

经济下行压力明显,地产景气指数却进入红灯状态,“地王”频频产生——

揭秘“空城”与“地王”并存真相

国土资源部7月28日发布中国土地市场指数(CLI)显示,在经济下行压力明显情况下,地产景气指数进入红灯状态。经济“平行”甚至“下行”,何以地产“上行”;一线城市“地王”与三四线城市所谓“空城”何以并存?就这些问题,国土资源部法律中心主任孙英辉接受了记者专访。

土地市场“红绿灯”

记者:怎么判断上半年全国土地市场走势?

孙英辉:2013年上半年,我国经济运行总体平稳,经济增速放缓但主要增长指标保持在合理区间。相应的,土地市场呈现供应增速放缓和结构调整加速态势。二季度CLI中地指数回升至304点,仍处于绿色正常区间。主要分指数中,市场规模、利用集约、地产景气均快速上升,出让价格、供应结构平稳波动。初步计算,上半年地产市场对于GDP的贡献率在10%左右,拉动GDP增长近2个百分点,对稳定经济增长发挥了积极作用。

但在资源基本国情和生态环境等因素约束下,只有将土地市场这种利好效应转变为经济内涵式发展的长期效应,才能确保宏观经济发展的稳定性和持续性。土地市场总体上是“绿灯”、地产景气变为“红灯”,既包含了宏观经济企稳并适当回升的可能性,也隐藏着房地产市场强力反弹的严峻挑战。

记者:地产景气指数为什么会率先进入“红灯区”?

孙英辉:二季度地产景气指数环比上升29.5%,同比上升11.4%,冲高至600点。从成分指标看,消除价格因素后新增信贷规模、商品房销售面积、地产股价指数等3项指标环比分别下滑21.8%、8.7%和8%,但房地产业投资总额则环比上升91.4%、同比增长23.8%,直接拉高了地产景气指数。

国家统计局数据显示,上半年我国CPI同比上涨2.4%,GDP增速回落至7%平台,但上半年全国房地产开发投资36828亿元,同比实际增长20.3%;其中住宅投资增长20.8%。在大部分宏观经济数据出现回落情况下,房地产增速进一步加快,也说明现阶段房地产市场发展仍然是推动土地市场的内生动力,拉动经济增长的作用未明显改变。

“空城”与“地王”为何并存

记者:怎么看异常交易频发,高溢价与退地现象并存?

孙英辉:用媒体语言,所谓“空城”“鬼城”与“天价地”“地王”并存,抛开具体案例个别性差异不论,从市场预警来看,最明显的就是上



半年地产开发商开始从二、三线城市向一线城市“回归”。

上半年,重点房地产企业拿地量价齐升态势,布局持续快速向一线城市转移。在市场景气不断回升的背景下,重点房企住房销售回款迅速增加,“一线供给不足和三四线供应过量”市场分化异常特征更加明显。上半年综合排名前15家重点房企拿地2467.18公顷,同比增加37%;应支付土地出让价款1217亿元,平均购地成本5156元/平方米。

记者:受行政打压资本“回潮”了?

孙英辉:二季度市场规模、供应结构、利用集约和地产景气等分指数均大幅上扬,土地市场需求呈进一步扩大态势;地产景气分指数

环比上升29.5%,同比上升11.4%,显示出在地产调控政策持续作用下,以行政手段为主的调控政策效应不断消减,市场反弹压力逐渐增大。异常交易频发,高溢价与退地现象并存,表明市场微观管制手段乏力。大家都跑,就是“空城”;大家都追,就有“地王”。

“空城”“鬼城”是“只要土地城镇化、没有人口城镇化”的极端现象。土地市场发展要与新型城镇化进程相协调,土地供应要与产业集聚、人口流动、公共服务布局相衔接。防止土地城镇化快于人口城镇化,要严格控制新增建设用地,充分考虑城市群与大中城市衔接,优化土地利用空间布局,使得土地供应与城镇化战略相匹配。

重构城镇化下的土地调控体系

记者:CLI中地指数推出时正值全球金融危机,当时您就提出行政划拨增多有负面因素,现在怎么看?

孙英辉:从CLI出让价格指数看,经过2009年以来的快速上涨后开始波动趋稳,但这是以行政手段为主调控的结果,市场机制作用尚不充分。土地行政配置,不利于提高效率、产业升级。要逐步发挥市场机制作用,宏观上稳总量保发展,中观上调结构转方式,微观上推改革促集约,逐步建立与“经济增速放缓、结构调整加速”新的发展模式相适应的土地调控政策体系。

记者:数据有没有好苗头?

孙英辉:我国以调整结构转变发展方式的路径,在土地市场上已有所反应,供应总量保持稳中微增态势,供地结构持续调整,基础设施用地负增长,工矿用地增速处于较低水平。扣除房地产用地“补仓”效应,经济对土地投入的高依赖性开始变化。年初,中央将今年GDP增长预期调低至7.5%,但仍有20余省份确定10%以上。从上半年土地供应情况看,并未出现以高投资促成高增长的模式。在土地供应总量平稳前提下,全国有23个省份用地总量保持增长,且多数为中西部地区,经济结构调整与土地资源匹配程度进一步提高。

对地方政府“开新途、堵老路”

记者:在新的土地调控体系中,地方政府处于什么位置?

孙英辉:年初国资委调查报告显示当前平台融资规模达到13万亿元,2013年预计到期债务总额约3万亿元,已占地方财政收入的50%以上。从前5个月地方财政收支来看,扣除中央转移支付,部分省份已出现收不抵支情况。地方政府大规模集中推出土地和利用土地大量融资,积累财政金融风险,加大了房地产调控难度。

记者:地方既“天价卖地”又“低价出让”怎么看?

孙英辉:现行财税体制下,中央和地方“财权”和“事权”不尽匹配,地方缺乏建设性财政资金,要实现工业化和城镇化加速发展,一方面依靠经营性土地出让取得的资金输血;另一方面以低价出让、短期税收返还等形式供应工业用地,吸引外来投资,增加就业和税收。对此一方面要正视土地出让、土地融资“涉地收入”对地方发展的贡献,另一方面要逐步改革现有土地出让和土地财税管理体制,同时建立强化风险防范机制,减少违法违规抵押。

(据《经济日报》)

大房企称雄 中小房企退场

海南楼市大超预期

“房地产销售明显好于预期。”海南省政府秘书长、新闻发言人胡光辉在日前介绍上半年海南经济运行基本情况时如此描述海南上半年的房地产形势。

由于海南房地产市场面对的是全国的购房者,海南楼市也被看成全国楼市的风向标之一,胡光辉在新闻发布会上公布的信息引起了广泛关注。

“明显好于预期”是个什么概念?胡光辉披露的数据显示,上半年,海南全省房屋销售面积572.21万平方米,比上年同期增长38.9%;房屋销售额558.08亿元,增长47%;房地产业增加值169.08亿元,增长21.4%,拉动服务业增长4.3个百分点。

而岛外购房者更多的三亚市房地产业的表现同样好于预期。三亚市房地产业协会主办、内部发行的《三亚房地动态》7月19日刊

发的数据表明,三亚市2013年上半年的房地产销售业绩突出,仅半年时间的销售额就占到2012年全年销售额的90%。

“上半年,全省固定资产投资总额(不含农户)完成1199.80亿元,同比增长25.5%,其中房地产开发完成投资500.47亿元,同比增长29.2%。”海南省统计局局长符国璋在2013年上半年海南经济运行情况新闻发布会上公布的信息显示,房地产开发完成投资占海南全省固定资产投资总额的比例高达41.7%。海南房地产投资增长率高于全国房地产投资增长率近9个百分点,海南房地产开发热度由此可见一斑。

《三亚房地动态》在综述上半年三亚楼市整体情况时总结认为,三亚房地产市场迎来了“大房企”称雄的时代,与此同时,也加速了三亚中小房企退场的进程,进入2013年,该态势

愈发明显。

该篇题为《房地产市场保持良好势头迎来“大房企”时代》的文章披露,以万科、鲁能地产、绿城、中粮、中铁、中信等项目形成的销售额,正在占据越来越多的市场份额。2011年、2012年、2013年上半年,三亚销售前10名开发企业的销售总额均为126亿元,前10名房地产开发企业销售额占总销售额的比例也不断提高,分别达到了55.6%、56.49%、62.25%。

不仅销售额被这些大房企拿走了大头,比销售额更为提前产生变化的土地储备向一线房地产开发企业集中的趋势也已先期出现。如鲁能地产在海南的土地储备已经超过万亩,万科、远洋、华润地产也都在谋求继续扩大在三亚的土地储备。

“三亚的房地产市场不再像前几年那样好进,门槛也不再那么低。”《三亚房地动态》刊发

的文章认为,三亚的整个房地产市场集中度不断提高,三亚本土房企在与外来房企的竞争中疲惫渐现,加速了三亚本土房企退场的进程。

中国青年报记者多日在海南观察发现,与一些大房企的火爆销售相比,一些中小房企确实日子不好过,不少中小房产项目打折促销,个别项目尚未建成已拆除脚手架成为半拉子工程。

对于外界广为关注的海南房地产价格问题,上半年海南经济运行情况新闻发布会并未详细说明,仅称运行整体平稳,价格趋于合理,将优化房地产产业结构。

记者就上半年海南房地产情况致电海南省住房和城乡建设厅负责媒体联络的改革与发展处,该处相关负责人称,房地产市场信息较敏感,该公开的均已公开,其他的不便透露。

(据《中国青年报》)