

“IPO 囤地”受禁 房企“地价股价”赌局望终结

◎本报记者 李和裕

股市融资、囤地,再融资、再囤地……房地产上市公司左手圈钱、右手囤地的“把戏”由来已久,然而,近日证监会禁止房企IPO所募用于囤地,目前“地价股价对赌”、房价随地价攀升的怪状有望终结。

【限制】上市难度有增无减

根据上海证券报此前报道,中国证监会发行部有关人士近日表示,中国证监会依然支持优质房地产企业通过IPO或借壳等方式上市,通过资本市场实现做大做强;但同时强调,对募集资金用于囤积土地、房源,或用于购买开发用地等的IPO,将不予核准。

在业内人士看来,房企IPO没有暂停或仅受特殊限制,这在一定程度上是利好。但是,这并不代表房企的未来上市之路不存在难度。以往房企上市筹到的钱很少用来作建设资金,所以,IPO融资禁拿地对房企来说是很大的限制,一些计划IPO的房企的申请步伐可能受到影响,如更改所准备的材料等,以迎合对融资用途的审核要求。”上海五合智库顾问有限公司总经理邹毅表示,而监管层的表态也体现出以往对房企价值的评估过多与土地挂钩的思路正在扭转。”根据中国证监会披露的数字,今年以来,房企中IPO过会的有2家,目前IPO在审的则有5家。

赴港上市似乎也是一样的境遇。去年11月香港上市成功的内地房企众安房产在招股书中明确表示,会将超过半数的融资所得用作收购土地。但随着政府打击开发商囤地的力度越来越大,香港投资机构的有关人士向记者表示,香港的资本市场也逐渐把目光从“地主型”开发商转向具备短期盈利能力及发展质量的房企。中国证监会的数据则显示,受商务部等六部委发布的《关于外国投资者并购



“IPO囤地”的受限有望减少土地拍卖过程中出现“地王”现象

境内企业的规定)限制,在该规定实施后便没有新批房企间接境外上市。

【变化】再融资另辟蹊径

这是一个房企大肆融资的时代,至少在目前国家收紧银根,限制外资进入楼市的情况下,房企需要这么做。资本市场无疑是许多房企向往的“伊甸园”,一旦有幸进入,就能进行一系列股权再融资。但中国证监会此次强调,上市公司再融资不应是圈钱行为,应慎重考虑筹资规模、时机和投资者承受能力,特别是房企融资不能指望资本市场,应考虑多渠道充实资本金。

越来越多的上市房企已经有所考虑。如ST康达近日公告称,鉴于目

前国家银根紧张,其控股子公司康达尔短期内融资较困难,董事会同意控股股东深圳市华超投资发展有限公司与康达尔房产签订《财务资助协议》,由华超投资为康达尔房产提供不超过6000万元的临时性经营所需周转资金,使用期限不超过1年。又如日前披露年报的中国海外表示,正在研究成立房地产基金的可能性,希望通过建立新的融资平台以及与房地产基金合作的模式,增强公司参与大规模项目的能力。

一家投融资公司的项目经理向记者表示,开发商在各个环节都可能遇到资金周转不灵的情况,眼下房地产投融资项目正在增多,暴露出调控大环境下不少开发商在资金方面的窘

境。而上市房企也开始拓宽融资渠道,更显示出房地产行业的转型方向。

【作用】有望间接平抑房价

除了对房企融资的直接影响外,此举还可能对楼市产生深层次的影响。此前业界一直在注意这样一个现象:开发商上市融资后,用一大部分资金去买地,而囤地之后,该房企备受投资者追捧,股价随之攀升;再融资后,房企又将资金投入

到土地市场,并且因有钱在手,不惜花重金买地,非理性拿地也推高了地价,地价的抬升则会助长房价。”邹毅指出的其实就是上海证券报此前独家报道的“地价股价对赌怪圈”。

邹毅认为,IPO融资后禁止买地,可以从根本上终结这样一种恶性循环,开发商在资本市场筹到钱,但不能直接买地,那就只有加速开发已有项目,再快速销售回笼资金,然后用所得的资本金去拿地。这样的话,一方面“地王”现象可大大减少,另一方面有助于短期内增加楼市供应,进而起到抑制房价的作用。”

的确,能从资本市场顺利融资一直是上市房企大胆囤地的原动力,而今这一行业格局将产生分化。业内人士同时指出,证监会强调IPO融资禁囤地的政策与银行层面信贷从紧的政策在取向上一致的,也透露出政府继续执行宏观调控,用市场手段稳定楼市的目的。

■楼市评弹



中庸

◎柯鹏

这几天的楼市,愈发不平静。

一边厢,新一年的全国住房计划按规定在月底公布,京沪等一些大城市还悄无声息;一边厢,部分城市的高房价初步显露了调整迹象,但是京沪两大高地还在“死撑”;一边厢,随着恒大等巨头推迟海外上市,证监会又收紧房企IPO审批,开发商融资受阻的情况在加剧;一边厢,不少前期“囤地博涨价”的开发商面临着“地价股价对赌”失败的巨大压力,市场逐渐显露大整合的前兆。

面对这有些失衡的格局,不少人站出来开讲“软着陆”话题:既要防止大涨,也要防止暴跌。

这话委实没错,因为这符合中庸之道。人性的提升,有许多种。英国人的提升,产生优雅的语调和绅士作风;日本人的提升,产生周到的礼仪;中国式的提升,最伟大的就是提炼出了中庸之道。中庸是人生之学,更是治世之学。中庸以“过犹不及”为核心,做人处事追求适当、守度、得当,不偏不倚为宜,越位和缺位都不合适。

从本质上来说,时间的一维性决定了我们在单一时间点上选择的唯一性。中庸的伟大在于可以帮助我们最大程度上减少机会成本。过了中庸要求的这个“度”,边际成本不断增加,边际效用则不断减少。在经济学上来说,是不科学的。中庸要求我们,做任何事都要有分寸,才能达到所谓“软着陆”。与之相反,开发商们曾乐此不疲的“地价股价对赌”,就是一个完全不守“度”的大赌局,一个囚徒困境。这个赌局一直开下去,房价只会持续亢奋,直到那逼人一跳的一刻,猛然间嘎然而止;这个囚徒困境,从个人私利最大化出发,最终结局是两败俱伤——购房者、投资者血本无归,开发商、地方政府财政“突然死亡”。

要警惕的是,我们所说的中庸,并非现代人所普遍理解的,中庸、平庸和无所谓,倒是更和保留汉文化传统的日本人的“菊与刀”品性更为接近,是一种矛盾的统一,而非矛盾的混灭。有一个奇妙的英文单词,叫做Manoeuvre,就是这样的手腕。Manoeuvre,不是“处理”,也不是“操作”,而是以绵里藏针的阴柔之力,恰到好处地掌控大局。

中庸的楼市,是大学问,是理想国。

■联合调查

63%受访者:租房减税难改居住观念

◎调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:李和裕

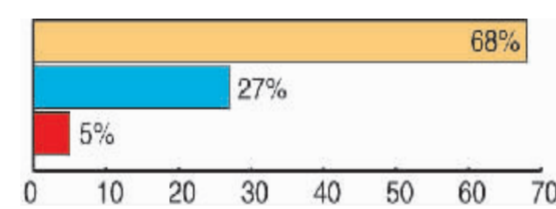
财政部、国家税务总局日前发出通知,为了支持住房租赁市场发展,对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税;对个人出租、承租住房签订的租赁合同,免征印花税;对个人出租住房,不区分用途,在3%税率的基础上减半征收营业税,按4%的税率征收房产税,免征城镇土地使用税;对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房,减按4%的税率征收房产税。与住房租赁相关的税收优惠政策已从今年起执行,这对房屋租赁市场带来哪些影响?本周,《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网·焦点房地产网”进行了相关调查。

■投资百宝箱



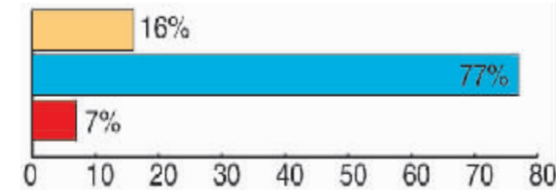
1.您有过租房经历吗?

- A.有,正租房住。 68%
- B.没有,不准备租房。 27%
- C.没有,正在计划租房。 5%



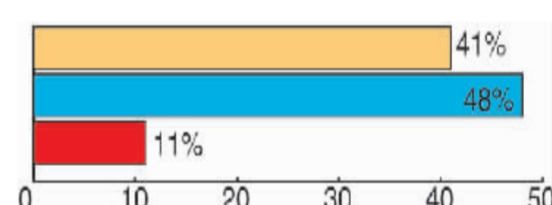
3.您认为出租住房的税收优惠是否会促使房租水平下降吗?

- A.会。 16%
- B.不会。 77%
- C.难说。 7%



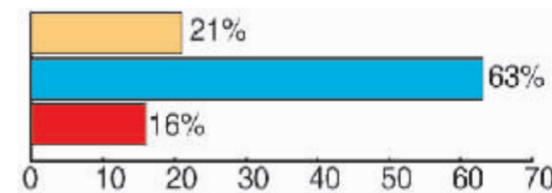
2.您认为税收优惠是否会促使一批楼市投资者改售为租?

- A.会。 41%
- B.不会。 48%
- C.难说。 11%



4.您认为政府支持住房租赁市场发展的举措可以改变大家的居住观念吗?

- A.能。 21%
- B.不能。 63%
- C.难说。 16%



经济型别墅:维持价格稳中有升格局

◎实习生 朱宇琛 本报记者 李和裕

因用地禁批、供应量下滑带来的心理预期稳定,2007年的上海别墅市场避免了普通商品房市场在下半年那样的波动,无论是独栋别墅还是联排、叠加等经济型别墅皆受惠。根据搜房网研究机构的跟踪统计,2007年在上海成交活跃的70个在售楼型项目中,74%的项目售价涨幅超过10%,其中更有近15%的项目价格涨幅在50%至100%之间。

不过,基于今年以来楼市观望气氛浓厚,数据显示,今年2月上海独栋别墅新增供应11628平方米,环比下降11.33%;成交12157平方米,环比下降58.22%,均为

2007年以来新低。而经济型别墅项目除打出一贯的稀缺牌之外,更以相对经济的价格作为重要筹码,成为填补市场空间的重要因素。随着市场供应的日渐减少,社会财富阶层的不断扩容以及第一代别墅消费者的梯度改善,上海别墅市场的整体需求仍会释放,尤其在别墅用地禁批的大背景下,联排别墅符合国家土地政策,市场格局未有颠覆性改变。

在具体成交个案上,以成交量惊人的南汇区为例,今年来共成交联排别墅51栋,1.09万平方米,占同期别墅总成交量的82.3%,已成为市场主流。其中,因具有多个生态低密度别墅大盘而被称之为“航母级别

墅区”的航头板块,推出了首个纯联排别墅大盘“两河流域”,房型面积约在181至269平方米之间,以弥补市场的短期“空白”。除绿洲半岛花园、生茂养园等高级别墅外,“两河流域”成为年初以来上海成交最火热的别墅项目之一。自1月首批房源面市,推出100余套联排别墅,成交均价为12574元/平方米,现今销售已过半。

汉宇地产分析,2008年上海别墅市场因资源稀缺引起的价格稳中有升的格局仍将继续,近郊经济型联排、叠加别墅将成为市场领跑者,事实上,自2004年年底以来,几乎每月上海别墅过半的成交量都集中在此类产品上。”

第一演播室 | 中国证券网

住宅投资有起有落 “两极分化”大势所趋

活动策划:柯鹏 唐文祺

主持/整理:唐文祺

嘉宾:陈晨 中国指数研究院华东院院长

在国家发改委公布的今年1至2月的行业投资概况数据中,全国房地产投资完成2374亿元,占第三产业投资的比重为50.3%,同比上升3.9个百分点。虽然前两个月房地产业投资额仍然增长,但实际上具体到不同城市,北京、上海等地的住宅投资额却分别出现下降。一线城市的住宅市场前景如何?是否预示着整体房地产市场的回落态势已现?就此话题,我们请来业内专家做出解答。

主持人:从北京、上海等一线城市近期发布的数据来看,住宅投资额皆表现出不同程度的下降态势,这是由什么原因造成的?

陈晨:从数据上来看,虽然1至2月份北京和上海的房地产开发投资较之同期皆表现出增长,但北京房地产开发投资中的住宅投资下降了1.4%,上海房地产开发投资中的住宅投资则下降2%。具体来看,这牵涉到几方面原因。一方面,北京、上海等一线城市的房地产市场发展时间长、起步早,城市化进程已达到80%以上;同时,从经济形势来看,投资已经扩展到内需方面,房地产行业与当地GDP的关联性已不如从前。另一方面,随着宏观调控政策的持续进行,对于房地产企业来说,不排除出现理性转变的可能性。这一点,可以从写字楼投资额及商业营业用房投资额显著增长上看出端倪。

主持人:近期房地产市场表现冷清,尤其是一线城市住宅方面的数据产生下调,是否预示着市场会有所回调?

陈晨:发改委刚刚发布了全国70个大中城市房屋销售价格,新建住房销售价格同比上涨11.8%,涨幅较之1月份低了0.1个百分点。但我认为,中国整体房地产市场不会出现太大波动。从全国性的整体情况来看,在目前观望气氛浓郁的局势下,仍然属于涨跌互现,因此,还是要看不同区域市场的具体变化情况。一线城市呈现缓涨,一些二、三线城市有所回落,但总体不会出现大的经济波动,并且这种局势会持续下去。

我这边有些数据,2006年的上海房价收入比是10.2倍,2007年达到10.5倍;2006年的广州房价收入比是9.3倍,2007年为10.7倍;2006年的深圳房价收入比是11.7倍,在2007年达到了16.1倍。从中我们也可以观察到,上海房地产市场由于在前期受到了宏观调控政策的调整,涨幅已经趋缓。因此,从北京、上海等地的房地产市场来看,大幅降低的可能性并不大,有些板块前期的泡沫性太大,因此调整属于必然趋势。

主持人:在目前的大背景下,您认为未来的市场趋势将会如何?

陈晨:从北京市统计局的官方数据来看,1至2月份,北京经济适用房住宅的施工面积较之去年同期增长26.5%,投资额同比增长3.3倍,但商品住宅的施工面积和投资额却有所下降。应该说,对于住房保障体系的健全完善是今年强调的落实计划,但我认为,保障性住房对于市场的影响,得根据具体情况来分析对待。由于属于非市场化行为,因此在比例制定、长远目标等方面,各地政府会依据实际情况来确定。我认为普遍性的影响不会太大。

从实际情况来看,具体不同产品的不同表现仍然需要区分来看。经济适用房周边的商品房销售的确会受到相应影响,这对于分离部分购房需求、制止非理性上涨有一定作用。但具备稀缺性的高端住宅产品受到的影响并不会太大。从全国市场来看,我认为两极分化的趋势较为明显。

