

## 土地新政打“囤地” 开发商急卖地赚差价

◎本报记者 唐文祺

国务院1月7日、1月8日两次下发通知,开启了2008年房地产调控的序幕。业内人士指出,这次调控紧盯土地源头,若执行彻底,将会对实行“囤地”政策的开发商造成很大影响。

这并不仅仅是猜测。国务院相关通知下发的第二天,上海、深圳及香港特区三地股市的地产股普遍下挫,其中,沪深两市73家地产股除7家停牌外,有58家股价出现下跌,截至当天收盘,地产板块整体跌幅达到2.52%,有近七成跌幅超过3%。“由于上市房企近期囤积土地现象明显,这个政策的出台会使得大的上市房企受到明显冲击。”一位金融投资者人士告诉上海证券报。

此外,中小开发商同样不能幸免。“近期有转让意向的项目开始逐日增多。”一名土地掮客透露,这些早期协议出让的土地,由于种种原因导致开发搁浅,眼看着土地政策愈加严

厉,有些中小开发商开始试图转让。“如果运气好,有下家愿意接手,说不定反而因此赚个差价走人。不然,一旦被政府没收,就只能落个‘竹篮打水一场空’。”

其实,在国务院相关通知正式出台之前,国土资源部已在2007年9月发布过《关于加大闲置土地处置力度的通知》,已提出土地闲置费原则上按出让或划拨土地地价的20%征收。随之而来的,便是全国各地展开的闲置土地清理活动。如北京市首批被红牌撤销的8宗项目,多属于未在规定时间内达到规定要求的;广州市国土房管局对3个延迟开工建设的项目予以曝光,同时公开宣布将在两年内完成对207宗涉嫌闲置土地的处理;而在上海,则明确将根据相关规划,将整理存量土地摆上重要位置。

但与之相比,国务院相关通知的措辞和态度表现得更为严厉,不仅在对闲置土地的处置问题上省略了“原则上”三个字,并提出对于闲置土地特别是闲置房地产用地,要征缴增值

地价。同时,还要求金融机构对于不符合要求的开发企业,应审慎贷款和核准融资,“从严”控制展期贷款或滚动授信。

“一线城市对闲置土地的盘查频率其实不低,已经有‘阵线过长’的企业资金吃紧。如果再进一步加强的话,连大型房企都会受到影响。”一名知情人士认为,对于讲究资金滚动利用的房企来说,“囤地”很容易成为一把双刃剑。据他透露,在由于囤地导致资金链明显绷紧的房企之中,不乏在国内大有名头的房地产企业。

尽管如此,也有一些实力充沛、尚未受到“囤地”之累的企业在谋势而动。“自国务院有关通知出台后,我们对于房地产市场的兴趣,开始从一手土地市场转向二手土地市场,关注度明显加大。”一外资房产投资负责人坦言。在他看来,随着土地、金融双向挤压力度的增强,更多原本由中小型开发商持有的存量土地将会被“逼”向市场。“这是乘隙收购的好时机。”



国务院连发通知,剑指各地大量“晒太阳”的闲置土地 资料图

## 仍有规避空间 亟待细则出台

◎本报记者 唐文祺

国务院有关通知出台之后,由于土地市场尚存在众多遗留问题,因此,相关细则的制定便成为焦点话题。

“在实行土地招拍挂政策之前,‘毛地’出让普遍存在动拆迁难、产权复杂、规划更改等各种问题。”上海城建集团房产经营部副总经理施嘉霖认为,在土地开发过程中,很难判断哪些是“有意行为”,哪些是由客观原

因造成的。“细则需要解决的切入点应当是闲置土地的定义概括。”

虽然根据1994年《闲置土地管理办法》的规定,“闲置土地”已有相应的定义范围,但业内人士指出,在实际操作过程中,闲置土地的界定显得颇为尴尬。即使是目前出让的“熟地”开工,仍然会有不少问题产生。“如有些项目,在实施过程中受到其他市政工程影响,或者规划报批未能通过,这种客观情形就不是开发商所能控制的。”一港资开发商表示。

甚至还有业内人士透露,通过这些方式能够达到合理规避政策的效果。“开工时间保证准时进行,但施工时间延长。”而所谓的施工,不过是今天打一根桩、明天种一片绿地的“小打小闹”,从而变相起到了“捂地”的作用。

“从政策的发展大方向来看,未来对于‘囤地’和‘囤房’这两种行为的调控,将会是主导趋势。”施嘉霖表示。但他也指出,配套细则的明确认定,将是达到调控目的的有力保障。

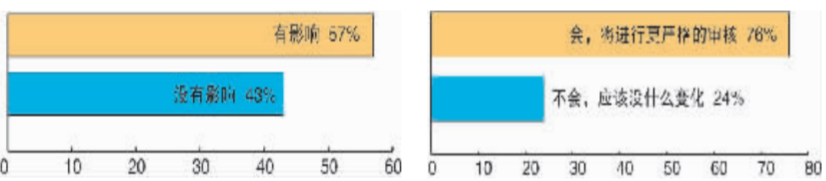
■上证调查

### 房贷市场新年有所解冻

### 72%受访者:会尽快贷款购房

◎调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 朱宇琛

由于去年四季度猛刮“控贷风”,不少银行到年底出现了无钱可贷的情况,也使得居民贷款购房一度受限。而新年伊始,房贷出现“解冻”迹象,此前一些表示贷款额度不足而推迟还贷的银行陆续恢复了房贷,首套住房按揭条件未有任何改变。不过,据报道,目前银行发放以“审慎开闸”为原则,一些人预期的“延时放量”的情况并未出现。因为与往年不同,今年各银行需按季度上报贷款额度,也就是将全年额度分配至每季度,而非原先的全年考核,由此,银行的风险意识明显提高,坚持调控的意味十分浓厚。房贷新年有所“解冻”,会对楼市需求产生相应影响吗?《上证·地产投资》联合知名房产门户网站“搜房网”进行了调查。

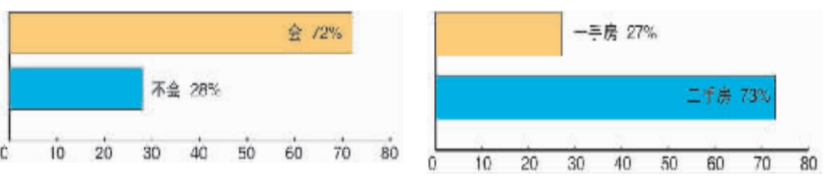


去年底的银行控贷是否影响到你的购房计划?

A. 有影响。 57%  
B. 没有影响。 43%

你认为银行今年会否调整房贷发放门槛?

A. 会,将进行更严格的审核。 76%  
B. 不会,应该没什么变化。 24%



在新房贷有所“解冻”的情况下,你会尽快实施贷款购房计划吗?

A. 会。 72%  
B. 不会。 28%

你觉得现在的房贷局面对购买何类房产影响更大?

A. 一手房。 27%  
B. 二手房。 73%

■投资百宝书

## “墅”欲静而“疯”不止 别墅市场量减价升

◎本报记者 李和裕 实习生 朱宇琛

“‘墅’欲静而‘疯’不止”的情况看来仍在继续。数据显示,京沪杭三地的别墅市场量减价升态势明显。市场人士分析,别墅市场在政策、资金和需求三方博弈之下,价格或将在今年持续走高。

以上海的独栋别墅市场为例。在政府连续规定禁批别墅用地后,上海别墅供应已由泛滥转为紧张,因供应量持续不足而引发价格上涨的情况尤为明显。2007年12月,上海独栋别墅似乎也遭遇了“拐点”,供应量和成交量双双比11月下降50%以上,创2007年全年最低。但是,虽然供求明显萎缩,12月独栋别墅的成交均价却达到2.27万元/平米,比11月又上涨8.2%,比2006年同期更是上涨32%。

不只上海一地,杭州的业内人士则直接指出,2008年杭城别墅市场或将无房可售。据报道,2007年杭州只要报得上名的别墅项目,几乎所有房源都销售一空,不少楼盘把前几年的存量甚至是2008年预备推出的指标都放到了2007年销售。面对2007年别墅销售一蹶不振的情况,市场人士表示,2008年至少是上半年将会出现一个别墅供应的空档期,杭州别墅市场或将出现零供应的状况。

北京别墅市场亦有相似情况。数据显示,从2006年开始,北京别墅供应量便呈下滑趋势,到2007年供需矛盾再次加剧,新增供应量下降幅度达33%,10月甚至出现零供应。更有媒体调查显示,在众多项目中,真正以别墅立项的只占三成,其余的都是以住宅立项,却以

低密度住宅形式冠名,大打“擦边球”。在供应量大减的状况下,2007年9月起,北京别墅价格大幅拉升,2007年全年交易价格较2006年上涨了约35%。

业内人士分析,造成别墅市场持续量减价升状况主要有三方原因:一是持续的别墅用地禁批政策,使得别墅项目的后续开发愈显紧张,稀缺性短期内不会改变;二是人民币的“对外升值、对内贬值”,使得别墅的开发成本不断增加;三是别墅具有较高的投资价值,在目前资本市场活跃的状况下,资金流向别墅市场非常普遍。

而对于大户型及别墅开发力度降低、别墅项目日渐稀缺的现状,有分析认为,今后在市场需求增加的情况下,二手别墅将会补充这一需求。

第一演播室 | 中国证券网

## 紧扣源头 土地调控目标是“稳房价”



活动策划:柯鹏 李和裕  
主持:整理 李和裕  
嘉宾:尹伯成  
复旦大学房地产研究中心主任

土地新政打响了2008年房地产市场调控的第一枪,目标直指开发商的囤地、炒地行为。业内认为,新年的土地新政将让本已转冷的楼市雪上加霜,今年开发商遭遇洗牌、楼市面临调整都在所难免。

调控土地实为抑制房价

主持人:您认为此次土地新政最重要的内容是什么?希望达到的调控目的又是什么?

尹伯成:遏制囤地、炒地是土地新政中最受关注的。根据国务院的《通知》,土地闲置满两年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用;土地闲置满一年不满两年的,按出



徐汇 资料图

■楼市评弹

## 车牌跌了



◎柯鹏

车和房的关系,从来密切。旧时,好男人的标准是香车、宝马;现在,依旧绕不开豪宅、跑车。最近更有闲人总结,现时上海“新好男人”标准,已简化为“有房无贷,有车沪牌”。可见,在上海滩,拥有一套自有产权房和一张上海车牌,是多么值得荣耀的事。

上海车牌一度被称为中国最贵的“一张铁皮”,去年飙价逾5万元一张。可是,就在前几天的一次拍卖中,竟大幅跳水60%以上,最低中标价跌到仅8100元,令人大跌眼镜。“想不到只隔两个月,我成了上海最倒霉的1万人之一。”一位刚刚在前次最顶峰时以5.2万元价格拍牌的朋友,这样自嘲。

曾经坚挺的车牌价,哗啦啦跌得一塌糊涂,给我们什么启示?

总结原因,无外乎三点:一是采用“竞拍新办法”,公开透明度增加,车商的炒作因素降低了;二是很多购车人观望,需求减少了;最重要的第三点是投放额度放大一倍,供应增加了。“供大于求”兼之压制投机炒作,立马就控住了价格暴涨。

这样的“三板斧”,楼市早就挥舞过。

君不见,我们一直号称打击炒房和暗箱操作,打击数据造假和“囤房”;君不见,我们一直强调抑制投机需求,造成观望气氛一度弥漫;君不见,我们一直表示扩大供应,特别是普通商品房的供应,调整楼市的结构供应矛盾……只是,楼市依旧“空调”,房价依旧坚挺。我们,栽在了哪儿?

1948年8月,蒋介石实行币制改革,颁布“经济紧急处分令”。蒋经国赴沪“打老虎”,以铁腕打击投机商人。时为上海市长的吴国楨认为,高压手段无法解决经济问题。最后,双方约法三章,上海市府尽量与蒋经国合作,吴本人不负成败之责。蒋经国“只打老虎,不拍苍蝇”的志气声威最终变成了“只拍苍蝇,不打老虎”,“经改”以失败收场。

往事可鉴。大事不成,我们最担心也最常见的根子,就是——全要了嘴皮子功夫。在英语中,有一句俗语,叫with hindsight。Hindsight,就是“早知当初”,with hindsight,就是“如果可以回到过去,重新做一遍,一定可以做得更好。”读历史,最揪心的也是这一刻,这种with hindsight。后面的事情,我们知道,时光却无法倒流、回到那年月。我们无法改变命运,只好在历史遗忘的角落,暗暗啜泣。

车牌跌了,房价还在挺着。这样的启示,难道还不够么?