39号令下 基金受宠之变局

由此可见,在整个拿地开发的过程中,开发商只需拿出自有资金支付3成地款,随后都是通过垫资、信用贷款等方式实现利滚利,最终获得高额的销售利润。(本报制图)

专家解读

土地新政来得及时

薛建雄 佑威房地产研究中心主任

近期国土资源部连下"重令",出台各种迫使存量用地开发的政策,包括之前的"土地增值税"和如今的土地转让费问题。每一次土地新政的出台,都是清理小而乱的开发商,给实力雄厚、守法遵规的开发商以更大的生存空间。而经过近几年的培养,目前我国也已经拥有一批实力雄厚、良性成长的开发商,他们开发能力的增加,也有效缓解了未来楼市的供需矛盾。

用存量用地缓解供需矛盾

目前市场供应不足的问题看似土地供应不足,但是市场上大量的存量用地却放着不开发。由于在2004年之前,土地审批权在市一级政府,又没有招拍挂制度,地方政府在发展经济和缺少有效监管之下,几乎不收一分钱地在2004年的"831"土地大限之前,把城市可开发用地审批殆尽。通过一些特殊手段拿到土地的这些所谓开发商,并没有实际开发能力和资金,也就造成了长期的"囤地"现象,至今市场上依然有高达6.68亿亩存量土地未获得开发,说到底原因还是在于开发商的开发能力有限。因此,随着这些真正有开发能力的开发商实力的不断增强,政府清理土地的力度也会不断加强。与此同时,全国新房的供应量每年也会快速增加,目前所存在的供需矛盾也可以获得有效解决。

通过存量土地解决大部分的商品房供应量,新增土地供应就可以更多地用来做廉租房、经济适用房,这也是符合目前土地供应比例要求的。

开发商必须快速提升质量

每一次土地新政的出台,都会引起开发商的一起洗牌高潮,这已经是不争的事实。只是目前实力开发商通过上市,已经完成了从小到大的融资、圈地等开发商的基本的能力。但是要从大到强还有一段路要走,如果各开发商不能在质量上快速提升、产品创新上引领居住需求、环保节能上加强宜居降耗设施的引用等,下一轮的洗牌中,就可能会有一些大企业将出局。

房地产市场两极化趋势明显

中小房企融资受困

□本报地产评论员 房蓉 董琳霞

靠买房人的钱滚动开发这一四两拨千斤的太极招数,如今成了深谙资本游戏精髓的地产商圈钱、圈地的如意法宝。不过,这一法宝有望成为历史。

10月9日,国土资源部发布招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(39号令),并于今日正式实施。除明确将工业用地纳入招拍挂范围之内外,还叫停了此前地产界普遍运用的"分期拿证"。以往开发商惯用的"分期拿证后去银行抵押融资继而再拿地"的资本游戏,遭到了封堵。

大开发商:新政是利好

"39号令对资金雄厚的地产公司影响很小。"10月27日,上海城开(集团)有限公司总经理倪建达在"2007城市更新实践高端对话"会议上对笔者表示:在此两天前,上实控股通过挂牌形式增持上海城开集团19%权益至59%的资格,上实控股顺利取代徐汇国资委成为上海城开的第一大股东。"引进了实力雄厚的新股东,城开明年会有大动作,公司发展前景值得期待。如果真的可以有效执行一致的话,这一新政对大企业是一利好消息。"倪建达如是说。

于今日正式实施的39号令中最让开发商揪心的一条莫过于其首次明确,受让人必须付清全部土地出让金后,方能领取土地使用权证书,未按合同缴清土地全部出让金的,不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。

此政一出,业界震动。对于大宗土地出让而言,这样的付款方式无疑给拿地开发商造成了很大的融资难度。

对于大型开发商来说,他们可以通过上市进行大规模融资,也可以以公司的名义向银行贷款。一个企业的规模和资质也是基金公司等融资机构最看中的,因此,对大型优质开发商来说,39号令的颁布对其影响不大;对于资金、融资能力不足的企业,土地新政的实施无疑令他们的日子更加难过。对此,全国工商联房地产商会会长聂梅生分析认为,严控土地措施越来越密集,宏观调控在对症下药。

"中国目前的发展商虽然有4万余家,企业总体的规模还是很小,很分散,加上现有的开发模式,大部分发展商在付完土地款后,资金所剩无几,接着要靠银行'输血'来完成地上物的建设。特别是在几个大城市及沿海地区,土地成本已占到房屋总价的35—40%之多。一旦遇到大盘开发时,在现有的游戏规则下,对大盘地块的竞争,只有二种类型的公司,一是有实力的大牌开发公司,二是几家联合组成的项目公司。"全国房地产商会联盟副秘书长,盛基集团副总裁朱咏敏表示:"越来越多的事实证明:房地产是有钱人玩的游戏。"诸如万科、金地、招商、世茂这样的企业在不断增加土地储备的同时,也为其行业的强者地位奠定了更为坚实的基础。当新政成为一些房地产企业致命的因素时,他们却在这个时期得到了更为广阔的发展空间。

中小开发商:前景莫测

"最近我们已经在研究考虑下一步战略,是否要真的退出上海市场。"毛经理所在的公司两年前刚在浦东启动一个住宅项目。从规模看,公司是一家中小房地产企业。"我们手头'活钱'不多,39号令出台,以我们的实力,在上海拿地将非常困难,风险将很大。拿一块地,少的三四千万,多则上亿,即使有实力的开发商也不愿意把这么多钱全压在一个项目上呀!"让毛经理苦恼的是,前两年拿的地早已经开发完毕,眼下拿地成本日渐高昂,实力强大的竞争对手却越来越多,"断粮"正成为他心头时刻挂着的两个字。39号令消息一经传来,他更焦虑了。

"国土部的新规显然对中小开发商影响最大。我认为这将导致一部分小的开发商退出房地产开发行业,发生行业洗牌是肯定的。"中国房地产业协会副秘书长何琦表示,近两年有些地产商战线太长,在全国范围内搞扩张,新规也将对这些企业形成很大的压力,其中一些实力弱的可能会出现崩盘。

一位资深房地产投资专家认同这种观点,"中小型、无资质、无品牌效应的开发商,最有可能在这次土地调控中面临洗牌。"资金链决定了一个房企的命运,在这种土地调控趋紧的情况下,中小型开发商由于没有公司品牌的支撑,没有大量自有资金的保障,只能针对项目本身进行融资,这使得资金链断裂的可能性加大。

据笔者了解,虽然不少中小开发商面临淘汰的风险,但"八仙过海,各显神通",也有不少小开发商有着自己的拿地策略。避开房产巨头们激战的热点区域,进行差异化经营。或是选择大开发商看不上的小幅地段,或者转战郊区及二三线城市,寻找自己的生存空间。在近日举行的"2007城市更新实践高端对话"会议上,不少开发商表示:巨大的资金投入确实增加了企业的投资风险。在特大城市以外选取合适自身企业的开发目标也是企业寻求新的增长空间的一个方向。

土地政策给实力雄厚、守法遵规的开发商以更大的生存空间。孙鑫海 摄

延伸阅读

投机型地王即将退场

"39号令这把利剑,让那些投机取巧,利滚利的所谓'地王'不复存在。"曾就职于多家国际顶尖基金公司的沪上某资深房地产投资专家表示:"之前,开发商只需支付土地全额出让金的30%就能锁定全副地块,开发商自有资金一般在20%—40%左右,交出土地出让金的首付款之后进行分批开发,随后的款项利用建筑商垫资或企业信用贷款取得,整个过程中,开发商只需拿出首付土地款便能轻轻松松变成地王"。

这位资深房地产投资专家为笔者列举了一个实例:一幅1000亩的土地,单价100万元/亩,整块土地出让金10亿元,通过招拍挂拿下土地的开发商只需先拿出3亿元的首付土地款锁定整幅地块,由于土地款付清70%后才能开工,余下的40%土地款部分开发商会让建筑公司先垫资,待预售获利后予以偿还并结算工程款;有些开发商则凭借企业信用向银行贷款,在分批开发并销售的环节中分批获利,最终还清整幅土地的出让金。由此可见,在整个拿地开发的过程中,开发商只需拿出自有资金支付3成地款,随后都是通过垫资、信用贷款等方式实现利滚利,最终获得高额的销售利润。

中国房地产及住宅研究会常务副会长顾云昌表示:过去的三年多时间里,由于没有对土地出让金何时支付进行精确规定,绝大多数开发商几乎都能通过少量支付出让金获得大块土地,并用土地杠杆质押贷款,用土地杠杆来撬动银行资金滚动开发,对开发商暴富与推高房价提供了核心的条件。由此"地王"纷纷露脸,大量土地出让了却不开发。由于对市场未来预期看好,近一段时间以来,各地开发商高价取地的现象不断发生。7月24日,长沙1178亩的新河三角洲地块由北辰实业和北京城开集团以92亿元的天价联合竞得,开创了中国地王的新纪录;8月24日在上海,苏宁环球以楼面地价66900元/平方米的价格拿下上海南京路一地块,令业界匪夷所思。

"39号令"颁布后,这种操作方式将被明令禁止,开发商洗牌在即,拓宽新的融资方式迫在眉睫。 (董琳霞 房蓉)