



地产 周刊

2009年地产十大关键词

编者按:在房贷优惠等政策的集中作用下,2009年楼市量价齐升,火爆得出人意料。由次贷危机引发的金融海啸好像已经成为遥远的故事。在此,我们推出十大关键词,以纪录这一年楼市经历的起伏转折。

这一年,楼市充满了戏剧性,高潮迭起,也引出一个一个话题。地王不断刷新,房企纷纷圈钱融资,2007年创下的豪宅高价也被甩在身后,房地产企业一片形势大好。

与此同时,房价飙升造成的买房难让民生问题一再受到关注。上海倒楼事件带来质量问题和业主权益问题拷问。《蜗居》热播,保障房建设滞后,直接让人们质问何时才能居者有其房。事实上,民生问题直接关系到行业的发展和景气。政策变化影响着楼市波动,而民生问题则关系着政策的变化。随着年底楼市调控政策陆续出台,明年楼市如何运行,谁也说不清,不妨静观其变吧。

1 阳春

2009年的中国楼市就像一部精彩大片。年初的楼市还延续着2008年的低迷,寒意袭人,降价声、促销声中成交惨淡。但春节一过就“桃花朵朵开”,神奇地出现了量价齐升的局面。而伴随着楼市的回暖,“小阳春”和“大阳春”成为了上半年楼市报道标题里出镜率最高的词汇。

“小阳春”行情的持续时间大致为2009年3月至2009年5月。3月份开始,北京、上海、广州、深圳等多个城市的商品房成交量快速回到2007年楼市旺盛期的水平。国内楼市也出现了第一个明显的上升趋势,走出了一段洋洋洒洒的“小阳春”行情。

随着成交量上升,开发商的心理优势逐渐显现,很多楼盘悄然提价。在这一阶段,开发商以消化存货为主,虽然商品房成交量高于供应量,但市场并没有出现抢购的火热场面。一部分人觉得的楼市走向还是“雾里看花”,在金融危机尚未见底,国内经济形势难言反转的情况下,小阳春能否持续值得怀疑。最初,“小阳春”出现超出所有人的预期,“小阳春”行情,是回暖信号,还是昙花一现?专家们也围绕“小阳春”打起了口水仗。

但这边厢的争论余音未消,那边厢楼市已精彩纷呈。从连续成交的“小阳春”,到稳重有升的“大阳春”,再到持续火热的“艳阳天”,楼市快速完成冷与热的交替,低迷到狂热的演绎。

2 地王

没有最高,只有更高。近年来,地王频出,地价不断创出新高。2009年6月,当中国各地房地产市场创出成交量新高时,央企背景的中海地产投资管理有限公司率先以40.6亿元的高价摘得北京广渠路15号地块,创造出2007年房地产市场调整以来北京地王的新纪录,拉开了今年地王争夺战的序幕。

一个月后,金地集团在上海以30.48亿元拿下青浦区赵镇镇特色居住区10号地块,创造了上海地王。此后地王争夺战此起彼伏,层出不穷。9月10日,中国建筑旗下的中海地产以总价70.06亿元、平均楼板价为22409.3元/平方米的代价夺下了上海长风地块,创造当时新的“中国地王”称号。但这项纪录仅保持了20天。9月30日绿地集团以72.45亿元的总价、27231元/平方米的楼面单价力克群雄拿下徐汇龙华路1960号地块,再次创出新的中国地王。

进入12月,国家出台拿地新政调控市场,当市场以为今年地王将尘埃落定时,12月22日,以富力地产、雅居乐、碧桂园等民营房地产公司为主的联合体以255亿元的总价力压以保利地产、万科、中海地产等央企背景的联合体夺得广州亚运城地块,成为今年总价新地王。12月23日,上海新江湾城C6地块由央企中建地产以37.2亿拍得,楼板价达32484元,创出上海新地王。12月24日,北京大兴地铁附近的两块楼面价双双超过每平方米1万元拍出,地铁大兴线枣园站项目用地以每平方米1.09万元,成为北京大兴地区单价新地王。

3 房价飙升

地王和高房价是一对孪生兄弟,成交火爆也不断的推高着房价。2009年中国的房价水涨船高,一路飙升。

数据显示,今年11月,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.7%,环比上涨1.2%,涨幅均创今年新高。事实上,深圳、北京、上海等地的房价上涨速度远远超过统计数据。12月以来,上海市商品住宅周均价已连破每平方米2万元、2.2万元两个关口,与去年全年商品住宅13665元/平方米的均价比,大涨了60%。数据显示,今年上海各楼盘涨幅平均在50%左右,其中涨幅超过100%的楼盘有4个。其中万科旗下位于闵行区浦江镇的翡翠园四季度

较一季度成交均价上涨了126.3%。

深圳则率先步入每平方米2万元的时代,自今年9月份起深圳的新房均价就一直在每平方米2万元附近,平均涨幅超过80%。而且这种趋势开始向长春、长沙、合肥、西安、成都、武汉、南京、杭州、兰州二三线城市蔓延,近期这些城市的房价也出现快速上涨的势头。

高房价不仅令普通老百姓难以承受,就连全国人大财经委副主任贺铿、南京市委副书记、代市长季建业等高官最近也公开表示,当前的房价已经高到连他们也买不起。沉寂了一段时间的万科董事长王石最近也公开表态,当前的房价存在泡沫,房价再涨问题就大了。不过,一向唱涨房价的任志强仍认为,2010年房价将继续在调控中上涨。

4 央企拿地

2009年,央企拿地凶猛。央企与民企展开地王争夺战是今年楼市的一大特色,央企背景下的地产开发商拥有民营企业不可比拟的资金成本优势,其中一部分来自于4万亿的天量信贷。央企在土地市场一掷千金的豪派作风,令民营资本望而兴叹。有评论将这一现象称之为“国进民退”,并引发了一场大讨论。

5月15日,保利在北京密云云得一块地,这是央企背景的房地产商在2009年第一次拿地。接下来,央企的身影开始持续活跃于国内各大土地交易市场。

与此同时,土地成交价格开始不断上升,成交地块溢价率也叠创新高。

2009年拿地的央企不仅包括主业为地产的企业,如保利、中海、远洋、华润等,也包括主业非房地产开发的央企。这些来自钢铁、冶金、医药、农业、粮油、化工、电子等行业的央企,主业与地产关系不大,却不惜重金,进军自身并不擅长的房地产业。金融危机的背景下,房地产变成了很多央企躲避风险的投资方式和新的利润增长点。

冯仑表示,房地产业今年以来出现的国进民退现象,将让市场交易制度从竞争向垄断演变,使房价更加刚性。



本版撰写:李坤 刘巧玲

5 借壳A股

房价的飙升、疯狂的抢地、圈地运动带来的是房地产公司借壳大行其道,圈钱运动成风。不完全统计显示,今年以来已经有近30家公司采取定向增发的方式变身为房地产公司或者被注入房地产业务,几乎所有的房地产公司都进行过增发等各种形式的再融资。

同时房价上涨带来的美好憧憬也令投资者对房地产公司借壳上市的态度来了一百八十度的转变,2008年令投资者避之不及的房地产公司借壳大行其道,重新成为市场追逐的热点。

6月5日停牌5年之久ST中辽变身借壳万方地产,股价复牌当日大涨560%;同日,被万向系借壳而变身为顺

发恒业的*ST兰宝复牌当日上涨12倍;被中润系借壳而变身房地产公司的ST中润复牌当日上涨93.69%。统计显示,今年借壳变身为房地产公司的*ST海星、*ST昌鱼、ST鲁置业、大连金牛、ST潜药、兆维科技等都出现过股价在短期内大幅上涨的情形,多数公司的股价在两个月内至少都翻了一番。

这种盛况仍在继续。12月24日刚刚宣布将由南京金浦集团借壳成为房地产公司的ST钛白已经接连两个交易日无量涨停,很有可能继续创造股价在短期内翻倍的记录。

此时已经很少有人记起2008年房地产公司被资本市场抛弃的情形,当时数十家房地产公司的再融资方案或被延期或者被放弃,而被注入房地产业务的公司复牌后即遭遇连续跌停。

6 赴港上市

同人不同命。与房地产公司在内地A股市场受到热烈追捧所不同的是,众多赴港IPO的内地房企却集体遭遇到了香港资本市场的冷遇。9月30日赴港IPO的华南城首日开盘就下跌28.1%,报收于1.51港元,较招股价每股2.1港元下跌近0.6港元。其后多家内地赴港IPO公司出现破发。10月2日恒盛地产上市首日上市当天收于3.76港元/股,较招股定价4.4港元/股下跌14.5%。11月2日,厦门三大开发商之一的禹洲地产开盘价就发行价低9.3%,收盘时报收于2.68港元/股,较招股价低0.74%。

接连破发的市场形势,直接导致多家准备赴港IPO的房地产公司下调发

行价格,缩减募集资金规模。如今年成功IPO的恒大地产最终实际募集资金约56.53亿港元,较此前市场预计的78-117亿港元融资额缩水不少。不仅如此,为了保证不破发,恒大地产的招股价也仅定为3.5港元/股,据悉,按其2010年预期净利润计算,其每股净资产折让为39%-54%。即便如此,自11月5日上市到上周五恒大地产股价累计下跌10%。

同时,少数房地产公司还因受市场冷遇而放弃准备多时的IPO计划。10月27日深圳房地产企业卓越置业宣布暂停上市工作,成为今年赴港IPO重启之后第一家上市计划搁置的内地房企。不过即便如此,内地房企对于赴港上市仍旧趋之若鹜。

7 楼倒倒

2009年6月27日,上海闵行区莲花河畔景苑13层的7号楼因“压力差”造成楼体倒塌事故,1名工人死亡,该事件被网友称为“楼倒倒”。上海倒楼事件再一次让国人的目光聚焦到房屋质量以及业主维权等问题。

随后,“楼倒倒”又引出了重庆“楼脆脆”和南京“楼歪歪”。11月,重庆忠县一幢7层楼房出现大梁断裂、墙体可插进手掌等险情后,靠10多根木棒支撑,防止垮塌;南京江北一处小区在交付不到1年后,其中1幢楼因为地基下陷造成整栋住宅楼严重倾斜,倾斜程度超过了安全警戒线……

一个个偶然事件透出深刻的必然因素。房地产商加快建房速度,却忽视住房质量,甚至是偷工减料。一边是房价不断上涨,一边是楼盘质量问题频出。作为普通购房者的广大市民,一边忍受高房价,一边还要担忧住房质量问题,真是买也艰难,住也忧心。

与“楼倒倒”有关的词汇、视频迅速在网络热传,有好事者还制作了楼倒倒之歌,其背后传达的是消费者对相关责任人的谴责和愤怒。上海“楼倒倒”等事件,也为开发商敲响了建筑安全警钟。在呼吁开发商多一份责任和诚信的同时,我们的相关部门更要提高警惕,加强房屋建筑质量的检测与监管,斩断官商勾结的腐败链条。

8 蜗居

在房价一路飙升的2009年,电视剧《蜗居》骤然引发了一阵收视热潮,“蜗居”一词也迅速成为最新网络流行词。电视剧《蜗居》展现了现今楼市的众生百态,倾诉了购房者的艰难,引起了无数都市男女的共鸣。当攒钱的速度永远赶不上房价上涨的速度时,年轻人何时才能拥有一套属于自己的“蜗居”?

现实版的蜗居往往比电视剧更丰富多彩,也更残酷无情。对年轻人而言,高高在上的房价关系着就业,也影响着婚姻。毕业后即成为“蚁族”,不得不蜗居;结婚时面临“丈母娘需求”,不得不

买房。一套房子就是一个人半生奋斗史,大多数人拥有着版本各异的“蜗居”故事。这里面有辛酸,更多的是无奈。

且不论“丈母娘抬高房价”是幽默还是讽刺,在拥挤的城市里拥有自己的住房却是实实在在的需求,“安居”才能乐业”。许多的人主动也是被动地被套上了“房奴”的枷锁,还有更多的人欲做“房奴”而不得。住房已在很大程度上影响了都市人的幸福指数。

为房子牺牲青春、快乐、爱情和尊严等等,到底值不值得,是普通人需要思考的问题。降低居住成本,让大家各得其所,变“蜗居”为“安居”,是国家管理者需要思考的问题。

9 保障房

每当房价高企、普通购房者怨声载道之时,保障性住房就成了为了摆上各级政府议事日程的大事。今年同样不例外。今年年底已经多个城市的政府表态,将加大保障性住房的建设力度,解决中低收入居民的居住困难。

12月23日南京市市长季建业表示,明年南京将推600万平方米保障房建设以缓解高房价问题。12月24日广州市常务副市长苏泽群在广州市2009年最后一批经适房摇号仪式上透露,明年广州市将投入30亿元建设保障房,新开工建设2.8万套保障房,并储备3平方公里以上保障房用地。明年深圳也将计划投资35亿元用于2.23万套保障性住房建

设,大规模推进保障性安居工程建设。

不过,从实际落实的情况来看,各地的保障性住房建设总是雷声大雨点小。10月底全国人大常委会的一份权威报告表示,保障性住房建设进度缓慢,截至8月底仅完成投资额的39.9亿元,完成率为23.6%。以深圳市为例,在该市提出的“十一五”住房保障规划中,要建设14万套保障性住房,但是4年过去了,截至今年11月份深圳市只推出了不到1万套保障性住房,770万平方米的计划建筑面积只完工了不足10%,剩余近90%的保障性住房建设目标能否在“十一五”期间的最后一年内完成仍是一个问号。从公开信息来看,全国各地大城市的情况也差不多,不少城市的保障性住房建设程度甚至还远远不如深圳。

10 政策变脸

2009年中国楼市风云变幻,房价调控政策也是松紧替换。每一次的变化都给楼市带来了深刻的影响。

年初政府开始政策救市,房贷7折优惠开始执行。2月10日,继农行出台房贷细则后,工商银行开始执行购房者可享受住房贷款7折的优惠利率优惠细则,随后不久,其他银行的优惠政策细则相继出台。该项政策的出台被认为是2009年政策救市的第一利好政策,直接促成了楼市小阳春的出现。

四季度以来,房贷优惠政策将在年末终止的消息让市场一度风声鹤唳,赶搭末班车的效应让各大城市二手房成交急剧上升。到了12月9日召开的国务院

常务会议之中明确,首套房7折房贷利率优惠将持续。

随后几天,政策面急转直下,12月23日,二手房营业税细则明确,自2010年1月1日起,对不足5年的非普通住房交易,将全额征收营业税,普通住房交易营业税则不再全额征收。

12月17日,五部门联合发布通知,进一步加强土地出让收支管理,明确开发商拿地首付不得低于50%地价款,开发商拖欠价款,将不得参与新的土地出让交易。这是针对目前囤地、炒地推高房价的现象而推出的第一个具体调控措施。12月27日温家宝总理接受新华社网专访提出四点方针稳定房价。业内普遍预计,后续还将有更多具体措施出台。