

全国地王频出 长沙暂不出手

没有竞价,没有溢价。6月24日、25日两天,长沙土地交易挂牌出让的17块土地中,重点推荐的三块大宗土地无人出价摘牌,其他成交的小宗地块也均没有出现竞价的场面,以起始价成交。自5月底开始全国各地上演的“抢地”热浪并没有波及到长沙。

事实上,在全国土地市场普遍回暖的大背景下,本次推出的17块土地的成交成绩已被视作评判市场的重要依据。业内人士分析认为,由于目前市场的资金面仍不理想,开发商对于拿地兴趣不高,尤其从零溢价来看,开发商对待本次土地出让仍持谨慎态度。

■记者 周娜

【现状】 大宗用地无人问津 长沙开发商拿地仍谨慎

自5月底开始在北京、上海、广州演绎的“抢地”大战硝烟四起,“地王再现”再次成为各类地产媒体使用频率最高的词汇。然而,这波抢地热浪并未波及长沙:6月24日、25日两天,长沙土地交易挂牌出让的17块土地中,重点推荐的三块大宗土地均无人出价摘牌,其他成交的小宗地块也均没有出现竞价的场面,以起始价成交。

尤其值得一提的是被列为重点推荐的[2009]网挂020号长沙市雨花区洞井镇牛头村、新兴村地块。记者查阅相关资料后获悉,这一地块是此次挂牌的土地中面积最大的一宗地块,面积达到89.79亩,起始价为27141万元。据了解,该地块交通便利,生态景观优越,周边也已有楼盘相继开发,属于开发商最热衷的“熟地”,但最后,该地块仍然因无人

问价而没有成交。

事实上,在全国众多大中城市土地成交量激增的背景下,一直不温不火的长沙土地市场是否会大步跟进,2009年的首波拿地高峰是否会如期而至,这17块土地的成交成绩已成为评判市场的“风向标”。中原地产发布报告称,本次是长沙市改革土地出让办法以来推出的第一批土地,是对长沙市房地产市场的一次检验。但由于目前市场的资金面仍不理想,估计开发商对待本次土地出让会更加持谨慎态度。

而业内人士也普遍表示,在经历了几个月的楼市销量持续回暖之后,商品房市场的持续热销开始对土地市场产生积极作用,但整体来说,长沙土地市场依然处于较为低迷的状态。

长沙市土地交易市场公开招标拍挂信息统计得出的数据显示,今年1月份,长沙市成交土地7宗,2月份,长沙土地成交为零。从长沙市国有建设用地使用权网上挂牌出让系统可以看到,2月总共有6块土地挂牌交易。但从3月份开始,长沙市土地成交呈现出增长态势,记者辗转获得的一份长沙市国土资源局今年前两个季度的土地成交数据显示,3月份全市土地出让面积46330.51m²,成交额7669万元;4月份出让面积66354.53m²,成交额15705万元;5月份出让面积168304.01m²,成交额19520万元。据某中介机构最新发布的长沙市土地市场5月份分析报告显示,5月份长沙市成交土地面积较前4个月都有所上升,但是工业用地仍然占据了主流部分。

【反思】

房子真的卖完了吗?

尽管春节以来,压抑一年之久的刚性需求强势释放,长沙楼市成交量每月都出现大幅上涨,楼市回暖的信号已然发出,各个楼盘的存货消化速度均大幅上升,但长沙楼市供大于求的局面并没有完全改变,从库存积压到清存货时代仍有很长的距离。

根据房地产市场开发周期,新开工面积意味着将会在1-2年后开始上市预售。数据显示,2006年、2007年,长沙市新开工面积分别为1050万平方米、1100万平方米。2008年,长沙市批准预售面积突破1000万平方米,长沙市房地产市场供应量集中爆发。据合富辉煌数据显示:长沙市未来5年内每年新上市的商品房将达到600万平方米。

有不方便透露姓名的业内人士指出:“土地成交不积极,一个很重要的原因是目前长沙的市场供应存量相对还是较大的,开发商对于后市的信心并不是特别强烈。即使未来楼市成交量有望保持在较高水平,在政府未放开对闲置土地从紧管理措施的情况下,开发商没有足够资金实力,也没有必要继续大量囤地。”

此外,不仅仅是新开工面积,目前,分期开发的千亩大盘在长沙比比皆是。事实上,早在2004年、2005年,随着全国性的大型开发企业大举进军长沙,展开“圈地运动”,业界已经惊呼:“长沙已经进入大盘时代!”彼时,碧桂园、华润置地、绿城、北京世纪金源等地产豪门无不是在长沙大肆圈地,这一波圈地热潮在2007年北辰实业92亿拿下长沙地王时达到高峰。而经过几年的建设周期,这几年拿下的大宗地块纷纷在近两年开始销售。以华润凤凰城为例,刘晓东告诉记者,目前华润凤凰城二期还尚未开发,估计整个开发周期将长达8-10年。而可以肯定的是,这绝对不是目前长沙市场上开发和销售周期最长的项目。

据合富辉煌数据显示:目前长沙待售的超过500亩的大盘仍然有40多个,它们仍然是市场上的一个“重压”。事实上,由于大盘规模过大,使

土地供应转化为产品供应的周期拉长,削弱土地供应对调控市场供需的效果,自然也使得当年拿下大面积地块目前仍在销售阶段的开发商对于拿地热情不高。

“当前土地存量中有相当一部分是高价甚至天价拿的地,这些土地很难在现有市场条件下完全消化。”有业内人士称。

还有多少土地正在闲置?

不仅仅是待售的存货压力远未解决,开发商减缓土地购置,也反映出土地库存依然巨大,供大于求的形势依然严峻。华远地产董事长任志强指出,目前全国开发商手里待开发的土地约有3.6亿公顷,按照这几年的开发量,每年需要竣工8亿平方米左右,才能消化得完这些库存的土地。而根据长沙市国土局披露的数字,2008年长沙市通过招拍挂出让土地103宗,出让面积548.8公顷,成交金额达97.2亿元;协议出让64宗,出让面积54.8公顷,成交额1.53亿元,合计成交额约98.8亿元。此外,2008年,长沙市国土资源局组织预审用地项目为457个,面积达3688公顷。

对于长沙土地市场的诟病,湖南保利房地产开发有限公司董事长安强一语中的:“长沙楼市和全国房地产市场一样,经历了一个成长、成熟的过程,但有两点始终没有改变:一是大量土地不在政府手中,而且长期闲置;二是伪市场化的单位建房屡禁不止,侵蚀了有限的楼市客户群体,严重影响房地产市场的发展。”

确实如此,目前,众多“小国土局”的存在也搅得长沙楼市抬不起头。被长沙人戏称为“小国土局”的是那些修路的开发商。为了搞好城市基础设施建设,相关部门拿不出足够的钱修路,于是就给修路的开发商大量土地补偿。“长沙大道上万亩,金星大道上万亩,火星大道上万亩,雨花大道两千多亩。这些都是政府补偿给修路开发商的土地。”一位不愿透露姓名的长沙房地产开发商扳着指头算给记者听。“他们拿的地,成本低,自己又不做开发,所以转让的价格往往是跳楼价。”这也导致了

土地成交不积极,一个重要原因是目前长沙存量相对较大

长沙众多项目的土地都是从二三级市场多次转手后才获得。

开发商已经不差钱了吗?

全国性的开发商关注一线城市,本土开发商为何不抓住拿地良机?原因很简单:没钱。2009年,虽然信贷政策放松信号愈发明显,房企现金流动灵活性有所加强。但较高的负债水平和存货数量,仍然是房地产企业存在的整体现象。因此,现阶段发展商更为注重自身资产负债水平的恢复,将有限的资金用在现有存量项目的建设上,土地市场的整体仍旧处于调整之中。

有长沙房地产研究人士表示,现在出现的楼市复苏,实际上是开发商为激活刚性需求做出了一定让步而产生的。住宅用地无人抢购、大宗土地无人出价的背后,是长沙开发商资金压力仍然偏紧,对后市谨慎乐观的体现。“对很多的开发商而言,前一阶段的销售只是重新启动市场的第一步,销售业绩并没有对资金链的解冻起到根本性作用。特别是一些小型房地产公司,资金压力仍然很重。在这样的情况下,需要占用大量资金的大宗住宅用地受到冷落,出让地块没有人竞相出价的也是市场的正常反应。”

而提及前述长沙市雨花区洞井镇牛头村、新兴村地块,该人士则认为:“一是考量资金压力,二是考虑投资回报。”如此大规模的地块,土地保证金就需交纳5500万元,购地需要上亿的资金。在这样的位置,房价的走势究竟有多大的上升空间?如此大体量的开发,怎么保证投资回报能够在更短的时间内取得足够的回报?这些问题都值得仔细推敲。

“综合来看,目前长沙市商品房市场的持续热销还没有真正带动土地市场的活跃,这一方面说明在经历了2007年、2008年房地产市场的大起大落后,开发商们已经变得比较理智和谨慎;另一方面则说明,虽然经历了持续4个月的热销,开发商的资金也并没有回复到‘不差钱’的程度,所以对拿地不敢贸然出手。”长沙市国土局的相关负责人坦言。

【对比】 土地市场冷热不匀 二线城市存量太大

6月10日,广州的一场土地拍卖注定要引起极大的关注。拍卖的地块是位于广州珠江新城的D8-C3住宅地块,是珠江新城最后一幅住宅用地。尚未开拍,这幅地的总价已达2.45亿元,折合楼面地价10882元/平方米。整场拍卖会短短18分20秒,共举拍50次,报价也从2.47亿元一路飙升至最终的3.45亿元,由广州城建集团竞得,折合楼面地价15324元/平方米,溢价率达154%!

在北京,5月21日,富力以超出底价3倍的10.22亿元拿下广渠路10号地块,成就京城新地王。据估算,这块地的楼面地价达每平方米15000多元,超过最疯狂的2007年万科拿地的楼面地价每平方米11000多元。

时间再往前一周,龙湖、保利等7家房地产公司也先后狂掷15亿元拿地。在上海,青浦区徐泾镇一地块5.6亿元卖出,溢价高达8成;在杭州,上城区南山路的一幅商办用地,楼面地价超过4.6万元/平方米;金

地、绿地等各大地产集团豪爽出手,长春、深圳、成都、重庆的土地市场也全面开花,小有呼应。

然而,5、6月间,长沙的近30幅地块的“零溢价”成交甚至流拍,却使得这一波抢地热浪出现“东边日出西边雨,道是无晴却有晴”冷热不均的微妙状态。

“沿海发达城市对于经济的敏感度是最高的,大企业、投行看到经济复苏后,首先考虑的肯定是一线城市,二、三线城市的利润水平,与一线城市相比,整体来说差很多。一线城市的销售价格预期会更高一些。此外,从购买力上看,大部分二、三线城市的房屋购买者,都为本地、周边的居民。而一线城市的购买力则广泛得多,不仅仅是本地的,还有来自全国、国外的,投资性购买力也高于二、三线城市。”华润凤凰城营销总监刘晓东在接受记者采访时如是说。

而保利、富力地产等在经历过一、二线之间的对比之后,同样得出了这样的结论。

此外,刘晓东表示,现在开发商拿地比较谨慎,希望拿地段好的土地,保值、抗风险能力高。房价下跌的时候,是从郊区开始下跌,而上升的时候,是从城区开始的。“以前开发商愿意在郊区、城乡结合处拿地开发,现在的情况可能发生变化。”

“在中国的二三线城市中,有几个城市的房地产投资环境需要谨慎看待,在我的这批‘谨慎看待’的名单中,长沙算是一个。”一位在广东及内地二三线城市有开发项目的业内人士称,土地供应量的相对充足,也增加了二、三线城市的开发风险。与一线城市相比,二、三线城市地方政府对土地财政的依赖度更高,这导致这类城市的土地供应量较大。“政府批地多、土地供应太大,导致当地的房地产竞争非常激烈、房价上不去。这种情况在二、三线城市相当普遍,地方政府显然是财务压力太大了,不停地在推地,那房价事实上是被平抑了。”