

Real Estate

政府开发商你呼我应 新一轮圈地运动火热上演

与楼市成交迅速恢复相比,土地市场也正从冷清转为活跃。中国指数研究院的最新监测报告显示,“五一”后的第一周,20个重点城市共推出土地宗数环比增长73%;推出土地面积环比增长48%;成交土地宗数环比增加13%;成交面积环比增加34%。

土地交易的回暖是因为买卖双方都表现出积极姿态。一方面,地方政府为了促进土地的有效成交,开始主动“迎合”开发商;另一方面,受楼市回暖影响,开发商对土地储备的态度也有新变化。

◎本报记者 李和裕



政府谋激活地市

地方政府在近期的土地市场回暖中“功不可没”。土地出让金直接关系到政府的财政收入,特别是在当前亟需投资拉动经济的情况下,土地收入对政府的意义更为重大。目前地方政府采取的各类措施也相当“应景”。可以看出地方政府对土地收入的依赖性还是很大,依然希望土地能够卖个好价钱以充实财政。”易居房地产研究院高级研究员回建强认为。

上海去年11月就在工业用地出让中出现土地挂牌预告,意在地块上市前,提前对开发商的拿地需求进行摸底,避免土地上市后遭遇流拍。近日上海又将这一手法扩至商办用地,以促进有效成交。今年1月,厦门在出让一幅商务金融用地时采取了挂牌预申请的出让方式。而本月5日,北京市土地储备中心也正式启用土地预出让制。此外,北京还适当延长了部分地块企业缴纳土地出让金的期限。业内人士认为,如果市场反应良好的话,土地预出让的范围和城市可能进一步增加;而采取延缓土地出让金缴纳期限等“妥协”措施,也是政府激活低迷土地市场的一个策略。

开发商捞钱抄底

地方政府努力地在“抛绣球”,对土地有客观需要的开发商们的热情也逐渐被唤起。虽然去年楼市低迷,但一些去年行动谨慎的开发商也攒下不少钱,同时在今年销售回款及融资顺利的情况下,开发商抄底拿地的兴致也愈见高涨。具体到开发商,拿不拿地原因并不相同。

财大气粗型。如4月绿地集团以9.5亿元,高出起始价36%的价格拿下松江区辰花路15号B地块,这也是上海今年以来总价最贵的地块。加上今年2月在天津拿下一块1100亩的地块,3月底宣布投资百亿元参与上海嘉定新城1050亩的项目建设和老城改造等,绿地的土地储备正以惊人的速度增长。而前两年绿地在上海的拿地资金约80亿元,销售回款则达100亿元,也暗示其具有充分的资金拿地。

迫不得已型。如4月金地以5.6亿元拍得上海青浦一幅住宅用地,总价超出底价82%,该地块也成为2008年以来上海溢价率最高的地块。据了解,前两年金地在上海的销售额有77亿元人民币,却一幅地也没有买过,而且也已没有新的发展项目,所以此次大方出手被业内视作情有可原。此前金地董事长凌克已向媒体表示,虽然截至2008年底的土地储备可保障公司未来3年的开发量,但是要考虑到2011和2012年的利润增长及今后的持续发展,2009年必须拿地。据悉,金地今年预计用50亿至100亿元的资金拿地,但倾向于短平快的项目而非周期长的大项目。

“久不散出”型。如招商地产在07、08年花了18亿元在上海拿地,但这两年的销售回款却只有6亿元。虽然前期花大钱买下的95万平方米的土地使其有了一定的储备,但考虑到其回款资金量偏少,现在想拿地怕是“为不从心”。

新一轮圈地开始

在备受政策和资金重压的2008年,土地储备某种意义上成了开发商的沉重负担,叫卖二手地或寻求土地“合作”的情况增多,退地事件也时有发生。但如今楼市形势又好转起来,随着商品房存货获得消化,土地储备又一次实现角色转变,从此前的麻烦、负担变为开发商赖以生存和进一步发展的主要财富。”回建强表示。

的确,随着楼市销量不断攀升,房地产开发企业的可持续发展问题就会凸显出来。这就不奇怪土地市场为什么会突然热起来。以上海为例,今年一季度,上海包括本地、外来及外资的品牌开发商无一家在土地一级市场拿地;但进入4月后,14幅经营性用地挂牌出让无一幅流标,并且普遍出现高溢价情况,而5月推出的几十幅土地也都有企业报名参与。

回建强还指出,在新一轮的圈地活动中,大型开发商表现积极,如近期有金地、绿地、SOHO中国、汤臣等知名企业纷纷出手,或从一级市场竞价,或在二级市场收购,都表现出对后市的乐观态度,积极“抄底”。同时,大开发商的积极行动似乎也凸显了中小开发商的尴尬,在市场回暖中,明星企业可获得更多机会,往往凭借资金方面的“底气”占尽先机。”

■上证演播室

开发商资金压力犹存 高溢价拿地不会普及



主持/整理:唐文祺
嘉宾:DTZ戴德梁行中国区综合住宅服务主管 蒋尚礼

随着住宅市场在前期的一轮回暖,久未露面的溢价拿地现象再度出现。4月上海土地市场最为吸引眼球的话题,便是金地以溢价82%的价格,获取青浦徐泾一幅住宅用地。不仅如此,该事件更为引人深思的是,共计有近10家开发商参与了此次争夺。土地市场的再度回暖,对于未来市场将会有何预示?

主持人:与去年频繁出现流标、底价成交的情况相比,今年的土地市场重现“转机”,您认为这是由哪些原因造成的?

蒋尚礼:土地市场的购置减缓现象,应该是从2005年开始表现明显。主要还是由于之前几年房地产业的阶段性调整、土地开发限制要求提高,对开发商的购置土地有所影响。而2008年信贷政策的全面紧缩,导致当年全国土地购置面积增速同比回落9%。

应该说,2009年以来信贷政策的转变,不仅使得房地产开发企业的信贷资金有所松绑,而个人按揭贷款同样增长迅速,总额达到984亿元,同比增长13.2%。这也是自2008年2季度以来首次实现正增长。

2009年1季度的住宅市场成交量显著恢复,住宅销售总额同比增长24.7%。与此同时,根据DTZ戴德梁行所监测的30家A股上市房企的一季报显示,万科、金地、招商、保利等部分发展商,经营性现金流一改过去三年间的长期负值

表现。加上国务院近期决定下调住房投资资金比例,对开发商的资金状况是个利好。因此,一些资金流动性灵活的房企,开始逐步恢复了对外扩张计划。

主持人:按照业内观点,存货消化压力普遍存在。开发商囤地的行为再度发生,是否会进一步造成这方面压力加剧?

蒋尚礼:纵观1998-2008年的十余年间,全国范围内用于房地产开发的土地购置面积达到31.3亿平方米,而截至2008年底全国土地开发量则仅为19.4亿平方米,占购置总量的62%,可见仍有近40%的土地滞压于开发商手中。但值得注意的是,2009年1季度以来,随着发展商战略的调整,全国范围内土地开发面积相对于土地购置面积的比值,近三年内首次实现净增长。这说明库存土地正开始逐步去化。近期各地土地市场的确认开始有所活跃,还有个别溢价幅度较大的收购现象发生。但我想要强调的一点是,这种现象并不会普遍发生。

一方面,进入2009年以来,虽然信贷政策放松信号愈发明显,房企现金流流动性有所加强。但较高的负债水平和存货数量,仍然是房地产企业存在的整体现象。2009年1季度全国范围内房地产开发企业从银行系统获得的信贷资金总量较去年同期增长9%。信贷增长带动住宅竣工增长27%,而同时发展商购置土地及商品住宅新开工面积两项指标分别同比下降40%和120%,依然延续2008年以来的下探走势。一系列指标的变动说明现阶段发展商更为注重自身资产负债水平的恢复,将有限的资金用在现有存量项目的建设上。

另一方面,根据DTZ戴德梁行对北京、上海、深圳、广州、天津、武汉、成都、长沙、厦门九大城市土地市场的跟踪统计来看,今年第一季度共成交土地(规划)建筑面积12036万平方米,较2008年同期下降1%。其中居住用地及商住用地的综合性用地共成交(规划)建筑面积403万平方米,同比回落67%,可以看出,整体土地市场仍旧处于调整之中。

■读者来信

编者按:继上周“地产投资”刊登中国社科院汪利娜研究员《地方政府无权擅动公积金收益》后,本刊编辑收到不少读者来信,纷纷就公积金的使用问题表达意见看法。今特选择一篇与读者分享。

公积金亟需立法保护 另作他用需听证

◎从 诚 上海公积金管理中心副研究员
上海房地产学会住房保障委员会秘书长

我国住房公积金制度和管理运行的法律规范主要依据国务院1999年颁布并于2002年修订的《住房公积金管理条例》。1999年5月5日,时任中国人民银行副行长的尚福林在全国住房公积金管理工作会议上曾严厉地指出:“住房公积金委托贷款只能用于职工购买、建造、翻建、大修自用住房,任何单位和个人不能挪作他用。今后如出现将住房公积金用于项目开发或除购买国债外进行其他方面投资的,受委托银行应予以拒绝。对强制受委托银行执行的,受委托银行要及时向当地人民银行分支行、住房委员会及其上级行报告。”

截至2008年底,全国住房公积金存款超贷款差额达到6000亿元,住建部认为其中有3193.02亿元属于闲置资金。利用闲置公积金,投入保障房建设,提高住房公积金使用效率的初衷很好,笔者赞成公积金发挥个人购房贷款融资功能的同时,也可支持建房贷款,从而形成对住房投资、建造、销售和流通各个环节的政策性金融支持。但值得注意的是,住房公积金支持建房贷款,必须经过正常的法律程序如《住房公积金管理条例》的修订,地方还要经过必要的住房公积金缴存人听证会等,方可实施。

1999年以条例对公积金立法时,全国公积金储蓄额仅1400亿元,但至去年底为12000亿元,十年增长约10倍。对条例修订,实质是作为住房公积金的再度立法,若再以条例这种法律位阶较低的行政法规方式立法将是极不严肃的。国务院即使作为最高行政部门,也不应具有裁量和规范公积金这一涉及人数亿众、资金万亿的庞大私人储蓄资金的立法权力。按现有的资金规模和增长趋势,公积金必将成为中国最大的基金,超过外汇储备也是指日可待。住房公积金立法修订,唯有在全国人大平台上开放式听取包括产权人的意见方可进行。同时,由于住房公积金来源于劳动者工资的强制扣缴和单位缴纳,与养老、医保等社保制度基石完全相同,立法中必须回答两大基本问题:(1)为什么在立法上认为住房和养老、医保等等重要必须采取强制工资扣缴方式;(2)作为服务于一个劳动者的住房公积金,和其养老、医保等社保账户之间是怎样有机联系的?如果继续维持各自管理的模式,其依据是什么?

■投资风向

上海甲级写字楼租户“分流”

从2008年4季度开始,受到金融危机和供应持续放量的影响,上海甲级写字楼市场进入深度调整周期。高力国际最新发布的报告指出,持续多年的业主市场转为租户市场,租金在连续上涨几年后也开始逆转下跌。2009年第1季度写字楼租金跌至人民币每平方米7.6元,比08年3季度最高时的10元下跌24%。

高力国际华东区研究与咨询部董事李庆贤表示,尽管目前许多企业出于前景担忧,开始控制成本、收缩租赁面积或迁至更低档的大楼。但一些高端服务业公司,如各类咨询公司和内资金融机构等则利用当前的市场机会升级或扩张办公面积。此外,不少医药和快速消费品公司由于现金流充足,甚至还计划市场低位购买物业以自用或投资。

(唐文祺)

上海大户型紧盯“换房客”

成熟板块的大户型房源正在紧盯住房改善型需求。如上海长宁天山板块目前在售的唯一大户型楼盘天山河畔花园刚推出52套精装修房源。项目负责人表示,改善型客户往往资金实力较强,对房价的敏感性弱于首次置业者,但他们对房产品质、物业管理的要求也往往更高,其中5-10年前定居上海的新上海人换房需求旺盛,成为本阶段改善型需求的主力。

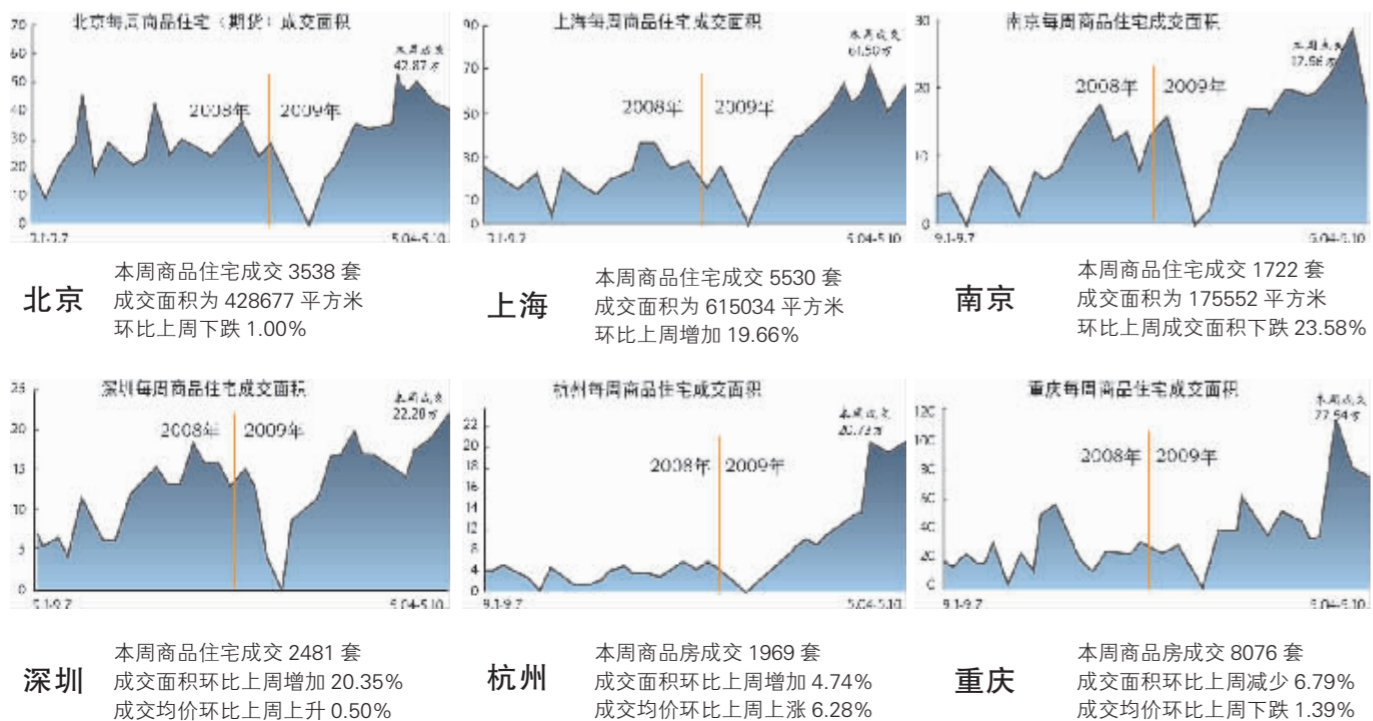
此前70/90政策带来的效应之一,就是市场内大户型供应不足。”市场人士指出,近两年上海市中心城区房源出现了户型越大越热卖的情况,一些大户型业主惜售态度明显。根据市场需求来看,改善型客户比较青睐200-400平方米之间大户型房源,选择区域则集中于中内环之间成熟生活居住区。

(李和裕)

■数据解读房地产

本周在全国重点监测的34个大中小城市中,楼市成交面积环比上升的城市有27个,约占总城市数量的8成,并且在楼市成交面积环比上升的城市中,有近20个城市环比增幅都超过了20%,全国楼市在五一节后出现普遍反弹。其中环比增幅最大的为广州,达到48.38%,其次为武汉,为43.93%;南京是唯一出现明显走跌的城市,其环比跌幅为23.58%。

(数据来源:中国指数研究院)



摩根大通: 中国楼市已实质性回暖

◎本报记者 商文

摩根大通董事总经理兼中国证券市场主席李晶(Jing Ulrich)11日发布报告指出,中国的房地产市场已经启动实质性回暖。

李晶指出,一季度中国经济已经出现了积极的变化,市场信心提振,经济活跃程度提高。北京、上海、天津、广州等大城市房地产市场交易量均有较大增长。根据北京、上海、深圳三地房地产交易网数据统计,2009年第一季度,京沪深三地新房交易量创新高,同比2008年同期新房交易量平均上涨了100%以上,北京和上海两地交易量甚至达到了2007年同期水准。房地产开发投资在今年前两个月同比增长1%,而在第一季度同比增长达4.1%。楼市的回暖主要是刚性需求大量释放以及救市政策促成的,随着金融危机影响的消退,宏观经济环境的逐步企稳,政府投资力度的不断加大,经济回暖的有利因素积累,增加,全国楼市在去年四季度触底后已出现恢复性的增长。

中国房地产市场中的普通住宅需求回暖。李晶认为,2008年受全球经济危机的影响,许多购房者的刚性需求受到压制,造成市场整体成交量萎缩,但随着房地产刺激政策利好以及行业变化,改善型购房者开始入市,推高楼市成交量。政府从上年9月开始,不断出台有利推动中低端楼市需求的政策,其中包括减少借款利率,下调购房者的首期付款,加大房贷利率折扣和削减契税和印花税。这些政策大大降低了首次购房者的负担能力。据仲量联行在上海的统计,平均按揭分期付款占可支配收入的百分比也从56.4%下降到41.8%。