

“地王”频现 地产商“赌徒式”拿地

地价迅速膨胀,新拍地价与当下房价持平甚至超过房价现象今年屡见不鲜



1.87万元

■土地储备大量消耗,土地供应严重不足,这种显见的供需失衡,促使开发商将拿地作为第一要务,“地王”纪录也随之不断刷新

■地产上市公司是圈地主角,股市则成为“地价-房价-地价”循环上升的放大器

■“地王”们若是赌赢了,未来三年的房价,将以每年30%的速度增长。若是输了,风险将从开发商、购房者传导到资本市场



高,土地价格上涨较快,是房价持续上涨的主要原因之一。

而反过来,房价的上升,又推动了开发商对土地的争夺,最终推动了地价的上升。

在这场“圈地游戏”中,由于主角大部分是上市公司,这种“地价-房价-地价”之间循环往复的关系借由股市得到了更大程度的放大。

对此,赵强的解释是:“理论上,只有拿地的回报率高于资金成本,股价才应该上涨。但因为信息的不对称和股市的投机特性,股民基本上都在透支对未来的预期。”

第三季度里,保利地产取得了上海、武汉、广州等城市的8个地块,总价款近100亿元人民币,但保利的股价同期也翻了两倍多,变成房地产第一股,保利随后打算发行43亿元的公司债。

若隐若现的风险

地价和房价交错上升的游戏要玩下去,很重要的一点是必须有足够的需求来支撑未来的房价。

经历了今年春天开始并持续了整个夏天的房价飙升后,市场出现了一些微妙的变化。在10月的黄金周中,今年一直领跑此轮全国房价普涨的深圳市,虽然房价仍在高位,但是耐人寻味的是,消费者却似乎选择了冷眼旁观:整个黄金周,深圳只卖出82套新房。深圳市民扬言,要与开发商较劲,坚决不买新房,压着地产商低下头来。

与此同时,政策层面也有变化。在天价“地王”屡屡出现后,地方政府开始谋划增加土地供给。杭州市上半年放出的土地已经超过了去年;南京10月份推出了14幅“小地块”。除了加大供给外,需求方面也有政策出炉,第二套房首付比例的提高,将直接压制购房者需求。

从市场层面来说,也有寒风袭来。地产股的暴涨和大规模增发,一直被看作此轮“地王”频现的资金基础。但8月份以来,房地产股成为机构减持比例最大的板块,机构通常被认为对市场水温变化能够先知先觉,同时,证监会暂停审批房地产公司IPO的流言再度四起。巨量土地储备带来的资金缺口开始浮现。

11月1日,土地出让金缴纳新规实施以后,类似的资金压力将会更大。因为房地产商必须缴清所有土地款之后,才能开工。过去开发商普遍采用的是“借鸡生蛋”的策略,只要有10%~30%的前期资金,就可以把土地先行拍下,取得土地证后,就可以着手分期分片开发,用售房所得再返过来分期支付土地款。而新政策要求先交清土地款再开发,这无疑堵住了开发商的变通之道,将使开发商沉淀巨大的资金成本,从而面临巨大的资金压力。

因为各家房地产上市公司今年的销售数据良好以及土地资源稀缺的原因,证券公司目前仍给予他们“增持”的评级,但这一切的前提,都基于一点——“中国宏观经济环境和宏观政策不会改变”。(文中李明书为化名) 据南方周末

□新闻相关
●全国总价最高
长沙 92亿元 地块:新河三角洲公司;北辰实业和北京城开
天津 10.6亿元 地块:河东区新开路公司;深圳振业
●全国住宅地产单价最高
广州 18729元/平方米 地块:白云区祥云路公司;富力
南京 总价17.85亿元 地块:江宁牛首山河公司;万科
南京 13722元/平方米 地块:奥体板块公司;南京仁恒
●全国商业地产单价最高
上海 66930元/平方米 地块:黄浦区南京路公司;苏宁房地产
上海 12500元/平方米 地块:新江湾D1公司;绿城集团
杭州 15712元/平方米 地块:杭商院公司;雅戈尔
厦门 17486元/平方米 地块:五缘湾三地块公司;厦门国贸

更正

中国保险监督管理委员会青岛监管局关于颁发《保险营销服务许可证》的公告

下列机构经中国保险监督管理委员会青岛监管局批准,颁发《保险营销服务许可证》,现予以公告。
都邦财产保险股份有限公司青岛分公司平度营销服务部
流水号:0125515 机构编码:YXFWP1031PDU
批准成立日期:2007年10月10日
业务范围:(一)对营销员开展培训及日常管理;
(二)收取营销员代收的投保单等单证及保险费;
(三)分发保险公司签发的保险单、保险收据等相关单证;
(四)接受客户的咨询和投诉;
(五)经公司核保、营销服务部可以打印保单;
(六)经公司授权,营销服务部可以从事部分险种的查勘理赔。
主要负责人:李文强
联系电话:86637607
机构地址:平度市人民路74-1号 邮编:266700
发证机关:中国保险监督管理委员会
发证日期:2007年10月12日
以上信息可以在中国保险监督管理委员会青岛监管局网站(http://www.circ.gov.cn/qingdao)查询

更正
本报2007年10月31日A10版刊登的《青岛市工商行政管理局企业年检吊销营业执照公告》正文中“2007年10月10日”应为“2007年10月12日”。《青岛市工商行政管理局市南分局企业年检吊销营业执照公告》正文中“2007年10月10日”应为“2007年10月12日”;《青岛市工商行政管理局企业年检行政处罚听证告知公告》应为“《青岛市工商行政管理局市南分局企业年检行政处罚听证告知公告》”。特此更正

更正
本报2007年10月31日A10版刊登的《青岛市工商行政管理局企业年检吊销营业执照公告》正文中“2007年10月10日”应为“2007年10月12日”。《青岛市工商行政管理局市南分局企业年检吊销营业执照公告》正文中“2007年10月10日”应为“2007年10月12日”;《青岛市工商行政管理局企业年检行政处罚听证告知公告》应为“《青岛市工商行政管理局市南分局企业年检行政处罚听证告知公告》”。特此更正

年,因为宏观调控压缩土地供给,都维持在3500亩左右。

“再加上行情不好,多数本土企业都开始观望,去年甚至出现地块流拍。”汉嘉地产顾问机构研究部经理陈焕春介绍,“结果今年行情好了,很多企业又没有储备土地开发了,僧多粥少。”

杭州,这座最早全面推行土地招拍挂制度的城市,只是全国土地市场的一个缩影。

2006年,全国土地竣工面积和新购土地面积的增长率曲线形成了一个巨大的缺口,一个猛增,一个锐减。也就是说,一边是开发商储备的土地大量被消耗,一边是没有新的土地资源补充。

因为这种显而易见的供需失衡,光大证券房地产行业分析师赵强“奉劝”地产商们“先下手为强”。

这也是记者访问的学者、地产商和中介机构,对地价飙升给出的共同原因之一。

供求失衡,在土地资源紧张的大城市表现最为突出。

对于项目类公司,拿到一块地做一个项目,没有土地等于直接死亡,这类地产商的数量目前仍占到80%以上。

对于扩张版图的公司来说,新城市

流动性过剩导致地价飙升

如果缺少了资本的推动,地价飙升的非理性可能不会走得太远。

●2007年,奥园、SOHO、远洋在香港上市,复地、首创等将回归A股,华远等则意欲借壳;

●2007年,房地产企业在A股通过增发融资400余亿元,为历年来融资规模最大的板块;

●2007年,公司债融资启动,房地产公司随即试水,万科、金地、保利、北辰纷纷宣布发行十几亿到几十亿的公司债;

●2007年的大多数时间里,地产股的表现优于大盘,保利的静态市盈率最高时甚至达到了150倍。

杭州滨江房产副总朱立东的亲身感受是:“房地产公司对土地的溢价判断理论上是不相上下的,但因为有资本市场上的资金来源,溢价可能会有增加很多,对土地价格的承受能力也会高很多。高地价的一部分风险转移到股市

资源整合,专业型公司占优

游戏规则改变的直接结果就是:大量地产商被淘汰。

有数据显示,2004年北京还有4000多家房地产公司,现在只有800多家。经过这一轮洗牌,明年的统计数字还会有一个剧减。香港的地产商也是经过3次洗牌,最终存活十余家。

在商业地产的袁鸣看来,中国的房地产开发商目前可分为四类:资源型开发商、

专业型开发商、资金规模型开发商和机会型开发商。机会型开发商占据了总数量的90%以上,但因为可持续性差,“地王”频出的当下,尤其容易死亡;而最终能存活的将是依靠资本市场壮大的专业型公司。

资源整合的过程中,对土地的争夺更加激烈,房价不可避免也被抬升,尤其是当新拍地王的价格等于甚至高于周边楼价时。

南京实行“一房一价”,规定开盘后的楼盘不得随意抬价,但地产商们干脆让新盘迅速变成二手房,提高交易价格,出现二手房贵过新房的奇特景象。

10月份,国家统计局新闻发言人李晓明明确表示,土地开发建设成本提

九个月,全国土地价格比去年同期上涨了12.8%。

地产商们是在透支未来、豪赌明天,还是先知先觉地对未来房价走势做出正确预估?

“地王”们若是赌赢了,未来三年的房价,将以每年30%的速度增长。光大证券房地产行业分析师赵强测算,在楼面地价等于周边房价的情况下,每年30%的房价上涨才能保证三年后10%的盈利水平。

若是输了,风险将从开发商、购房者传导到资本市场。“我还想在这个行业里做十年以上,所以不希望这种不健康局面持续下去,我们担忧的是后续购买力。”天津泰达集团旗下的南京新城置业副总张立刚对记者说道。张立刚曾服务于顺驰,顺驰曾以拿地手笔之大、价格之高、速度之快而闻名业界,但最终由盛转衰。

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

这些不成功的“个案”,在今年蒸蒸日上“地王”热潮中,在开发商迫切需要拍得土地的现实映射下,被有意无意地忽略了。

而苏宁环球8月份在上海市南京路拍下6万元/平方米的“楼面地价地王”,则让更多的人很久才回过神来。“恒基刚刚以15亿元转手毗邻的一幢写字楼,苏宁却要耗资44亿元。无论怎么操作,未来都是难以盈利的。”仲量联行亚太区董

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

这些不成功的“个案”,在今年蒸蒸日上“地王”热潮中,在开发商迫切需要拍得土地的现实映射下,被有意无意地忽略了。

而苏宁环球8月份在上海市南京路拍下6万元/平方米的“楼面地价地王”,则让更多的人很久才回过神来。“恒基刚刚以15亿元转手毗邻的一幢写字楼,苏宁却要耗资44亿元。无论怎么操作,未来都是难以盈利的。”仲量联行亚太区董

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

这些不成功的“个案”,在今年蒸蒸日上“地王”热潮中,在开发商迫切需要拍得土地的现实映射下,被有意无意地忽略了。

而苏宁环球8月份在上海市南京路拍下6万元/平方米的“楼面地价地王”,则让更多的人很久才回过神来。“恒基刚刚以15亿元转手毗邻的一幢写字楼,苏宁却要耗资44亿元。无论怎么操作,未来都是难以盈利的。”仲量联行亚太区董

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

这些不成功的“个案”,在今年蒸蒸日上“地王”热潮中,在开发商迫切需要拍得土地的现实映射下,被有意无意地忽略了。

而苏宁环球8月份在上海市南京路拍下6万元/平方米的“楼面地价地王”,则让更多的人很久才回过神来。“恒基刚刚以15亿元转手毗邻的一幢写字楼,苏宁却要耗资44亿元。无论怎么操作,未来都是难以盈利的。”仲量联行亚太区董

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

这些不成功的“个案”,在今年蒸蒸日上“地王”热潮中,在开发商迫切需要拍得土地的现实映射下,被有意无意地忽略了。

地产商们不惜重金拍地。图为今年5月30日,中冶置业南京分公司以12.9亿元拿下南京紫金山南麓的韦陀巷地块。图/南方周末

从11月1日开始,一部关于土地出让金缴纳的新规定——国土资源部“39号文”,正式施行。

按照这一规定,今后,房地产商只有缴清全部土地款,才能拿到土地证,进入后续的开发、销售环节。“缴一部分,盖一部分,回笼一部分资金”的“借鸡生蛋”的房地产开发模式将成为历史。

业界普遍认为,对今年一路飞涨的地价和房价来说,“39号文”的出炉堪称“釜底抽薪”;巨大的资金压力会让房地产商在拍地时放慢节奏,这有望最终卡住房价的脖子。

今年年初以来,迅速膨胀的地价让老百姓哗然。“地王”遍地开花,在许多地方每平方米楼面地价已经越过万元,并且纪录还在不断刷新。所谓的“楼面地价”,是指分摊到每平方米建筑面积中的土地成本。统计数据显示,今年前

“地王”热潮忽略失败案例

1月31日,武汉,35亿元,790亩,总价突破了两年前33.9亿元的当地拍地纪录。

地王时代的帷幕,从这一天上海豫园旅游商城股份有限公司在武汉的豪赌拉开。

可以说,这是自2003年实行土地招拍挂制度以来,“地王”刷新频率最高、金额最大的一个周期。

其间,最符合实际的“地王”,当属7月份北辰实业和北京城开联合竞得的长沙新三角洲地块,总价达到惊人的92亿元。

而苏宁环球8月份在上海市南京路拍下6万元/平方米的“楼面地价地王”,则让更多的人很久才回过神来。“恒基刚刚以15亿元转手毗邻的一幢写字楼,苏宁却要耗资44亿元。无论怎么操作,未来都是难以盈利的。”仲量联行亚太区董

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

这些不成功的“个案”,在今年蒸蒸日上“地王”热潮中,在开发商迫切需要拍得土地的现实映射下,被有意无意地忽略了。

而苏宁环球8月份在上海市南京路拍下6万元/平方米的“楼面地价地王”,则让更多的人很久才回过神来。“恒基刚刚以15亿元转手毗邻的一幢写字楼,苏宁却要耗资44亿元。无论怎么操作,未来都是难以盈利的。”仲量联行亚太区董

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

这些不成功的“个案”,在今年蒸蒸日上“地王”热潮中,在开发商迫切需要拍得土地的现实映射下,被有意无意地忽略了。

而苏宁环球8月份在上海市南京路拍下6万元/平方米的“楼面地价地王”,则让更多的人很久才回过神来。“恒基刚刚以15亿元转手毗邻的一幢写字楼,苏宁却要耗资44亿元。无论怎么操作,未来都是难以盈利的。”仲量联行亚太区董

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

这些不成功的“个案”,在今年蒸蒸日上“地王”热潮中,在开发商迫切需要拍得土地的现实映射下,被有意无意地忽略了。

而苏宁环球8月份在上海市南京路拍下6万元/平方米的“楼面地价地王”,则让更多的人很久才回过神来。“恒基刚刚以15亿元转手毗邻的一幢写字楼,苏宁却要耗资44亿元。无论怎么操作,未来都是难以盈利的。”仲量联行亚太区董

事陈立民能给出的惟一解释是,苏宁这么做恐怕出于“品牌效应”。

标杆之外,更普遍的情况是,地价以火箭的速度攀升,杭州在5月30日到7月9日的40天里地价一再刷新,同属黄金地段的3个地块,前后共涨了1/3,从11000元的楼面地价飙升至15000元。全国地价指数今年第一季度上涨了9.8%,之后的两个季度分别是12%、15%。

喧嚣声中,再没人提及年初武汉的那宗交易。实际上,早在今年4月1日前,拍得土地的上海豫园旅游商城由于资金压力,无法付出第一笔10亿元的土地出让金,地块转为上海复地接手。

遗失

刘金荣遗失车辆购置税完税证明,号码370027589,车辆型号为帕萨特,声明作废。

苏荣军遗失车辆购置税完税证明,号码6375096204,车辆型号为别克,声明作废。

康宏服务公司遗失车辆购置税完税证明,号码4710250618,车辆型号为五十铃,声明作废。

王进祥遗失车辆购置税完税证明,号码7375062563,车辆型号为松花江,声明作废。

遗失侯洪云车辆购置税完税证明,号码为370017360,车牌号码为鲁BK1670,声明作废。

遗失由青岛市质量技术监督局崂山分局颁发的青岛琴东电气有限公司号码为16363009-0号的组织机构代码证副本,声明作废。

遗失徐林庶(身份证号码为370285800902531)于2005年7月丢失潍坊学院户口迁移证,声明作废。

遗失姜禄明车辆购置税完税证明,号码为375073093,厂牌型号:北京现代BH7160M,车辆识别号:LBEPCCA44X086760,声明作废。

通知

经公司董事会研究决定,青岛美上美食品有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛美上美食品有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日

通知

经公司董事会研究决定,青岛市海慈大药房有限公司自即日起注销。

特此通知

青岛市海慈大药房有限公司

2007年11月2日