

闲地6年坐获200亿 谁成就的神话?

编者按:
手不动脚不摇, 闲地6年坐获200亿堪称“得来全不费功夫”, 应验了“人无横财不发”的民间俗语。无论如何, 开发商闲地6年坐获200亿是个旷世罕见的暴富神话; 无论如何, 开发商闲地6年坐获200亿不符合公平正义; 无论如何, 开发商闲地6年坐获200亿暴富神话成为现实, 不是制度有病就是人有意。

泛海建设集团股份有限公司在北京东四环附近购置的4块土地闲置6年, 其间5次调整建设规划。据估算, 在这6年期间开发商仅靠坐收土地和房地产自然升值的利润就超过200亿元(8月7日《新京报》)。

“君子爱财, 取之有道”, 法治社会, 市场经济, 只要200亿来得合法正当, 旁人不相信也得信看不惯也得看, 大抵只好干咽唾沫各认命苦耳。问题是, 开发商闲地6年坐获200亿是无论如何也戴不上“取之有道”高帽子的。

据报道: 2004年8月, 泛海建设与北京市国土局签订土地出让合同, 取得北京东风乡泛海国际居住区二期项目1#、2#、3#、4#地块开

地, 其建设用地面积30.57万平方米, 规划总建筑面积87.31万平方米。按照约定, 泛海国际二期项目原定2005年2月27日开工, 2007年5月30日竣工。令人瞠目结舌难以置信的是, 直至目前仍未开工建设。据悉, 泛海国际项目紧邻东四环, 属于近年房价升幅最大区域。2007年5月网上公布泛海一期项目新房销售均价为17800元/平方米, 而目前一期项目二手房销售均价已达37000-38000元/平方米, 新房均价估计逾45000元/平方米。按照二期项目规划总建筑面积87.31万平方米推算, 这四块地升值至天文数字的237亿元。也就是说, 开发商6年获200亿充其量只是投机横财而称不上是投资回报。问题是, 即便属投机横财也得“取之有道”。

按国土资源部相关规定, 城市规划区范围内以出让等有偿使用方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地, 超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的, 可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费; 满两年未动工开发的, 可以无偿收回土地使用权。有

报道称, 国土资源部近期向银监会提供了一份开发企业土地闲置情况表, 银监会将根据这份“黑名单”做风险排查, 其中80%的闲置土地可能被收回, 泛海建设上述4块土地在列。

然而, 有记者调查发现, 所谓的“规划调整”成了泛海建设成功“捂地”6年规避政府查处的“挡箭牌”。泛海建设发布澄清公告详细披露了这4块土地获批6年来被5次“规划调整”的过程。对此, 开发商坚称“不存在被政府收回的风险”。

既然开发商振振有词理直气壮声称“不存在被政府收回的风险”, 换言之, 是五次“规划调整”成就了开发商6年坐获200亿的神话。当下各地土地规划生态一个不争事实是, 通过更改规划获取暴利的房地产开发项目比比皆是, 虽然国家相关部门屡次针对规划问题开展整治和规范行动却屡禁不止。难怪某地产大佬敢在近日子广州召开的房地产金融年会2010华南峰会上放话: 不少闲置地都是政府原因造成的, 比如规划市政配套等方面原因导致开发商拿地后无法进行建设。按照合同约定这种情况下地方政府违约了, 应该向开发商赔

钱。什么时候地方政府能就违约赔钱, 才有资格对违约闲置的开发商进行收地。我不知道, 究竟是政府给了开发商底气, 抑或开发商目无政府“倒打一耙”。

面对土地规划“潜规则”丛生的险恶生态和不少规划官员前“腐”后继纷纷“去了他们该去的地方”的当下现实。我有必要追问: 五次“规划调整”是否符合程序正义? 五次“规划调整”背后究竟有无官商勾结的腐败魅影? 开发商闲地6年是如何在一茬又一茬的土地规划整治规范行动中顺利过关的? 有关部门整治规范行动背后有无弄权渎职甚至权钱交易?

改革开放以来, 中国房地产业创了“三个之最”: 致富最快的是房地产业; 上富豪榜最多的是房地产老板; 十大暴利行业排名最靠前的是房地产业。与开发商闲地6年坐获200亿异曲同工, 前不久《中国青年报》也报道了开发商自曝“空手套白狼”200万5年赚两亿的旷世财富神话。

中国新闻社近日报道, 国家发展和改革委员会社会发展研究所所长杨宜勇研究员6日提醒说, 早在2004年, 中国全国总体基尼系数就已经达



到0.44, 这之后中国收入差距呈继续扩大趋势。毫无疑问, 中国社会向“哑铃型”病态结构异化, 房地产业“功不可没”。

笔者要大声疾呼的是, 开发商闲地6年坐获200亿的神话无论如何不能再上演下去了! 开发商闲地6年坐获200亿这只房地产生态“病麻雀”亟待“解剖”, 究竟是谁成就了开发商闲地6年坐获200亿的暴富神话? 有关方面理应给公众一个答案!

(摘自《红网》)

中国通货膨胀会失控吗?

消费者物价指数和生产者物价指数都出现了上扬, 房地产价格更是出现了两位数的上涨。

在过去数周, 根据来自中国国内诸多渠道的数据, 我们可以直接得出一个简单的结论: 中国正在经历严重的通货膨胀。其中一些关键数据包括:

中国的消费者物价指数(CPI)和生产者物价指数(PPI), 分别同比上涨了2.8%和6.8%。把两者综合起来考虑的话, 这是18个月以来, 这两个指数的最大增幅。

而根据对70个城市的调查, 4月份, 中国的房价同比上涨了12.8%, 这是自2005年以来的最大涨幅。

另外, 在4月份, 中国的货币供应量同比增长21.5%。

新增人民币贷款为7740亿元, 较之3月份增幅达51%; 而工业生产则同比增长了17.9%。

对于美国是否正在经历通货膨胀, 美国的经济学家们一直在争论不休, 但对于中国而言, 这个问题的答案十分明显。

消费者物价指数和生产者物价指数都出现了上扬, 房地产价格更是出现了两位数的上涨, 而货币供应量也大幅增加。最后一项货币供应量正是关键因素。如果货币供应量继续增加, 通货膨胀会继续加剧。

中国这种指令性经济体制的优势, 就是领导层可以根据获得的数据, 及时做出政策调整, 并且我们看到, 中国的领导层正在采取措施, 来遏制愈演愈烈的通货膨胀。

在房地产市场, 中国政府下令78家国有企业退出房地产业务, 并将第二套住房的房贷首付提高到50%, 并规定开发商今后在拿地时, 一律按照地价的20%缴纳保证金。这一系列措施, 可能有助于冷却白热化的房地产市场。

中国政府的另一条重要政策, 是关于银行贷款的问题。在1998年的一段时间里, 中国的银行业实际上出现过资不抵债的状况, 所以, 政府官员现在对于贷款的迅猛增长保持警觉, 也是有道理的, 并且不仅仅是出于防止通货膨胀的考虑。为了抑制不良贷款甚至通货膨胀, 中国央行3次提高存款准备金率。目前, 大银行的准备金率是17%, 而小银行为15%, 距离历史最高纪录只有一步之遥。事实上, 中国政府强迫银行预留一些资金, 这使得蓬勃发展的房地产市场更难获得贷款。

在面临泡沫风险的情况下, 中国政府绝不会允许这些通胀因素加剧恶化。因此, 政府可能会继续采取政策措施, 以减缓增长、抑制通胀。这些措施的效果, 部分是可以预见的。而其中最直接可知的效果就是与商品有关的。

(摘自《财富中文网》)

■投资案例

揭秘名人炒房十大“失手事件”

No.1 特大胆

钟镇涛: 炒房失败破产

名片: 香港演员

关键词: 2.5亿

香港演员钟镇涛, 在1996年香港楼市处于顶峰时, 与前妻短期借款1.54亿港元, “炒买”港湾道会景阁4607室等5处豪宅和其他项目。1997年亚洲金融危机, 香港楼市下滑, 其所购各项目大幅度贬值。由于部分贷款利率高达24%, 其所余本息滚至2.5亿港元。最终法院裁定钟镇涛破产。

No.2 特穷困

伊万尼塞维奇: 赔光万贯家财

名片: 克罗地亚网球运动员

关键词: 破产

伊万尼塞维奇曾是克罗地亚最富有的运动员之一, 16年的职业生涯为他带来了1987万美元的赛事奖金和数不尽的商业赞助。但在最近7年时间里, 伊万尼塞维奇贸然涉足房地产市场, 将他的大部分积蓄都投了进去, 结果只能黯然离场。

No.3 特无奈

张卫健: 养老不成反赔钱

名片: 香港演员

关键词: 还债

1997年, 香港楼市最好的时候, 张卫健将所有积蓄全部投入, 购买房产。可没多久香港楼市大跌, 原想靠房子养老的张卫健, 所有的房子一下都变成了负资产。张卫健拍了六七年的戏, 所得全都用来还债。所以, 他到大陆拍戏多年, 都再没有碰房地产, 到现在没有在大陆买半栋房子。

No.4 特感慨

李书福: 自己只能做实业

名片: 吉利控股集团董事长

关键词: 跟头

1992年前后海南房地产热潮正猛, 李书福带着数千万元赶赴海南炒房地产, 结果栽了个大跟头。在不到两年的时间里, 李书福钱没赚到, 反而将带去的几千万全赔了进去。通过这段经历, 李书福感慨地说, 败走海南给他最大的教训就是, 自己只能做实业。

No.5 特个性

王菲: 宁降价不许先看房

名片: 内地歌手

关键词: 四折

王菲这些年陆续对房地产投入了巨额资金, 在香港、北京等地都拥有多处房产。2005年, 王菲决定将自己1997年花4800万港币买入的宝松苑豪宅出售, 但这几年香港房地产不景气, 再加上王菲不许买家先看房, 使得价格一再再降, 打到四折2000万港币仍未能售出。

No.6 特喜欢

刘德华: 地产投资挣多赔少

名片: 香港演员

关键词: 利润

刘德华不但唱歌拍片, 还喜欢投资房地产, 而且通过投资房地产给自己带来了巨大的利润。据了解, 刘天王仅在香港的豪宅, 就有10处之多! 不过刘天王也有失手的时候, 2003年, 刘德华以1680万元价格出售了一套独立洋房, 而刘德华1996年底购入该洋房的价格则是3950万元。

No.7 特高兴

周星驰: 女友帮忙挣大钱

名片: 香港导演、演员

关键词: 女友

在遇到女友于文凤之前, 周星驰的房地产投资很不顺利, 如1996年买下普乐道五层楼豪宅, 期间因为金融风暴曾一度沦为负资产。但自从交了于文凤这个女友后, 投资可谓一帆风顺。在于文凤的帮助下, 周星驰靠炒房净赚约22亿台币(约5.4亿人民币)。

No.8 特心急

布莱尔: 炒房连连失手

名片: 英国前首相

关键词: 损失

2004年9月, 英国首相布莱尔夫妇在伦敦市中心买下一幢豪宅。最初, 两人希望将房子出租, 拿租金抵偿贷款。但始终无法租到心仪价格, 而且当地房价一跌再跌, 如果布莱尔现在出售房屋, 可能使他们损失67.5万英镑。另外, 布莱尔夫妇在其他地区的房地产投资也是连连失手。

No.9 特多房

罗大佑: 卖大房买小房

名片: 台湾歌手

关键词: 卖房

据报载, 过去罗大佑在经济方

面很宽裕, 曾经在11年内搬家9次, 每次都是自己买的房子。但是近日有消息称, 罗大佑赔钱卖掉了台北近郊的一套豪宅。据了解, 该豪宅前年因房贷纠纷而遭查封, 此次房屋兑现的一部分将用来付清房贷, 另一部分则拿来在市区买套小房子使用。

No.10 特后悔

閻丘露薇: 买房4年贬值一半

名片: 香港凤凰卫视记者

关键词: 对折

閻丘露薇是香港凤凰卫视的“名记”, 她在1999年出手购买了一套200万港元的房子。当时, 受亚洲金融风暴影响, 香港房价已从1997年的高峰跌了近四成。閻丘露薇和卖方签合约时, 卖方已亏了100多万, 閻丘露薇觉得自己已赚了。谁知, 在之后4年, 她的房子又打了个对折, 跌了100万。

(摘自《东北新闻网》)



周星驰



布莱尔



罗大佑



閻丘露薇

李克强: 保障供应促安居 坚决打击投机炒房

“切实增加住房有效供应, 坚决抑制投机炒作行为。”这是国务院副总理李克强在最近讲话的主要精神。一方面是增加保障房供应, 另一方面是打击投机炒房行为。

8月21日, 保障房建设工作座谈会在江苏省常州市召开, 李克强主持了会议。他要求地方政府以更大的决心、更有力的措施, 多渠道增加资金投入, 加快把保障性住房这一重大民生工程建好, 同时要坚决抑制投机炒作行为, 巩固调控成果。

业内人士认为, 这或许表明国家下半年对房地产的调控政策并不会放松, 而保障房的加快推进建设, 是从另一个角度帮助买不起房的房屋需求者, 以增加住房供应, 缓解住房压力。

为何选择常州?

21日的常州会议级别较高。参会人员有住房和城乡建设部部长姜伟新、农业部部长韩长赋、银监会主席刘明康、国家发改委副主任刘铁男、财政部副部长王军、监察部副部长屈万祥、和国土部总规划师胡存智等。

与会的地方官员则来自华北、华东地区11个省(区、市), 其中包括江苏省委书记梁保华、江苏省省长罗志军、北京市副市长陈刚、天津市副市长熊建平、山西省副省长李小鹏等。

之所以选在常州召开这个会议, 业内较为一致的观点是, 在保障性住房体系的“配套机制”方面, 常州走在前面。

“经济适用住房货币化补贴的方式, 在江苏常州是最早实施的。”常州当地一家房企相关人士称。他口中所指的“货币补贴”, 是指当地政府在《关于加快推进我市市区住房保障工作的实施意见》中强调的, 即符合经济适用住房申请条件的低收入家庭, 每户货币补贴8万元。

常州市有关人士告诉《第一财经日报》记者, 上周常州市市长也在座谈会上作了交流发言, 介绍了常州保障房建设的经验。

据悉, 常州市推进住房保障的做法被归纳为: 投资多元化、筹集房源多元化、保障房面积户型结构多元化、租金标准多元化。

事实上, 这不是常州第一次吸引住房保障方面的高层会议在此召开。去年10月20日, 住房和城乡建设部就在常州召开“部分城市公共租赁住房政策调研会”, 住建部副部长齐骥肯定了常州公共租赁房模式。

统计数据显示, 2009年常州市商品住宅销售均价仅为4715元/平方米, 明显低于全省5704元/平方米的平均水平。不仅低于苏南城市, 也低于苏中的扬州和南通。

中央督察

中央政府在今年年初设定了高达580万套保障房的建设任务, 如今2/3的时间已经过去, 诸多信息显示, 保障房建设中仍存诸多问题, 这成为此次会议召开的大背景。

自本月10日开始, 住建部已经派出了多个督察组, 一般由副部级官员带队, 奔赴全国各地检查地方保障房建设。

姜伟新曾对此督察表示, “将利用两周的时间对各地开工建设情况进行一次全面的督促检查, 完成结果不好的要通报批评, 完成好的要给予奖励。”

完成进度差别很大成为当前保障房建设的一个现象。

在北京, 截至目前保障性住房开发投资214亿元, 完成全年投资计划53%以上, 供应土地1123公顷, 完成全年任务90%, 竣工2.3万套, 完成全年任务的50%。

而甘肃省住建厅上月则通报, 今年中央下达甘肃预算内投资廉租房项目98项, 4.67万套, 234万平方米, 但目前只开工18项, 9986套, 50万平方米, 开工率仅为18%。

“今年已经过去八个月了, 只剩下1/3的时间, 地方政府能不能完成年初中央承诺的任务, 各界都在关注。”中国社科院研究员杨重光说。

(摘自《第一财经日报》)