

# Focus

## 南京“限价门”:房价调控上演正面对决

宏观政策、地方政府、开发商等各种力量最终难以避免一次正面对决

编者按

“目前房地产市场形势的严峻,毋庸多言。本次市场疲软,不同于之前任何一次。”8月1日,全国地产龙头企业万科在沪举行“士兵突击”誓师动员大会,万科某高层在倡议书中做出上述表述。

楼市这一刻,史无前例的焦虑感正在蔓延:房地产业牵动甚广,严防房价大跌以及保护金融系统安全,成为调控不得不走的“平衡木”;地方政府,一面遵照中央宏观调控方针,出台一系列严控政策,一面又通过各种方式“安抚”开发商,试图挽救地方财政;开发商则一面加速优胜劣汰的整合进程,一面仍在大喊“救市”刻不容缓……

各方的深层博弈首先体现在房价这一焦点之上,各地的土地与商品房供应趋紧、成交萎缩,城市周边区域楼盘价格开始试探性下降;在投资上,来自国际和民间的游资,看空者谨慎出逃地产股,看多者开始低调挺进楼市,尤其是商用物业投资;在资金链上,部分开发商被前所未有的融资困境逼到绝境……

自本期开始,上海证券报独家推出“楼市这一刻”大型系列调查,我们尝试从房价、土地、投资、资金链等房地产市场的各个要素环节入手,条分缕析,以全景展示中国房地产市场在2008年这一历史性时刻,所经历的不同凡响的碰撞与变局。

此刻,正在说明什么,又在预示什么?我们期待找到答案。

本期房价样本调查,就从一次性汇集着宏观政策、地方调控、开发商等各种力量碰撞的南京“限价门”事件说起。

### 南京样本

## 地方调控加剧博弈 楼市成交量缩水近四成

◎本报记者 于兵兵

从7月底至今,短短几天时间,南京万科事件成为房地产市场最受关注的话题,也成为地方政府落实房地产宏观调控的经典案例。

先不论南京实行限价制合规与否,南京的房价倒的确是稳定下来了,没有像深圳等城市那样出现大起大落,成交量也下降了三分之一。”南京一家大型开发企业的一位高层表示。

据国家发改委、国家统计局发布的全国70个大中城市房价指数显示,南京房价涨幅由2007年6月份的排名第3位回落到今年4月份的第27位。虽然有开发企业内部统计显示,南京住宅价格基本上稳中有升,江南八区销售价格更有近10%的同比上涨,但市场人士感慨说:如果没有政府限价,房价可能上涨更多。”

与房价涨幅回落相对应的是商品房成交量的大幅下降。7月21日,南京市新闻发言人夏德智介绍,今年上半年,南京商品房销售大幅下降,其中住宅销售面积降幅高达38.9%,销售额下降34.1%。

分析其中的原因,多位市场人士认为购房者观望气氛浓厚”的说法。

### 政府限价之惑

然而,南京万科“限价门”事件体现的深层问题却远不止这些。地方政府对非保障性的商品住宅实施限价是否合规是市场热议的第一个话题。

上海某法律专家表示,政府出台行政性指导价的做法一般针对涉及国计民生的重要基础物资,比如水电煤价格、公共交通价格,以及电信等垄断性产品,且需要遵循相关价格指导目录的规定。目前,根据江苏省定价目录,普通住宅商品房销售基准价格及浮动幅度,经济适用房、安居房等政策性优惠住房销售价格,公有住房租金与出售成本价,廉租房租金标准”等均在政府定价范围之内。

一位南京市企业人士称,除了南

京实现限价制外,无锡、苏州等其他江苏城市实行备案制,方式不同,但都为对普通商品房价格实行政策性控制。

但另有不愿意透露姓名的专家认为,南京对非保障性住房实行限价,仍有违背市场规则甚至相关法规之嫌。

开发商对地方政府为商品房限价的另一个质疑是地价的居高不下。如果土地出让价格不降,又强行要求降低商品房售价,加上水泥建材等原材料价格上涨,管理成本增加,开发商利润空间将受到双重挤压。”一位开发商称。根据测算,在南京,土地成本为楼地板价5000元/平方米左右的项目,销售价格卖到10000元/平方米 刚刚打平成本”。

数据显示,就在销售额大幅下降的同时,南京开发商的土地购置成本正大幅上升。上半年,南京房地产开发投资达到256.68亿元,其中土地购置费73.1亿元,同比增长50%。

地价居高不下的结果是土地流标频频上演。今年6月,南京拍卖河西两幅“巨无霸”地块,其中河西西南部一幅面积17万平方米的地块流标。因为土地款高达十几亿,加上土地款支付进度被规定得很紧,在目前融资困境下,很少有开发商有能力负担。”一位市场人士坦言。

受制于拿地速度放缓,南京未来新增住宅供给形势不容乐观。数据显示,今年前五个月,虽然南京商品住宅施工面积增长17%,但住宅新开工面积却同比减少了24.4%。加上观望情绪持续,成交低迷,开发商又可能通过控制销售进度的方式控制供给。市场供应或呈现紧缺。”市场人士分析。

尽管市场争议颇多,南京市将限价进行到底的决心并未动摇。

南京市物价局副局长张瑞忠在5月底接受采访时表示,南京将针对房价新举措实施过程中出现的新情况、新问题,提出应对措施,从而进一步完善房地产市场管理。

张瑞忠所称的新问题之一就是开发商通过提高装修标准变相抬高房价。

张瑞忠表示,按照《价格法》的规定,装修费用不在物价局核价范围内,因此目前的核价机制不能对装修费用核价。但政府管理部门可以依法规范开发企业的装修行为,比如,装修方案要报审批,开发企业要列出装修清单,开发企业要有装修资质,有关部门还将适时公布装修市场参考价格等。目前,南京建设主管部门正在会同物价等部门开展调研,并将出台规范商品房精装修行为的管理办法。

此外,南京还将进一步规范房地产开发中涉及的垄断行业收费行为。比如房地产开发中一直居高不下的“二管三线”工程费等。

有消息人士称,南京对商品房的一房一价政策曾得到中央相关部门“首肯”,因此地方执行力度较大。

“一个长期的矛盾是,地方政府最终不得不信赖大型开发商巨额税收和土地出让金维持地方财政收入,一旦开发商在市场上受挫,最先吃苦的是地方政府。因此地方政府无论怎样,也会最终采取折中办法解决中央调控与开发商利益之间的矛盾。”市场人士称。

### “零首付”重新出现

南京的“政府限价”行为并不具有普遍性,但价格和成交量走势却与众多一二线城市相仿。无论是北京、上海、深圳还是南京,市中心房价稳升,周边区域房价破冰成为普遍现象。究其原因均为市中心供给减少,而周边地区配套尚未成熟。

此前,有媒体报道,南京网上房地产统计的换手率前十位楼盘90天内换手675次,平均每个楼盘一月内换手(注销认购和成交的次数)20余次。其背后是因为部分楼盘房价下跌,购房者在已经认购甚至签约的情况下要求退房。

记者在走访南京时发现,无论是降价还是退房,多集中于江宁、江北两个住宅供应比较集中的城郊地区,上述地区甚至已经出现类似“零首付”现象。在江北六合区,一个名为华欧国

际友好城的大型楼盘打出了1万元定金即可签约的横幅。销售人员告诉记者,这个总建筑面积高达230万平方米的超大型社区预计开发时间长达8年-10年,根据目前推出的系列优惠,除了签约即减2万元外,无论是别墅还是公寓,购房者只要支付1万元定金就可以签订购房合同,由开发商支付剩余的首付款,且不向购房者收取任何利息。

这一促销办法效果已经显现。根据南京网上房地产统计,8月1日-4日,华欧国际友好城共销售36套房源,位列南京楼盘成交榜第6位,而该楼盘销售人员表示,目前南京类似“零首付”的做法并非仅此一家。

专家分析,开发商此举意在用4成首付成本套得银行6成贷款,以缓解现金流之急。而一旦购房者还款能力不足,银行系统可能面临严峻的坏账考验。

开发商的另一个求生办法是加大融资和促销力度。在6月底举行的海通证券2008中期策略会上,万科执行副总裁兼董秘肖莉表示,万科目前重点是提升企业融资能力,强化融资平台优势。而万科在上海举行的誓师大会上,如何在逆境中实现销售突破以尽快回流资金仍是主要讨论内容。“缺钱”,这在目前的大型房地产开发商中,无疑是最重要的课题。

随着市场调整,万科目前首要任务是安全经营;其次为加快销售,不排除降价,以保持更多现金。”海通证券分析报告援引肖莉发言称。

另外,积极响应政府号召,参与保障性住宅在南京成为热点。有消息称,南京今年将开工300万平方米的经济适用房,承建开发商锁定利润率3%。因为基本上是先确定需求再建房,开发商投资风险几乎为零。另外,参与保障性住房开发也是帮助开发商增加现金流,缓解资金压力的途径之一。以上有利因素叠加在一起,在目前的楼市局势下,足以抵消低利润率的不利因素。”南京某开发商表示。



## 最新进展 万科申请重新核价 物价部门仍未批复

◎本报记者 于兵兵

7月31日下午,当上海证券报记者来到位于南京河西新区的万科光明城市时,一切暂时恢复平静。几天前,当万科董事长王石出现在楼盘会所,与多位业主就“价格欺诈”问题进行沟通时,这里一度成为中国楼市“房价矛盾”激化的漩涡。

### “限价门”事件悬而未决

记者了解到,虽然还有12号、13号两幢楼没有销售,但万科光明城市的售楼处已经取消,位于会所对面二楼的临时办公间也已无人办公。前几天有一位售楼员负责接待,但今天已经走了。”一位光明城市保安人员告诉记者。据这位自称见证了当天王石与业主会面的保安讲,目前抗议业主的情绪已经基本稳定,但最后两幢“楼王”销售“遥遥无期”。之前(购房业主)已经闹成这样,这两幢怎么会随便销售呢?”保安称。

随后,记者致电南京万科房地产呼叫中心,相关人员告诉记者,目前万科对12号、13号楼何时销售没有任何明确计划,价格同样未定。

另一个有趣的现象是,已经达到交付使用标准的光明城市三期仍然不允许没有销售人员陪同的人员进入。当记者询问是否有业主才能进入时,保安风趣地说,就是业主,才严格限制呢!”买卖双方之间的矛盾由此可见一斑。

根据相关报道,就在记者走访光明城市三期的同一天,南京万科与光明城市的业主谈判仍在紧张进行。限价门”事件至今悬而未决。

### 万科已提出重新核价申请

关于此次纠纷,应从南京物价局去年颁布实施的“一房一价”政策说起。

2007年年中,针对少数开发企业为了谋取更多利润,捂盘、惜售、哄抬房价”等行为,本着“稳定普通商品住房价格,促进房地产市场有序健康发展,维护群众利益,规范市场秩序”的指导思想,南京市物价局会同房产、国土、工商等部门共同制定了《

## 记者观察 楼市调整并未结束

◎本报记者 于兵兵

“彩虹总在风雨后,乌云上方有晴空。我们不抛弃、不放弃!”素被称为国内地产界旗手的万科,今天如是说。

时至年中,已经公布半年报的地产股业绩初显颓势。其中,金地上半年销售面积同比下降11.97%,北辰实业净利润更同比下降25.67%。万科半年报今天公布,销售面积同比15%的增幅源于此前的集中促销手段。但另有数据显示,今年7月,万科销售面积同比下降27%,导致前7个月销售面积增幅减少到7.6%。另有消息称,下半年受困需求观望和融资压力,万科仍有可能进一步降价促销。

更有某上市公司董事长坦言,将公司现有土地、在建项目和其他固定资产打包估值,总值已经大大超过了目前公司市值。

这样的地产形势令众多开发企业惊呼“看不懂”市场。

楼市风雨与乌云前所未有,但也有专业人士认为,根本原因并非简单的宏观调控使然,全球经济下滑的影响、中国未来经济基本面的不明朗以及因此带来的调控不确定等因素,或许才是楼市最大的不可测因素。

如果单纯考虑宏观调控,中国楼市可能面临的不是大跌而是大起。戴德梁行数据显示,今年3至5月,北京住宅性地块出让环比减少80%,土地出让紧缩形势在各地如出一辙。而一旦刚性需求集中于“后奥运时代”释放,供给的紧缩将在未来形成强大的涨价压力。

另外,考虑到目前的资金流动性,调控和金融安全,银行信贷进一步收紧,开发商融资无门,短期内可能降

于进一步加强房地产市场管理的意见》,“一房一价”政策由此产生。

根据规定,开发商在领取预售许可证后一个月内必须向物价部门申报价格,物价部门根据作价办法核定出商品房价格基准价。一般来说,普通住宅商品房的平均利润率不得超过8%,价格上浮幅度不得超过5%。

早在去年4月,南京市物价局即为万科光明城市三期下发了“商品房价格批复”,根据批复,该项目10幢住宅商品房基准价格为7360元/平方米。算上5%的上浮幅度,10幢楼整体平均价格不得超过7728元/平方米。

然而万科前8幢住宅销售价格却一路上扬。目前的售价已超出上述范围。因此引起了业主与开发商的矛盾。

采访中,南京众多知名房地产企业和专家以话题敏感为由拒绝发表观点。而根据上海证券报记者获悉,万科在事发后几天内紧急反应,由王石亲临南京与业主会谈,并拜访南京市政府有关领导,力争协商解决矛盾。

另外,万科方面针对光明城市核价过程提出申诉,解释在核价过程中已经提出重新核价申请,但还未得到批复。此外,一些政策允许的可能提高核价标准的做法万科并未得到相关部门的示意或说明,比如车库价格被允许并入销售价格等。

市场人士称,万科此前拿地成本在2200元/平方米,但目前周边新出让地块的底价楼地板价已经达到4800元/平方米,如果重新核价,万科目前售价基本不存在超限问题。但到目前为止,万科关于重新核价的申请仍未得到物价部门批复。

有市场传闻称,因南京市政府有关部门的介入,万科可能采用折中办法处理此事,允许业主退房是其中的办法之一。而最终的处理结果有望在不久后公布。

昨天,万科执行副总裁兼董秘肖莉在接受上海证券报记者采访时表示,目前万科没有形成任何具体的处理意见,万科与业主的沟通仍在进行中。历史上,万科也出现过与客户意见分歧的案例,我们和客户对政策的理解有差异实属正常。无论怎样,万科的底线一定是本着透明的原则,与客户友好协商解决争议。”肖莉称。

价回笼资金,而一旦房地产链条低迷探底,产业压力过于明显,国家对开发信贷松口,不排除楼市的投资与价格大幅反弹。

值得一提的是,到目前为止,上述隐忧并未影响决策层对房地产宏观调控内容做出方向性调整。消息人士称,顶住了半是客观半是喧嚣的开发商舆论压力,目前有关部门对楼市的判断是“回调仍处于可控范围。”

如上分析,长远来看,如果房价调整仅是为缓和社会矛盾的“应景”之作,房价在调控周期结束后大举反攻将很有可能。某大型开发商内部分析也表示,国内城市化进程和东部沿海地区人口加速聚集现象仍在加速,中国城市住宅需求仍有增长空间,而土地供求矛盾将进一步激烈。此间,只要开发商调整拿地速度,少负债,保证资金安全,“过冬”本应不成问题。

相比之下,这一轮全球经济的疲软正在房地产市场集中显现,“两房”危机和欧美等国房地产市场的下滑都是表象,外围市场的示范作用,实际和心理影响以及因此带来的调控的不确定因素,加之中国经济基本面日益显现的不确定因素,多方合力或将最终影响房地产消费市场的中长期格局。这一轮全球资产泡沫,中国能否避开?热钱炒高的楼市在热钱退出时如何独善其身?中国能否在这一轮产业升级、内需启动、反通货膨胀压力、对冲要素价格上涨和环境保护等压力系列大考中顺利过关,并最终安全渡过“后人民币升值”周期?这些都将是决定未来中国经济能否最终“软着陆”。

中国楼市的调整期远没有结束,而中国楼市面临的诸多深水难题,或许才刚刚开始。