

囤地盈利模式走向末路

地产“大鳄”被逼加速推盘



CFP图片 合成/苏振

□本报记者 于萍

显然,随着调控政策的深入和资金链的压力,加快周转已成为地产“大鳄”的追求目标,从拿地到上市的开发周期被尽可能缩短,土地开发已经提速。业内人士指出,开发商缩短开发时间将有利于短期内增加楼市的供应量,并在被调控打压的环境中部分恢复开发商的盈利能力。

开发节奏加快迹象明显

2009年,北京曾上演多起土地争夺战,尤其是房山、大兴等周边的新兴区域,吸引了大批地产商的热捧。在经过不到一年的准备后,部分地王项目在今年开始陆续入市,土地开发节奏较上一轮地产调控期有了飞速提高。

其中最为典型的无疑要数中粮万科长阳半岛项目。作为长阳地区最早成交并第一个形成产品面世的项目,长阳半岛从2009年9月拿地到2010年7月入市仅用了约10个月的时间。而且相比长阳地区此后推出的多宗地块,长阳半岛所处的1号地是当时楼面地价最高的一幅,达到了6450元/平方米,溢价率高达263%。

2009年另一个开发商争夺的热点区域——大兴区也开始有项目陆续上市。2009年7月,绿地集团以30.25亿元成功竞得大兴区黄村地块,成为当时大兴区的总价“地王”。根据计划,绿地集团要在该地块上建设集中高档社区、商业、办公、休闲购物中心等于一体的大型现代服务业综合项目。经过不到10个月的筹备后,今年4月底,绿地集团在该地块上兴建的西斯莱公馆项目正式开盘。凭借一期近800套房源的热销,西斯莱公馆还拿下了北京5月份的销售冠军。

实际上,就在2009年绿地拿下大兴地王后的半个小时内,保利地产也以16.3亿元竞得大兴区黄村新城北区2号地,并且凭借7248.2元/平方米的楼面地价成为了当时大兴区区域的单价“地王”。今年6月,保利地

“在囤地一年不得竞买土地”的惩罚性政策下,2009年下半年涌现出的“地王”无疑面临着巨大的生存考验。然而与以往“囤地待涨”的模式不同,此次身陷调整的部分“地王”并未沉寂,而是被地产商迅速开发并包装上市。

“产将该地块以茉莉公馆为名上市,迅速获得热卖。

除了去年诞生的房山和大兴“地王”外,今年3月中信地产以52.4亿元竞得的大兴亦庄地块也计划于明年初入市,而该地块曾经刷新北京总价地王纪录。根据中信地产有关负责人透露,位于该地块的综合体项目中信新城已完成前期开发。就此计算,如果中信新城能够在明年初顺利推出,那么该项目从拿地到开发入市的周期也维持在一年之内。

虽然经历了地产调控,本轮调整期的开发商并没有推迟土地开发的进程。一些地王项目甚至在一年内就完成了从拿地到包装上市的运作,这相比上一轮地产调控时期的项目开发周期有很大提高。”一位地产业内人士直言。

以位于北京东三环毗邻CBD的某热销楼盘为例,该项目的开发商于2006年11月拿地,经历了近两年的筹备,才于2008年11月推出首期。整个项目的开发运作周期将近两年。另一宗位于西二环的热销项目也是在2006年底拿地,经历了两年的运作周期才正式上市。显然,同样是跨越了调控周期,本轮调整并没有使一些开发商推迟开发,反而是加快了项目

的运作上市。

土地政策助推

此轮调控以来,开发商囤地是被严厉调控的内容之一,如收回无法按期交出让金的地王、防止信贷用于开发商囤地、公布囤地“黑名单”等。

9月26日,国土资源部与城乡和住房建设部又联合下发了《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》,明确要求开发商囤地一年不得再竞买土地。这就严格限定了地产商的土地开发时间,进一步强化目前开发商加快推盘的趋势。

根据规定,各类住房建设项目应当在划拨决定书和出让合同中约定土地交付之日起一年内开工建设,自开工之日起三年内竣工。因企业原因造成土地闲置一年以上的,将禁止竞买人及其控股股东参加土地竞买活动。

以往土地出让合同对开工、竣工时间也有规定,只是没有严格地监督执行,尤其是缺乏类似于闲置一年以上禁止拿地的惩罚性措施。”安信证券研究员徐胜利指出,大量企业拥有可供未来3、4年甚至7、8年开发的土地。从长期看,为了未来拿地,这些企业势必加快开工。

根据中原地产数据,2009年北京市共成交77宗住宅用地,总面积达到1210.8万平方米。如果按照一年内开工的规定在执行,无疑将极大增强楼市的供应量。

事实上,除了由于企业自身原因造成的囤地外,住房建设项目用地的审批环节过于繁杂也在一定程度上拉长了土地开发的周期。”北京市某国有房地产开发企业的负责人表示,从土地征地拆迁开始,涉及到被拆迁人、地方政府和开发商三方。这其中的行政审批、规划审批等就要耗费大量时间。此次两部委联合了对因企业原因造成的囤地进行了限制,也对土地的审批环节有了新的要求。”

根据国土部有关人士的解释,此次发布的通知要求市、县国土资源、住房城乡建设(房地产、规划)主管部门共同建立保障性住

此次政策则恰好对应于这一症结。鼓励社会各个主体进入到公租房的建设中去,特别是那些建筑企业,由于具有建筑设施的优势,同时由于公租房免征出让金,将会更加有吸引力。”

押宝“公租房”?

分析人士认为,对于此次鼓励开发商进行公租房建设的税收优惠,可以看出未来房产新政的调控方向。

中国房地产业协会有关人士在接受中国证券报采访时表示,从当前的政策导向上看,未来我国的保障房市场以租赁为主,这就意味着公租房肯定还要加大建设力度。扩大公租房等保障性住房的市场供应,将成为未来调控的重点。

华创证券研究员杨现领指出,此次税收优惠将在一定程度上扩大开发商的利润空间。不过,对于商品房市场来说,本次优惠措施的直接影响十分有限,更多是对市场预期的影响。因为随着保障性住房供给力度加大,中低收入群体的购房需求将得到满足,使得这部分群体不用被迫进入商品房市场,从而

■ 中证地产评论

调控会否按下“核按钮”

□本报记者 林喆

8月下旬以来,传统高价城市的房地产市场再现回暖,成交量释放开始带动房价反弹。以遏制房价过快上涨为目标的“新国十条”,似乎被近期楼市的新变化泼了一盆冷水。两部委近日又出台有关囤地企业不得拿地的规定。由此,业内人士揣测更严厉的调控“核武器”——出台房产税和大幅提高首付政策可能出台。

但笔者认为,近期的楼市反弹主要建立在供给和刚性需求同步释放的基础上,房价上升并非投资、投机需求炒作所致,且反弹的范围也局限在少数城市。因此,今后的调控政策依然宜以完善和落实为主,是否按下“核按钮”,还需要继续观察后再做定夺。

所谓调控“核武器”,按照华远地产董事长任志强说法,主要体现在房贷和税收两方面,即大幅提高首付比例甚至取消按揭,以及出台房产税等持有环节的税种。对房地产市场而言,这两方面的政策调整乃至制度变革,都会产生深远影响;如果条件不成熟或时机不合适,这两方面政策的杀伤力无疑相当巨大。

显然,只有在“常规武器”失效之后,调控才有必要祭出“核武器”。进入9月尤其是中秋三天小长假期间,北京、上海、深圳等一线城市商品房成交量在经历几个月的压抑后,突然集中释放,部分项目再现排队抢购现象,在此背景下,开发商对热销项目提价。但从楼市的整体成交均价看,房价进一步大涨的趋势并没有形成。

监测数据显示,中秋小长假期间,北京市商品住宅期房、现房累计成交638套,成交面积67818平方米。与端午三天假期相比,分别增加273.1%、236.23%。但受郊区楼盘比重上升影响,中秋期间北京商品住宅整体成交均价与8月份均价相比下降18.77%。

另外,8月以来主要城市商品房的整体成交量并没有放大。9月18日-24日,券商研究机构跟踪的15个重点城市总成交套数和成交面积分别为29273套和289.7万平方米,环比分别下挫2.96%和2.82%,成交价格保持稳定。截至9月24日,15座城市9月份的整体成交面积约为1007万平方米,略超8月整体成交1005万平方米;与4月1533万平方米的成交高点还有一定距离。

业内人士指出,一线城市热点项目的售价上涨,有较为特殊的原因。以北京大兴区的保利茉莉公馆为例,该项目所在的区域是北京“南城行动计划”中重点建设的新城之一,轨道交通、区域配套正在逐步建设和完善,项目售价逐步提高是营销策略的一部分,同时也体现了区域价值的提升。

更为重要的是,目前一线城市的热销项目多数位于规划中的新城区域,其购买群体以自住型的刚性需求为主。以万科长阳半岛为例,该项目的购买群体绝大多数是25-35岁、月收入在5000-10000元的都市白领。他们的自住需求值得保护和支持。

专家指出,当前的调控还应当以抑制投机、扩大供给、扶持刚需为宗旨。今年以来,政府在加大土地供应、敦促地产商加快开发节奏方面,已经出台了有力政策;多数案例显示,从土地招拍挂到项目预售的周期,已经明显缩短。这说明,调控效果正在逐步显现。今后这些政策的进一步完善和落实将是关键。

因此,更具杀伤力的“核武器”是否按下,还需要观察楼市的进一步变化,目前看来条件并未完全成熟。其中,房地产税制改革本身也是一个长期过程,需要协调各方利益;房贷方面,业内人士也主要倾向于现有政策的执行。因此,“积极调控、谨慎调控”应是近期政策的主要取向。当然,如果楼市再次出现过热的情形,改善民生的压力再次放大,已有的政策效力已被消化,调控就可以考虑果断出台新的措施,包括打出“核武器”。

北京商品房市场成交反弹 商业地产比重上升

□本报记者 于萍

北京市房地产交易管理网数据显示,截至9月27日,北京市商品房成交量环比8月份出现了大幅上涨。期房总成交10455套,其中成交住宅8311套,较8月份同期上涨了65.06%。现房总成交4035套,其中成交住宅现房1260套,较8月份同期上涨了25.87%。目前住宅存量达到99479套。

值得注意的是,截至9月27日,北京期房库存中的商业单元虽然较月初的9680套有了轻微上涨,但是相比年初的14232套仍低三成左右。

中原地产数据显示,新政后,商业地产的签约速度明显加快。在4月15日至6月30日期间,北京地区的商业地产签约率仅为15.4%。不过在7月以后,由于供给因素以及商业地产市场回暖的影响,签约率高达48%,较此前大幅增长。

与此同时,从近期土地市场的成交情况来看,商业用地的成交比重在新政后也稳步上升。根据中原统计的12个大中城市土地成交数据显示,商办用地成交套数比重由4月的25.61%上升到8月的41.05%,成交土地面积比重由4月的5.10%上升到8月的38.72%。除此之外,商业和办公楼开发投资额占整体开发投资额的比重也呈现出逐步回升的态势。

中原地产研究员张大伟指出,房地产调控政策明显抑制了住宅市场的投机投资需求,使得住宅市场成交量的下跌远远超过商业地产。目前,北京住宅租售比已经超过1:500,商业地产的出租回报率则在1:300左右,较高的回报率再加上相对低估的价格,使得商业地产成为了部分投资者的首选。