

六大关键词解读长沙房地产市场

之

进退

一半是退地，
一半是找地，外来
房企的到来与离
去，背后暗藏怎样
的商业逻辑？

拿地动机并不单纯

在众多外来开发商纷纷退地撤减之时，具备央企背景的中国水电、新兴地产却在长沙托人找地。对此，新兴地产营销总监任海俊的说法是：“一线城市拿地太困难了，一家房地产企业要不断做大做强，必然要到二线城市拿地。”

这当然是一个企业战略扩张的正常举动。

但是面对如此巨大的存货压力，诸多企业高价拿地的动机不禁令人生疑。

一位不愿透露姓名的业内资深人士告诉记者，在当前国家坚持宽松的货币政策、信贷激增、通胀预期加强的背景下，很多房企拿地已不再是满足企业正常运转的经营性需要，而是成为了应对通胀进行资产保值、甚至融资套利的手段。

以湖南某国有企业为例：其2008年主营业务盈利不到1个亿，而其对长沙某地块的投资收益则可能达到主营业务盈利的20倍，而且这种情况相当普遍，巨额投资收益不管对于美化财务报表还是增强公司实力都有相当大的作用。对此，新兴地产的任海俊也毫不讳言——能

找到好地对他们来说，也是一种很好的资本投资方式。

有银行分析人士称，许多国有企业手中握有巨额资金，正在发愁手中的钱该怎么花。尽管如此，银行还是会选择贷款给他们，而出于贷款安全的考虑，不会选择民营企业。

与此同时，中国经济的上半年数据显示。上半年7.37万亿元的新增贷款流入国字号企业；而上半年新增贷款中，流入房地产领域的信贷资金超过8000亿元。

上述数字还不包括票据融资。而央企通过票据融资的成本大大低于其他民营企业贷款融资成本。

国企与民企就是“贵族”与“贫民”的关系。国有背景的企业能如此强势的在长沙房地产市场扩张，在于它资金的雄厚。本轮金融危机之下国家拨款和信贷资金向国有企业倾斜，因此在行业深度调整之时，民营企业资金实力显然无法与国资企业抗衡。所有这些国有企业的强势扩张，都在无形中不断挤压民营企业的生存之地。“大部分实力不济的外地民营企业，只能被迫改变策略，撤离长沙市场，专攻主场。”

进退关乎泡沫

“退地”现象是楼市将步入新一轮调整的又一个征兆。尽管各房产大佬一直在鼓吹，“长沙房地产市场没有利润”、“长沙房价不存在泡沫”等等“振奋人心”的讯息。但是，最新数据显示：长沙7月份成交量环比下滑12%，这已经是今年5月份房市冲高以来连续两个月成交下滑。长沙楼市已经初现滞涨。而从8月份开始的开发商集体加紧出货，以及近期疯传的“退地”传闻，无不表现了业内对未来楼市泡沫破裂的担忧。政府对二次房贷政策的严格要求，在政策层面上，也显示了国家对楼市泡沫加紧进行控制的决心。

而央企背景的开发商纷纷撤钱圈地，无疑会给已经初现端倪的楼市泡沫雪上加霜。

“在全国乃至全球宏观经济均无明显起色的情况下，最近土地市

场在天量信贷刺激下的繁荣并非正常现象，有产生新一轮土地泡沫的可能。”著名经济学家徐滇庆说。

珠江花城总经理郭佑雄指出，在当前经济危机背景下，实体经济尚无明显复苏迹象，资本市场流动撑起的经济回暖并不能缓解目前实体经济产能过剩，其他行业投资回报低的问题。在当前通胀预期下，房产成了资本追逐的对象。我们要警惕的是，挟巨额资金的央企如果为了实现资本利润最大化而不愿增加实体性投资，使得大量资金流入地产，股市等流动性市场，这样就很有可能出现经济回暖缓慢而房地产、股市等资产泡沫被吹大的现象，就可能导致经济结构的进一步失衡。具有信贷优势的央企纷纷扎堆房地产，无疑将吹起新一轮泡沫。

■记者 邹颂平 实习生 矿毅

与“全国地王”隔江相望的是世纪金源的巨幅地块 记者 童迪 摄

声音

“2009年的土地市场是几家欢喜几家愁。经过今年上半年的楼盘热销，手上资金充裕的开发商为了继续扩张，会想着在当前土地市场较为平稳的时候，多圈几块地。但是，对于在去年、前年花高价标了地王的开发商而言，肯定想把手中的‘烫手山芋’扔掉。这些现象，是过去两年外来开发商进军内地房地产市场起起落落的一个写照，几家欢喜几家愁。这轮调整会给这一批外来企业一个警醒：二线城市，包括长沙，楼市不是那么好做。”

——深圳天骜投资咨询有限公司总经理 彭远才

“目前，不仅是长沙，全国的房地产市场总体供需已经处于一个饱和的状态。央企背景的开发商纷纷圈地，这是一个短期行为。在金融危机的大背景下，信贷支持下的央企再次把投资的目光转向房地产业，尤其在实体经济产能过剩、走势不明的情况下，房地产成为抵御通胀、锁定利润的‘避风港’。这会加剧整体经济结构的进一步失衡。靠资本流动来解决经济危机，还没有过先例，必须刺激实体经济的发展，找到新的经济增长点，才是解决当前经济困境的正途。”

——珠江花城总经理 郭佑雄

记者手记

进退之间的输赢

给清理掉；一个就是增发货币来填补漏洞。前者等于是资金打了水漂，后者会造成通货膨胀，钱不值钱了。

可悲的是，本来急需资金支持以促进实体经济发展的大量制造业与民营企业，反而在此次政府4万亿投资中得不到多少好处，这就不难解释一些实力不济的外地民营企业，只能被迫改变策略，撤离长沙市场，专攻主场。或许只有这样，他们还能有望在这个资本密集的行业分得一杯羹。国有房产企业的强势扩张，它能给长沙市场带来什么？目前为止，还不得而知。但可以肯定的是，国有资产的大量注入，无疑给房地产业又加了一把虚火。在市场追高心理的推动下，天量资金会带动更多其他闲散资金进入了市场，这样一来，就会把大量的本来可以创造真正价值与实际产品的资金固定在了钢筋水泥里面。一旦经济形势没有好转，房地产市场出现动荡，第一块垮下去的基石就有可能是房地产，然后是大量的实体经济。

■文/邹颂平

房企退地、拿地是一个市场行为，行为本身无所谓对错，是不是明智，要看最终实绩。

但就央企炒地这一现象，国资委本来就不支持，有的央企承担着民生责任与国家宏观调控责任，比如，自来水公司，市政集团等。近期通过央企辗转流入房地产领域的资金量特别巨大，人们有理由担心：四万亿抗衡金融危机的国家投资有多少被转移到房地产市场了？人们有理由要问，央企的钱是不是国家用来救市的资金？

这些投在房地产领域的钱，一旦没有取得预期的收益，那么，巨额的资金压力就只能有两个出口，一个是清账，干脆把这部分呆账、烂账