

发改委表示着手研究商品房反暴利规定

房地产行业进入微利时代?

墙倒众人推?

对于房地产行业来说,2011年无疑是多事之秋。几天前,在全国发展和改革工作会议上,国家发改委主任张平表示,明年要巩固和扩大房地产市场调控成果,并研究商品房领域反暴利规定。

“房地产还有暴利吗”、“房地产如何反暴利”、“反暴利会不会让楼市崩盘”……各种疑问和探讨,让年末相对冷清的楼市平添了一丝忙乱。

“房地产市场在经历土地低成本运作时代、资金低成本运作时代、政策宽松时代后,房地产企业利润越来越低已经是一个事实。”同策咨询研究中心总监张宏伟认为。

土地成本越来越高

曾经,开发商拿地成本普遍较低,是事实。例如在长沙,许多本土企业在城市建设中修路换取土地的模式,曾经让开发商成为低成本拿地的受益者。

“地价太低,在房价的不断上升过程中,开发商的自有资金回报空间被成倍放大。”中原地产湖南分公司总经理胡治钢认为,但随着房地产市场的成熟与发展,土地招拍挂制度的完善,市场竞争的日趋激烈,土地资源越来越少,土地价格处于

不断上涨的过程中,可以断言,土地成本的暴利时代已经过去。

从2003年开始招拍挂,到2007年6月建发房产28次举牌博弈,以5.33亿元拿下天心区黄土岭正街1号用地,以单价788万/亩“称王”,北辰92亿元拿下新河三角洲地块更是轰动全国,2009年保利地产以创历史新高的1033万/亩的单价拿下南湖4号地。目前,每亩单价超过千万元的地块在长沙不再多见。

“显而易见,土地成本数年间数倍涨幅,让开发商的获利空间极大压缩。”有业内人士认为。

资金成本越来越高

房地产市场进入微利时代的另一个现象是资金成本越来越高。利率的上调,货币政策的紧缩,开发商从银行贷款的难度越来越大,利率也越来越高。

“几年前,开发商进行房地产开发的资金成本是很低的。”湖南汐亚诺投资咨询有限公司总经理戴琳表示,过去运作一个小项目,开发商往往手里只有几千万元的资金,有的甚至是空手套白狼,用土地从银行抵押贷款,利率也低,钱到手后项目立刻上马,由于市场处于上升期,房子一卖资金回笼,立即就能赚到钱。

然而金融政策的改变,让这种日子一去不复返。戴琳表示,银行放款难,私募基金、信托基金、高利贷等成本太高,有的甚至高达30%。

最显著的例子是鄂尔多斯。民间资本的借贷利息甚至被抬到了年息72%,但开发商仍然很难借到钱。

政策成本越来越高

以往,调控往往很快出现反复,开发商往往能够获得地方政府或明或暗的政策支持。但是中央这次调控下了狠心,地方政府不能表态,政策低成本时代也过去了。

“综合长沙目前的土地价格、建安成本、原材料价格以及房价水平来看,开发商的利润主要在10%—20%之间。”胡治钢说。在市场行情较冷清的情况下,有些项目开盘价几乎是“成本价”。

对于发改委反暴利规定的出台,众多长沙业界人士的反应不一而足,但普遍表示目前开发商应该将精力放在企业经营管理与自身产品建设上来,“发改委反暴利规定,仍然在强化体现了政府坚持房地产调控不动摇的决心,象征意义大于实际意义。”

■记者 唐琨

2011中国楼市年度“西安论剑”

本报作为“中国主流房地产媒体联盟”成员现场共襄盛举

12月16日,西安。

由三秦都市报主办的2011年度西安楼市第一盛事“荣耀与力量·西安楼市年度盛典暨2011中国主流房地产媒体联盟年会”盛大开启。“中国主流房地产媒体联盟年会”和“中国地产西部峰会”两大环节精彩上演,业内学术巨擘、全国主流房地产媒体主编聚首,多家陕西省内开发企业精英齐聚古城,把脉行业、共话未来。

中国主流媒体共襄盛举

据悉,这是中国主流房地产媒体联盟首次在西部地区召开的年会,三秦都市报为本次年会承办方。年会上,来自各地主流媒体的地产行业掌门人就当前楼市媒体应该发挥的作用展开充分的沟通。随后,24家中国主流房地产媒体联盟成员共同签署《西安宣言》,标志着联盟成员单位将进一步深化合作与交流,实现行业内广域空间的媒体联动。

一线专家纵论楼市风向

在当天的“中国地产西部峰会”上,《中国改革》杂志主编、《经济观察报》研究院院长焦兴旺,亚太城市发展研究会房地产分会会长、全经联研究院副院长陈宝存和中国房地产学会副会长、全国房地产经理人联合会副主席陈国强等业界知名人士,对明年房地产市场的走向进行深入探讨。地产专家、房企大腕与媒体主编,共论行业前景与当前楼市转型,为开发企业在险象中破冰提供异地思路和智库支援。

盛典最后,《三秦都市报》独家发布2011年度“西安楼市第一榜”榜单,为全年内西安楼市楷模加冕。

■见习记者 周青

西安宣言

- 1、积极宣传国家有关房地产的政策、法规。
- 2、通过媒体的声音与视角,客观公正地报道行业动态。
- 3、向社会公众及时、准确地传递消费者和开发商的合理诉求。
- 3、引导消费者树立正确的住房消费观念。
- 5、敦促房地产企业承担起应有的社会责任。
- 6、提倡房地产企业注重房屋安全质量与品质。
- 7、通过媒体引导房地产开发企业研发更多适合消费者的产品形态。
- 8、倡导房地产企业开展社会公益活动。
- 9、适时披露房地产业内存在的违规、违法行为。
- 10、共同推动中国房地产行业走上和谐建设、和谐消费、和谐居住的发展之路。

中国房地产主流媒体联盟

2011年12月16日

楼市新观察

反商品房暴利:发改委的革命浪漫主义

日前,国家发改委召开会议表示,明年将继续严格执行抑制投机、投资性需求的政策措施,鼓励支持中小户型、中低价位的普通商品房建设,促进房地产市场健康发展。此外要继续完善房地产价格监管办法,研究商品住房领域反暴利规定。

应该说,这几年,发改委是真辛苦了。为了国计民生为了房价肉价药价等操碎了心,全国人民都有目共睹。对此次发改委提出继续严格执行抑制投机、投资性需求的政策措施,促进房地产市场健康发展,无不欢欣鼓舞。但是,对其提出的准备实施商品房领域反暴利规定,许多业内人士认为,其志可嘉,其行则更像革命的浪漫主义。

浪漫之一:暴利就一定要反吗?发改委准备实施的商品房领域反暴利规定,具体内容还在研究,但其目的在于“严厉打击不法房地产开发商牟取暴利行为”,衡量标准是“暴利”。那么,按成本核算利润率,近2000元一瓶的飞天茅台是不是暴利?几万元一个LV包包难道不是暴利吗?近千万一辆的迈巴赫难道不是暴利吗?发改委如果按暴利标准,是否应该先反反这些“明目张胆的暴利者”。如果不能反这些,那为什么要单独拿开发商拿商品房开刀呢?商品房既不是保障房也不是经济适用房,而是直面市场的商品,同时也不是像石油、

水电那样的生活必需品,自然有市场这只“看不见的手”来控制,君不见,最近知名房企星河湾将上海的两个项目价格下调15%~20%,同时对老业主进行差价补偿,预计补偿资金将达6亿元,盈亏都是他们家自个的事。香港、东京、新加坡等的商品房均价比我们的更贵,为什么人家就没有反暴利呢?

浪漫之二:商品房(不包括保障房和经济适用房)不是垄断领域,有必要反吗?市场经济常识告诉我们,暴利一般只能产生于垄断行业和垄断领域。商品房领域有垄断吗?除了土地供应环节,恐怕不存在什么垄断。哪个房地产开发商垄断了一个城市的商品房地产市场?或者几个房地产开发商垄断了全国的商品房地产市场?2010年全国商品房销售总额为52478.7亿元,龙头老大万科的市场占有率仅为2.06%,这算垄断吗?当然算不上。没有任何房地产开发商有能力垄断这个庞大的市场。其实,发改委如果真的想反暴利,那就把矛头对准那些国有垄断企业吧,譬如石油、金融、通信、矿产等等,这些才是名副其实的垄断暴利行业,不用多说,你懂的。

浪漫之三:房地产是有暴利,开发商就有暴利吗?未必。中国房地产的利润就像女人的年龄,一向是个谜,因为这里边利益相关方太多,黑幕重重。朱

大明说:“从利益链角度来看,土地垄断造成土地垄断利润极高,信贷垄断导致资金使用成本很高,60多种税费导致开发、持有与转让成本过高。”而且,单就开发商而言,利润则是比较透明的,以A股盈利能力强的房地产上市公司为例,其毛利率大概在30%~40%左右,剔除营业税、所得税等税项,净利率也就百分之十左右。就单个项目来说,即便利润率达到了50%,开发周期一般三到五年,年均利润率也不过百分之十几。如果这个利润水平算暴利,可能很多行业都是暴利行业了。那么房地产暴利最大的既得利益者在哪里?业内人士都知道,房地产真正重大的暴利环节就是土地转让。地方政府垄断着土地供应,以极低的价格征地,以极高的价格转让土地使用权,政府拿到的利益,怎么也在成本的几十倍。什么叫暴利,这才叫暴利!据《人民日报》报道:2009年,全国土地出让金收入相当于同期地方财政总收入的46%左右,有的省市土地收益占全年财政高达75%。

革命不是请客吃饭,更不是出风头赶时髦。发改委这次提出要在开发商那里实施反暴利措施,似乎会像最新的贺岁片《亲密敌人》,看似刀光剑影,实则可能又是左手摸右手的一场风花雪月的故事。

■本报财经评论员 张德会