



## 聚焦“土地多米诺效应”

龙头房企加速拿地,并不能改变土地市场整体清冷的状况。土地是房地产行业存在的根本,在目前的调控形势之下,土地市场的表现对于行业的发展趋势、模式等均会有深入的影响。今天的地价对未来的房价会产生哪些影响?地王模式是否已被终结?在2012年博鳌房地产论坛上,业界重量级人物纷纷给出自己的看法。

地产评论员 冯燕

# “面粉”少了,“面包”会涨?



任志强

中国指数研究院数据研发中心资料显示,7月全国300个城市土地成交面积8364万平方米,环比减少19%,同比减少28%;其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)环比减少12%,同比减少29%。

另据21世纪不动产上海区域市场研究部的统计数据显示,1-7月上海共完成土地出让金235.4亿元,较去年同期减少54.3%。

土地市场的不景气源自于持续两年的楼市调控。有分析人士表示,土地出让的下降也预示着未来,市场或会出现住宅上市量同比萎缩的局面。

□任志强

华远地产股份有限公司董事长

### 土地供应低增长形成房价高增长

2003年以前,平均每年的土地供应量大约以40%的速度增长。那时候的土地是充分供应,因此在1998年-2003年的几年里,房价平均增长3.5%。

2003年以后,土地总的供给量连续下滑,连续十几个月低增长、负增长,延续到2007

年。但因为此前保持了40%左右的速度增长,开发商手里还有一些“余粮”,在这个过程中出现了房价的波动,但没有形成巨大的上涨。2007年出现了土地的高峰,而这些“天价地”的产生,是因为之前大量的土地负增长令开发商手里没有“余粮”。

2010年土地的暴涨,同样是因为2009年土地稀缺情况下的短缺供给。凡是在土地低增长的情况下,一定会形成后期的房价高增长。2010年土地供应很多,但不能在当年变成库存。所以,2009年库存消化以后,到2010年出现的现象是供给短缺,大多数城市只有2-3个月的供应量。如果只有2-3个月的库存时,房价一定是高涨的,而房价高涨的同时推动了土地价格的高涨,形成了恶性循环。

2011、2012年有大量的库存,但这种库存不能正常消化和运行的时候,就变成了低的土地供给,而这种低的土地供给形成的将是下一轮土地和房价的高增长。

□巴曙松

国务院发展研究中心金融研究所副所长

### 调整后期易形成新开工不足



巴曙松



黄俊灿

# 开发模式如何调整?

在房地产行业发展的黄金十年,地价升值成为开发商赚取利润的重要手段。低价获取土地,然后坐等地价跟着房价一起飙升,这样的“土地储备”开发模式在调控中似乎已经走到末路。目前的市场环境已造就不出几年前的销售速度去消化大量土地储备生产出来的产品。2012年,房企库存大幅增加。而一些当初高价拿的地,更让房企利润空间稀薄。

而一种看法也浮出水面,房地产行业的开发模式会在这一轮调控中有所改变。

□黄俊灿

金地(集团)股份有限公司董事、总裁

### 市场信心促房企出手拿地

现在,周期波动越来越强,销售稍微一回暖,土地市场从之前的流拍、零溢价,到现在开始出现很多地块的溢价上升。楼市是比较长线的市场,还是要以平常心来看待市场的发展。

目前的土地市场有所升温。1-7月份,平均溢价率是10%多,之前还有一些土地流拍,但在7月份则很少有,溢价率也在提高。行业波动变快,市场“回暖”,开发商对市场的信心

又有所回升,都愿意出手拿地。

□刘晓光

首创置业股份有限公司董事长

### 深度挖掘土地价值

行业经过了15年需求的高增长,在数字上有所回落。在这种情况下,一是要有合理的利润空间,先前行业中某些不合理的利润可能要降下来。另外,代表着优胜劣汰的理性市场规律,也使得房企利润下跌。其中,两类企业具有明显的优势,一类是形成规模效应、增长速度很快的企业;二是在土地价值深度挖掘方面具有独特方式的企业。

□张远

卓越置业集团有限公司执行总裁

### 大面积开发的方式已不适宜

房企要主动去适应市场,不能被动。目前,各个企业有各个企业的做法,各个企业也有各个企业的条件,企业对未来市场的认识也不尽

调控体系,无非是调控的工具——银根、地根,这一次加上了限购来抑制投资性、投机性需求,这几个方面应该被视为是房地产调控政策日趋成熟的一个标志。

从银根、地根的调控来看,从控制投资性需求来看,在短期内能起到抑制需求的作用,在供求不平衡的情况下,有助于市场形成短期的平衡,但调控到后期必然以伤害供给为重要特点。

这是因为控制银根、地根,控制投机性需求,短期市场上会出现局部性、阶段性的供大于求。但房地产商主要的资金来源大幅度缩减,形成了正反馈叠加,叠加下来房企就只能被动地要么求生存,或者是加快销售回款。同时,也本能地减少新土地的购置和开发。这种强烈的正反馈,加上房地产行业特定的开发周期,市场的调整后必然形成强烈的供应不足,新开工不足。然后,一旦市场站稳,就出现了供求关系的一个逆转。

所以,可能在接下来的十年、二十年,房地产行业发展面临的是一个非常颠簸的发展空间,这种波幅比过去十多年要大很多。

一致,做法也会有一些微调。除去那些资金成本相对较低的央企和国企,房企拿大面积地块的方式可能在现在就不适宜了。土地市场有一些变化,企业也要作相应的调整。对于市场来讲,土地红利确实在慢慢过去。

□杜丽虹

北京贝塔咨询中心合伙人

### 土地红利在快速衰减

中国地产行业在未来10-20年还会是一个向上发展的行业,但是,另外一方面也很明显,中国的土地红利确实在快速地衰减。因为,城市化的比例已经达到了50%,未来进城的速度是下降的,还有人民币升值这些推动土地红利上升的因素也存在很多不确定性。在这种情况下,地产企业从长期来说,所能做的不是想办法与政策博弈赚土地的钱,而是怎样使自己进行更好的模式定位、模式转型,变被动为主动,如果总是跟着政策跑,那房企肯定是被动的,如果有一个很好的战略定位、模式转型和效率提升的话,企业就会有一个比较主动的发展空间,也不会随着短期的政策调控有很大的业绩和现金流的波动。



刘晓光



张远



杜丽虹