

“地王”为啥又来了？

一周亮相五“地王”

如果不抑制地价上涨趋势,下半年房价或继续明显上涨

“金九银十”刚开门,市场就上演了“疯狂的土”的戏码。

9月2日,天津梁道地块溢价163%觅得归宿,折合楼面地价22953元/平方米,成为天津首块楼面地价突破2万元/平方米大关的住宅用地。

9月4日,北京农展馆地块成交,溢价率16.67%,折合楼面价每平方米7.3万元,加冕北京单价“地王”。

9月5日,上海徐家汇中心项目地块以217.7亿元被竞得,溢价率24.4%,刷新了上海总价“地王”纪录。

随后,杭州华家池三幅地块共拍出136.73亿元,苏州金鸡湖两地块狂揽47.25亿元,分别创造当地“地王”新纪录。

事实上,早在7月,土地市场就已经开始“发烧”。今年7月成交的北京夏家胡同地块、北京孙河地块、广州南洲路地块、珠海联澳路西侧地块等当月“地王”,都是楼面价格逼平甚至超越了周边二手房的售价。

这种“面粉超过面包价”的现象,明显影响了开发商的预期,导致9月份上演了新一轮的抢地大战。

“相比往年楼市最火爆时期出现的‘地王’,本轮‘地王’的单价、总价都突破了市场的想像力。其中农展馆地王的楼面价,可以说已经秒杀了全北京绝大部分在售楼盘。”北京中原地产研究总监张大伟分析,如果按照每平方米7.3万元的楼面价计算,叠加建安、管理、税费、资金成本后起码高达10万元,剔除其中不可销售部分,入市的成本价已达12万元以上,而销售价格估计将突破15万元。“地价与房价相互影响,在目前情况下,地价房价均在互相促进上涨,如果不抑制这种地价上涨趋势,下半年房价继续明显上涨的可能性非常大。”

现实中,土地市场高烧不退,已开始推高楼市涨价的预期。8月22日,北京房山区长阳镇理工大9号地成交,其纯商品房部分折合楼面价超过2万元/平方米,创下区域楼面价新高,并超过周边在售物业价格。仅一周后,周边即将开盘的万科金域缙香、京投万科新里程等项目就表示,预计售价将提高至2.2万元/平方米以上。

“地王”频出,源于资金充裕

房企资金自2010年来首次步入“偏松”区间,大量社会资金流向房地产业

“地王”频出,显示房地产企业对市场判断积极,且资金状况明显改善,现金流充裕。

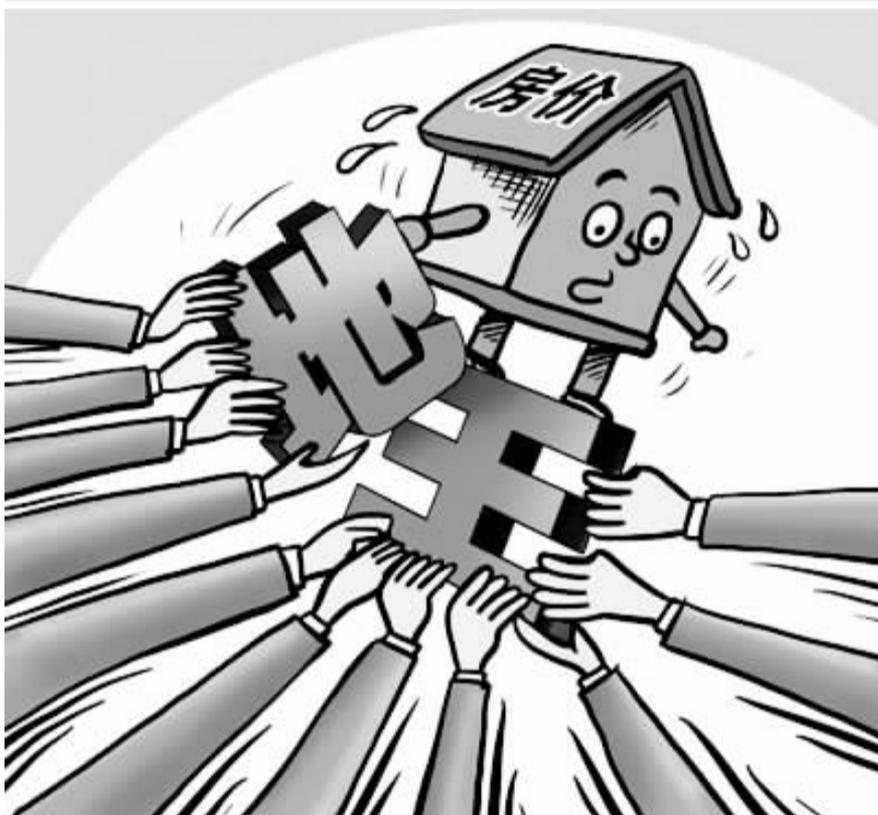
易居地产研究院发布的《全国房企资金状况季报》显示,2013年上半年房企资金来源同比增长达32.1%,比2012年同期加快26.4个百分点,创下2011年以来新高。国家统计局公布的数据也显示,今年前7个月,房地产开发企业到位资金66831亿元,同比增长31.5%。

这是自2010年以来,房地产开发企业资金首次步入“偏松”区间。2010年以来楼市调控组合拳频出,房企纷纷面临成本走高、资金链紧张的状况。2011年底,房地产业一度陷入资金低谷。当年11月,全国36个城市流标地块合计达到117宗,环比上涨了432%,流标面积达1580万平方米,其中不乏北京、上海、广州等一线城市的优质地块;当年前11月,全国130个城市的土地出让金总额同比减少了5200亿元,同比下降了三成。

那么,为何从今年一季度起,房企资金紧张的局面开始得到缓解了?

如今的房企“不差钱”,一方面是由于商品房销售同比增速处于高位,企业销售资金回笼顺利,加快了企业资金周转。国家统计局数据显示,今年前7个月,住宅销售面积增长27.1%,销售额增长39.9%。“多数布局一、二线城市房企得益于房价上涨,销售回款增加,资金实力得到增强,资金链也趋向宽松。”链家地产分析师张旭认为。

专家认为,征收房产税可以降低房屋空置率,增加房源供给,既加大投机成本,又缓解供需矛盾。在全面征收房产税前,应当进行土地出让金制度的改革。



另一方面,尝试在海外融资以缓和资金链的房企不在少数。保利在今年首尝海外融资,在境外发行了一笔5亿美元的五年期固定息债券,折合年收益率4.713%。越秀集团今年也首次发行美元债券以拓宽融资渠道,并将全年融资目标调高了10%。

值得注意的是,不仅在海外,境内大量社会资金也流向了房地产业。

“大量资金正通过信托、基金、券商资管等影子银行的形式进入房地产业。”住房和城乡建设部政策研究中心房地产处副研究员钟庭军说,尽管近年来支持实体经济发展的优惠政策频出,但民营企业的发展环境并不乐观。因此,本应进入实体经济的资金,以理财产品、信托产品以及民间高利贷等形式,流向了利润更高的房地产业。

数据显示,今年上半年,定金、预收款及国内银行贷款在企业到位资金中所占比重不足一半。大量房地产企业,特别是中小房地产企业是通过影子银行完成融资的。例如,9月12日,以131.8%的高溢价率拿下上海浦东新区川沙新市镇城南社区某住宅地块的阳光城集团,除了开发贷款和流动资金贷款等传统融资模式外,目前已实施存续有效的融资计划,到账金额共计约55.6亿元,其中信托融资就达25.6亿元。

“地王”频出,还源于土地制度异化

一些地方政府对土地创收过度依赖,存在单纯追求土地高收益的倾向

资金充裕只是“地王”诞生的前提之一,“地王”频出,还基于房企对市场供需关系将持续紧张的基本判断。

“尽管目前看来‘地王’的价格都高得离谱,但从机会成本的角度讲,将土地收入囊中又是划算的。”钟庭军认为,在医疗、教育等社会资源集中的一线城市,住宅土地供应有限,远远满足不了住房需求,例如北京去年批准预售的商品住宅套数仅十二三万套左右,而仅注册结婚人口就达到十三万对。

“目前的土地与税收制度决定了没有比房地产业门槛更低的投资渠道了,尤其在二线城市,拿到地就意味着赚钱。”

在业内专家看来,此番“地王”频出,再次证明了一些地方政府对土地财政过度依赖,造成土地制度的异化。

据介绍,我国目前实施的建设用地收购储备制度,本来是政府规范城市土地供应的政策工具,具有确保政府土地收益增值等好处,但一些地方政府在土地储备机制运作过程中,存在单纯追求土地高收益的倾向,导致土地储备制度的目标和手段发生了变异。

“特别是2004年统一推行土地‘招、拍、挂’政策以来,地方政府实际上获得了更多的土地垄断权。”钟庭军介绍,国外土地储备制度的重要目标是抑制土地投机和平抑土地价格,其主流思想是土地储备不应有盈利或很少盈利,其手段是不管以出租还是出售方式供应储备土地,一般都不采用招标、拍卖等方式,主要是在严格的成本测算后采取协议方式出让。“我们的土地制度,使地方政府有能力控制土地供给规模、节奏、用途结构。为了追求土地高收益,商品住宅用地统一采用‘招拍挂’制度,而住宅用地在土地供应总量中的占比又被设置得相对较低,这就人为制造了供应短缺,让开发商患上‘土地饥渴症’,造成地价和房价轮番过快上涨。”

不少企业反映,今年下半年以来“地王”频出的重要原因,就是因为一些地方政府加大了土地供应量,尤其是推出了相当多的优质地块供市场争夺。像北京农展馆地块就被比作北京三环的绝版地块。而通过“卖地”,地方财政收入大大增加。像上海,仅9月前12天,土地出让金就突破了300亿元,而上半年其月均财政收入才391亿元。

土地制度的异化,又使开发商具备了垄断定价能力,可以将土地成本转嫁到消费者身上。“开发商其实卖的并不是房子,而是地段。因为没有其他诸如合作建房等方式参与竞争,开发商拥有了该地块的垄断定价权,即便把地价抬得很高,也可以通过房价来消化。”钟庭军说。

稳地价期待制度改革

下半年出台新的调控政策的几率增大,以房产税取代对土地财政的依赖值得探索

面对“地王”热高烧不退,业内预测,年内中央政府出台新的房地产调控政策的几率增大。

“在一二线城市,房企敢以这么高的价格拿地入市,证明大家都在豪赌市场爆发式上涨。”张大伟认为,目前来看,调控政策加码的可能性非常大,土地价格如此不理性地上涨,可能会导致调控再出重拳。

中国房地产业协会副会长朱中一表示,总结今年2月出台的住房转让严格按20%征收个人所得税的规定后,却未能有效实施的这一“重拳打在棉花上”的教训,未来出台的政策应更有针对性和有效性。

以房产税取代对土地财政的依赖,被认为是给“地王”热降温值得探索的途径。

“征收房产税的根本价值不在于打压房价,而在创新税收来源,矫正土地制度的异化。”钟庭军认为,一些地方政府对土地财政过度依赖是有原因的。实行分税制以来,财权事权不对等,地方财政收入渠道匮乏,加速了土地储备制度的异化过程,使一些地方财政变成了土地财政。

钟庭军解释,征收房产税,体现了谁受益谁付费的原则。住房增值不在于房子本身,而在于居住者享受了该房屋地段的社会资源,例如医疗、教育等。这些社会资源由公共财政支出,也应以使用者付费的形式提供资金来源。另一方面,对存量房屋征收房产税,也可以降低房屋空置率,增加房源供给,既加大投机成本,也缓解供需矛盾。

也有学者提示,在住房产权人一次性交纳了70年的土地出让金后,房产税实际上是一种重复征税。因此在全面征收房产税前,应当进行土地出让金制度的改革,这又要求对现阶段地方公共财政结构和城市基础设施建设体制作出一系列调整。

或许,要破解“地王”谜题,应当像住建部房地产市场监管司司长沈建忠说的那样:“房地产的转型与创新,简单地说就是把‘房地产’去掉一个字,把‘地’字去掉。靠土地赚钱不是开发商的本事,要靠产品、服务、管理、理念赚钱。”(据《人民日报》)

链接

昔日地王今安在

昔日风光的“地王”,并非都善始善终,也有不少败走麦城。

今年6月20日,雅戈尔宣布,由于房地产调控、盈利前景等原因,中止杭州申花地块开发。这片土地于3年前竞得,曾是风光一时的“地王”。而雅戈尔“割肉”的代价是4.84亿元的保证金“打了水漂”。

今年7月以来,由于业绩不理想且负债高企,中冶置业也先后向南京市政府提出退出下关滨江2号地块、1号地块的开发。当年豪赌250多亿元拿下的“地王”如今换来的是董事长、总裁的双双辞职。

广州亚运城项目开售3年来,销售价格长期徘徊在成本线附近,2012年4月甚至创下8000多元/平方米的月销售均价。今年3月销售火爆之时,销售单价也不过1万元出头。2009年,富力、雅居乐、碧桂园三大广东巨头联合拿下广州亚运城地块,总价创下255亿元天价。但此后,由于该地块过于庞大,即便是三大巨头也觉吃力,2010年,另外两大巨头中信和世茂房地产加盟。有业内人士预测,按6400元/平方米的楼板价算,亚运城至少要卖12000元/平方米才能“保本”。