

“招拍挂”十年:土地财政从狂热到冷静

□本报记者 张敏

2004年3月,国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》(即“71号令”),要求在2004年8月31日之前,各地不得以协议方式出让经营性用地。从2004年8月31日起,所有经营性土地一律以招标、拍卖、挂牌等市场化方式公开竞价出让。这被称为“8·31大限”。

“8·31大限”是土地交易市场化改革的重要节点。梳理我国房地产业发展史,这一事件的意义几乎等同于房改,并被认为是开启楼市“黄金十年”的一把钥匙。

如今距离“8·31大限”已整整十年,这期间,中国房地产市场经历了飞速发展,房地产业成为国民经济的支柱产业。但在招拍挂制度下,高地价、土地财政等问题成为楼市顽疾。现在该如何解决房地产市场面临的困局呢?



CFP图片 制图/韩景丰

“招拍挂”模式下地价攀升

“就这宗地块的位置而言,6万多的楼面价其实并不算贵。”针对北京华嘉胡同地块,京城某房地产开发商向中国证券报记者表示,与去年成交的农展馆地块相比,前者的价格甚至可称得上“便宜”。与外界诟病的“高地价”不同,业内人士普遍认为,该地块的成交价格颇能体现该区域的价值。

上述开发商表示,只有在更加市场化的招拍挂制度下,土地价值才能被充分挖掘。这也是土地交易市场化改革的重要意义之一。事实上,“71号令”中,还有关于及时缴纳土地出让金、两年内不开发将被收回等规定,这对于土地市场的规范大有裨益。

“土地价值的挖掘,很大程度上是建立在市场公平准入的前提下。”一位接近国土资源部的专家表示,市场化改革之前,国企占据房地产行业主要地位,他们通过划拨和协议的方式获取大量土地,并对市场形成一种相对垄断。但在“8·31大限”之后,土地市场有了一个更加公平的准入平台,更多民间资本进入,土地价值也得以攀升。

近几年来,北京的土地交易中,经常出现多家企业、甚至十几家企业争抢同一宗地块的现象。上述专家表示,在“8·31大限”之前,这种情况甚少出现,土地交易多以更隐蔽的划拨和协议方式出让,不少城市甚至尚未建立土地交易市场。该专家表示,获取土地是从事房地产开发的

第一步。因此,土地出让的市场化改革,意味着房地产行业市场化走出重要一步。随后十年间,房地产业迎来发展迅速的“黄金十年”,大量民企迅速崛起,一些央企也趁机发展壮大。

值得注意的是,在这个过程中,地价出现快速上涨。

北京中原地产首席分析师张大伟表示,在2004年的“8·31大限”之前,北京市的绝大多数土地以协议和划拨的方式出让。按照当时协议出让价格,二环内土地成本约在3000-4000元/平方米左右甚至更低,而在三环和四环等区域,地价多在2000元以下水平,四环外大部分土地处于尚未开发状态。

按照如今的价格水平,这些区域的土地价格已经翻了十倍以上。且随着土地开发范围的扩大,中心区域的“金字塔效应”愈加凸显,土地价值不断上涨。

2009年和2010年,土地价格上涨迅速,各地频繁出现“地王”,以“价高者得”为宗旨的拍卖出让遭遇信任危机。随后,考量“综合实力”的招标出让逐渐推广开来。由于评标过程并不公开,该种方式又引发了公平性质疑。

张大伟表示,招拍挂制度虽然更加市场化,但在配套制度不够健全的情况下,完全以市场化方式出让土地,势必会造成土地价格非理性攀升。

“土地财政”副作用需消除

在地价上涨的同时,地方政府的财政收入随之增加。

按照现有的财政税收制度,除中央政府计提的少部分农田水利建设等资金外,土地出让金的大部分划归地方财政支配。随着地价攀升,土地出让金收入大幅增加。

据国土资源部数据,2013年,全国土地出让合同价款达4.1万亿元,而2004年该项收入为589.4亿元。在土地出让实施招拍挂改革的十年来,全国土地出让金收入增长7倍。

山东省南部某市财政系统官员向中国证券报记者表示,由于当地经济发展水平不高,缺乏支柱产业,税收收入匮乏,使得当地财政时常捉襟见肘。在实施大规模房地产开发后,财政紧缩局面明显改善。其中,土地出让和房地产相关税收一度占据地方财政的半数比例。

地方财政宽裕,使得地方政府有余力去开展各项投资。上述接近国土部的专家表示,过去几年,不少地方的基础设施建设明显改善,城市面貌焕然一新,教育医疗等投入也有所加大,这在很大程度上受益于“土地财政”。

与房地产业相关的建材、家具、装修等多个行业也快速扩张,带来大量税收。“对于很多城

市来说,房地产业是不折不扣的‘支柱产业’。”上述专家表示。

在充分尝到“土地财政”的甜头后,这项政策的另一面也开始显现。张大伟表示,地方政府对土地财政的接受过程,由习惯最终变成依赖。民间机构发布的数据显示,当前土地出让收入占据地方财政平均比例在4成左右,个别城市甚至超过一半。

张大伟表示,“依赖”表现在两个方面:大量推出土地,以获得更多收入;抬高土地价格,以获得更多收入。这两者的副作用如今已经开始显现。前者体现在,因土地出让过多,超过市场的实际需求,部分城市出现严重的供大于求现象。

后者则体现在,一些地方政府放缓供地节奏,出现土地供应不足的“假象”。事实上,部分地方政府追求“价高者得”的拍卖方式,甚少使用招标出让,目的同样在于获取更高土地收入。

“土地财政”已成为中国楼市难以克服的顽疾。分析人士指出,单单依靠对土地指标的抑制,难以对其实现真正遏制。但当前楼市下行,土地出让金收入减少的现状,或将倒逼各地减少对“土地财政”的依赖。

制度有待完善

“很多人对土地招拍挂的印象,往往是与高地价、地王密不可分。实际上,这与市场大势密切相关。”上述接近国土部的专家表示。

他指出,过去十年是城镇化进程加速、房地产市场飞速发展的阶段,在我国现有的土地、财税制度下,出现了地价上涨、房价攀升、“土地财政”等现象。招拍挂制度的出现,加速了这一过程的发生,但并非决定性因素。

“很多人在一个大房子里,面对拍卖师的报价不断举牌,气氛一度推向高潮。这种场景,是那个时代的真实写照。”北京某上市房企开发商表示,从2004年到2013年间,火热的拍卖出让是最具代表性的场景,也最容易让人将招拍挂与高地价联系起来。

但当市场转冷时,开发商就再也没有了竞相举牌的热情。今年以来,各地土地市场冷淡,流标、流拍等现象层出不穷。来自国土资源部的数据显示,今年二季度,各地共上报成交异常交易地块44宗,较上一季度减少46宗,降幅为51%;同比减少更明显,降幅为66%。平均竞价轮次为

75次,环比下降10%,同比下降9%。

张大伟表示,最近十年来,招拍挂制度并未发生根本性变革。今年土地市场冷淡,更多体现了供需关系的决定性作用,而非制度本身。

他还表示,如今的市场供需关系发生逆转,不少城市的优质地块也出让殆尽,未来的土地市场将可能继续冷清,地方政府的土地收入也将减少。土地招拍挂制度带来的“副作用”,也将逐渐淡化。

住房供应体系的完善,也将使得这一制度能够更好地发挥作用。“前几年不管什么地块都要拍卖出让,有些普通住房的土地,因为拍卖价格过高,最终盖成了中高端商品房。”上述开发商表示,在“8·31大限”后的很长一段时间内,有关保障房建设的制度处于缺位状态。

他还表示,如今住房供应体系正逐渐完善,“高端靠市场,低端靠保障”的格局初步形成。同时,一些地方在土地招拍挂出让中,设置最高限价,避免出现地价过高的现象。这些配套制度的完善,都有助于招拍挂制度更好地发挥作用。

下半年土地市场料持续降温

□本报记者 姚轩杰

9月4日,北京市挂牌出让西南三环丽泽区域一幅文化娱乐用地,因只有一家企业报价,未经竞拍即以底价成交。

中国指数研究院日前发布的数据显示,8月全国300个城市土地市场供求量环比同比双降,土地出让金下滑。在楼市前景尚不明朗的时候,房企的拿地热情不断下降。业内人士预计,下半年土地市场仍会持续降温。

频现底价成交或流拍

北京西南三环丽泽区域的文化娱乐用地,地块面积约6.6亩,规划建筑面积为1万平方米。地块最终以底价15.35亿元成交,折合楼面地价1.535万元/平方米,中标者为京能集团旗下北京天创房地产开发有限公司。

中国指数研究院发布的数据显示,2014年8月,全国300个城市共成交土地1930宗,环比减少23%,同比减少36%;成交楼面均价为1136元/平方米,环比上涨7%,同比下跌3%;土地出让金总额为1449亿元,同比减少11%,同比减少40%;住宅用地出让金总额为796亿元,环比减少26%,同比减少52%。主要城市土地出让金同环比双降,住宅用地降幅大于整体市场。即便是房价最为坚挺的北京、上海、广州、深圳等一线城市,土地也遭遇流拍、底价成交等状况。

来自中原地产的监测数据,截至8月底,京沪广深四大一线城市,合计土地出让总金额为3236亿元,仅相当于2013年5242.3亿的61%。并且,目前成交溢价率大幅下滑,相比2013年溢价率基本在40%左右,2014年最近几个月的溢价率均在20%周围,许多土地像上述丽泽地块一样底价成交。

流拍也时有发生。7月30日,北京朝阳区孙河地块流标,当时的起价高达46亿,BCDE地块其中有个中小学32400平方米,还有社区配套服务设施面积巨大。按照46亿计算楼面起价已经突破4万,过高的价格使得资金链并不宽松的房企望而却步。

中原地产首席市场分析师张大伟分析,在去年楼市高涨的时候,房企和政府都很乐观,从而推高了市场预期,地价也不断向上走。到了今年,在整体市场下行的情况下,土地市场跟着降温,房企拿地谨慎。

土地市场颓势将持续

上海易居房地产研究院最新报告显示,8月10个典型城市土地出让金收入531亿元,环比下降0.68%,同比下降38.6%;土地成交均价为2485元/平方米,环比下降13.4%,同比下降15%。土地成交均价自2013年1月以来首次连续三个月同比负增长。该报告称,一、二线城市在未来几个月内,只有优质地块才能激起开发商的兴趣,同时政府也在市场降温之际放缓了推地步伐,预计未来几个月土地市场仍然较冷,土地成交价格仍将保持同比下跌状态。

在土地频频流拍的情况下,地方政府出于土地财政的考虑,一方面会加大各种救市的力度,另一方面也会合理调整土地价格,吸引开发商拿地。例如,北京市政府将7月底流标的孙河地块主动降价再入市,起始价被调低至42.3亿元,比上次下降3.7亿元;起始楼面价也从3.5万元/平方米降至3.2万元/平方米;竞买保证金也由13.8亿元下调至12.7亿元。

在目前低迷的市场背景下,专家建议抓住楼市调整机遇,根治土地财政“痼疾”,正确认识当前土地市场回调的性质,建立新的土地出让金分配机制,减低地方政府推高地价的欲望。

8月20日,位于

北京市西城区的华嘉胡同地块迎来现场拍卖。经过长达193轮竞价之后,这宗地块被华融以总代价74.6亿元竞得,折合楼面价为6.34万元/平方米,溢价率达110.14%。在房屋、土地市场双双低迷的背景下,这宗高价地的出台引发广泛关注。

业内人士指出,招拍挂制度进一步挖掘了土地价值,创造出更公平的市场环境,成为房地产业“黄金十年”的重要推手,但同时引发高地价,以及土地财政依赖。在市场供需关系发生逆转的情况下,招拍挂制度的价值将面临重估。

山东江泉实业股份有限公司重大资产重组进展公告

证券代码:600212 证券简称:江泉实业 编号:临2014-035

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司于2014年6月12日披露了《关于公司筹划重大资产重组停牌公告》,公司控股股东江泉集团有限公司拟对本公司进行重大资产重组,公司股票自2014年6月12日起停牌。2014年7月11日、8月8日公司分别发布了重大资产重组延期复牌公告。停牌期间,公司根据相关规定及时履行信息披露义务,每五个交易日发布一次重大资产重组的进展公告。

截至本公告日,本次重大资产重组的相关各方正在全力推进各项工作,重组方案的相关细节正在深入讨论确定中。由于该事项尚存在较大的不确定性,

为保证公平信息披露,维护投资者利益,避免造成公司股价异常波动,公司股票将继续停牌。停牌期间,公司将每五个交易日发布一次进展情况公告。待有关事项确定后,公司将及时公告并复牌。

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn),有关公司的信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。敬请广大投资者关注公司后续公告,注意投资风险。

特此公告。

山东江泉实业股份有限公司
董 事 会
二〇一四年九月五日

江苏亨通光电股份有限公司关于全资子公司完成工商登记的公告

证券代码:600487 股票简称:亨通光电 公告编号:2014-073号

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江苏亨通光电股份有限公司(以下简称“公司”)于2014年7月4日召开的第五届董事会第二十七次会议及2014年7月21日召开的2014年第二次临时股东大会分别审议通过了《关于变更募投项目实施主体暨设立全资子公司的议案》,同意公司设立全资子公司江苏亨通光电科技有限公司(以下简称“光网科技”)作为“FTTx光配线网络(ODN)”产品项目的实施主体。具体情况详见公司于2014年7月5日披露于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站的《关于设立全资子公司的公告》(2014-058号)。

光网科技于近日完成了工商注册登记手续,并取得了苏州市吴江区工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。相关信息如下:名称:江苏亨通光网科技有限公司

类型:有限责任公司(法人独资)
住所:吴江经济技术开发区北路168号
法定代表人:施伟明
注册资本:28,000万元
经营范围:通信技术领域内的软硬件技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;PLC、ODF、DDF产品、跳线、尾纤、光缆交接箱、分纤箱、接头盒、综合集线架、网络机柜、户外机柜、电子元器件的研发、制造、批发、零售;系统集成网络工程及所需器材、配件的销售;通信工程、通信线路的设计、施工、安装、维护及技术咨询与服务;实业投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
特此公告。

江苏亨通光电股份有限公司董事会
二〇一四年九月五日