

全国土地财政大幅缩水 上海卖地收入降一半

数据显示, 尽管土地成交面积较去年并未出现太大下滑, 但前 8 月土地成交金额大滑坡, 不足去年全年一半——今年前 8 月上海土地出让金 743.1 亿元, 仅为去年全年的 48.4%。值得注意的是, 虽然上海土地出让金出现大幅下降, 但是 743.1 亿元的总收入还是超过了北京、天津、杭州等城市, 位列全国第一。

9 月 1 日, 广州迎来了 2011 年以来最大规模的土地拍卖高潮, 位于番禺、荔湾、白云、花都的 9 幅住宅和商业等地进行公开拍卖。

此次拍卖会吸引 4 家中小房企参与竞争, 总成交价仅 15.47 亿元, 成交的 9 宗地块中有 8 宗地底价成交, 另一宗要求配建 40% 的公租房地块仅溢价 100 万成交, 这意味着广州今年最大规模拍地以冷清收场。

事实上, 广州市土地市场的困境只是全国的一个缩影。

全国出让金明显下跌

从今年前 8 月京沪沪深以及其他 7 个重点城市的土地出让金收入情况来看, 11 个城市中, 大多数土地出让金收入都较去年同期出现了明显下跌, 其中跌幅最多的达四成。

市场分析人士预计, 调控政策不松反紧的背景下, 土地出让金很难在短期内走出下降通道。

北大公共经济研究中心研究员韩世同表示, 广州 9 月 1 日土地拍卖会的结果太出乎意料, 此次购得土地的开发商多为不知名的小开发商, 而知名的大开发商如保利等并未出手, 可见目前形势下大开发商持比较审慎的态度。

无疑, 在各种楼市调控政策的催化下, 今年以来, 开发商资金回笼缓慢, 市场预期悲观, 拿地热情骤降。以至于流拍、底价成交依旧贯穿整个土地市场。曾经撑起土地出让金收入“半边天”的全国住宅用地市场, 其溢价率每月均低于去年同期, 且一直处于低位水平。

中国指数研究院提供的数据显示, 1~6 月, 全国 130 个城市土地成交溢价率仅为 17%, 较去年同期减少 14 个百分点, 其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)溢价率为 19%, 较去年同期减少 18 个百分点。

根据北京市土地整理储备中心的数据, 1~8 月, 北京经营性用地土地出让金收入合计为 671.95 亿元, 比 2010 年同期下调了 6.74%, 仅相当于去年全年土



地收入的 40.9%。值得关注的是, 土地出让金的来源构成发生了明显的变化。住宅用地和商业用地均成交 33 块, 其中商办类地块成交额达到了 417.04 亿, 比去年同期上涨了 109.9%。住宅类地块成交额仅约 204.83 亿元, 同比下调了 62%。

另据广州市财政局局长张杰明在 8 月 30 日向市人大常委会会议报告今年上半年财政预算收支执行情况时透露, 上半年广州市国有土地使用权出让收入 163.12 亿元, 同比减收 33.75 亿元, 下降 17.14%。

《2011 年广州市财政预算报告》显示, 2011 年广州市国有土地使用权出让金收入计划为 646.5 亿元, 比 2010 年增加 190.8 亿元。这意味着 2011 年上半年广州市土地出让金收入仅完成年初提出的全年计划目标的 1/4 左右。

韩世同认为, 信贷规模正在进一步收紧, 且保障房建设还会吸收部分市场资金, 广州市要完成全年 646.5 亿元土地出让金计划存在很大难度。

相比广州, 深圳土地出让更是捉襟见肘。深圳人大常委会 8 月 29 日审议深圳市政府预决算等报告显示, 2010 年深圳供应经营性土地 541 公顷超出计划近一半, 但出让收入 234.85 亿元仅完成计划的 98%。但中国指数研究院发布数据, 2011 年上半年深圳土地出让金总量同比下降超过 40%。

集中推地难挽颓势

为了挽回颓势, 上半年各地政府都在勒紧裤腰带, 明显减少了土地的供应。但这一试图通过改变市场供求关系来拯救土地市场的举措并未奏效。

直至 6 月, 地方政府终于在与市场僵持中败下阵来, 开始积极供地, 大批优质地块入市, 以调动开发商的积极性。

数据显示, 6 月, 个别城市集中大量推地, 供地达到高潮, 成为今年供应量最大的单月。10 个重点城市中除广州外均有住宅用地入市, 其中 4 城市供应量过百万平方米, 分别为重庆、天津、武汉、成都。上半年, 深圳、广州、南京、上海 4 城市住宅用地累计供应量超过去年同期, 环比涨幅分别为 279%、219%、51%、19%; 天津为 10 个城市中 1~6 月累计供应量最大的城市, 供应面积达 622 万平方米。

为扭转被动局势, 广州市政府甚至在 6 月份曾在当地五星级酒店设宴, 邀请了 200 多家开发商及企业的 500 多名嘉宾出席, 目的是向外界发布今年的土地供应计划和供地表, 2011 年广州市辖 10 区计划出让土地 12.72 平方公里, 包括商品住房用地 3.37 平方公里, 力促年度土地出让计划的完成。

只是, 地方政府倾力推出的高量土地供应, 并没有一如既往得到开发商的热烈响应。

刚刚过去的 8 月, 土地流拍现象依然在持续, 土地市场未改惨淡局面, 成交量持续下滑。来自中国指数研究院数据信息中心的数据显示, 今年全国 133 个



城市单月住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)成交量在 8 月达到最低, 成交面积 1918 万平方米, 较去年同期减少 19%。

北京中原市场研究部总监张大伟以北京土地市场为例分析认为, 在住宅限购的背景下, 企业对住宅用地的追捧热情依旧不足, 大部分住宅地块都以接近底价成交, 即使是部分城区的热点住宅地块也均以低溢价率签约。此外, 北京 33 块包含居住属性的地块中, 只有 6 块位于城八区, 其余均在郊区。与此同时, 超过六成的住宅用地为保障性住房用地或需要配建保障房, 这也一定程度上影响了住宅地块的成交价格。而在数次提高的存款准备金率及信托渠道收紧的情况下, 销售速度同时放缓导致回款难, 这些都使得开发商资金压力加大, 影响了他们的拿地能力。

卖地议价空间增加

无疑, 北京、上海、广州以及深圳等一线城市下半年集中推出大批土地, 仍不能扭转今年以来土地市场的整体低迷行情。但业内人士认为, 相关教育、城市建设费用均需要土地收入来支撑, 地方政府并不会因此放弃土地财政, 预计未来 4 个月全国范围内还将出现集中供地的盛况。

据悉, 从 9 月开始, 北京土地市场就将再度迎来一轮供应高潮。目前, 在北京市土地整理储备中心挂出的经营性用地共 26 宗, 总建筑面积约 461.3 万平方米。其中 10 宗住宅用地将于 9 月投标或者竞价出让, 规划建筑面积超百万平方

米, 且多数地块位于顺义、朝阳、通州等热点区域。

同策咨询研究部总监张宏伟同时预计, 接下去 4 个月, 上海也可能会通过大量推地来加快土地收入的进账。

但张大伟预计, 虽然 9 月以后土地市场可能因供应上涨而出现一定程度的成交升温, 但是预计很难再达到 2010 年的水平。“楼市调控在下半年的力度只会加强, 这将使得土地市场依然维持今年前 8 个月的冷清。”

广州要完成年初既定的土地供应指标仍存有一定难度。刀客地产顾问机构董事长谢逸枫表示, 在调控严厉和开发商拿地谨慎及市场萧条的背景下, 广州市今年要完成 12.72 平方公里的巨大任务几乎不太可能, 剩余 4 个月时间, 意味着每月要完成 3 平方公里左右的供应量。

随后几个月的土地交易市场依然会延续底价成交、流拍的情况, 主要是因为房价过高、上涨过快的二三线城市将面临限购、限贷等政策紧缩预期, 将会传导到土地市场; 高库存、融资难将助推土地市场降温。

一位不愿意透露姓名的开发商亦向记者指出, 为了保证土地出让金收入, 地方政府将会主动降低心理价位, 和开发商进行谈判。

谢逸枫表示, 在政策的叠加效应下, 土地市场下行将是未来一段时间的趋势。多年来土地财政广受诟病, 不管是土地流拍还是地价下跌, 都将对地方政府的财政收入造成冲击。而地价与房价紧密相连, 土地市场的低迷, 预示着房价将进一步调整。

(摘自《中证网》)

■房市观察■

拐点到来 房地产步入熊市?

中国这一轮房地产牛市, 大约始于 2002 年到 2003 年。难道此前的地方政府就不希望房价上涨? 就无法将地价抬高? 我的解释是, 此轮房地产牛市的根本原因, 是有效需求的扩大。

中高端劳动力已经出现了供大于求, 收入快速增长不可持续, 一线、二线城市的中高端房产价格就难以继续上涨。

数的购房者, 比如 20%, 愿意付出更高的价格, 就会把整个小区的房价抬高。这就是资产的特性。

在这个过程中, 用房价与收入之比作为标准, 并与国外成熟市场相比较, 来判断房价过高、认为房价将下降, 结论总是与现实不符。其道理就像不能因为股票的市盈率(P/E)高, 就认为该股票估值过高了一样, 关键要看企业盈利的增长性。

同样, 只要这一群体规模继续快速扩大、收入仍然快速增长, 政府的行政干预也许会减少房价上涨的幅度, 却不会改变房价快速上涨的趋势, 更何况一些干预的手段及方向并不正确。就像美国的房地产, 只要下降的动力未耗尽, 无论美联储推出第几轮量化宽松, 无论利率降到多低, 都改变不了下降的趋势。

但是, 我认为在未来一段时间, 这一群体收入将不能快速增长, 规模也不会再快速扩张。

这主要是由于经济形态的演变存在周期性的变化, 反映在不同劳动力群体的供需变化上。在十多年前, 大学毕业生供不应求, 特别是财务、金融、电子、计算机软硬件等正在迅速扩张的行业。90 年代中期前的“搞导弹的不如卖茶叶蛋的”、“拿手术刀的不如拿剃刀的”的现象, 在 90 年代末已消失。

但这种供不应求的状况自去年开始出现了转折。1999 年大学扩招 47.4%, 此后数年平均在 20% 以上, 经过近十年的大学扩招, 从去年开始, 中高端劳动力开始出现了供大于求。这意味着, 中高端劳动力的收入难以快速增长, 中高端的房产价格也难以继续上涨。

与此同时, 中高端劳动力的生活费用支出从去年开始快速增加。中高端劳动力的收入扣除生活费用后, 可用于房产相关的支出正在下降, 再加上资金成本提高, 这样, 一线、二线房价虽然会有所滞后, 但出现拐点的时间应该不远了。就像那些市盈率高达百倍的中小

股或创业板股, 如果未来的利润不能连续 3 年每年增长 100%, 股价就是高估的。

另一方面, 去年以来, 中高端劳动力出现了供不应求, 收入也将快速增长, 因此, 三线、四线房产价格有条件持续上涨。

(摘自《财新网》文/叶翔)

楼市降价潮蔓延 房价下行周期已至

当各地楼盘降价的消息不断出现, 再争论拐点是否会到来, 已经变得没有意义, 因为拐点就在眼前。

位于上海宝山区的美岸栖庭在 9 月 11 日推出一批新房源, 起价大约 17000 元/平方米。记者近日致电售楼处, 工作人员介绍, 因为价格优惠, 保利地产、世联地产, 开盘销售了 200 余套房源, 目前剩余房源价格已经超过 2 万元/平方米。

美岸栖庭的热销源于降价。根据记者了解, 该项目在 2010 年 10 月推出的房源价格在 19000 元/平方米至 27000 元/平方米, 相比之下, 此次降价幅度已经超过 10%。而目前网上二手房源的报价也均在 2 万以上。一二手房源价格倒挂, 二手房将紧随降价, 区域整体房价下行周期已经到来。

旧盘新开 降价促销

这种做法绝不是美岸栖庭一家。在房地产调控早期, 即今年上半年, 开

发商还都是新盘降价, 因为不涉及老业主退房风险。但从 8 月开始, 降价已经在旧盘新开的房源中体现出来, 这一迹象成为楼市全面降价的又一个节点。根据中原地产的统计, 8 月以来, 北京有 8 个项目的新期房源入市, 其中阳光绿景嘉园等 4 个项目较前一期有明确的降价。

另有媒体报道, 9 月 4 日, 位于杭州下沙沿江大道的保利·湾天地推出的酒店式公寓项目, 楼盘起价 7280 元/平方米, 均价 8900 元/平方米。相比前期 12000 元/平方米的销售价格, 后期房源直降 4000 元。同期, 杭州桥西板块、临平老城的楼盘价格都出现了大幅下降, 新开楼盘的价格下跌则更加明显。

而根据记者掌握的情况, 上海的降价促销楼盘呈现增加趋势。包括大华锦绣华城、绿地新里米兰公寓、绿地秋霞坊、复地新都国际等楼盘均出现不同程度的降价。因此, 尽管上海上周新房销售均价仍有小幅上涨, 但主要原因是高端住宅集中入市, 从供给结

构上拉高房价。新房销售高于周边物业均价的做法已经非常少见。

从最新一周的周成交数据来看, 各地成交量继续下跌, 也将成为“金九银十”开发商大举降价的又一个推动因素。根据中原地产统计, 北京 9 月前 12 天的新房日均成交 135 套, 这一数字是除今年 2 月以外, 北京日均成交套数最低的月份, 到中秋节当日成交量仅为 64 套。深圳上周新房成交套数为 417 套, 环比下降了 28.60%。二手房成交均价为 21772.85 元/平方米, 环比下跌了 4.05%。9 月前 12 天, 上海新建商品住宅成交 1648 套, 较 8 月同期降 4%, 同比则回落 58.4%。

据一位深圳开发商介绍, 受调控预期的影响, 购房者普遍在等待房价下跌, 开发商只有大幅降价才能吸引购房人进场。因此, 为抢占市场, 尽快回笼资金, 开发商集中降价促销的趋势已经成为必然。

一二手房价格倒挂

房价即将下降的另一个信号是一二手房价格倒挂, 以北京为例, 今年前 8 个月, 北京二手住宅成交均价为 23709 元/平方米, 一手住宅成交均价为 22038 元/平方米。此外, 上海、广州、深圳等一线城市, 重庆、武汉、天津、郑州、佛山、宁波等二三线城市也纷纷出现了一二手房均价倒挂的现象, 宁波一些新盘的价格甚至低于周边二手房 10% 到 20%。受此影响, 未来开发商新开盘采取更低价入市已经不可避免。

从库存上也可以看出降价的必然性。杭州当地的透明售房网数据显示, 9 月 5 日, 杭州主城区库存为 34052 套, 超过 8 月 13 日的 33526 套, 再创历史最高纪录。库存压力迫使开发商在杭州纷纷降价。

房地产企业的冬天到来

北京则更为典型。北京房地产交易管理网数据显示, 从 5 月开始, 北京市场明显出现了供大于求的现象。库存量连续 5 个月持续上涨, 新增供应

达到了 3.98 万套, 而成交量只有 2.6 万套, 库存增加量达到了 1.4 万套。仅 9 月份, 预计北京新入市销售的项目达到 41 个, 其中纯新盘项目达到 18 个。而未来北京库存量还可能持续增长。从统计局数据上看, 前 7 个月, 北京住宅施工面积为 5818.2 万平方米, 增长 24.9%, 增幅比上半年提高 1.8 个百分点, 而全市商品房竣工面积为 630.1 万平方米, 比上年同期下降 27.5%。施工量远大于竣工量, 说明后期供应潜力仍然巨大。在供应量上涨、签约依然低迷的双重影响下, 业内预计北京年内库存量可能超过 13 万套。

“目前限购并没有放松的迹象, 市场上有购房资格还愿意入市的人越来越少。这将明显影响开发商对后市行情的判断, 特别是最后一个销售黄金期‘金九银十’, 因此促销将非常普遍。”中原地产华北区总经理李文杰表示。

从全国来看, 根据中原地产的统计, 7 月末 11 个重点城市的存货总量达到了 66.9 万套, 环比上半年上涨了 6.5%, 其中存销比超过 12 个月的城市

有大连、杭州、北京、南京和青岛等。全国性的库存积压高点可能在明年 3 月左右达到。

“我们预测, 整个 2012 年, 房地产调控政策不会有丝毫松动。加上库存压力巨大, 房地产企业的冬天将持续一整年。通过降价尽量回笼资金, 将是房地产企业在 2012 年的主旋律。”哈尔滨工商联房地产商会高层表示。

不过, 也有机构并不认同目前楼市已经进入实质降价的说法。世联地产于今年 6 月份开始, 跟踪监测了 24 个城市一手房市场的打折降价情况。世联地产在报告中称, 目前各降价案例仍是“真降价”少, “假降价”多。部分企业“以价换量”取得了良好的效果, 甚至出现多个“日光盘”, 且降价只出现在北京、上海等少数城市。由此, 世联地产认为, 目前的打折降价还远不等于楼市进入“淡季”。而根据上述报的调查, 降价趋势在进入 9 月后会出现快速蔓延的趋势。以价换量的做法, 在吸引为数不多的有资格入市的刚性需求入场后将进入停摆期。(摘自《上海证券报》文/于兵兵)