

这是一个矛盾的世界。楼市一边遭遇史上最严调控,一边勇攀高峰,引来百姓渐趋失望;开发商一边遭遇“钱荒”考验,一边阔绰出手囤地,引来担忧艳羡无数。土地是楼市走向的风向标,土地市场的再度觉醒,让各种疑惑再次浮出本就不平静的水面。

开发商缺钱 多地“地王”被收回



近段时间以来,南京、杭州、北京、武汉等地先后收回多块曾经风光无限的“地王”,引发市场一片唏嘘。这是地方政府清理闲置土地的铁腕行动还是开发商资金捉襟见肘的无奈之举?在当前房地产信贷收紧的背景下,“地王”被收的闹剧是否将频繁上演?

多地“地王”被收回

“地王”向来命运多舛。7月5日傍晚,南京市国土资源局发布公告称:经市政府批准,下关滨江路边路以西2号地块因故终止出让程序。

这幅土地去年11月30日被中冶置业控股公司以56.2亿元高价拿下,成为当时南京市的“地王”。2010年9月,中冶置业曾以200亿元拿下2号地块毗邻的另外两块地。三幅土地连成整体总面积达到236万平方米,总价256.54亿元,

成为全国当之无愧的“地王”。

实际上,不仅南京,这股回收“地王”之风早已席卷全国,北京、深圳等地均对长期闲置的“地王”进行了回收。5月份,武汉市国土局发布公告,宣布无偿收回4宗黄金地段地块。其中,位于精武路一商业服务业用地,合同签订时间长达近20年,至今仍是一块“净地”。

6月底,雅戈尔宣布退出杭州城西申花板块两幅地块。这两块地是2010年杭州市的“地王”项目之一。当时,雅戈尔分别以12.56亿元和11.65亿元的价格拿下。

自去年底以来,国土资源部要求各省市加强对“地王”的控制,避免在住宅、商服用地供应中出现“地王”误导市场。国土部法律中心公布的数据显示,截至2012年底,中国未竣工房地产用地48.17万公顷,未开工房地产用地14.45万公顷。从数据上看,仍有大量已供土地处于闲置状态。

开发商“断臂”源于缺钱

去年7月1日修订实施的《闲置土地处置办法》规定,土地闲置超过1年将征收土地出让金20%的闲置费;满2年未动工开发的,将无偿收回土地使用权。

不过,这一规定并未助力地方政府收回所有闲置土地,总有开发商想尽办法逃避政策监管。市场人士介

绍,一些小开发商拿地后,找来另一家公司,虚构债务关系,以土地作为质押,债权方再提起诉讼,地块就作为标的物被冻结无法开发。还有更简单的方法是,开发商找出拆迁受阻、规划变更等理由,就轻松地申请到延期开发。

“其实,开发商预期到未来收益可能过低甚至亏本,所以宁愿政府把地收走。”武汉福星惠誉地产有限公司副总经理姚泽春一语道破天机。他说,这些地块大多是在土地市场火热的时候,开发商花高价钱抢购来的,持续的楼市调控政策挤压了房地产业的利润率,一些开发商资金压力加大,如果开发出来,亏损可能远超过预付定金,所以甘愿被收回。

雅戈尔的困境也证实了这一点。2010年11月拿地后,雅戈尔只支付了4.8亿元定金,后续款项迟迟未能到位。业内人士表示,虽然定金将不予返还,但雅戈尔意识到,在高库存的压力下,公司现金流紧张,如果继续经营这块地,将来的损失将大于4.8亿元,因此选择“断臂”自救。

同样,财务状况不佳也是中冶“割肉”放弃土地的主要原因。中冶2012年年报显示,当年亏损约69亿元。虽对南京“地王”支付11.3亿元保证金,由于财务吃紧,对于后续开发的巨额投入“捉襟见肘”,无奈之下选择放弃。

(据《新京报》)

一个不停被复制的“蛇吞象”故事

像女人们疯狂爱着奢侈品,开发商在地王面前同样常常难以自控。地王“魔咒”也因开发商前赴后继的“蛇吞象”心态,成为房地产市场亘古不变的话题。

继中冶南京地王被收回,雅戈尔“断臂求生”之后,另一幅2010年时雅居乐以57亿元代价抢得的两幅南京地王被曝苦熬近三年未入市。据有关媒体披露,距雅居乐地产竞得这宗曾轰动一时的地王地块已接近三年的时间了,但其入市时间却一拖再拖。直至项目旁边的过江隧道去年开通,地铁将于明年通车之际,该项目才不再“扭捏”地意图借助这些利好谋划入市。事实上,这个名为雅居乐滨江花园的项目还曾经更改规划增加容积率以图增加销售面积,为了将让这幅地王盈利,雅居乐可谓伤透了脑筋。

从近段时间席卷全国的地王“回收”潮来看,雅居乐在地王项目中的挣扎已属不易。近期,南京、杭州、北京、武汉等地先后收回多块曾经风光无限的“地王”,引发市场一片唏嘘。

可惜,“斗地主”阵容的不断扩大,正在冲淡各地的昔日地王“退地”、“闲置收回”的惨淡命运。用“只见新人笑,不见旧人哭”形容当下的土地市场最合适不过。如今,高烧不退的土地市场,依旧在不断冲击着开发商的底线。就连曾经在多种场合下公开表示,不会在土地市场拿“地王”的龙头房企万科,也在今年频频现身土地市场,不仅是拿地动作频繁,而且几乎都是高总价或高单价“地王”。

无疑,土地储备新增速度不及项目消化速度,企业土地储备略显短缺,是今年土地市场异常火爆的动因。但在千军万马“斗地主”的背景下,要成功获得一幅心仪的地块,实属不易。这也是为什么尽管近几年来,已经极少有地王成功溢价,风光收盘。但追高地价者依旧前赴后继。这其中,虽有资金实力强如万科的巨头们,亦有发展节奏不容中断的成长中房企以身犯险,这使得“蛇吞象”的故事不停在土地市场被复制上演。

“快钱”越来越不容易赚。”市场分析人士指出,“拿到土地就能赚钱的黄金期已经过去。在当前房地产信贷收紧的背景下,‘地王’被收的闹剧或许还将频繁上演。”(据和讯网)

各地“地王”涌现 记录屡被刷新

2013年土地市场不断升温,各地“地王”涌现,上海市场也不例外。CRIC研究中心及汉宇地产市场研究部提供的统计数据显示,今年以来,上海成交土地312幅,成交占地面积近1153万平方米,成交建筑面积约2090万平方米,成交总价近801亿元,雄踞全国第一。其中,上半年上海经营性土地出让收入达703.38亿元,同比增长3.7倍。今年上海半年的土地热可见一斑。

土地高卖成就“地王”大年

入夏以来,“钱荒”报道充斥了各大媒体。然而,伴随“钱荒”一起到来的不是房价的下跌,而是土地市场持续升温,高单价、高溢价地块频现,多地“地王”记录屡被刷新。

统计长三角地区土地成交数据发现,今年以来上海、南京两地均出现8次地王,杭州出现3次地王,就连宁波和苏州两地也出现了2次地王。

在上海,继4月10日浦东发展创造37.75亿元唐镇宅地总价地王后,不到2个月的时间,来自北京的福润天成房地产开发有限公司仅花了10分钟,

就刷新了今年上海总价地王纪录。

上海的“斗地主”游戏并没有就此停止。此后的6月27日,绿地集团刚刚以总价47.2亿元摘得徐泾会展中心商办地块,成就了今年上半年上海总价地王。7月3日,上海土地市场再现两宗重磅交易。其中一宗就是上海万科联手张江集团,以总价48.7亿元摘得张江商住地块,刷新绿地徐泾地王总价纪录。而48.7亿元的成交价也在上海历史土地成交价中排名第八位。

急于补仓、房企资金宽松是主因

上海易居房地产研究院副院长杨红旭接受采访时将“地王”频出这一现象比喻为“面包卖得快,自然需要买面粉补库存。”他认为随着去年年中以来房地产市场成交量不断走高,房地产去库存程度加大,房地产企业已经到了购买土地布局新市场的周期。

根据CRIC研究中心指出,全国15家一线房企截至2013年一季度土地消化周期降至83个月,较去年底的93个月继续惯性回落,与2011年底的高点相比下滑幅度达到34%。而企业在

2012年的销售业绩同比大幅上涨,千亿企业数量提升,房企去化能力增强,土储新增速度不及项目消化速度,企业土地储备略显短缺。

诸多专家认为,土地不断升温,“地王”频现的背后固然有房地产开发企业对于布局未来市场的现实需要,但是政府对“土地财政”的依赖是根本原因。

“地王”频现 风险几何

无疑,在地王频现的今天,开发商们拿地的热情依旧高涨。不过,随着地价的不断飙升,市场中越来越多的人已经开始意识到,土地市场高烧之下,风险正在积聚。

机构分析师指出,当前房地产市场处于宏观调控常态化的阶段,从历次房地产市场波动的过程来看,一旦政策加码,地王项目将首当其冲担上风险,并会对房企形成拖累,往往通过“拖”字诀来等待出售时机,从拿地到开盘的时间明显拉长,从而项目周转及销售回款速度放缓,也在很大程度上影响企业资金链状况。(据新华网)