

10月新房市场 供求双降

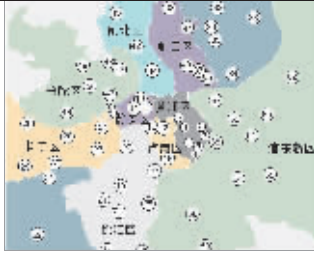
成交下降,供应更少,上海“银十”不再



详见 C10

10月二手房市场 先热后冷

买卖双方僵持,二手房价依旧高位盘整



详见 C11

上证第一演播室 特别节目

“限外”覆盖面扩大,投资再受抑制



详见 C12

动荡加剧 土地恐慌症在蔓延



缺地恐慌症:最怕金融机构不给脸

症候群代表:中小开发商

◎本报记者 于祥明

央行连续加息、土地资金继续收紧、房贷比例不断提高……一系列的“紧”政策,使2007年我国房地产业正经历着一场历史性的市场洗礼。对于土地储备和开发项目不足的开发商来说,未来更加紧缩的金融政策,成为名副其实的达摩克利斯之剑。

没有多少土地储备,且自有资金少的中小开发商已经基本上没得玩了。”青岛百通城市建设集团股份有限公司总经理方立才向上海证券报直言,在一系列金融政策调控下,一些小开发商不仅仅是如履薄冰,而是开始“出局”。

对此,中国指数研究院副院长陈晟总结认为,目前土地储备不足的小开发商共同面对的疑惑是:几年来开发经营储备的资金,如今却买不了一块地!”

实际上,由于土地成本的不涨,开发者的资金链越来越紧张。一位业内人士向记者表示,不久前国土资源部有关“必须结清土地出让土款

才能拿到地”的要求,就让许多小开发商资金捉襟见肘。

此前,建设部政策研究中心副主任秦虹分析认为,2000年全国完成房地产投资只有5000亿元,而2006年则达到2万亿元,投资增长了3倍。加之,房地产开发周期长,资金周转率慢。如果按0.2的周转率,房地产开发实际需要资金10万亿。而从房地产资金来源看,以银行信贷为主,融资渠道并没有发生很大变化。”秦虹说。

正是由于上述原因,开发商对金融市场的“感冒”已经一去不复返了。特别是,近期央行连续加息、土地资金继续收紧、房贷比例不断提高等一系列政策影响,这些开发商的资金链已经岌岌可危,索性有些实力不济的开发商只能无奈“退市”了。

但是,这并不意味着“先储备”开发商没有机会。通过细分市场,在自己的“专业领域”内精耕细作,并且有一定资金实力的开发商还是有发展空间。”陈晟指出,不久前登陆港股的SOHO中国恰恰是一个案例。

实际上,记者也注意到,在登陆资本市场前,SOHO中国无论是知名度以及流动资金都实力不弱。但是,其持续开发项目却屈指可数。正是在不断收紧的“紧”环境下,SOHO中国及时登陆港股市场,募集大量资金以争夺新的开发项目。

现在拿到地的公司多半是上市公司。”作为一家正在准备上市的公司负责人,方立才分析认为,房地产企业未来面临的金融环境却不乐观,利用资本市场必不可少。

对此,北京阳光100置业集团有限公司副总经理范小冲持相同观点。

“房地产本身是一个资金密集型产业,对金融市场的非常敏感。”范小冲说。然而,他认为,从目前中央政府的政策倾向来看(包括限制外资投资炒房、加强税收管理等),对于房地产业的态度正在发生变化。

范小冲认为,未来金融政策更多关注房地产行业可能存在的风险,而不是一味地鼓励其发展,在这种情况下,一些房地产开发商还会担忧受怕地关注着金融市场的“风吹草动”。

【策划人语】

今年的房地产调控起于土地之源。土地调控的成败,在一定程度上,可以说决定了楼市今后的走向。

政府紧守18亿亩耕地红线的决心不容置疑,随着国土资源部一系列相关文件的出台,土地审查日益严密,土地门槛逐日抬高,整个市场也在动荡中酝酿着变局。

对于“以地为纲”的房地产开发商来说,一个寒冬正在招手。土地多的怕违规、怕收回,没土地的怕金融、怕淘汰;某些“以地生财”的地方政府,则陷入了“卖与不卖”都难、“卖高卖低”都难的尴尬境地。

土地恐慌症在全国蔓延,未尝不是一件警钟长鸣的好事。

(柯鹏)

多地恐慌症:最怕市场政策起变化

症候群代表:碧桂园

◎本报记者 于兵兵

今年以来,保利、万科等地产巨头大面积拿地的消息不绝于耳。尤其是素有中国内地“第一地主”之称的碧桂园,其土地储备超过5400万平方米,是香港长和系全部土地储备的2.5倍,也是目前香港地产上市公司市值第二大企业。而在严防“囤地”的房地产宏观调控精神下,如碧桂园般的“囤地急行军”正遭遇清查可能。

有报道称,国土资源部于10月底赴重庆“摸底”碧桂园一个涉及6300亩土地的开发项目。而根据碧桂园与当地政府签定的框架性协议,6300亩土地的总出让金额仅过20亿元,远低于谈判初的政府出价。随后,碧桂园还有可能开发周边17000亩土地。

这在国家严防开发商囤积土地的大背景下,已经引起市场普遍关注。作为国土资源部“百日土地督察”的行动之一,相关人士介绍,检查的主要内容是开发商有没有延期开发,地方政府有无违规批地等。

根据中央调控要求,国土资源部门要“守土有责”,重中之重的工作是坚守18亿亩耕地的红线”。为此目标,各地需要设定严格的土地出让规划,不得逾越每年的出让标准。

一边是房地产市场供给紧张,一边是国土资源部门从“安身立命之本”出发,严格保护耕地被大量建设用地侵占,土地市场的利用就变得更为敏感和矛盾。

这是地方政府的难题之一,即要保证房地产市场供给和合理的开发速度,又不能突破建设用地指标。而为了实现“富贾一方”的愿望,各地政府变相增加可开发土地面积的现象并非个案。而地方国土资源管理部门既要配合国土部“百日行动”的检查,又要照顾当地政府的要求,这个工作就很难展开。”一位接近国土资源部门的人士介绍。

业内人士指出,事实上,地方政府在土地大规模出让过程中扮演了推手的角色,甚至不惜冒着违规操作的风险为房地产商提供大批廉价的土地,以满足在城市建设过程的资金需求,从而成为地产军团全国“囤地”背后重要的支持力量。

例如某开发商囤积土地过程中,先与当地政府签署框架性协议,并采取分期分期出让方式,并在招拍挂中设定“意向企业唯一符合”的出让原则,以确保顺利拿地。

但也有专家表示,如果开发商囤地确实触及农用地“以租代征”、未批先用和农用地擅自改为建设用地等问题,就可能真正违规“触线”。有国土资源部门人士此前在接受采访时表示,当前的土地法规存在着大量可以变通的地方,政府当务之急是应该完善相关土地方面法规和进行更加严格的监管,并且要坚持科学用地规划,使之不能因为领导干部的喜好而发生变化。同时,应该给土地监管部门一个更加合理的行政定位,以便摆脱部门与地方利益的羁绊。

卖地恐慌症:最怕两头“不讨好”

症候群代表:某些地方政府

◎本报记者 李和裕

除了买方,土地市场中的卖方也有自己的烦恼。卖贵了,有不顾房地产调控,以地生财,抬高房价之嫌;卖便宜了,又可能遭到关系拿地,国资流失的质疑。

就在上周四,一直受到境内外大开发商瞩目的上海新江湾城又成功出让了其第四幅住宅用地,来自新加坡的仁恒置业以超出底价2倍多的13.01亿元摘得这幅D3地块,楼板价则达20000元/平方米,再创板块新高。此前,浙江绿城曾在今年6月拿下面积更大、容积率更高的D1地块,楼板价为12509元/平方米,当时已被视为“天价”。

其实,在“地王”频现的2007年,在自2004年开始住宅用地供应就一直呈下降趋势的上海,某区域的土地拍卖连创新高并不特别令人吃惊。不过引起业内注意的是,此次出让的D3地块是上海首幅采用一次性书面竞价这一土地挂牌新规进行出让的土地,有着不小的示范效应。

就在上月底,上海的土地主管部门向各区县的土地招投办下发了通知,调整住宅类用地挂牌现场竞价规则。新规规定,今后凡住宅用地面积占总面积一半以上的地块,现场竞价将由现行的现场举牌竞拍改为一次性书面竞价。而此举被视作上海为杜绝频繁叫价、盲目抬高地价的情况采取的有效措施。

不过,从D3地块的出让结果看,市场对于新规在地价的合理性控制方面的效果恐怕仍持保留态度。从表面上看,新规可“浓缩”以往多次的竞价机会,并使涨价空间相应减少。但一次性书面竞价的方式其实又被业内戏称为“豪赌”的方式,想拿地的开发商仍会抓住这仅有的机会“放手一搏”。有分析人士表示。

目前来看,新江湾城的住宅项目已经汇集了合生、华润、绿城、仁恒四大品牌开发商,而合生和华润的项目已经面市,前者的公寓报价已从刚开盘时的每平方米1万元出头升至目前的近2万元,后者即将开盘的华润橡树



湾庭别墅每套售价则在500万元以上。上海中原研究咨询部龚敏指出:“虽说新江湾城地块如此高价有其特殊性,不过从示范效应来说也并非好事,因为可能助长周边房价非合理增长,政府部门应该看到这一现象所带来的负面影响,不要一手拿矛,而另一手拿盾。”

而在高地价屡见不鲜的上海,同

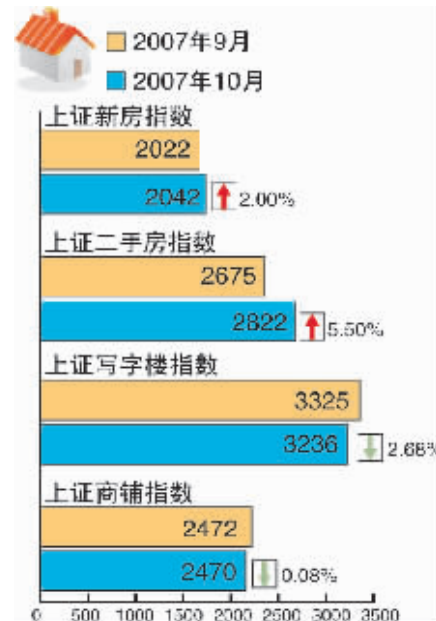
样也有着土地“贱卖”导致的矛盾。去年最高报价近60亿元却“临产”晚了1年的上海花木新地块土地于今年“十一”前突然宣布花落星河湾,按其原先42.4亿元的报价计算,楼板价逾8000元/平方米,但时隔一年花木板块的房价最高已至20000元/平方米。同时,这令参与竞标的其他开发商吃惊不小,一些企业甚至对花木地块的招

标程序提出质疑。

一方面,一些企业认为,花木地块去年宣布土地公开招拍时可搞得很沸沸扬扬,如今却给人草草了事的感觉,就趁长假前夕发了个未中标通知,还不说明理由,一点游戏规则也不讲。另一方面,企业还指出,花木地块“现身”时就有传闻已内定星河湾,后来又因当时报价过高等原因而中止出让,如今土地被“捂”了一年不说,还被星河湾捡了个大便宜。

关注此事的业内人士向记者表示,当时出让方决定暂停出让的做法透露了有关部门对于高价争地的矛盾心态,一方面通过高价出让可以获取丰厚的收益,另一方面还须考虑高价竞标带来的社会舆论上的负面影响。花木地块竞标爆出天价实属市场行为,但与中央的调控思路和当时的市场氛围毕竟不够协调,从而出现搁置决标的结果。值得关注的是,当时的中途叫停对既定游戏规则的实施带来了损伤。对此,在今后的操作中应进一步推动和完善相关的制度建设。

上证10月房地产指数



张大为 制图

楼市评弹

谎言的代价



◎柯鹏

“金九银十”悄悄滑过,楼市步入深秋季节。

这一周,政策面,用睿智深的话说,“淡出个鸟来”,稍嫌不雅却是事实。直指楼市的政策基本没有,仅仅一个商务部的目录,将楼市“限外”又推进了一层,但更多圆于大政指导而非具体细则,恐怕一时难以见效。

市场依旧不给面子。尽管住宅成交量已因政策观望而一降再降,房价仍是一路狂飙,70个大中城市的房价指数连创两年新高,涨幅达到9.5%,就连二线城市宁波也火起来,以同比涨幅近两成领跑全国——“无量空涨”,令人担忧。

其实,说怪也不怪,中国城市化的浪潮正迅速从特大城市波及全国,蔓延至二、三线城市,大量的财富故事、上涨神话,还会借此产生。

自1998年以来,我国城市化水平近几年每年保持1.5至2.2个百分点的增长,与此同时,一些城乡结合部迎来了经济发展的春天。早前是在一些特大城市,房地产业趁机飞速发展,暴利在聚集,一些企业也因此获利颇丰。这是上海证券报近期“聚焦城镇集体经济改制盲点”系列调查,目前为止,四个样本公司无一例外都是靠经营房地产发家的缘故。

然而,一些企业的改制并不尽善尽美,更可能是以少部分人的荣光发财、显赫乡里,大部分人却失去更多为代价的。一边是原基层领导的飞黄腾达,天平的另一侧,一些失地农民只能背井离乡,在城市边缘苦苦挣扎与抗争。

这些事实现在变得模糊,时间和谎言的确可以掩盖很多东西。

德国铁血首相俾斯麦说,“在打猎之后,在战争之中,在选举之前,都是一个人说谎最多的时候。”结合中国国情,可以加上一句,“在发财之后,也是如此。”因为这四重情况,都是需要炫耀或掩盖的关键时刻。君不见,百富榜里挤满了地产富豪,哪一个不是将自己的出身描绘得辉煌气派。那些曾经不够纯洁的第一桶金,被装饰后摆到了供奉台上。更常有那些曾经“出轨”的企业,举出自己的改制合规、发展超常、造福一方的“丰功伟绩”,颇有一些当地教世主的气派。被翻出一些明显违背政策的行为时,又以“特事特办”来搪塞和掩盖。

谎言是要付出代价的。一个谎言的代价是无数个谎言,一些谎言的代价,有时甚至是名声和自由。