

中国房市路在何方 一切还看地王

如果说在中国,有什么比钱还值钱,那一定是土地。

在一段时间内,在中国的一个区域土地市场必然会产生一个价格最高者即地王,而地王市场的狂热程度则是另一种对中国经济极为重要的预示。

回望整个 2010 年,地王迭出,势不可挡。在京沪这样的地王“故地”,新地王在各大央企和巨鳄的角逐中不断刷新纪录,制造了令人瞠目、近乎泡沫的价格标尺;在东莞与南京,另类地王叙述着更多值得玩味的业态内涵;而在“财都”温州,地王的出现则似乎宣示了温州资本的最新走向。

而以上的种种,都显示出中国的房地产业今后走向。如果把北京的土地全部卖掉,可以制造出超过美国一年的 GDP 的财富,那么中国的房地产是成了佛还是成了妖?如果地王的制造成为资本们习以为常的游戏,那么谁又是其中最大的受益者和受害者?

不论如何质疑,显然在 2011 年,我们仍不容易与地王说再见。



35 万元/平方米 全国最高地价在北京

根据《中国经济周刊》旗下的智囊机构中国经济研究院对内地 28 个省份的主要城市的地价进行深入调查统计并编制出的“中国地王图”显示,2010 年几乎全国所有省会城市都诞生了新地王,地王正逐步由一线城市向二三线城市蔓延。

“财都”温州 地王频现

把“温州”与“地王”这两个词放在一起,并不会令人疑惑。作为巨量资本的代名词,温州在全国各地房地产市场上威名远扬。

但这一次,地王就发生在温州——温州资本的老巢。而且事实证明,温州地王绝不是偶然的心血来潮。

一走到温州机场接机口,迎面第一块广告牌就是置信房地产开发有限公司(下称“置信房产”)的一个高端地产项目。环机场一带同样矗立着该公司几块广告牌,这样的气势给人一种感觉:其资金和开发实力显然不俗。

但在 2010 年之前,置信房产开在全国市场上可谓名不见经传。

转机出现在 2010 年 11 月 29 日。

当日浙江中通置业集团、苏州华成房产公司、置信房产围绕温州一块土地现场厮杀到第六轮,苏州华成房产公司退出竞夺。

该地块坐落于市区中心地段的学院中路温州大学(原温州学院操场),土地面积约为 38883 平方米,总建筑面积为 100000 平方米,挂牌出让地块起始价为 19.28 亿元人民币。

随后,浙江中通置业集团与置信房产开展缠斗,置信房产一路将价格报至 37.02 亿元,终于击败了对手。

这是一个非常有想象力的数字。37.02 亿元的总价创造了温州这座南方“财都”多年来出让土地的天价,而折合成楼面地价后,其楼面价更是高达 3.7 万元/平方米。从全国范围来看,这一地价也达到 2010 年全部出让土地楼面价的最高水平,甚至连北京也不能匹敌。

北京 CBD 核心商务区 创地王之最

2010 年,北京楼面价最高的一宗土地交易,出乎业内预想。

按照 2010 年初北京市国土部门对 CBD 中服地块的出让规划,该地块的成交单价极有望突破 3 万元/平方米而问鼎全国,但最终 CBD 核心区地块的楼面价只有 2 万元/平方米

左右。2010 年北京市的楼面单价地王为 3 月份成交的海淀区东升乡地块,其成交楼面价为近 3 万元/平方米,由中国兵器装备集团公司收入囊中。

不过这丝毫不能掩盖北京市 CBD 核心区地块的“地王”本色。换个视角,从土地价格来看,目前已经成交的北京市 CBD 核心区 6 宗地块合计国土面积为 52583 平方米,其成交总价为 181.4 亿元,这意味着北京市 CBD 核心区的国土价格已经高达近 35 万元/平方米。所以,如果要找出 2010 年全国最贵的土地,毫无疑问非北京 CBD 核心区地块莫属。即便是温州地王,其土地价格也只有 9.5 万元/平方米,单价最贵的上海地王也不能与之相媲美。

2010 年地王遍地开花

地王年年有,2010 年格外多地。回头再来看号称是“地王年”的 2009 年,与 2010 年相比,简直是小巫见大巫。非但 2009 年的地王价格峰值屡被突破,如北京、广州等地的地王楼面价再创新高;而且从数量来看,2010 年地王可谓是在全国范围内遍地开花。“尤其是在史上最严厉房产调控的冲击下,值得警惕。”信达证券首席地产分析师张冬峰评价说。

据中国地王图显示,非但如北京等一线城市,郑州、福州、海口、武汉、南宁、贵阳、昆明等二三线城市普遍有土地称王,其中南宁单价地王已经高达 11000 多元/平方米,远远超过这个城市的平均房价水平。

总体来看,全国省会城市地王楼面价超过 1 万元/平方米的城市有 8 个,其中上海地王 52855 元/平方米、杭州 37069 元/平方米、北京 30000 元/平方米位居前三,地王楼面价超过 5000 元/平方米的城市有 18 个。另外,还有 8 个城市合肥、长沙、贵阳、济南、兰州、太原、乌鲁木齐、石家庄的地王楼面价低于 5000 元/平方米。可统计的全国 28 个主要城市的地王楼面均价高过 1 万元/平方米,而 28 个总价地王的价格之和为 918 亿元。

经济学者李开发指出:“地王频出是地价高涨最明显的信号,很多企业不惜在土地市场上一掷千金,最直接原因就是看好市场。”

事实也是这样,今年 1 月 17 日,国土部下属的中国土地勘测规划院发布报告称,2010 年第四季度,全国主要监测城市地价总体水平为 2882 元/平方米,同比上涨近 10%,全国地价总体水平呈上升态势,环比增幅加速回升。10 年间,重点城市居住用地价格水平总体翻番。

房产泡沫 或隐藏更大的风险

这是一个定律:在地王不断问世的年份,房价往往是扶摇直上。最近两年,房地产发生了太多这样的故事,比如随着广州、武汉地王的诞生,周边房价应声而涨。

这是一种比较危险的局面,所谓的三驾马车中,投资和消费对房地产依赖太大,房地产业已经绑架了中国经济,现在资金几乎普遍倾向通过房地产这种行业赚快钱。这么发展下去,中国经济下一个 30 年在哪儿?

地王也有着不同的命运。

此前苏宁环球的上海地王、金地集团的广州番禺地王等都曾遭遇退地,而 2010 年北京望京地区诞生的一宗地王至今仍是一块烫手的山芋,令开发商讳莫如深,2010 年广西南宁产生的双料地王也一度传出退地的消息。

中国社科院近日的一则报告可谓一语中的:“目前来看,2010 年房价上涨速度虽然大大放慢,但仍高于城乡居民收入增长速度,中国 85% 的家庭没有能力购买住宅。”

被人为炒高的“地王”价格,最后能否在下游被接盘?李开发表示,尽管有巨大的购房消费潜力,但在高房价的背景下,真正有购买力的人群并不多。

事实上,比起地王危机,房地产领域隐藏着更大的风险,而且很可能牵动全局。

“土地财政”不改 地王难遏

不提中央在 2010 年多次控制房价,仅仅从另一个很难察觉的侧面信息,可以大致勾勒出决策者的某种眼光。与以往大提城市化不同,在“十二五”规划中,中央多次提出大力推进城镇化。学者将之解读为借助城镇经济分散大城市的压力。

决策层显然意识到了这一点。

与之相配套的,高铁正在国内迅速延伸。这就如同地铁在首都的快速扩张一样,在近日举行的经典城市国际论坛上,北京市基础设施投资有限公司总经理田振清对《中国经济周刊》记者介绍:“其目的是实现中心城区人口的分流,这显然能对万人争抢中心城区的局势起到一定的缓解作用。”

国土资源部更是对地王保持着密切关注,国土资源部一位官员表示,继 9、10 月市场出现反弹苗头后,2010 年底,“地王”、“天价地”在短时间内相对集中地重新出现,推动整体地价走高。

为此,国土资源部 2010 年底下发了《严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》,指出要建立土地交易异常情况快报制度,遏制过度竞争。

不过目前,土地市场热情尚未消退。

住房和城乡建设部一位官员 2010 年底的一席讲话或能解释这一切。该官员指出,调控的难点一是中国城镇化发展带来的刚性需求,现在中国城镇化率还不到 50%,每年大约有 1500 万的农民进城;二是民间资本

中国目前的财富高度集中在 40 岁至 55 岁左右的一拨人手中,这不仅在未来有可能引发巨大的社会问题,更重要的是在 10 年、20 年之后,随着这部分人年龄渐长,其消费观念必将趋于保守,而现在年轻人普遍由于房子等负担过重,未来的消费能力将十分有限,届时中国老年化将在财富失衡的局面下进一步加剧,在一定程度上陷入如同日本一样近十余年的经济衰退。

教训不止于此。

日本经济长期疲软原因之一是资产泡沫过大,尤其是房产泡沫。其中令业界人士记忆最深刻的一个标志性事件就是,在泡沫化的高峰时期,仅日本首都东京的土地总市值就可以“买下”整个美国。

现在的中国正在经历同样的危局。

2010 年,首都北京的土地市场在制造了一个又一个地王之后,其土地总收入也史无前例地达到 1641 亿元人民币,高居中国第一,而成交的土地面积为 2061 万平方米。以此计算,北京市土地的平均价格为近 8000 元/平方米。而北京市的国土面积为 16410.54 平方公里,即 164.1 亿平方米。

另据世联地产数据,2010 年上海土地收入接近 1500 亿元人民币,其成交土地面积为近 1400 万平方米,其平均地价高达 10700 元/平方米,如果以该数据与其国土面积 6340.5 平方公里相乘,可发现当前上海市土地总市值高达 68 亿元人民币。

投资领域过窄;三是全球化的热钱涌动与人民币升值预期相结合;四是房产持有环节税收制度缺失;五是地方政府对土地财政的依赖,使得房价越高,土地价格越高,而土地价格越高,地方政府用于城市基础设施的钱就更多;六是中国各地区之间经济发展差距巨大,很难用“一刀切”的办法调控房地产市场。

对此,世联地产近日指出,开发商频频拿地、不断制造地王的背后,正是由于地方政府对土地财政的高度依赖。

据世联地产对 28 个重点城市进行监测的结果显示,这些城市 2010 年土地出让金同比增长 35%,总量达到 11243 亿元;其中,北京、上海、大连三个城市土地出让金超过 1000 亿元。

国土资源部部长徐绍史今年 1 月 7 日在北京举行的全国国土资源工作会议上更是明确指出:“2010 年全国土地出让成交总价款 2.7 万亿元人民币,同比增加 70.4%,城市发展对土地的依赖有增无减,利益分配不合理,社会矛盾突出,土地出让制度亟待进一步改革完善。”

相关数据显示,2010 年的全国财政收入高达 8.1 万亿元,这意味着仅土地出让金一项就占了财政收入的 1/3。

“土地财政模式如果不



而在 2009 年全球 GDP 排名中,美国以 14.26 万亿美元位居第一,中国位居第二,日本以 4.844 万亿美元居第三,其后分别是德国 3.818 万亿美元、法国 2.978 万亿美元、英国 2.787 万亿美元。据此折算,除中国之外,2009 年全球 GDP 前五名美国、日本、德国、法国、英国的 GDP 总量为 28.7 万亿美元,折合成人民币为 189 万亿元。而当前仅京沪两地的土地市场之和则高达 199 万亿元,很显然,卖掉京沪两地的土地,就可以“买下”当前世界上最发达的五个国家。

“从一定角度而言,这个有些惊人的数据确实真实反映了中国房产泡沫的危机程度。”专家认为。

改,地王现象将难以遏制。”林达集团董事长李晓林日前在接受记者采访时表示,“通过土地出让制度改革,将土地收入化整为零,弱化各地的高价卖地冲动,能断绝一些地方政府寅吃卯粮的不良行为,从而在数年内把因地价扭曲而推高的房价变得趋于正常。”

在各方声音中,显然房产税最受关注,而随着重庆等地表示征收准备就绪,争议不断的房产税改革越来越近。不过目前来看,各种房产税版本仅仅提高了持有住房的成本,与调整土地财政有所差距。

“内地目前采用的 70 年产权的土地制度主要师法于香港,但香港之所以制定这种制度,是因为香港有一个百年租期,因此当时香港政府施行这种制度,是希望把几十年的土地出让金一次性收回。而内地显然没有必要照搬香港的这种经验,现在已经到了改革这种制度的时候了。”一位不愿意透露姓名的分析人士指出。

(本版摘自《中国经济周刊》文/刘德炳)



房地产商向“千亿俱乐部”进军

似乎没有任何理由压抑开发商造地王的热情。刚刚过去的 2010 年,房地产几乎再次实现“越调越涨”,这无疑令史上最严厉的调控措施蒙上了一层阴影。

据公开资料显示,地王市场上劲头十足的保利地产在 2010 年实现销售签约逾 660 亿元,同比增长 52.53%,比起 2010 年 500 亿的预定销售目标远超过了 160 亿元。地产龙头万科更是首次突破 1000 亿元,全年销售额高达 1082 亿元,同比增长 70.5%。另一巨头龙湖地产 2010 年累计实现销售额 245.4 万平方米,同比增长 30.3%;累计实现销售额达 333.2 亿元,同比增长 81%。

2008 年多家房地产企业还在为进入房企销售百亿俱乐部而津津乐道,仅仅两年之后,百亿俱乐部已经黯然失色,不少房企正朝着进军 500 亿俱乐部、千亿俱乐部而暗自发力。

对此,万科多次在年报中指出,中国经济正发生巨变,尤其是中国沿海正诞生着全球有史以来最大规模的城市带,数以亿计的个人和数以千万计的家庭将来到这些地方,住宅企业能够在这种巨大的城市化进程中,获得近乎无限的发展空间。

来自国家统计局的数据显示,仅仅在 2010 年 1—11 月,全国商品房销售面积 8.25 亿平方米,同比增长 9.8%;商品房销售额 4.23 万亿元,同比增长 17.5%。与此同时,2010 年 1—11 月份,社会消费品零售总额为 139224 亿元。商品房销售额在社会消费品零售总额几乎占到 1/3 的比重,商品房市场的消费实力可见一斑。

同时,从银行流向房地产的资金也是一笔不小的数目。据央行和统计局的有关数据显示,2010 年信贷总额接近 8 万亿元,而在开发商资金构成中,国内贷款 12540 亿元,个人按揭贷款 9211 亿元,这意味着 2010 年新增贷款中用于房地产业信贷的资金就高达 2.17 万亿元,远高于上年同期水平,在 2010 年新增贷款中占据 1/4。