

“三高”土地市场面临哪些问题



进入5月份,全国多地掀起一轮拍地热潮。包括上海、北京、合肥、南京、杭州、武汉等在内的一二线城市土地拍卖火爆,呈现高总价、高单价(楼面价)、高溢价的“三高”特点。据统计,今年前5个月,一线城市和核心二线城市已经累计出现39个总价地王、81个单价地王。非理性的土地市场,令不少业内人士开始担忧。哪些因素造成这一轮地价如此疯涨?地价攀升存在哪些风险?对于商品房市场又会带来哪些影响?

供应少、不差钱造成高地价

记者:什么逻辑支撑这一轮地价如此疯涨?

新城控股副高级总裁欧阳捷:支撑地价疯涨的逻辑有三:一是供求失衡。地王都出现在热点一二线城市,而这些城市住房供求都是失衡的。二是大水漫灌,货币超发。对应于钱的一切东西都变得值钱,不动产更加值钱。三是一些国企资金充沛,只有拿地才不会导致国有资产流失,而且土地价格越高净资产越高。

易居研究院智库中心研究总监严跃进:目前拿地的房企,基本上是国企或央企性质,这和此类企业近期财务层面可利用的资金较多有关。应该说是他们看到了此类城市尤其是一线城市土地价值持续上升的态势。另外,如果有闲钱不投资,那么可能后续相关投资策略不会太独立,因为实际情况是很多国企如果地产业务太少或太单一,很容易在国企内部业务整合中被撤销相应的地产投资资格。国企主动拿地项目,既增加了长期投资的比重,同时也增加了后续房地产投资增值带来的潜在收益。

同策咨询研究部总监张宏伟:上述城市地王频现以下几个原因,一是这些城市楼市已经出现过热现象,甚至个别城市出现无房可售局面,虽然也出台了

调控措施,但调控手段较为温和,这在一定程度上助长了企业在土地市场上拿地王的热情;二是各地此轮推出的地块还不错,比如4月份苏州推出的18宗土地、5月底合肥推出的地块,都是因为地段不错而受到房企的追捧;三是在市场已出现供不应求的背景下,地方政府有意控制土地出让节奏,比如南京,使土地市场保持相对热度,并且在土地市场明显频现地王后并没有主动出手制止。

部分房企或面临资金链断裂风险

记者:地价攀升存在哪些风险?

新城控股副高级总裁欧阳捷:土地稀缺必然使得地价攀升,地价攀升的风险主要在于:

一是推高房价导致泡沫风险。在一些热点城市,地价占房价比例已经超过30%,甚至有的高达40%,推高了房价。

二是减少需求形成有价无市。过高的房价必然导致需求要么被抑制、要么被挤走(移师海外),市场萎缩。

三是土地价值虚高资不抵债。高地价虽然会形成资产净值高,但只是纸面财富,一旦房价下调,土地资产实际价值也会缩水。

易居研究院智库中心研究总监严跃进:地王增加,既说明房企投资拿地的积极性是在增加的,也说明目前房企不差钱。当然一个风险点是,很多房企实际上面临后续产品定价的难题,对于此类地王项目来说,后续增加了项目开发周期放缓等风险。另一个风险是,高价拿地将使得房企解套获利的模式成为关注点,对后续项目的营销是极大的考验。

同策咨询研究部总监张宏伟:一线城市和核心二三线城市“日光盘”频现与地王频出的局面会一直持续吗?答案当然是否定的。由于政策面收紧与货币政策

从严预期等因素,市场将很快进入调整周期。在楼市下半年即将进入调整期的市场背景下,标榜“高溢价”的企业、以闽系房企为代表的激进型企业、过度依赖民间资本的企业、没有战略规划与风险控制标准的企业,这四类企业受影响预计会比较大,极有可能已经面临资金链断裂或债务违约的风险。

下半年或迎楼市调整周期

记者:会对楼市带来哪些影响?

新城控股副高级总裁欧阳捷:货币宽松难以缓解,使楼市成为投资避险与资本保值增值的不二选择,热点城市房价继续上行的趋势不会变。对于非热点但供求关系弱平衡的城市,资金回流向这些城市,创造新的地王,进而导致房价上涨的压力。

供大于求的更多是三四线城市,在降准降息降首付的货币政策刺激下,成交量明显上升,房价小幅上涨,刺激新开工面积增加,导致库存不减反增,意味着未来这些城市房价上涨的不可持续。

易居研究院智库中心研究总监严跃进:下半年土地市场或降温,这和目前公司债发行收紧、房企土地储备到顶等有关,尤其是银行信贷将开始收紧。

同策咨询研究部总监张宏伟:如今楼市调控政策基调为“分城施策”,那么,也就意味着,哪一个城市出现过热状况,哪个城市将面临调控的风险。

从市场发展趋势来看,待本轮市场需求在上半年集中释放完毕之时,再加上调控政策收紧、货币政策转向等因素,下一轮市场的阶段性调整也就来临了。在多轮“救市”政策刺激之后,本轮楼市量价齐升最多持续到今年上半年,下半年开始,新一轮的房地产市场集中调整极有可能会来临。

(据《京华时报》)



房博士热线

Fang bo shi re xian

万家灯火:6888888

楼盘地址:信阳市火车站对面

金牛国际社区:6517777

6518888

楼盘地址:浉河区北京路北延线金牛山风景区

九悦鸿城:8911111

楼盘地址:信阳市羊山新区新二十四大街与新七大道交会处南300米路东

香江帝景:6765666

楼盘地址:浉河岸南湖路中段(原钓鱼台)

豫南国际商城:3133333

3136666

楼盘地址:潢川县定城大道(原旱湖路)汽车站向北300米

锦江城:3011111

楼盘地址:信阳市羊山新区新七大道与新二十六大街交会处

《信报楼市》楼市周刊 开通投诉平台

随着广大市民的生活水平提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热点话题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同产生的纠纷等问题找不到合适投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》楼市周刊开通投诉平台,客观公正地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房子质量、乱收费、违约等问题。

投诉方式:

1. 拨打《信报楼市》楼市周刊电话:15188279333 15194487570 进行投诉。

2. 发送邮件到15188279333@163.com 进行投诉。