

土地市场骤冷是先兆 楼市大调整有望深度探底

◎本报记者 唐文祺

面粉贵过面包”终究只是一时之热。今年以来的土地市场，仍然延续了自去年下半年开始的低迷态势。土地竞拍屡屡上演，并且近日从一线城市蔓延至二、三线城市。土地市场的“拐点”局势已在若隐若现。

仔细回顾一下可以发现，土地大量流拍正是起自于信贷新政出台之后。据不完全统计，去年10月份以来，全国土地市场流拍约40余块，并有大量土地以底价成交。一时间，地价过山车迅速由峰顶下滑至谷底。而对于与地价联动的房价来说，土地源头市场的调整势必会对其产生“辐射”效应。在信贷新政持续的背景下，土地源头市场的调整也将持续，由此可以预见，目前刚刚有苗头的房价下探趋势，很可能只是刚刚开始。

土地流拍频频上演

今年年初，北京市土地整理储备中心公开招拍3块土地，而受人瞩目的广渠路15号地块仅收到两份标书；同时开标的其余两块土地，也是应者寥寥。据北京市土地整理储备中心提供的信息，在2月份北京推出的5块住宅类用地中，4块土地采取招拍方式出让，成交价格均只略高于底价。

而向来是开发商们“兵家必争”的上海土地市场，4月9日的冷清局势更是让人大跌眼镜。尽管早有53名开发商领取了意向性标书，但真正申请竞标的只有11家。在这次出让的8幅土地中，有2幅土地因无人报名而流标。一幅位于南汇区的高商住地块，则以2443.2元/平方米的楼板价成交，甚至不到去年高峰时期价格的一半。

在此次楼市调整潮的“风眼”深圳，当地土地交易中心日前挂牌出让的3幅土地再流拍，惟一一块土地以楼板价1149元/平方米成交。而在此前的一场土地拍卖中，5块出让土地仅有一幅成交，其余四幅流拍。至此，深圳政府出让居住用地共流拍6块，总流拍建筑面积已逾100万平方米。

除了一线城市之外，流拍局势同样波及二、三线城市。在厦门市，土地市场的水火起于去年12月8日，开发商以楼板价3722元/平方米竞得集美地块，这一价格水准较之2个月前创下的“地王”新高纪录，跳水幅度高达69%。至当年12月底，厦门推出的6块土地之中，4块流拍，其余两块则以底价拍出。

房价开始出现松动

据广东省统计局、广东省房地产业协会5月初发布的统计资料，今年一季度与去年同期相比，虽然广东省内房地产企业购

置土地面积增长74.24%，增幅同比增加27.64个百分点，但是购置金额增幅却同比减少了55.64个百分点。值得注意的是，土地购置单价同比下降了26.16%，即从去年一季度的1009元/平方米降至745元/平方米。

地价与房价的关联度向来被业内外关注，随着土地市场开始降温，房价也同样有所调整。相关数据显示，新房市场方面，广州一季度共实现销售812.74万平方米，同比下降25.69%；商品房销售额460亿元，同比下降26.89%，超过销售量的下降幅度。

开发商对于土地价格的判断通常会有个底线，而这个底线便是来自于对周边新房市场的现价衡量。”一位不愿意透露姓名的开发商告诉记者。在去年，这家企业曾经参与过上海一幅热门土地的竞争。虽然在原先的内部会议中，公司一再强调对这幅土地志在必得，但最终仍然由于超越底线而不得已放弃。如果失去对未来房价的准确判断，盲目拿地会是非常危险的。”他表示。

对于一贯采取迅速销售以回笼资金的开发商来说，新房市场谋利空间的快速攀升，无疑为开发商囤地抢地增加了底气。一时间，地价、房价同时飞涨。然而，信贷政策的收紧却是击中房地产业的要害。个人买家、开发商的资金来源同时被控制，前者受到的压力导致新房成交量开始萎缩，而对于后者来说，销售受阻和拿地资金的减少，使得其所受压力更似“雪上加霜”。

传导效应需要时间

知名评级机构穆迪投资在一份报告中提及，中国采取货币紧缩政策，导致房地产企业缺乏流动资金。在该机构针对资金流动状况进行的压力测试模型下，内地房企只具备2008年房产销售量下滑25%的承受能力。

北京一家大型房企负责人表示，现在企业对于拿地的看法十分微妙，由于无法预判未来房地产市场将会出现怎样的走势，因此显得“观望情绪很强”。业内专家认为，银根收紧导致开发商资金链紧张，同时加上楼市持续走低，使得开发商对大势难以把握，从而对拿地采取了十分谨慎的态度。但也有人指出，地价的走低能够影响房价的走低，开发商在重估地价的同时，房价也会相应地回复理性。

上海北郊地产研究所所长刘光东表示，目前房地产市场地价-房价联动现象较为明显，而随着一系列调控措施的出台，土地市场的稳定将从源头上保障房地产市场的良好运行，以达到稳定房价的结果。从土地市场到楼市有个传导效应，也需要一定的时间，部分房价涨幅过快地区将在今后一段时间，面临理性回归的压力。”



第一演播室 | 中国证券网

土地市场冷了 房价也应该“冷一冷”

活动策划:柯鹏 李和裕

主持/整理:李和裕

嘉宾:李战军 易居房地产研究院发展研究所所长

近日，来自中国城市地价动态监测系统对全国重点地区和主要城市监测结果显示，今年一季度我国主要城市地价涨幅比上季度有所回落，部分城市甚至出现了负增长和零增长。并且，今年不少城市土地市场冷清，多宗公开出让的土地不是流拍，就是以底价拍出。去年被许多人津津乐道的多家开发商为了一幅地竞相叫价、“地王”频出的场景已经不再。土地市场骤冷意味着什么？本周我们就请业内人士与大家做些交流。

土地交易降温还不是定局

主持人：您如何看待土地市场冷清的局势？

李战军：据官方统计，一季度全国城市地价总体水平增幅低于去年第一季度水平，也低于去年各季度增幅水平。分析还预测，今年地价水平总体上涨，居住地价趋向稳定。但是，我们也应该注意到，房地产投资同比增长仍较高，其中占



比重最大的仍是土地，居住用地需求仍较大，防止从偏热到过热仍是调控的主基调。的确，今年以来不少城市土地出让也和目前的楼市成交一样，场面冷清，交易金额下降，但多数城市供应的土地位置偏远，土地总量也不够。地方政府也希望扩大供应，但动拆迁困难、要变为净地的土地储备过程较长、要先完成保障性住房用地安排这一硬指标等原因，使得一下子拿不出合适的商品住宅用地。所以，土地市场的变化不完全是开发商造成的，我觉得要再看段时间，土地降温还未定局。

开发商观望应是主动示弱

主持人：那么，目前土地市场冷清的局面对开发商造成什么影响？

李战军：无论是土地市场还是销售市场，开发商的观望目前的确存在。但是，我也看到，开发商还是在做自己该做和能做的事。由于调控影响，开发商更看重资金状况，具备融资能力、资金到位的开发商还是在适时增加土地储备，或者有土地的就老老实实开发，有项目的就推进销售、回笼资金，不急乎拿地。当然，不同地域、不同状况的开发商会选择不同的做法。

而且，其实眼下开发商也非常不愿意看到市场价格抬升，因为现在正是调控“真空期”，他们怕市场再度升温，会遇到更多的政策打压。坦率说，我认为，无论是王石的“拐点论”还是潘石屹的“百日剧变论”，都是开发商“示弱”的声音，是争取同情的策略。另外，从某种程度上来说，在这个时候让地价冷一冷、房价

冷一冷，也是件好事。让市场能腾出时间来首先消化掉目前的存量土地和已经在开发的项目，让供需关系走向平衡，从而稳定房价。

判断房价不能光凭愿望

主持人：土地价格的变化对今后的房价会产生相应影响吗？

李战军：我们需要认识到，房价不是凭着老百姓的愿望去走的，而目前的市场形势下，未来很大程度上将取决于宏观经济及金融状况。我判断中国的商品房价将会继续上升，且不会出现所谓的“拐点”。在今年CPI走高、人民币升值加快、劳动成本突升的背景下，中国的商品房价依然会是上升的动力大于下降的要求。尽管广州、深圳的商品房价价格和成交量出现了明显的下降，但是它是以珠三角正在经历制造业转型、转移阵痛为背景的。它影响不了全国，也不会影响珠三角房地产市场的未来发展，只是一种阶段性的市场合理表现。

同时，整个房地产行业总体上还不会到缺钱的地步。商品房的生产周期较长，不同于工业商品和农业商品，能够在较短的时间里完成一个循环周期，这种状况导致房地产企业的项目投资对资金的需求不是一个长周期中每阶段都均衡定量的。如在购地阶段和建设阶段，企业资金需求较大；在规划审批和销售阶段，资金需求相对较小。同样道理，房地产的投资回报也不是每阶段都是一个均衡定量。还由于银行信贷周期的关系，一般情况下，上半年企业都是借贷投入；到了年底，一般都强调资金的回笼还贷。房地产企业在商品房生产周期过程当中有的时候是缺钱，需要融资；有的时候并不缺钱，也不需要进行融资。我的房地产企业当中，一段时间是这批企业缺钱，一段时间是另外一批企业缺钱，房地产企业的缺钱并不表示整个房地产行业缺钱。

■楼市评弹

双重标准

◎柯鹏

夷夏之防，不可不严。天朝大国某些人，严于律己宽于待人，对外对内亦常有不同的态度。

近日看到一则有趣的调查，说2007年的东京房价是人均年收入的近10倍，东京人民遭遇高房价而苦不堪言。调查显示，2007年出售的东京公寓均价为居民人均年收入的9.85倍，比2006年调查的8.58倍大幅上升。2007年，东京都内的分期付款公寓均价为6122万日元（约402万人民币），比前一年上涨了13.3%。而同时，居民人均年收入却减少了1.4%，为621万日元（约41万人民币）——高涨的房价对于日本消费者来说，已经成为越来越沉重的负担。

唏嘘几声后不想再问，那些为生活在寸土寸金的东京的日本劳动人民忧心忡忡的人们，是否也该看看中国的房价收入比呢？上海、北京都号称要成为像东京一样的国际金融中心，房价似乎也应当紧靠吧？事实上，这次我们已经超前，而且超得太远了。

2007年，上海和北京的职工人均年收入大约在2.5万元左右，众所周知，一套100多平方米的公寓，上海内环和北京三环内的价格，至少也要250万元一套，那么，房价就是人均年收入的100倍！即便是按照地方政府的目前依旧七八千元单价的统计数据计算，一套三居室公寓的价格也在百万元左右，是居民人均年收入的40倍。数字说明的问题让人羞愧，亏得一些房地产业大腕、专家还不断叫嚣：中国楼市不存在泡沫，中国楼市稳定发展、理性回调，中国房价涨幅已经让人欣喜得“放缓”了。

双重标准自古有之，中国人一度还当其作安慰自己的阿Q精神：世界乱糟糟，谁我这边独好。而“儿子是自己的好，老婆总是别人的美”，民间语言也早有这般的概括。

双重标准，并非一贯不好，我们也有不得不用的苦衷。有时为了“政治正确”；现在国人中的“文化人”特别崇拜，因为外国人有很多“歧视”，他们为了纠正白人“霸权”的原罪，不想引起“弱势群体”的反感，“圣诞节”(Christmas)改称“冬节”(Winter Holiday)，贫民区改称廉租房；有时又为了文化传统：法国人吃不了，不会像美国人一样最后说一声“我满了”(I'm full)，他们只说“很美味”(It's delicious)，就是一样的意思；但是有时，双重标准也会完全沦为一些个人私利的权谋：喜欢的、好用的、有利的，就要和世界接轨乃至师夷长技，不足的、回避的、厌恶的，就拿着中国国情和中国特色来统统选择。

这掩耳盗铃的双重标准，成了一些地方官员和既得利益者的杀手铜，成了沉默的大多数人的麻醉剂，成了阻碍楼市理性发展的最大障碍，如此看来，也就必然成了我们一定要去击倒的拦路虎了。

■投资风险

上海经适房申购标准初定

今年“重估”经济适用房的标准正在拟定经济适用房的准入标准。据悉，初步拟定的申请标准为：家庭人均建筑面积14平方米以下、人均月收入2100元以下、家庭金融资产低于20万元。而在申请工作开展时，将实行“三级审核、二级公示”制度，对符合购买条件的申请人，建立登记轮候册，采取轮候的办法供应。

从其他地方的情况来看，经济适用房的准入门槛也均从人均和家庭收入等方面来考量。如北京经济适用房的3人家庭申购标准为：家庭人均住房使用面积须在10平方米以下、人均年收入在45300元以下、家庭总资产净值在36万元以下。深圳经济适用房今年的申请条件为：申请人及共同申请人均具有深圳户籍，2006年至2007年家庭人均年可支配收入连续两年低于23252元，家庭总资产不超过28万元。

此外，根据上海相关的住房建设计划，今年将新建、改建经济适用房和廉租房400万平方米，经济适用房和廉租房供地不低于160至200公顷。其中，首批集中建设的经济适用房项目将在杨浦江湾、松江泗泾、宝山顾村、南汇周浦及航头、闵行浦江、青浦华新等交通比较便捷、生活配套设施相对完善的区位选址。目前，初步落实了160万平方米，争取本季度开工建设。（李和裕）

房地产金融成房企新利润点

越来越多的开发商意识到，依靠土地高举高打、高歌猛进的发展模式已成明日黄花，资金链和现金流问题才是关键。记者从近日公告宣布与瑞银展开私募等资本合作的金地集团了解到，房地产金融已被金地集团视作一项新的利润增长点。

金地上海公司董事长赵汉忠透露，双方合伙成立的房地产投资公司第一期已募集到约3亿美元，并计划在年内投入到内地市场。据悉，除了此前表示的住宅市场外，还很可能投向商业市场。而在长三角区域，金地今年将视资金状况和楼市走势继续拓展，除了上海、杭州、宁波、南京等已经布局的城市外，还计划进入无锡、南通等地。

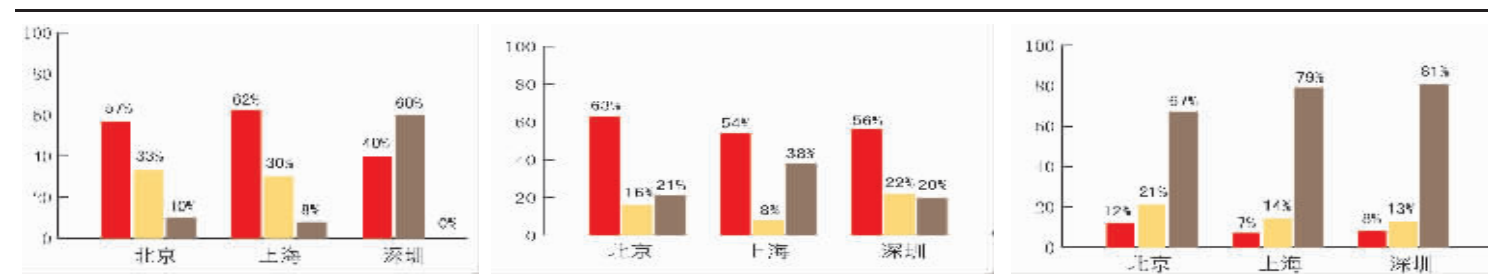
此外，赵汉忠表示，5、6两月将成为金地今年以来的推盘高峰期，计划开盘和加推的项目涉及9个城市的13个项目，其中上海占4个项目。为此，在眼下开发商纷纷以积分、送礼、折扣等形式吸引会员，扩大旗下客户规模的情况下，金地上海选择“剑走偏锋”，打起了口碑战略。据介绍，5月10、11日，上海最大规模的外籍人士网球业余赛事即第一届金地杯国际友好网球邀请赛，在位于嘉定南翔的金地格林世界国际社区举行，96名外籍人士在金地国际网球中心激烈角逐。金地上海公司计划以后每年举办一次该赛事，参与者的范围也将逐步扩大为在长三角生活的国际人士。赵汉忠认为，让人们直接感受金地项目与企业的文化，能够成就金地品牌营销的另一新高度。（李和裕）

楼市调整到位与否？京沪深逾半受访者：彻底看空今年楼市

◎调查策划:柯鹏 李和裕

楼市的现状让购房者和开发商都感到“不爽”。4、5月是传统的楼市热销季节，开发商的推盘量应该有所上升，然而有统计显示，今年4月上海的楼市供应量不升反降，开发商的观望心态比购房者还严重；深圳房价在3月创下13600元/平方米的阶段新低点后，4月最后一周又跌破12000元/平方米的支撑价位，但降价并没能激起购房者的欲望，反倒是退房潮此起彼伏。

对于目前的楼市状态，业内有两种看法：一种认为市场往往是买涨不买跌，由于楼市整体氛围不佳，开发商通过降价并不能完全促进销量的上升；另一种则认为开发商降价没到位，购房者感觉房价未到触底阶段，难以刺激购买力回归楼市，则市场恢复速度放慢。楼市到底怎样才算调整到位？本周，《上海证券报·地产投资》联合房地产门户网站“搜房网”在北京、上海、深圳三地进行了相关调查。



1、您认为您所在的城市楼市开始调整了吗？	2、您认为楼市调整到位的标准是什么？	3、您认为您所在的城市楼市还要调整多久？
A、北京	A、北京	A、北京
尚未开始 57%	房价下降到一定程度 63%	旺季到来，近期就会回暖 12%
已经开始 33%	不管房价变化，交易量大幅缩水，没人乐意买房 16%	今年年内会回暖 21%
不会调整 10%	实际的供应和成交达到平衡，乃至供大于求 21%	今年回暖有难度，明年再看 67%
B、上海	B、上海	B、上海
尚未开始 62%	房价下降到一定程度 54%	旺季到来，近期就会回暖 7%
已经开始 30%	不管房价变化，交易量大幅缩水，没人乐意买房 8%	今年年内会回暖 14%
不会调整 8%	实际的供应和成交达到平衡，乃至供大于求 38%	今年回暖有难度，明年再看 79%
C、深圳	C、深圳	C、深圳
尚未开始 40%	房价下降到一定程度 56%	旺季到来，近期就会回暖 6%
已经开始 60%	不管房价变化，交易量大幅缩水，没人乐意买房 22%	今年年内会回暖 13%
不会调整 0%	实际的供应和成交达到平衡，乃至供大于求 20%	今年回暖有难度，明年再看 81%