

北京总地价超美国一年 GDP

单价最高 35 万元 / 平方米 地王正由一线城市向二三线城市蔓延

如果说在中国,有什么比钱还值钱,那一定是土地。

中国房市路在何方,一切还看地王。

回望 2010 年,地王迭出,势不可当。在京沪这样的地王“故地”,新地王在各大央企和巨鳄的角逐中不断刷新纪录,制造了令人瞠目、近乎泡沫的价格标尺。

如果把北京的土地全部卖掉,可以制造出超过美国一年的 GDP 的财富,那么中国的房地产是成了佛还是成了妖?如果地王的制造成为资本们习以为常的游戏,那么谁又是其中最大的受益者和受害者?

不论如何质疑,显然在 2011 年,我们仍不容易与地王说再见。

35 万元 / 平方米 全国最高地价在北京

把“温州”与“地王”这两个词放在一起,并不会令人疑惑。作为巨量资本的代名词,温州在全国各地房地产市场上都威名远扬。而且事实证明,温州地王绝不是偶然的心血来潮。

一走到温州机场接机口,迎面第一块广告牌就是置信房地产开发有限公司(下称“置信房产”)的一个高端地产项目。环机场一带同样矗立着该公司几块广告牌,这样的气势给人一种感觉:其资金和开发实力显然不俗。

但在 2010 年之前,置信房产在全国市场上可谓名不见经传。

转机出现在 2010 年 11 月 29 日。当日浙江中通置业集团、苏州华成房产公司、置信房产围绕温州一块土地现场厮杀到第六轮,苏州华成房产公司退出竞夺。

该地块坐落于市区中心地段的学院中路温州大学,土地面积约为 38883 平方米,总建筑面积为 100000 平方米,挂牌出让地块起始价为 19.28 亿元人民币。

随后,浙江中通置业集团与置信房产展开缠斗,置信房产一路将价格报至 37.02 亿元,终于击败了对手。这一数字创造了温州这座南方“财都”多年来出让土地的天价,折合成楼面地价后,其楼面价更是高达 3.7 万元 / 平方米。

2010 年,北京楼面价最高的一宗土地交易,出乎业内预料。

按照 2010 年初北京市国土部门对 CBD 中服地块的出让规划,该地块的成交单价极有望突破 3 万元 / 平方米而问鼎全国,但最终 CBD 核心区地块的楼面价只有 2

万元 / 平方米左右。不过这丝毫不能掩盖北京市 CBD 核心区地块的“地王”本色。换个视角,从土地价格来看,目前已经成交的北京市 CBD 核心区 6 宗地块合计国土面积为 52583 平方米,其成交总价为 181.4 亿元,这意味着北京市 CBD 核心区的国土价格已经高达近 35 万元 / 平方米。

所以,如果要找出 2010 年全国最贵的土地,毫无疑问非北京 CBD 核心区地块莫属。即便是温州地王,其土地价格也只有 9.5 万元 / 平方米,单价最贵的上海地王也不能与之相媲美。

从数量来看,2010 年地王可谓是在全国范围内遍地开花。“尤其是在史上最严厉房产调控的冲击下,值得警惕。”信达证券首席地产分析师张冬峰评价说。

根据中国经济研究院对内地 28 个省份的主要城市的地价进行深入调查统计显示,2010 年几乎全国所有省会城市都诞生了新地王,地王正逐步由一线城市向二三线城市蔓延。

经济学家李开发指出:“地王频出是地价高涨最明显的信号,很多企业不惜在土地市场上一掷千金,最直接原因就是看好市场。”

事实也是这样,今年 1 月 17 日,国土部下属的中国土地勘测规划院发布报告称,2010 年第四季度,全国主要监测城市地价总体水平为 2882 元 / 平方米,同比上涨近 10%,全国地价总体水平呈上升态势,环比增幅加速回升。10 年间,重点城市居住用地价格水平总体翻番。

2.17 万亿元房地产业信贷

在 2010 年新增贷款中占据四分之一

似乎没有任何理由压抑开发商造地王的热情。2010 年,房地产几乎再次实现“越调越涨”,这无疑令史上最严厉的调控措施蒙上了一层阴影。

据公开资料显示,地王市场上劲头十足的保利地产在 2010 年实现销售签约逾 660 亿元,同比增长 52.53%。地产龙头万科更是首次突破 1000 亿元,全年销售额高达 1082 亿元,同比增长 70.5%。另一巨头龙湖地产 2010 年累计实现销售面积 245.4 万平方米,同比增长 30.3%;累计实现销售额达 333.2 亿元,同比增长 81%。

2008 年多家房地产企业还在为进入房企销售百亿元俱乐部而津

津乐道,仅仅两年之后,百亿元俱乐部已经黯然失色,不少房企正朝着进军 500 亿元俱乐部、千亿元俱乐部而暗自发力。

来自国家统计局的数据显示,仅仅在 2010 年 1 月~11 月,全国商品房销售面积 8.25 亿平方米,同比增长 9.8%;商品房销售额 4.23 万亿元,同比增长 17.5%。

据央行和统计局的有关数据显示,2010 年信贷总额接近 8 万亿元,而在开发商资金构成中,国内贷款 12540 亿元,个人按揭贷款 9211 亿元,这意味着 2010 年新增贷款中用于房地产业信贷的资金就高达 2.17 万亿元,在 2010 年新增贷款中占据四分之一。

130 万亿元人民币

“卖掉”北京的地,折合美国一年 GDP

这是一个定律:在地王不断问世的年份,房价往往是扶摇直上。最近两年,房地产发生了太多这样的故事,比如随着广州、武汉地王的诞生,周边房价应声而涨。

中国社科院近日的一则报告可谓一语中的:“目前来看,2010 年房价上涨速度虽然大大放慢,但仍高于城乡居民收入增长速度,中国 85% 的家庭没有能力购买住宅。”

被人为炒高的“地王”价格,最后能否在下游被接盘?著名经济学家李开发表示,尽管有巨大的购房消费潜力,但在高房价的背景下,真正有购买力的人群并不多。

事实上,比起地王危机,房地产领域隐藏着更大的风险,而且很可能牵动全局。

张冬峰表示:“这是一种比较危险的局面,所谓的三驾马车中,投资和消费对房地产依赖太大,房地产业已经绑架了中国经济,现在资金几乎普遍倾向通过房地产这种行业赚快钱。这么发展下去,中国经济下一个 30 年在哪儿?”

他同时认为,中国目前的财富高度集中在 40 岁~55 岁左右的一拨人手中,这不仅在未来有可能引发巨大的社会问题,更重

要的是在 10 年、20 年之后,随着这部分人年龄渐长,其消费观念必将趋于保守,而现在年轻人普遍由于房子等负担过重,未来的消费能力将十分有限,届时中国老年化将在财富失衡的局面下进一步加剧,在一定程度上陷入如同日本一样近十余年的经济衰退。

日本经济长期疲软原因之一是资产泡沫过大,尤其是房产泡沫。其中令业界人士记忆最深刻的一个标志性事件就是,在泡沫化的高峰时期,仅日本首都东京的土地总市值就可以“买下”整个美国。

现在的中国正在经历同样的危局。2010 年,首都北京的土地市场在制造了一个又一个地王之后,其土地总收入也史无前例地达到 1641 亿元人民币,高居中国第一,而成交的土地面积为 2061 万平方米。以此计算,北京市土地的平均价格为近 8000 元 / 平方米。而北京市的国土面积为 16410.54 平方公里,即 164.1 亿平方米。

假如能将北京市土地全部变卖,即将这两个数据相乘,可以得出当前北京土地总市值已经高达 130 万亿元人民币。

而据学者估算,2010 年美国 GDP 总量预计为 14.5 万亿美元,折合成人民币为 95 万亿元,这意味着用北京的地价,“买下美国”可谓绰绰有余。

2.7 万亿元土地收入

“土地财政”不改,地王难遏

决策层显然意识到了这一点。不提中央在 2010 年多次控制房价,仅仅从另一个很难察觉的侧面信息,可以大致勾勒出决策者的某种眼光。与以往大提城市化不同,在“十二五”规划中,中央多次提出大力推进城镇化。学者将之解读为借助城镇经济分散大城市的压力。

与之相配套的,高铁正在国内迅速延伸。这就如同地铁在首都的快速扩张一样,在近日举行的经典城市国际论坛上,北京市基础设施投资有限公司总经理田振清对记者介绍:“其目的是实现中心城区的分流,这显然能对万人争抢中心城区的局势起到一定的缓解作用。”

国土资源部更是对地王保持着密切关注,国土资源部一位官员表示,继去年 9 月、10 月市场出现反弹苗头后,2010 年底,“地王”、“天价地”在短期内相对集中地重新出现,推动整体地价走高。

为此,国土资源部 2010 年底下发了《严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》,指出要建立土地交易异常情况快报制度,遏制过度竞争。

不过目前,土地市场热情尚未消退。

住房和城乡建设部一位官员 2010 年底的一席讲话或能解释这一切。该官员指出,调控的难点一是中国城镇化发展带来的刚性需求,现在中国城镇化率还不到 50%,每年大约有 1500 万的农民进城;二是民间资本投资领域过窄;

分配不合理,社会矛盾突出,土地出让制度亟待进一步改革完善。”

相关数据显示,2010 年的全国财政收入高达 8.1 万亿元,这意味着仅土地出让金一项就占了财政收入的三分之一。

“土地财政模式如果不改,地王现象将难以遏制。”林达集团董事长李晓林日前在接受记者采访时表示,“通过土地出让制度改革,将土地收入化整为零,弱化各地的高价卖地冲动,能断绝一些地方政府寅吃卯粮的不良行为,从而在数年内把因地价扭曲而推高的房价变得趋于正常。”

在各方声音中,显然房产税最受关注,而随着重庆等地表示征收准备就绪,争议不断的房产税改革越来越近。不过目前来看,各种房产税版本仅仅提高了持有住房的成本,与调整土地财政有所差距。

“内地目前采用的 70 年产权的土地制度主要师法于香港,但香港之所以制定这种制度,是因为香港有一个百年租期,因此当时香港政府施行这种制度,是希望把几十年的土地出让金一次性收回。而内地显然没有必要照搬香港的这种经验,现在已经到了改革这种制度的时候了。”一位不愿意透露姓名的分析人士指出。

(据《中国经济周刊》)

