去年10月底的一项成都楼市调查中,30个被调查楼盘中有10%已经在以低于成本价的价格销售,其中包括恒大、蓝光等众多知名开发商。”业内人士称。

一个戏剧性的转折是,到了2009年初,随着楼市刺激政策显效,房价部分调整到位,以及刚性需求的强力拉动,全国楼市在经历了冬眠般的萧条后开始狂飙突进。然而,和2007年的火爆不同,在成交量大幅攀升的情况下,房价并没有如2007年般一路疯涨。这正是看清此轮小阳春行情性质的关键。

最新数据显示,今年第一季度,70个大中城市商品房销量涨8.2%,价格仍同比下降1.3%。樊邦勇告诉记者,成都回暖非常明显,但并不是所有楼盘普遍回暖,而是部分热销楼盘带动的结果。而楼盘之所以热销,需要满足四个条件中至少一个,即品牌开发商、现房、二环线以内,而最重要一条是总价40万左右。“也就是说,价低质高的楼盘才是购房者热抢的楼盘。这一特点说明目前的购房者是以自住的刚性需求为主,高价房及投资性房源销量仍不容乐观。”分析人士指出。

一轮堪比2007年的楼市小阳春越来越引起市场迷惑,在金融危机仍旧肆虐的今天,中国楼市真的可以反周期暴涨吗?房价是否会因为成交量回升而转为上扬?

几乎所有接受采访的市场人士都坦言,2009年的中国房地产市场没有任何全面涨价的条件。其中原因之一是开发商的库存压力。

一位开发商表示,根据大概的预测,在去年年底,按当时的销售速度,成都存量楼盘的消化周期在20个月左右。如果按今年前两个月的速度,也要消化15个月左右。

2007年,成都商品房成交量1200万平方米,住宅成交1000万平方米左右。到了2008年,住宅成交缩减到600万平方米。2009年政府部门的预测为800万平方米。但在去年底的时候,成都存量房源上千万平方米,目前存量则在800多万平方米。这还不包括大量没有进入预售阶段的存量地块。后者的总建筑面积约2000万平方米,其中一些地块就是在2007年楼市最高峰时拿到的、而今烂在开发商手中的各路“地王”。

“存量房源的去化情况直接影响开发商的定价策略。什么时候开发商可能稳步上调价格?一是存量房源消化得差不多了,资金链开始真正缓解。显然,在今天的成都市场,根本不具备这样的条件。”一位开发商称。

2009年,面对具有国民经济支柱性质的房地产业,成都地方政府的楼市思路已经清晰,要尽量协助开发商消化库存,解决资金链压力,重拾开发商拿地信心,从而保障政府土地收入。而消化库存的途径也很明确,除了购房退税、返契税、办户口等一系列利好政策外,今年的另一张牌就是前面提到的“天量”动拆迁。

