

追踪老“地王”

“新华视点”记者 王立彬

7月23日,上海以30.48亿元的高价,杭州以20650元/平方米的单价,创造了沪杭“一日两地王”格局。此前,在北京市朝阳区广渠路15号地拍出40.6亿元时,北京出现“五天三地王”局面。

“地王”并不是什么新鲜事物。2007年那一轮土地市场热中,就产生过一批“地王”。这些老“地王”后事如何?对新一代“地王”的命运有什么启示呢?



赔钱退地,还是赔钱赚吆喝

“地王”加冕,风光无限,开发商如意算盘“噼里啪啦”响,但市场多变,“地王”得主未必如愿以偿。回顾老“地王”,赔钱退地者有之,追涨被套者有之。根据中国土地勘测规划院权威数据,2007版的“地王”大多“晚景凄凉”。

2007年6月,志成企业以1104亿元摘牌上海普陀长风生态商务区4号东南地块,成交价是3.14亿元,折合楼面价约164万元/平方米。2008

年6月,志成企业退地,违约损失超过3000万元。

2007年9月,福州融信地产以总价904亿元、每亩单价近2000万元高价拍下白马路地段,成为福州“地王”,楼面地价高达9953元/平方米。2008年3月,福州融信地产以损失7000多万元保证金的代价,吐出“福州地王”。

2008年,南宁标号GC2007-5地块的中山路特色商业街旧城改造项目,被广西恒楷置业投资有限

公司以773万元/亩价格得手,总价达27亿元左右,这是南宁“地王”年内被三度刷新。同年5月,因未支付1亿元项目履约保证金,南宁市收回土地使用权,500万元保证金予以没收。

2008年8月,苏宁集团经协商,与黄浦区房地局签署协议解除土地出让合同,退掉了总价达44.04亿元的上海南京路163号地块。该地块楼面地价高达每平方米66930元,曾号称中

国单价地王”。

2007年7月24日,长沙新河三角洲出让面积为785198.96平方米的地块,北京北辰实业股份有限公司和北京城市开发集团有限责任公司以92亿元天价拿下,土地单价每平方米11716元,楼面地价每平方米2400元,在总价上成为“中国地王”。2008年11月底,项目正式开工。目前长沙市新房均价低于每平方米4000元,风险可以想象。

“地王”风险谁来承担

“天价地的获得很可能形成风险,但是这个风险要由企业来承担,而不能转嫁给社会。”俞明轩说,企业既然敢出这么高的价,就要监督企业按规划做下去。一定要监控企业后续行为。要控制土地开发期,防止企业把土地放在那里,让土地自然增值。政府要加强土地供应监督,针对天价地,重点防范企业把自己承担的风险转让给社会承担。“企业要按规划指标,不折不扣地落实。企业拿地后再改规划,就是社会资源再分配,要警惕。”

“天价地的获得很可能形成风险,但是这个风险要由企业来承担,而不能转嫁给社会。”俞明轩说,企业既然敢出这么高的价,就要监督企业按规划做下去。一定要监控企业后续行为。要控制土地开发期,防止企业把土地放在那里,让土地自然增值。政府要加强土地供应监督,针对天价地,重点防范企业把自己承担的风险转让给社会承担。“企业要按规划指标,不折不扣地落实。企业拿地后再改规划,就是社会资源再分配,要警惕。”

长期追踪“地王”的中国土地勘测规划院地价研究所所长赵松说:“如果开发商没有钻地后调整规划、提高容积率的空子,如果有关部门严格按出让合同规定竣工时间对项目建设情况进行跟踪检查并予以查处,如果方方面面监管制度健全完善,土地非理性竞价行为可能会收敛一些。”

对真正的房地产开发商而言,土地首先是生产资料。我国地产龙头万科集团提出“决不拿地王”,万科董事会秘书、首席研究员谭华杰近日在接受记者采访时表示,许多“地王”都是只有短期内房价超过历史峰值20%至30%才能盈利的项目。谭华杰表示,万科拿地的底线是,土地价格一定基于曾经存在或现在的房价,绝不购买只有基于房价上涨才能盈利的地块。

将未来的经营安全和发展前景,押注在房价迅速暴涨的预期之上,具有巨大的道德和经济风险,而承担这一风险的应该是企业。

(据新华社北京8月2日电)

开发商:非理性还是如意算盘

前车之覆,后车之鉴,然而“地王”大有前仆后继之势,开发商傻吗?显然,除了想把成本转移到房价里面去的意图之外,开发商追逐“地王”的“非理性”行为背后,不乏精打细算。

“天价地的成本不仅仅是表面成本,而且可以通过天价地起到传导的作用,

拉动其他楼盘高价快速销售,并且增加地区的占有率,这算是为先期占领市场进行的额外投入。”中国人民大学商学院副教授俞明轩博士认为,开发商额外付出比周围地块更高的价格,还能使其账面价值提高。

因此,作为一种商业手法,“地王”单个项目成本可

能过高。但要看到另一方面,高成本已经被同一家开发商的其他楼盘价格暴涨、销售加快所分担。此外,开发商还能用高价地在股市融资。

据《广东省2008年房地产蓝皮书》分析,当年上市公司利用资本市场拓宽融资渠道,通过增发新股,发行公司债等形式获

得巨额资金拿地,然后又以土地储备为筹码,提升业绩,刺激股价,再融资。如此在楼市、股市左右逢源。“退货”的土地,实际成为纯粹的资本工具,不再是生产资料。

当然,如果宏观经济出现了大调整,股市、楼市间“短路”,被套的是购房人和股市投资者。

公众要理性,莫上“地王”当

2007年“地王”横空出世时,网络和媒体都在炒作“傍地王,好乘凉”,然而事实上真的如此吗?老“地王”走了,新“地王”来了,消费者“被卖了还替人数钱”的事,也许每天仍然在发生着。

中国农业大学土地管理系主任朱道林教授说:

“所谓‘地王’产生后带动周边房价上涨的说法,完全是一个误区。从理论上来说,影响房价的因素,一个是区位,一个是基础设施。基础设施是一个关键。现在‘地王’的体量都偏大,‘地王’一旦出现,对这个地区的带动作用可以说一点儿也没有了。

不但没有带动作用,还使当地基础设施负荷比重增加。那么,你说住在‘地王’周边是好还是坏。最简单的判断是,至少你的交通拥堵会比以前增加很多。”

朱道林说:“地王”所处的地方,特别是地块过大的“地王”,会影响当地社

区运行关系。无论是对买房还是租房而言;“地王”的出现,对区域来讲并不一定是好事。对于周边的小区设施、生活成本、交通条件、环境质量等将会形成挤压。“应该引导消费者不要跟这个风,不要替开发商炒作,不要自己给自己制造负担。”

便民服务热线

家政

兴鹤清洁:13033891162(疏通大中型管道、便池)
淇河家政:3360777 13939275900
君事达物业(家政):2168326 13633927811
疏通各种疑难管道、便池,清理化粪池:13103926404
疏通大中型管道、清理化粪池:13030393419
水电改装,疏通管道、清理化粪池:13084221448
希望家政:3302701 13839236648
东方家政:3951778 13569631600
利民家政(外墙清洗)疏通管道:3298881

兴洁家政:13033874070
玉洁家政:13030390094 13693925959
芳洁家政:13033876216
舒宜家政:13613920200 13613920091
荣原洗衣:3322459 2655459
心意家政:13569647934
金磊金属回收:3365608 13033878985
三灵开锁(开锁不毁锁):6663030
中通速递:承接国内快件 3322211 3921666
卫生医疗
中医院:3353120 2659562 2659966
第二职工医院:2816120 2916666
按摩医院肛肠科:2647015 3320085
范氏骨科:3313380 2612120

张志刚皮肤病专科:13939285245
原有全肛肠科:6988554 13839241809
鹤煤总医院:2920000 2960000(新区)
军分区门诊部皮肤病专科:3322774 3976644
订餐
味道名厨:3367100
东海渔港:3382222
燕京啤酒、雪花啤酒销售热线:3281112 13503921198
老根山庄:3366666
汽车维护
鹤壁市汽校:3367050 13939207503
鑫昌汽修:3338572 13343928572
非常车饰:3322268 13323921658

综合

韩都汗蒸养生馆:3302888
国画长卷《正月》总经销:3359666
大明眼镜销售热线:3336036
“水管家”净水直饮机—您的健康饮水专家:13939282520
黄河古陶:3333598 3939518
金节拍一周钢笔字速成楷书、行书招生:13663922918
销售安装围栏:13303920444
维修电脑、数码相机:15839208517
佳能数码相机:13939279001
电脑、手机靓号:13137234555
印象淇河原生态商务礼品:13803927244
专办中小额贷款:3818000