

上证第一演播室 特别节目

上海首批入市的
“70-90”房源领涨楼市



详见 C10

楼市回暖未涨价 的“另类”楼盘

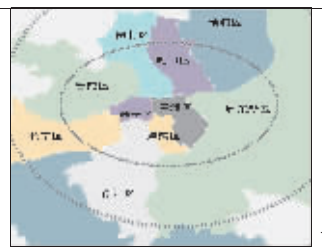
普陀区中鼎家园
尾盘品质不差偏滞销



详见 C11

上海环线区域楼市 一周表情

楼市内外环“两极”
商品住宅成交增长



详见 C12

地王梦 难刹车的恶性循环

[策划人语]

地王,又见地王。

7月底,湖南长沙,1个小时的激烈竞价,北辰实业和北京城开组成的竞买联合体争胜北京金融街建设及长沙世纪金源,以92亿元的天价争得国内最大金额单宗土地新河三角洲地块。市场哗然。

房价在涨,地价更在涨。从一线城市到二线城市,今年以来,“地王”层出不穷,刺痛了我们对地价攀升已觉麻木的神经——地价与房价互相推高的恶性循环似乎正在上演,令人痛心疾首。

一场“地王梦”,遍地伤心人。
(柯鹏)

◎本报记者 何爽

“一线城市的地一直比较金贵,开发商对其中优质项目的趋之若鹜也推升了地价。现在开发商肯砸近百亿在二线城市买地,令我有些吃惊。”一位上海的房地产分析师坦言。在这些业内人士看来,土地竞买活动的愈演愈烈,地价记录的一次次被刷新,促成了房价的居高不下。

而地价与房价之间的确存在相互作用力,以上海为例,当年5月浙江绿城以高达12509元/平方米、超出周边楼盘售价的楼价拿下杨浦新江湾城D1地块后,周边几个在售楼盘价格随即上涨10%-30%。

据悉,按成交价计算,新河三角洲地块未来的楼价约3500元/平方米,而长沙市国土资源局有关人士称,以长沙当前的房价水平,此价格属于合理范围内。但市场人士不这么认为,有人指新河三角洲地块的楼价已达到了目前长沙商品房的均价,以后项目定价更会在5500元/平方米以上,房价如何踩得住刹车?

“高价拿地给市场带来的未来房价也跌不了预期一时间很难改变。”上海易居房地产研究院高级评论员杨红旭称,“地王”形成区域性标杆,使房价形成由低而高的周期。”世邦魏理仕的分析师也表示。

的确,上涨的土地成本必然由开发商反映在商品房价格中并转嫁给

购房者,并且由于地价在房价中占有不小的比例,所以房价也就顺理成章维持在一个较高的水平,地价上扬带动房价上涨也成了部分利益集团维持高房价的主要理由之一。同时,房价上涨也提高了开发商和地方政府的价格预期,从而带动了即将出让的土地的价格上扬,以至于市场陷入了“高土地出让价格→高房价”到“高房价→高土地出让价格”的恶性循环。难怪有人惊呼,“地王”诞生对百姓置业来说简直是噩耗!

同样叫人唏嘘的是,开发商的不惜成本、不计后果促生了一个个“地王”,而在地价不断攀高的局面下,开发商依然热情高涨。“市场化”的土地出让使地价的上涨成为客观而又必然的趋势,实力开发商对其中优质地块的抢食也符合行业的整合发展趋势。”杨红旭认为。

但业内人士同时指出,土地高价成交的事实也足以向市场发出未来数年房价仍然会上涨的信号,“通过开发商,尤其是在市场有影响力的品牌开发商的态度,就可以窥见其对未来楼市走向的判断。而面对此景,老百姓又会产生怎样的房价预期?难道这不意味着高房价吗?”

如果说开发商是为了谋求自身

发展、甘愿承担楼市泡沫破灭的风险、自告奋勇地去制造“地王”的话,我们也无法忽略“地王”的加工生产方——地方政府。

“地方政府是在刻意制造‘地王’。”有长沙的房地产业内人士在新河三角洲地块开拍之前就忿忿表示。自该地块在今年6月初被长沙市国土资源局公开推出后,“新河三角洲,中国地王即将诞生”的广告语便挂在了长沙市中心,因为,仅凭46.38亿元的挂牌起始价,该地块已经刷新国内单宗最贵土地的记录,是“中国地王”了。

于是,业内人士提出质疑,新河三角洲地块总价高的原因是规模大,出让的土地面积逾78.5万平方米,但为什么地方政府要把这么大面积的土地整体出让?有专家指出,地方政府只想到增加地方财政收入,并没有考虑合理开发利用土地。如此大片出让的结果反而是有助于分期开发的开发商变相囤地,继而垄断该区域的地价和房价,对市场而言弊大于利。而这恐怕也是地方

政府在处理土地问题上的“思维定式”之一。

另悉,有长沙地方官员的解释是“航空母舰”级地块的推出可以提高长沙的城市知名度,引起投资者关注。“哪一个地方的土地推介不是这个目的?先‘作秀’后赚钱。”有人直白快,如此评价。甚至有人指责,高地价、高房价都是地方政府和开发商“勾结”的产物,如新河三角洲地块就被传地方官员曾南下找和记黄埔、北上约北京巨头,所以限制多,已“内定”;再如之前广东省新“地王”东莞塘厦大坪村地块随落万科,却引来金地对拍卖公正性的抗议,似又成了一出地方官演的闹剧。

于是乎,高地价与高房价的怪圈还在继续循环。再回过头来看看这“地王”之争,福兮?祸兮?

不一样的关键词

开发商鏖战土地战场

◎本报记者 唐文祺

按照原本的调控思路,作为房地产业链的源头,严格的土地政策将成为规范市场的重要举措。但现实的问题是,土地政策犹如一把“双刃剑”:一方面,公开透明的土地招拍挂出让虽然终止了暗箱操作,但“价高者得”的游戏规则却无意中助推了地价的上升,并反过来拉动了房价的攀升;另一方面,正是由于土地的得之不易,虽然有利于入市的房地产企业素质的提高,但对于土地资源紧张的预期,使得越来越多的地产商不断高价拿地。

上市开发商:勇

先是连下上海市宝山区“三城”,继而在杭州夺得当地新“地王”,从前一直表现低调的保利地产(600048)在今年频频高调拿地。“宝山的3块地光楼价就在5000-6000元/平方米,几年后再推盘,单价估计都会超10000元/平方米。”一位曾在现场“观战”的业内人士分析。有知情人士透露,此次推出的三幅土地中,万科A(000002)原本对其中一幅用地志在必得,但在纠缠多个回合之后,终于抱憾放弃。

香港房地产上市公司信和置业(0083.HK)同样表现“抢眼”,继41.38亿元夺得成都“地王”之后,又以41.8亿元将重庆“地王”纳入囊中。“41亿的资金量对我们来说不是问题。”信和置业董事会主席黄志祥坦言。“对于这些上市企业来说,资本市场成为了有力的后备力量。”一位中小开发商无奈地说。

中型开发商:蓄

与之前纷纷宣称将前往二、三线城市发展的情形不同,如今“倒流”回一线城市似乎又成风潮。“二、三线城市是谋利,一线城市是做品牌。凡是在当地市场发展得还可以的中等规模房地产开发商,都会有在一线城市拿地的‘梦想’。”一位业内人士指出。虽然上海拿地越来越困难,但来上海做项目就是为出名。“一位浙江房地产商直言不讳。他甚至宣称,企业已经准备了近10个亿的资金,就是为了在上海拿地做项目。而在他之前,已有不少中型开发商表示过这个念头。但是,由于资金不足或由于开发难度加大,只能悄然退出。“如果和那些上市公司、大企业等‘硬碰硬’,胜算很小。”有开发商表示。

外资开发商:变

对于外资开发商而言,出于对在中国市场的成本运作、利润最大化等问题的考虑,纷纷表示愿意在二级土地市场拿地。“我们相信许多小开发商手里囤积有不少土地并未出让,虽然此类土地权属关系复杂、解决时间长,但与通过一级土地市场直接拿地比起来,成本相应会减少许多。”一位外资房企的投资部负责人表示。

还有一位业内人士认为,一部分资金雄厚的外资企业,进入中国房地产市场时间较长,对于各环节的操作模式已经深谙,因此完全可以通过股权收购、合作发展等方法扩张阵容。“由于中国政策变动频繁,这些外资开发商也希望能够通过与中国开发商的合作来降低风险。单枪匹马在一级土地市场激烈驰骋,看起来并不适合他们。”

楼市评弹

风月忠言



◎柯鹏

知足常乐、过犹不及。当一道高达600倍的深套横亘眼前,这话还能说得那么轻松么?

近日出炉的山东2006年度审计报告显示,中国网通山东省分公司职工月人均缴存住房公积金6389元,而济南一家普通企业职工月人均缴存只有11元——垄断行业职工与普通行业职工之间缴存公积金的差距就轻松达到了近600倍。

不容置疑,公积金政策确实实在一定程度上,成了少数高收入单位为职工牟取福利的工具,公积金“劫贫济富”实是不虚。一半是火焰,一半是海水。

国家发改委近日的数据显示,今年1-6月90平方米以下住房完成投资仅占住宅投资的19.5%。我国住宅开发产品结构没有明显改变,大户型仍是主流,住宅保障制度依旧缺失。保障过了头,保障不到位,这两极化的趋势正在愈加明显,隐隐让人心感不安,而界限不明则是根本原因。一方面,对于公积金的使用界限、存取标准、缴交额度、流转范围,别说各地“因地制宜”,就连统一的一些政策法规也大多存在弹性过大,限制过多的两极化问题;另一方面,“70-90”的“一刀切”政策,从出台伊始,就有使用面积、建筑面积之争,总量控制、项目控制之争,一线城市、二线城市标准之争……从来就没停息过。

国人一直讲究中庸之道,如今也在追求和谐为美。其实大家都明白,一开始明确了范围,最终才不会出现超越界限的事来。弗洛斯特法则也告诉我们,在筑墙之前应该知道把什么圈出去,把什么圈进来。不如此,只有撵死一些人,饿死另一些人,弄得舆论沸腾。

春蚕到死丝方尽,何如雪拥蓝关马不前?蜡炬成灰泪始干,何如斯无消息石榴红?人生得意,实在不必尽欢。任何事情,还是不要做得太过的好——到最后,只怕会落得个伤人伤己。

这些略带风月的话,算是我对一些垄断企业的进言忠告。

更多精彩,请见 <http://mumluke.blog.sohu.com/>

■多声

上市公司更关心土地储备量



中国指数研究院华东分院副院长 陈晨

那么多上市房地产公司活跃在土地市场,事实上,对某些上市公司来说,在某地的“存在”甚至比拿地的价格高低更有意义。因为它们对投资者所观察的最重要指标就是土地储备量。加上目前上市公司很容易从公开市场上募集资金,资金充沛也支持了其公开拿地的行为。

另从模式上看,我国内地的土地集约供应难改,而保障类土地供应缺位。眼下开发商之所以积极拿地,主要是基于对未来土地供应的不可预测。而政府既要土地进行合理规划和利用,又要避免土地供应的下降导致房屋供应的下降,就需要清晰供地计划,对一级土地加快整理,同时存量土地的利用开发很重要。

楼市资本游戏可能推高房价



湘江伟业(北京)投资有限公司董事长 方明理

在一个房地产业不甚发达,房价一度全国排名靠后的农业大省,如何就会一鸣惊人,一日之内成就“中国地王”?一线城市房价高企、土地稀缺,许多开发商不得不开始南征北战,二、三线城市的大宗用地自然成为巨头们关注的热点和无奈的选择等等都是原因。

另悉,长沙世纪金源在73亿元报价后就不再举牌,为何北京金融街建设与北京城开、北辰实业会“兄弟”相残,一路把地价推高到92亿元呢?一个不可忽视的原因是:它们都将以上市公司作后盾,正是“成本无所谓,地价不怕高,股海作后盾,老大乐陶陶。”

但令人困惑的是,如果中国房地产业在需求旺盛、供需失衡的状态下,完全沦为资本大鳄们的游戏,楼市将如何发展?房价如何踩得住刹车?或许,二、三线城市房价狂涨的高潮即将到来?!