

面粉贵过面包 地价房价谁更疯狂

■新华社记者 陈芳 徐寿松 邓华宁

① 土地市场频爆“天价地”

11月8日,上海郊区青浦区赵巷镇一幅面积14.4公顷的地块,挂牌底价为4亿元左右,最终被重庆龙湖地产有限公司以15.42亿元的“天价”一举摘牌,创下上海郊区地价之最。每平方米过万元的地价成本,远超出当地住宅目前每平方米7000元的售价。

上海城区新江湾城出让的第四幅住宅用地的地价也创出新高:土地出让面积5.4公顷,容积率1.2,出让总价13.01亿元,楼面地价高达每平方米2万元。而4个月前新江湾城D1地块的“地王”价是每平方米12500元,上涨了60%。

SOHO中国有限公司董事长潘石屹感慨,地价已超出常理,就是“面粉贵过面包”。他的一些地产商朋友也开始对土地估价困惑不解,因为“怎么测算也没有办法做出这个价格来”。

不单单是上海,记者了解到,南京在7月下旬诞生江宁“地王”之后,8月中旬再次诞生板桥“地王”。拍卖现场,南京市国土局竟然三次提醒:“希望各位开发商沉着冷静,理性竞价。”但最终这一地块还是从底价5.7亿元一路拉升到22.5亿元成交。

闪亮登场的“地王”不断创造着新纪录:北辰实业等以92亿元竞得长沙新河三角洲地块,创下国内单宗土地拍卖总价最高纪录;苏宁房地产开发有限公司拍得上海南京路地块,楼面单价高达6.69万元/平方米,成为国内单价最贵“地王”……

开发商缘何近乎疯狂地去抢地?房产专家蔡为民说,眼下,有些公司获得土地的目的,未必是为了即期建设可售房源,只是作为资本市场的融资筹码。股市行情的看好令一些别有图谋的房企红了眼。

开发商在土地市场疯狂竞拍会带来什么后果?记者在调查中发现,一是直接导致地价加速上涨。江苏省统计局统计数据显示,今年1月至6月份全省房地产开发企业购置土地面积同比仅增长9.2%,而土地成交价款同比增幅高达60%以上。

二是“面粉涨价引发面包涨价”。“每有地块高价卖出,周边房价必应声大涨,这几乎成为普遍现象,购房人深受其累。”佑威地产研究中心分析师举例说,上海杨浦区的合生江湾国际公寓,受11月8日新江湾

核心提示

近来土地出让市场呈现出的状态令人震惊:“地王”不断推陈出新,动辄每平方米过万元的地价成本,早已高出周边房价。
眼下相当多的房地产企业,“不是已经上市在增发,就是走在上市的路上。”随着国内房地产市场格局的不断改变,房价上涨——地产股升值——巨额融资圈地——土地储备充足抬高股价、高地价再拉高房价……一幅房、地、股联动图不时浮现到人们眼前。



反常! 图/马印成 新华社发

② 地产股 要想上市先拿地

今年以来全国房价加速上涨,助推了开发商对后市的乐观预期。

今年7月,金地集团定向增发1.73亿A股,成功募资45亿元。8月,金地集团又发布公告,拟发行不超过12亿元人民币公司债;8月,万科A股增发募集资金100亿元,创下我国股市增发史上单次募资最高纪录……

地产股表现良好,给上市公司通过资本市场融资创造了机会。据不完全统计,今年以来上市房地产公司通过增发、配股等方式,已合计融资超过1000亿元。

易居中国研究地产分析师杨红旭分析,这固然与土地供给偏少有关,但更重要的是,资本市场与楼市发生了联动:准备上市的房地产公司必须拼命储备土地,以提高IPO发行价格,从股市圈得更多资金。譬如,重庆龙湖地产正在酝酿赴香港上市,在上海这样的全国楼市高地拥有土地,可以大大提升“公司价值”,所以一掷十亿金。已经上市的房地产公司,通过IPO圈钱上百亿元,或通过增发、派股、发债等方式,从股市再融资几十亿元、逾百亿元,巨量资本在手,必须持续地购地,否则中报、年报业绩上不去,股价就维持不了,公司大股东、管理层的利益将会受损。

近几年,不断有开发商发表言论,将房价上涨主要归咎于土地供应太少。而土地管理部门却多次澄清说,土地供应量并不稀少。事实究竟如何呢?

江苏华泰证券行业研究员张驰飞统计发现,按目前企业年开发量计算,在不新购土地的情况下,一些企业储备用地足够连续开发两三年,多的可达四五年甚至六七年。

张驰飞指出,在土地储备成为拉抬地产股价格最主要卖点以及“要上市先拿地”的背景下,购地不再单纯是企业为未来发展做储备,更多的是为推高股价或筹备上市而圈占。

③ 地价上涨 地方政府当“推手”

城拍出楼面地价2万元/平方米新“地王”的利好刺激,11月13日推出的套公寓房源报价即由9月份上市时的每平方米1.7万元,飙升到每平方米2.4万元。

北京师范大学金融研究中心主任钟伟指出,土地价格过高,严重透支未来的房地产价格。未来三年内,房价必须保持15%至18%的增长率,才有可能支撑目前的地价。

近期,国土资源部针对开发商大量“囤地”等问题,出台了一系列土地供应的调控政策。国土资源部有关负责人向记者表示,要求合理控制单宗土地出让规模,增加土地供应的宗数。规定开发商不能分期获取土地证。

“嫦娥”又有仨探测仪开机 卫星状况良好 星地间传输畅通

据新华社北京11月27日电(黄金权 林丽鹂)从26日晚到27日,嫦娥一号卫星上搭载的干涉成像光谱仪、太阳高能粒子探测器和太阳风离子探测器也陆续开机。

至此,嫦娥一号卫星搭载的8个有效载荷中已有4个开机工作。

国家航天局负责人表示,目前卫星状况良好,星地间传输畅通,CCD相机与新开机的3台有效载荷工作正常。据了解,干涉成像光谱仪用来探测月球上的矿物成分和分布状况,太阳高能粒子探测器和太阳风离子探测器则主要进行月球周边空间环境的探测。

据悉,卫星上另外4台科学探测仪器也将在数日内陆续打开。



27日,在安徽淮北矿业集团临涣煤矿500米井下,由4位艺术家历时10余天创作的21幅艺术作品完工。 新华社发

三峡水库不会淤满泥沙 数量完全受控 排沙优于预期

新华社北京11月27日电(记者 姚润丰)中国科学院院士、中国工程院院士潘家铮27日在国务院新闻办举行的新闻发布会上表示,三峡库区泥沙的预计情况、预计数量完全在控制之中。

三峡工程建设委员会副主任、中国长江三峡工程开发总公司总经理李永安介绍,2003年6月至2005年10月,三峡实际入库(清溪场站)悬移质泥沙6.26亿吨,出库(黄陵庙站)悬移质泥沙2.51亿吨。不考虑三峡库区区间来沙,水库淤积泥沙3.75亿吨,水库排沙比为40%,来沙情况和排沙情况均优于设计预期。

潘家铮表示,尽管现在蓄水还没有到达最后的水位,运营的时间也比较短,泥沙的影响将仍然需要长期监测,但是他认为三峡水库经过几十年的运行,达到平衡的时候,它的有效库容绝大部分都能够保留下来,三峡水库是淤不满的。

安徽 引进5条藏獒预测地震

据新华社合肥11月27日电(记者 王圣志)记者从安徽省滁州市地震局获悉,这个市最近在二郎湖风景区建成藏獒宏观观测点,首批引进5条藏獒进行地震预测。这是安徽省首次利用稀有动物藏獒观测地震前兆。

据滁州市地震局负责人介绍,藏獒对地震灵敏度高,相隔两三公里的地方轻微震动,藏獒都有强烈的反应,这是地震专家选择藏獒“协助”观测地震前兆异常的主要原因。

滁州市地震局在西藏专家的大力支持下,首批引进5条藏獒,年底还将引进4条藏獒。如此规模的稀有动物观测点,在安徽省尚属首家。

贵州 纳雍矿难责任人被刑拘

新华社贵阳11月27日电(记者 刘文国)贵州省纳雍县群力煤矿业主和煤矿主要管理人员因涉嫌构成重大责任事故罪,已被当地公安机关刑事拘留。

记者27日获悉,群力煤矿实际投资人刘龙灵,煤矿项目经理、现场负责人李天祥和刘龙灵有亲戚关系,在煤矿中占有20%的股份。煤矿矿长郭玉发和副矿长万建生到群力煤矿前,都曾在贵州省属国

有煤矿企业工作过。此次事故发生前,郭玉发请假外出,矿上的安全生产工作主要由万建生负责。事故发生后,这4人和其他4名相关责任人同时被刑事拘留。

11月8日,群力煤矿发生特大煤与瓦斯突出事故,共造成35名矿工遇难。

据了解,由国务院事故调查组进行的原因调查和事故损失认定等工作目前仍在进行中。



11月27日,武警鞍山支队的官兵在事故现场搜救。当日,辽宁海城“11·25”尾矿库溃坝事故搜救指挥人员证实,事故造成的死亡和失踪人员共为16人。截至27日12时,现场共找到10具遇难者遗体,目前还有6人失踪。 新华社发



技能竞赛显身手

11月27日,两名选手在演示列车餐车服务技能。当日,西安铁路局首届职业技能竞赛决赛在西安开赛,来自铁路运输一线的千余名选手参加。 新华社发

为人师表学礼仪

11月26日,几名老师在学习礼仪手势。当日,宁夏银川举办“走进礼仪,走进文明”教师礼仪培训活动,200多名老师参加。 新华社发

三成医生不会“洗手” 忽视手卫生 加重医院感染

据新华社上海11月27日电(记者 季明)记者日前从上海瑞金医院和3M中国有限公司共同举办的“感染控制宣传周”上了解到,目前我国医务人员的手卫生状况堪忧,成为增加医院感染率的重要因素。

为改善医务人员手卫生状况,一种以酒精为基础的无水擦手液正在国内医院得到推广运用。这种擦手液能在几秒钟内杀死附着于手部99.9%的病菌,使用也更为方便安全。

医院药师告诉你 生之辛辣指什么?

指生的和凉的食物	指辣味重的饮食和一些有特殊气味的食物
生的水果、蔬菜、肉类、冷饮、凉水	川菜、火锅、大蒜、胡椒、花椒等
也指中医所说的寒性食物	
荸荠、石耳、石花、地耳、梨、香蕉	

药师介绍: