

Focus

“炒地”炒成“地主” 开发商疯狂拿地终酿苦果

土地是房地产市场的源头,土地市场的冷暖兴衰直接关系到房地产市场的后期发展趋势。在调查了最受关注的房价和外资因素后,上海证券报“聚焦楼市这一刻”第三期,就从土地源头的最典型事件说起。

应该说,从土地源头对房地产市场进行整顿,在近几年的宏观调控中,始终未予放松。然而,实际效果怎样呢?上海证券报独家获得的调查数据显示,虽然有关部门三令五申,相关文件也在不断出台,但土地开发“两年为限”的措施仍有被变相架空之虞。

以中国楼市的桥头堡上海为例,在2006年-2007年间上海公开招拍挂出让的大批地块中,不少至今仍不能投入市场,或是处于完全闲置状态,或是被不断转让而未能开发。仅在浦东新区,两年间闲置或转让的土地项目便已近两成之多。即便那些所谓开发的,也大多是缓慢推进,真正进入市场供应的寥寥无几,这也成为上海房地产市场供应偏紧、价格紧绷的重要原因之一。而开发商在银根持续紧缩的情况下,又面临土地闲置的高额支付成本,这类主动或被动的“囤地”,已成为套在其脖子上的枷锁。

◎本报记者 唐文祺

“两年开发”成空谈

上海2006年3号土地出让公告中,浦东新区南码头地块被东方海外置业(上海)有限公司收入囊中。该幅土地占地面积5.7118公顷,是一幅位于上海内外环间的住宅用地。东方海外以4.18亿元的价格获得,高出起始价0.18亿元,折合楼板价为4056.63元/平方米。

昨天,记者找到了南码头地块现场,看到地块周边已围上外牆,但工地上未有丝毫动静。

该项目整体占地规模并不算大,但地块处于世博会辐射区域,距离上海世博馆所约10分钟车程,可谓颇有潜力。早在东方海外两年前竞得该幅地块时,周边的在售新盘销售均价便已在11000-12000元/平方米。按照当时市场人士的预测,在正常的开发进度下,南码头地块项目最早在2008年中旬便能开盘预售。但从现场情况来看,这一预期无疑早已落空。

这并非个别现象。记者手头掌握的资料显示,上海2006年年初挂牌出让的一幅商业用地同样在闲置之列,2007年下半年拍出一幅住宅用地项目则已被转让了数次。内部数据更显示,2006年和2007年两年期间,上海公开招拍挂出让的土地,有不少尚在闲置状态,已经转手出让的项目也不在少数。仅以出让规模居前的大区浦东新区为例,该区两年内出让的土地,闲置或转让的数量已占到全区出让土地的18%之多。

资金压力加大

不是不想开发,主要还是因为缺资金。”一位不愿意透露姓名的民营房企负责人说。

据上海证券报记者在上海市房屋土地资源管理局查实,这家小型房地产企业在2006年取得的土地项目,至今“四证”尚未齐全。也就是说,根本未能达到向银行贷款的要求。而银行贷款,对于绝大部分内地房企来说,依然是依仗度最高的融资渠道。

2007年9月,由央行、银监会共同发布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》中,对商业性房地产信贷政策进行了调整,强调对于有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业,商业银行不得发放贷款。

如今搞房产,开发商的自有资金占比越来越高。”一家银行的信贷部门负责人向记者透露。据他介绍,土地成本和建安成本一直占房地产开发过程中所需资金的大头,是需要拿出真金白银的。按照银行规定,除了“四证”齐全等基本条件之外,开发商的自有资金还必须达到一定比例才能放款。

然而,今年银根紧缩的状况,使得银行的放款门槛越来越高。即使“四证”已经齐全了,银行还会挑三拣四地筛选其他条件。导致的一个结果是,从前要求自有资金比例是35%,现在已经上升到40%甚至50%。这样一来,一个项目的整体资金占比就变成:50%是自有资金,40%是银行贷款,剩余的10%则来自于销售回笼。”该人士说道。

这样的资金压力,对于许多中小型开发商来说都是“不可承受之重”。

在今年年初发布的《国务院关于加强节约集约用地的通知》中,明确土地闲置满2年的,依法应当无偿收回

的要坚决予以执行;而土地闲置满1年不满2年的,按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费,尤其是对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。

这是继2007年《关于加大闲置土地处置力度的通知》、《关于认真贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》进一步加强土地供应调控的通知陆续出台之后,第三份关于如何处理闲置土地问题的相关文件。

除去政策方面的压力,囤地这一方式对于开发商资金链带来的紧迫程度更是不容小觑。据一位开发商向记者介绍,如今土地囤积带来的资金成本非常高。在今年货币政策持续紧缩的情况下,如果不能将土地及时地转换成项目销售以套取现金的话,对于资金链紧绷的开发商来说,无疑是雪上加霜。

“香饽饽”成了“烫手山芋”

北京师范大学金融研究中心提交的《中国房地产土地囤积及资金沉淀评估报告》提及,2002年至2006年,虽然房地产企业购置土地面积除2004年增长外,在15%-30%之间,但房地产企业开发土地面积的增长率却在呈现逐年下降的趋势。其中,2005年和2006年房地产企业开发土地面积增长率甚至出现负值。报告指出,到2007年底,估计全国土地囤积面积实际可能达到10亿平方米。

报告指出,房地产企业囤积土地的过程,同时也是资金沉淀的过程。根据粗略数据测算,截至2006年,囤地所沉淀的资金大约在2.4万亿元,其中,来自于银行信贷的资金可能高达1.32万亿元。对于房地产企业来说,如果想顺利套取这些沉淀在土地中的资金,无非是通过转让或开发两种途径。

在记者调查的部分闲置或出让地块中,不少是在中小开发商的名下,还有少数持有企业的主业并不是房地产。前两年楼市火的时候,做房地产是赚取利润最高的产业了,管他以前做什么的,都掺和进来了。”一位民营房企老总坦率地说。

业内人士表示,一些企业拿地的初衷纯粹就是为了“炒地”。如果能最终完成商品房销售,充分获取土地价格上涨的收益当然最好不过;即使没有能力完成,捂个两三年等地价涨了,转手也能赚差价。2007年的时候,土地卖方完全是强势市场,即使连土地增值税都会转嫁给买方,卖方则是净赚。”一家外资房地产企业的投资部负责人说。

但到了2008年,房地产市场行情急转直下,使得这些原本的“香饽饽”成了“烫手山芋”。《国务院关于促进节约集约用地的通知》中,进一步强调指出,在2008年6月底前,各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。而在2007年发布的相关文件中,闲置土地的清理处置情况只是上报至国土资源部。对于土地闲置处理的重视,可见一斑。

北京师范大学金融研究中心的《报告》表示,虽然单纯的地价上涨并不构成房价上涨的决定性因素,但囤地会导致市场供应不能形成有效的商品供应,同时巨大的成本开支正在使得房地产企业的总体财务状况稳健性迅速下降。



在今年楼市预期逆转的情况下,开发商拿地的热情也开始下降 资料图

土地市场退地、流拍现象蔓延

风水轮流转。在今年楼市预期逆转的情况下,土地市场也从硝烟弥漫到偃旗息鼓,退地、流拍等现象的蔓延便是真实写照。

◎本报记者 李和裕

从争地到退地

一些去年产生的“地王”今年重新跃入我们的眼帘。如近期苏宁环球公告承认,公司大股东江苏苏宁环球集团下属南京苏宁房地产开发有限公司已经和上海市黄浦区房地局签署协议,解除原土地出让合同,已支付的土地出让款将被全额退还。公告中所指的土地即在去年8月苏宁房地产以“黑马”姿态战胜另外9家外资开发商争得的上海南京东路163地块,该地块也以66930元/平方米的楼板价一举成为中国的“单价地王”。

虽然苏宁房地产方面称,此次拿地未成功主要是因地铁建设而无法顺利交地,为支持重大工程建设而决定退出。但业内人士认为,在目前楼市不景气

的情况下,开发这块“单价地王”并不划算,所以最终以“友好协商”、未损失已缴资金的方式全身而退,不失为开发商的一种“减负”好办法。

就在“单价地王”遭遇退地之前,上海去年出让的另一幅高价地块普陀长风生态商务区4号东南地块也被曝开发商退地。据悉该地块将会在明年重新上市,原因就是当时拿地的上海志成企业发展有限公司由于资金困难放弃了这一地块。业内人士直言,开发商退地折射出开发商非理性拿地、地价攀升等风险已经显现。

SOHO中国董事长潘石屹认为,导致房地产行业出现危险的原因中,除了国际经济形势不景气、国内银根紧缩、房屋销售

量大幅下滑外,开发商花太多的钱买地、争“地王”等因素也在其中。潘石屹还认为,退地是好事而非坏事,至少它避免了在这些目前并不具备投资价值的土地上追加更多的投资,避免了发生更大的浪费,这是对过去错误的修正。

另外值得注意的是,还有更多的“地王”处于“草木皆兵”的状态。如“全国地王”湖南长沙新河三角洲地块,在北辰实业公告澄清前,已多次传出由于其无法按时付清土地出让金而即将退出的消息;又如广州恒大的广州缙麻厂地块、香港九龙仓的成都红星路成百家电地块、香港信和的重庆三钢厂地块,都受到项目搁浅的质疑。

从竞拍流拍

如果说退地还只是一种“个性”化的现象,那流拍便可以说是今年各地土地市场变化中的一种“共性”。

根据来自国土资源部的全国城市地价动态监测系统的数据,上半年全国土地有接近一半都是以底价成交收场,更有10%左右的土地遭遇流拍流标。楼市萎靡不振,观望气氛弥漫,直接影响了土地交易。”戴德梁行近日发布的二季度土地市场分析报告认为,2007年频频出现的高价拿地现象现今已被各地地上演的土地流拍所代替,即使地价回落,如果开发商对大势走向没有十足的把握,也不敢贸然拿地。”

一线城市的情况被视作具有“风向标”意义。如北京的土地

交易自年初起便让人大跌眼镜,广渠路15号等位置不错、面积较大的土地遭到了冷遇,最后沦落到流拍的命运。据了解,这也是2002年北京土地实行公开招拍挂以来,四环以内位置的地块首次出现流标。

又如上海,不仅有退地、流拍,更重要的是开发商态度180度大转弯,从抢地大作战到打起退堂鼓,今年以来绝大部分土地均以底价成交反映出开发商的拿地热情急速降温,还有一些条件优良的地块遭遇开发商的临时退地。而目前楼市调整最深的深圳,有关统计显示其上半年土地流标率达到36.6%,比2007年同期增加24.8%。

土地流拍还呈现出向二线

城市蔓延的趋势。南京网尚机构房地产研究中心的数据显示,上半年南京有3幅地块流标,均为位于以往活跃区域的纯住宅用地,而累计成交的28幅地块中有24幅是以底价成交;戴德梁行的报告则显示,二季度成都共有4宗地块流拍,贵州有1宗住宅地块流拍。

开发商去年的疯狂拿地行为在今年出现了戏剧性的大转折,土地流拍现象明显上升。这一现象从侧面反映出两个问题:一是开发商对拿地成本的重新考量,凸显资金周转问题;二是开发商不愿意增加土地储备,显示出对后市感到迷茫。”五合智库顾问有限公司总经理邹毅坦言,土地市场的深度调整已到来。

从增量到存量

土地市场的“气候”变化引起了有关部门的警惕。如日前由土地宏观调控课题组撰写的《2008年上半年土地市场运行的经济分析报告》中就指出,今年全国土地供应波动起伏,除了交易疲软,供应量也明显下降,由于土地供应转化为可上市的土地产品一般需要两三年,所以2001年至2003年土地的过量供应带来了2005年至2006年的房地产业过热发展;2004年加强对房地产业的宏观调控后,导致当年土地供应锐减,也形成2007年前后房地

业与房地产市场新的局面。而土地供应量在2007年达到新的峰值后,2008年上半年由于国际国内市场形势的变化,加上土地调控政策的作用,全国土地供应量比2007年同期减少25.27%。”

土地宏观调控课题组在报告中指出,土地利用结构和开发节奏需要进一步合理化,否则由土地供应萎缩导致的楼市后续供应不足可能促使2009年至2010年形成新的房地产热潮。

在合理考虑土地增量的同时,有关部门对属于存量的闲置

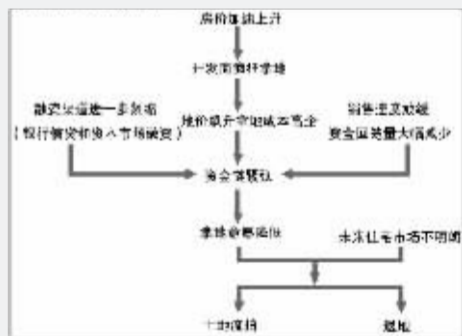
记者观察

“地王”缘何消失

◎本报记者 李和裕

这是一个最好的年代,也是一个最坏的年代;这是一个智慧的年代,也是一个愚昧的年代。中国房地产业在这样的矛盾与困惑中匆匆前进着。在大部分开发商眼中,房地产业依然还是一个充满潜力和前景的朝阳行业,但是在难以回避的市场调整中,也需要有人为过去的愚蠢与疯狂进行反省甚至付出代价。

今年“地王”的消失就是证明。“开发商去年的疯狂拿地行为在今年出现了戏剧性的大转折,这其中是有逻辑关系的(见下图)。”五合智库顾问有限公司总经理邹毅指出,在房价加速上升时期,开发商的囤地行为提高了拿地成本,而目前融资渠道的进一步萎缩,以及销售速度放缓,均可能导致开发商的资金链紧张,加上未来市场不甚明朗的前景,流拍、退地成为合乎情理的选择。



开发商也开始自我总结。如近期曝出的不少房企内部邮件中,土地策略成为房企老总向部下灌输的重要“理念”之一。“土地储备不是稳赚的生意,也蕴涵高风险。在中国房企的发展中,土地一直是一个制约条件,因此加大土地储备一直是房企寻求连续发展的条件。但近三年来许多房企土地储备的动机是为了‘增值’而非开发,导致一个又一个‘地王’的出现。进入2008年后,地价涨远远超过了房价,这不仅是房企资金紧张的结果,更是大家对土地价值的反思。”阳光100董事长易小迪表示。

“我庆幸原来的战略做得好,没有疯狂拿地,抢什么天价地块,做‘地王’,争老大,如今倒也自在,手中的项目基本结尾。如果现在再从做这些项目,成本恐怕得翻上十倍。做民营企业,能活下来就是胜利。”中坤集团董事长黄怒波在内部邮件中直言。

另一些开发商更已开始“修正”。如去年底就开始批判“面粉贵过面包”现象的万科表示,2008年之后绝不拿“地王”,今年还将旗下东莞“地王”50%的股权转让给了广东宏远;又如上海、北京、天津等地产交易所的房地产挂牌出让项目中,涉及土地转让的明显增加。

“对土地市场的泡沫不能忽视。”易居房地产研究院发展研究所副所长杨红旭表示,土地作为房地产业的物质基础和房地产开发的前提条件,在房地产泡沫产生过程中扮演着重要角色,因此若想控制房地产泡沫,还是要防范土地炒作、控制地价飙升。“土地管理部门必须建立一套完善的土地规划、出让、交易、管理制度,重点打击囤地行为、抑制过度投机炒作、防止非理性预期的产生。”

当然,有制度还要看执行。”