

## 租金下滑 上海变相放开群租

证券时报记者 张若斌

随着“人均5平米”的群租新标准公布,上海租赁市场对此感到欢欣鼓舞。有中介人士向记者表示,由于新标准较低,此举相当于“变相”放开群租市场,有望扭转租金逐步下滑的趋势。

7、8月是传统的租赁旺季,但今年上海房租未出现明显上涨迹象。部分区县反而出现下跌。例如,8月上海中端房租环比下跌0.1%,其中两室租金环比下跌0.2%,三室租金环比下跌0.1%。其中,长宁区环比下跌0.7%,虹口区和闸北区跌幅其次,都下跌0.6%。有分析认为,求职困难导致今年毕业生离校求职带动的租赁需求不如往年,且大部分在前几个月已提前释放并消化。同时,租客普遍降低预算,很多人通过合租方式以降低租房成本,单套小户型物业失去租金优势,导致旺季租金上涨动力受到抑制。

而上海市住房保障房屋管理局日前下发的群租新标准,则让部分大型房东感到窃喜。根据规定:出租居住房屋必须以原规划设计的房间为最小出租单位,一间房间只能出租给一个家庭,且人均承租居住面积不得低于5平方米。按照这个标准,一家三口的最小居住面积应该在15平方米,小于这一标准即属违规;而相同居住面积内涌入更多人口,则可被视作群租。

对此,有中介人士向记者表示,“人均5平米”的标准是相当低的,对上海租赁市场上的大部分租客都不构成影响。一般来说,刚毕业不久的低端白领一般租两室或三室中的一间,面积至少在10平方米以上;而蓝领租客一般采取两人或三人居住10-15平米的房间为主,也符合新标准的要求。即使是此前饱受指责的中远两湾城群租户,每个隔间也至少在7平方米以上。而此前,曾有意见提出过“人均10平米”的群租新标准,结果被普遍认为不符合实际而不了了之。

同时,对于群租行为,各方意见和分歧依然较大。某网站的调查显示,有49%的网友认为“只要注意安全不扰邻居,群租也没啥”,而34%的网友则认为“应规范租房市场,加大群租惩罚力度”。在部分小区,由于群租甚至出现伤人行为。有分析认为,政府如果能够堵疏并举,在加强对出租房违法违规现象管理的同时,顺应中低收入外来人员的需求,为他们建一些价格合理、生活方便的出租房,让他们能获得更好的居住条件,一些问题恐怕才会迎刃而解。

## 1-8月全国房地产市场运行数据点评

世纪证券研究所

新开工面积回升超过预期。1-8月,房屋新开工面积6.31亿平方米,同比下降5.9%,降幅比1-7月缩小3.2个百分点,8月份新开工面积0.81亿平方米,环比增长14.08%,超过我们的预期。

销售面积增长符合预期。1-8月,全国商品房销售面积4941.6万平方米,同比增长42.9%。其中8月份完成销售面积7700万平方米,环比增长1.3%,符合预期。

销售价格上涨符合预期。8月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨2.0%,涨幅比7月份扩大1.0个百分点;环比上涨0.9%,涨幅与7月份相同。

土地购置面积下跌符合预期。1-8月,全国房地产开发企业完成土地购置面积18631万平方米,同比下降25.3%,8月份完成土地购置面积2300万平方米,环比下降14.8%。显示由于土地价格上涨开发商在购置土地时更加谨慎。

资金来源增长符合预期。1-8月,房地产开发企业本年资金来源33689亿元,同比增长34.2%。8月份资金来源5049.99亿元,环比增长2.3%。主要原因是企业自筹资金和定金及预付款增长的原因,显示由于上半年房地产市场回升加速资金回笼,开发商资金依然非常充裕。

从8月份全国房地产市场运行数据来看,开发商资金依然十分充裕,销售面积和销售金额与7月份比较没有明显下降,销售价格稳定,符合预期,新开工面积的增长超过预期,显示开发商对未来房地产市场的前景十分看好,我们看好“金九银十”和11、12月成交量增长和成交价格维持稳定。

## 聚焦 9月再现抢地潮

# 10天300亿 地产公司“抢地”升级

证券时报记者 李坤

虽说目前楼市已进入所谓的“金九银十”时节,但是对于众多房地产开发商来说,销售房子、争夺客户好像并不是最重要的工作,因为他们有更重要的事情要做,那就是“抢地”。

证券时报记者根据公开信息粗略统计,进入9月以来,在短短10天时间内,国内房地产开发商已投入了近300亿元用于抢夺土地,其中既涉及万科、深深房、中国海外、保利地产、雅戈尔、滨江集团、中国绿城、SOHO中国、华润置地、荣盛发展、嘉宝集团、\*ST亚华等多家以房地产为主业的上市公司,也涉及宝新能源、武汉控股等非专业房地产上市公司。

9月份以来这些上市公司用于购地的资金合计超过250亿元。如果算上北京金力投资有限公司等非上市公司,整个房地产行业9月上旬购地资金将达到300亿元。

令人瞩目的是,一向以稳健自居,不久前还曾宣称不拿“地王”,并对央企背景地产公司勇夺地王的行为表示“地价过高”担忧的万科、SOHO中国也加入了“抢地”行列,而且其凶猛程度丝毫不亚于国资背景的地产公司。9月7日在争夺北京房山区长阳镇地块的过程中,经过多达164轮的激烈竞价后,万科最终以2.6倍,折合楼面地价1.02万元/平方米。从土地的区位来看,北京、上海是开发商竞争最激烈的城市。在上述公司获得的十多幅地块中,位于上海、北京的地块各3块,而且地价总金额、楼面单价最高的地块也在这两个城市,近日由中国海外发展公司创



9月10日创出的全国新地王长风地块

阳区长风地块过程中,经过245轮竞价SOHO中国力压华润置地、首开股份、中国建筑、华润置地及远洋地产等央企,以40亿元人民币夺得该地块,较15.13亿底价高出逾2.6倍,折合楼面地价1.02万元/平方米。

从土地的区位来看,北京、上海是开发商竞争最激烈的城市。在上述公司获得的十多幅地块中,位于上海、北京的地块各3块,而且地价总金额、楼面单价最高的地块也在这两个城市,近日由中国海外发展公司创

造的新地王就是上海普陀区长风地块,总额高达70亿元。其次就是杭州、南京、宁波等长三角地区的主要城市,珠三角地区相对要逊色许多。

从这些地块成交价格来看,土地价格有越走越高之势,尤其是在北京、上海等开发商必争之地,激烈的竞争成为地价飞涨的重要推手。很多地块的溢价率超过150%,明显高于今年早期一些地块的溢价水平。

业内人士分析,开发商如此不计成本“抢地”,主要与一些公司土地

储备不足有关。万科北京公司新任总经理毛大庆日前就公开表示,土地储备一直是北京万科发展的瓶颈。虽然近五年来北京万科先后拿下了万科公园5号、万科蓝山这样城市中心的土地,土地储备有所改善,但依然不足,今年以来北京万科在北京土地市场更是颗粒无收,严重制约了企业的发展。他进入万科后最重要的工作就是拿地,别的工作由北京万科团队负责。万科北京争取在三到五年内进入北京市场前三名。

## 抢地潮哄抬地价 业界担忧与日俱增

证券时报记者 张达

继5、6月份出现“抢地潮”后,9月土地市场再次上演抢地大战,且依然以国资背景的企业为主,各地“地王”频出。这种现象将对楼市走向带来哪些影响,高地价背后又存在哪些风险呢?

对此,接受证券时报记者采访的业内专家认为,透过“地王”,一方面可以看出土地市场出现回暖特征,不过一线城市有偏热情况,而二三线城市则成交仍不足。另一方面,必须警惕房价,地价过快上涨必将带来未来市场调整的风险,地王并非一定成为楼王。

### 土地市场火热升温

近期,各地土地市场火热升温,土地竞拍现场的激烈程度让拍卖师应接不暇。8月28日至9月3日期间,绿城和雅戈尔置业以20.2亿、18.17亿的总价拿下杭州和宁波总价地王,上海城建以2.3245万元/平方米楼面价夺得上海2009年单价

地王;9月8日,保利在南京以15.9亿拿下河西金沙江地块;9月10日,深圳招商华侨城以5.3亿总价拿下深圳豪宅地块,楼面地价高达1.88万元/平方米,是深圳目前最高地价;同日,中海地产在上海以70.06亿拿下长风地块,刷新全国总价“地王”的纪录。

对于上海刚诞生的全国“地王”,SOHO中国主席潘石屹接受央视采访时表示,最近地价上涨得不正常,应该出现泡沫的苗头了,这个土地价格已经远远超过市场的承受能力。他认为,“地王”频现最根本原因是钱太多,另外,资本市场、股票市场对房地产公司的评价指标发生了问题,对一般公司的评价都是销售收入和利润,而对房地产公司,则认为比利润和销售额更重要的是土地储备。“只要你的土地储备多,你的股价就高,上市后表现就好,融来的钱就多,这不就出问题了吗?”他说。

### 高地价存风险隐忧

目前,多数专家都表示对“地王”背后可能存在的风险的担忧。

北京中坤投资集团董事长黄怒波接受证券时报记者采访时表示,近期,一些国企赌土地升值而不计代价地拿地,显示出土地市场最危险的时候到了,这种不正常的现象对经济的复苏是不利的。尤其像上海长风地块的楼面地价拍到2.24万元/平方米,其财务成本是相当高的,应引起政府的警惕。在他看来,房价不可能永远上涨,现在经济复苏的基础还太薄弱,一旦经济稳定了,房地产市场必将调整,那时,大量的坏账和烂尾现象就会出现。

中国指数研究院数据信息中心副总经理葛海峰接受证券时报记者采访时表示,从全国来看,真正意义上的供应和需求没有大量增长,成交并没有想象的那样活跃。“地王”多数出现在一线城市好区域、好地段,而二三线城市的成交并不活跃,一些中小城市的土地成交量甚至比去年还少。只能说明一线城市有地价被高估的过热情况,存在一定的风险,高地价必然带动所在区域、城市的房价比原先的增长幅度更大,这种过快增长对整个市场是不利的,存在引起政府调控的风险。

北京师范大学房地产研究中心副主任王宏新接受证券时报记者采访时表示,“地王”是局部现象,一线城市非理性一直存在,而二三线城市的供求没有太大变化。但是,一线城市的土地供应永远是短缺的,关键是土地是否能够有效利用。因此他建议,应提高项目规划建设的容积率,建高密度的建筑,同时让农村土地得到释放,过快的价格必将损害消费者的购

买力和国民经济的健康运行。

中国人民大学土地管理系主任叶剑平也表示,如果企业非理性拿地,最终会受到市场的惩罚,如果所预期价格高于市场所能承受的价格,产品就没办法推送到市场上,它的利润就没法实现。

### 专家建言土地政策

北京大学房地产研究所所长陈国强接受证券时报记者采访时表示,透过“地王”,一方面可以看到土地市场整体回暖的特征,另一方面也反映出有土地出让制度掩盖了土地供应结构不平衡的问题。此外,从拿地到开发至少要经过一至两年时间,政策、市场、经济、需求有很多不确定因素,“地王”并非一定能成为未来“楼王”。

对于如何解决当前土地市场存在的问题,多数专家认为应该加大土地供应,严惩开发商囤地行为。陈国强认为,在增加土地供应的同时,每年供地应该计划性更强、更透明,以缓解供需矛盾。但是,在王宏新看来,增加土地供应对短期房价的抑制作用毫无意义,因为土地开发是有滞性的。最根本的问题是改革土地和住房两者衔接的问题,解决土地市场化等体制性问题。

黄怒波则认为,土地财政是地方政府收入的重要部分,虽然“生地”两年未开发就要无偿收回”的政策一直存在,但是执行起来很困难。中国的土地供应永远是短缺的,关键是土地是否能够有效利用。因此他建议,应提高项目规划建设的容积率,建高密度的建筑,同时让农村土地得到释放,进入市场。

## 开发商为何敢于屡当地王?

证券时报记者 申木

“没有最高,只有更高。”面对开发商日益疯狂的“抢地”行为,一位资深媒体人士不禁心生感慨。回想到去年全国土地市场频频流拍的情形,一时恍如隔世。而市场逆转的时间还不超过一年。

一年之前,上海普陀区长风7C地块曾以16.053亿元的起拍价格挂牌,楼板价14364元/平方米,但在楼市低迷的大背景下惨遭流标。一年之后,该地块却成为今年新的地王,出让的楼面价格达到22409.3元/平方米。

开发商为何现在敢于如此不惜一切“抢地”?其底气何在?笔者认为,不只是因为开发商有胆量,其实这本身反映了他们的恐惧。只不过现在开发商恐惧的不再是“缺钱”而是“缺地”,他们已经从“钱荒”陷入了新的“地荒”状态。在疯狂的“抢地”运动中,面对竞争对手咄咄逼人的圈地势头,因担心优质地块被竞争对手夺走而产生的恐慌心理开始普遍在开发商心里滋生。因此,不惜一切代价“抢地”成为他们唯一目标,哪怕成为“地王”也在所不惜。

当然这并非他们忘却了去年房子卖不出去的惨痛教训,只是当前对缺乏土地的恐惧占据了上风。众所周知,土地是房地产开发的根本,没有土地就没有房产项目,也就谈不上市场和利润。拿了高价地也许没有高利润,但是如果有了土地,就等于一切有形的产品和利润都没有了,更遑论在市场上的品牌形象和影响力了。

而从这个意义来看,这也表明了房地产开发行业的利润丰厚,进入门槛极低的现实,只要有资金,谁都可以进入,谁都可以赚钱。有资金了就买地盖楼,然后就是收回利润,至于设计、建造、销售等环节都可以外包。

当然,宽松的政策才是房地产商敢于勇夺地王的根本原因。首先,为了刺激房地产投资中央将房地产开发企业的资本金最低比例从35%下调为20%。在当前信贷政策的宽松的条件下,这样的政策为房地产商大规模从银行融资提供了便利,比如万科等大型地产公司都已经获得了银行几百亿的信贷额度。

因此相比于以前,开发商只投入较少的自有资金就可以获得的信贷资金支持,这样不仅有助于开发商进一步买地扩张,而且还将更多的风险转嫁到了银行,使得银行成为其利益共同体。如果土地和房地产市场出现下滑,风险更大的将是银行。

其次,开发商普遍认为,在当前宏观经济还未完全企稳的形势下,房地产投资是拉动经济增长的重要途径,因此未来对房地产业的宽松政策还将继续。

此外,今年楼市超乎预期的火爆行情也增加了开发商“抢地”的底气。据公开信息,截至目前绝大多数房地产上市公司今年已经超额完成预定销售目标,而且当前的楼价还在攀升。这一切让地产商对未来的房地产市场有了更高的预期。

不过,这一切会不会像开发商预料的那样发展只有等待时间的检验。计划总是没有形势发展变化快是这个时代的特点。谁也无法预料市场是否会突然之间发生逆转。