

土地率先转向 卖方积极买方冷淡



各地土地出让收入锐减

据对全国130个城市的数据监测显示,2011年1月至今,全国130个城市土地出让金为7524亿元,去年同期土地出让金收入为7875亿元,今年与去年同期相比下跌了5.5%。而2010年全年全国土地出让金高达2.9万亿元。今年上半年土地市场持续冷淡,土地出让收入明显下降。

根据北京市土地整理储备中心成交信息统计,上半年,北京共成交土地113块,土地出让金合计约325亿元,同比去年减少约307亿元,降幅达48.6%。在上半年113块出让的地块中,包含居住功能的地块有20宗,建设用地面积合计162.77公顷。根据北京市今年供地计划,在1330公顷保障房供地外,全年将有1220公顷商品住宅供应。按照162.77公顷的建设用地面积计算,目前完成比例不足15%。和去年同期相比,上半年普通商品住宅供地减少明显。北京中原地产数据表示,今年上半年普通商

品住宅供地量创下2008年以来的新低,今年上半年的规划建筑面积292万平方米,相比2008年上半年的719万平方米、去年上半年的519万平方米都下降明显。

对于楼面价的下降,北京中原地产分析称,一方面是因为除丰台少数地块,住宅用地主要位于远郊区县,另一方面开发商的资金压力在调控下逐渐显现,开发商的拿地热情也趋于谨慎,因此也造成了上半年多宗土地流标或开发商谨慎报价的情形。

上海的情况也不容乐观,上半年上海土地出让收入总额约为336亿元,仅相当于去年的两成,出让的土地总面积为503万平方米,建筑总面积为856万平方米,所有土地折合楼板价成交均价近6000元/平方米。而去年上海一共出让了567幅土地,出让总收入高达1524亿元。业内人士预计,上海的土地出让收入在连续多年创出新高之后,今年全年很有可能首次出现下滑。

曾高居全国房价榜首的杭州,上半年土地出让收益同样以同比下滑结

束,居住在杭州网监测统计,2011年上半年,杭州市主城区加上余杭、萧山二区共成功出让土地107宗,成交总金额279.77亿元,同比下降30.7%,其中,主城区77.55亿元的成交额与去年同期249.96亿元相比下降了68.97%。

土地出让收入锐减,随之而来的就是地方财政的吃紧以及地方政府性债务的巨大压力。审计署报告显示,截至2010年底,全国省、市、县三级地方政府性债务余额共计10.72万亿元人民币,其中政府负有偿还责任的6.71万亿元,担保责任的2.34万亿元,可能承担一定救助责任的1.67万亿元。

供地重新启动 加大推地力度

土地出让收入在锐减的同时,还增加了支出项目,除偿还政府债务外,支持保障房建设,支付土地储备贷款利息外,土地出让收益近日还增加两项功用——支持教育发展和水利建设,这两项支出将拿走土地收入中的20%。而这一切,都将使得政府不得不加大推地的力度,根据近段时

间对全国土地监控发现,各地推地的步伐已然加快。

上海市供地的步伐也开始加快,上海市今年第57号土地出让公告显示,虹口区海门路55号地块将于7月初推出。该地块起拍总价高达46.7亿元,折合楼板价约为23003元/平方米。业内人士认为,如果其顺利成交,将刷新虹口区总价“地王”纪录。

6月29日,济南市国土资源局推出12宗居住、商业金融用地,出让的地块位于济南市中、历下、历城3区,其中11块位于二环东路以东,大部分在历城辖区内;8块为居住用地,总面积达452470.5平方米;4块为商业金融用地,总面积为174446平方米。据广州市国土资源和房屋管理局网站6月30日公告,位于南沙区的五宗住宅用地将于8月8日挂牌出让,用地面积超39万平方米,总建筑面积达81.5万平方米。

6月30日,武汉土地市场共有25宗地集中挂牌出让,总供应面积约2000亩。25宗地中,有5宗地是城中村改造用地,3宗位于洪山区,2宗位于汉阳区;另有4宗为工业用地。截至目前,25宗地块中,有4宗因故取消出让,剩下的21宗地块,1宗流拍,20宗成功出让,总成交金额为70.12亿元。

不过,对于下半年开发商是否“买账”,是否会加速土地储备的速度,专家的态度并不乐观。

“下半年火热肯定谈不上,整个房地产市场的气氛还是很淡,这种情况下,大家都不可能太乐观。”美联物业全国研究中心主任徐枫表示,从需求来看,现在相当一部分开发商资金链比较紧张,也在很大程度上制约了其大规模拿地。中国房地产学会副会长陈国强也表示:“多数企业在调控之后,不得不面临资金的压力。”

“住在杭州网”评论员丁建刚用“空前沉闷和压抑”来形容现在的市场。他认为,面对当前土地出让市场的低迷态势,各界对下半年杭州土地市场都不太看好。

(摘自《证券日报》文/李木子)

一线城市 楼市成交下降明显 万科上半年售657亿



受限贷、限购等政策的影响,今年上半年主要城市房地产成交量明显下降,但部分房地产巨头却斩获不小。

万科日前发布公告显示,万科6月实现销售面积112.8万平方米,销售金额132.3亿元,同比分别增长31.7%和50.8%,销售金额环比增长46.8%。今年上半年,万科累计实现销售面积565.5万平方米,销售金额656.5亿元,同比分别增长76.7%和78.6%。至此,万科今年上半年的销售金额已超过2009年全年。

万科董秘谭华杰表示,这主要是因为公司6月新推盘规模较5月上升了约四成,而新推盘销售率保持了较为稳定的水平。

与此同时,中房信发布的排行榜显示,上半年,前十大内地开发商销售3323亿元,同比增长逾80%,万科、恒大和中海居前三。上海易居房地产研究院研究员杨红旭测算称,今年上半年前十强销售额占全国的15%,去年约12%。万科上半年占比2.9%,去年约2%。

谭华杰同时表示:“单月的销售量受推盘节奏的影响较大,公司6月份的推盘量在最近几个月中是比较高的,根据目前的计划,预计第三季度的推盘量应该不会低于二季度。”这意味着万科下半年销售仍有基础支撑。

而公开资料显示,1~5月,北京、上海、杭州、广州、深圳、武汉、大连、长沙、宁波、南昌、沈阳、郑州等12个重点城市住宅销售面积同比2010年下降9%,比2009年同期下降23%。

一线城市楼市成交下降更为明显,北上广深及杭州等5个城市销售面积比2009年同期下降超过四成,甚至低于2008年同期。

同时,随着越来越多的新房转入销售,市场销售速度明显下降。上述5个城市5月份批售比仅为80%,与2008年同期水平相当,比年初下降了28个百分点。

而进入6月份之后,虽然新房供应进一步增加,但主要城市的成交量仍未见明显回升,导致这些城市的批售比进一步下降。

谭华杰表示:“下半年调控政策将进一步发挥作用,随着市场供应的增加和存货压力的加大,竞争会更加激烈。”

尽管销售业绩仍保持强劲增长,但万科在投资方面仍然十分谨慎。公告显示,万科6月份在苏州、太原、晋中、青岛新增4个项目,合计权益建筑面积96万平方米,平均楼面地价1839元/平方米,同时还参与深圳沙井新沙旧改项目,相关项目按万科权益计算的建筑面积约14万平方米,预计平均楼面综合改造成本约3722元/平方米。

谭华杰称,万科将密切关注下半年土地市场可能出现的机会。

此外,世茂房地产日前公布其上半年销售额,期内公司实现合约销售额142.52亿元,同比增加26%,公司6月销售额较去年同期上升80%至32.03亿元。

世茂房地产信息还显示,上半年公司总合约销售面积109.30万平方米,2010年同期为100.8万平方米。平均售价由去年的每平方米11233元增加至今年的13039元。

尽管尚未发布销售数据公告,但招商地产有关负责人向《第一财经(微博)日报》表示,截至2011年6月26日,上半年招商地产实现销售认购金额超过100亿元。这意味着招商地产完成了年报中制定的全年200亿元销售目标的一半。

根据中国房产信息集团联合中国房地产测评中心在7月1日共同发布的《2011年上半年中国房地产企业销售排行榜TOP30》,今年1~6月,排名靠前的TOP10房企销售金额同比出现了大幅增长,且增长率几乎都在50%以上。根据上述排行榜,恒大地产以620万平方米的成绩稳居销售面积第一位,并以429亿元的业绩居销售金额第二位,直追万科。(摘自《第一财经日报》文/黄树树)

上海首现买房送地 国土部称土地使用权不得赠送

“买洋房,送土地。”上海周边的嘉兴市某楼盘日前通过上海当地媒体刊登广告,称只要购买一套电梯洋房,即可以获得9平方米的土地使用权。这是国内首次出现开发商以卖房送土地使用权的形式促销楼盘。

根据有关部门规定,国有土地使用权转让必须经过有关部门的同意和批准。目前,即使是拥有房地产开发资质的开发商,也都不能随意转让国有土地使用权。

那么,上述开发商将如何“赠送”土地使用权呢?

“赠送”变“认领”

上述楼盘名为南北湖·海仑花城,位于嘉兴市海盐。该楼盘在《北方家庭报·上海楼市周刊》刊登广告称,只要购买一套小户型的洋房,就可以获赠9平方米的土地使用权,并称上海的业主可以在赠送的土地上种植蔬菜瓜果。

《每日经济新闻》记者近日以购房者名义致电售楼处的销售人员,询问上述送土地的活动是否存在。销售人员表示,只要购买该楼盘的房屋,并与开发商签订协议,就可以获赠国有性质用地的使用权。但上述国有土地并不在小区内,而是在小区旁。

土地使用权赠送是否合法?

此前,《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》明确规定,未按土地使用权出让合同规定的期限和

条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。而且,土地使用权的转让需要经过有关部门的批准。

为了确认开发商的上述行为是否违规,记者采访了该公司的工作人员,但上述工作人员却改口称,土地使用权不是赠送,而是认领,土地的性质是农业用地,而非居住类用地。

风险极大可能不受保护

对于上述开发商的做法,国土资源部的法律咨询热线的工作人员表示,不存在赠送国有土地使用权的说法。如果开发商将国有性质的土地改变用途用于耕种,是违反有关法律规定的。如果土地本身是集体性质的农业用地,城镇居民也不能获得农业耕地的使用权。

该工作人员同时提醒说,购房者需要注意上述土地使用权的来源是否合法,如果土地使用权不合法,购房者的土地使用权将不受保护。

对于上述“认领”土地的说法,上海社跃律师事务所律师杜跃平说,如果土地使用权仅仅是交给购房者“认领”,那么购房者将无法真正拥有土地,而仅仅是通过签订协议,从开发商那里认领土地使用权。

但是,开发商的土地使用年限有多久,是否支付了足额的土地出让金等问题并不确定,一旦开发商没能持续支付上述土地使用金和土地使用费,土地有可能会被没收。

(摘自《每日经济新闻》文/杨羚强)

海岸线成“房岸”线 暴利驱动沿海城市填海建房

填海成本每亩20万元,之后上千万卖给开发商,开发商再以“海景房”为卖点,每平方米几万元卖给购房者。“填海造房热”的出现,实质上仍是地方追逐土地财政的表现形式。许多专家认为,当前“海景房”过度开发,不仅加剧了房价调控难度,也潜伏着永久破坏生态、增加防灾压力、危及地区可持续发展等深层矛盾,急需引起重视。

沿海填海建房开发过度扩张

记者近日来到海南岛,一出口口和三亚机场,一个个推销“海景楼盘”的广告扑面而来。当地有关人士透露,海南岛长达300多公里的东海岸,已基本被开发商圈占,几十个“海景楼盘”正火热开发。不少楼盘通过填海不断扩建“海景房”,一期是“海景房”,三期还是“海景房”。

在广东、山东等部分沿海城市,记者发现填海建房现象同样不少。借国家强调发展海洋经济之名,一些城市明确提出“向海洋要土地”,兴起新一轮围填海热潮。这些新增土地除发展临海工业外,很大一部分被用于房地产开发。

在珠海市情侣路珠海旧港附近,层层向外填海已形成一个半岛,里头尽是鳞次栉比的高档住宅,原来滨海的情侣路已成为一条内街。广东不少沿海城市正谋划推进填海造城项目。

暴利驱动填海偏离用海规划

国家海洋局海域管理处处长李文君表示,受暴利驱动,现在国内部分城市热情颇为高涨,已偏离国家整体用海规划,出现过度开发的“虚热”苗头。

按照国家海洋局围填海总量控制规划,2011年辽宁省围填海造地的面积仅为30平方公里左右,但该县沿海6市规划

填海造地1000平方公里,两者差距达30多倍。

“填海造房热”的背后是暴利驱动。李文君说,按当前法规,围填海形成的土地属于“未定性的新增土地”,无需承担耕地的开垦费用。围填海成本一般为每亩15万元至20万元,但转手拍卖给开发商,每亩地价动辄数百万、上千万,能为地方政府带来丰厚的土地收益。开发商则看重“海景房”卖点,肆意抬高楼价。

开发急功近利助推房价埋风险

“大规模填海造地开发房地产,没有任何公益性质,是一种急功近利的商业行为。”许多专家认为,“这不仅推高了房价,对经济可持续发展没有好处,而且破坏了生态环境,吸引大量居民集聚在海岸线上,一旦发生地震、海啸等自然灾害,后果也很严重。”

记者调查发现,填海建造的商品房多标榜为“观海豪宅”推销,很多是地方“楼王”,成为带动当地房价上涨过快的引导力量。

三亚市一家地产公司员工小蔡说,目前三亚湾海岸线的海景房“起步价”每平方米已超过3万元,而著名的填海住宅岛凤凰岛,每平方米价格近10万元。

对此,广东省社科院研究员丁力认为,滨海而居将面临高湿、高盐、高温等“三高”困扰,对人体健康、房子和家电维修等都非好事,有些宣传明显是商业误导。

暨南大学教授喻季欣说,缺乏规划和监管的填海造地,会沦为少数开发商牟利工具,把原本属于公众的天然岸线出卖,必

然引发新的不公,绝不是科学发展观。

遏制围海造房海岸不能成房岸

“填海造房热”的出现,实质上仍是地方追逐土地财政的表现形式。许多专家认为,目前国家正强调转变发展方式,急需多管齐下遏制围海造房之风。

当前地方围填海中普遍存在“先斩后奏”“化整为零”审批等行为。李文君认为,应从源头加强治理,问责到人,坚决禁止不符合产业政策、不符合国家海洋功能区划的项目上马。

国家海洋局南海分局局长李立新认为,我国海域管理执法手段急需完善。“很多违规项目被查处后,基本不可能还原于海,一般只能罚款了事,而相对于海景房暴利,相关罚款规定微不足道,根本起不到惩处作用。”

李立新建议,国家对胡乱围填海的不法企业应取消其用海资格,情节严重的应该取消企业经营资格,增加企业用海的违法成本和风险。

专家普遍认为,填海项目一定要慎重论证和审批,填海造地必须布局高点产业项目,优先发展海洋高新技术产业,对于搞房地产的要坚决否定,决不能把我们的海岸线变成“房岸线”。

(摘自《京华时报》)

