

终结“地王秀”?

新华社记者 陈芳 叶锋

1

收回“地王”遏制抢地冲动

2月1日,北京市国土资源局发文公告,令创下北京2009年(总价及楼面地价)双料“地王”记录的北京大龙地产拍得的顺义区地块,最终被收回。其缴纳的2亿元竞买保证金也被悉数没收。

仅隔几天,南京市国土局也传来消息,瑞嘉投资实业有限公司等在2007年12月竞得的栖霞区仙林湖地块,因未按规定日期缴纳首期成交价款,也被取消对该地块的竞得资格。

两幅“地王”先后被收回,究竟传递了哪些信号?在市场法则中,没有保赚不赔的生意。大龙地产还没来得及将争创“地王”的高成本转嫁出去,就陷入漩涡中。资本市场上的大龙地产,从2009年年底的一路高歌到今年1月下旬以来的“跌跌不休”,投资者和消费者开始顿悟:“地王”神话一旦被戳破,将陷入一发不可收拾的境地。

国土资源部土地利用管理司有关负责人表示,开发商在土地出让中的报价,既包含对未来的市场预期,也包含自身应该承担的责任,这意味着深化合同执行监管的重要性。

“看似‘撞在枪口上’,其实是调控的必然结果。”长期研究楼市的上海市政协环资建委专职副主任孙钟炬说:“随着政策的持续收紧,土地市场的矛盾将会不断暴露,类似事件可能会连续出现。这证明管理部门在严肃土地交易方面释放了强烈信号,拍地企业不要心存侥幸。”

新一轮房地产调控下,中央打击囤地、清理闲置土地的力度明显增强。去年12月17日,五部委要求“开发商拿地分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年,首次缴款比例不得低于全部出让款的50%”。今年1月,国办再次下发通知要求严格土地出让价款收取,加强对闲置土地的调查处理。

尽管如此,人们仍然疑惑,“地王”被收回背后,是否有开发商因算准无利可图而放弃土地?资金问题是“地王”被收回的直接原因之一。大龙地产在其年报中称,2009年净利润3.39亿元,同比增长14256.4%——但以此资金实力掌控50.5亿元的“地王”,无疑是“蛇吞象”。

北京联达四方房地产经纪公司总经理杨少锋指出,去年的土地市场泡沫非常严重,一是许多原来主业不是房地产的企业大举进入购地;二是一些没有能力拿地的企业不自量力地加入市场竞争之中。上述举措能够起到敲警钟的作用,对于全国房地产市场而言,收回“地王”只是风暴的开始。

进入2月份,曾经令人瞩目的“地王”接连爆冷。北京、南京国土部门先后宣布收回两幅“地王”住宅用地,并没收上亿元保证金。

一边是“老地王”上荒草丛生,一边是“新地王”频频冒头。“面粉”早已贵过“面包”,前赴后继的“地王秀”背后,究竟谁是“推手”?土地调控趋紧,是否意味着高歌猛进的“地王”神话开始终结?

2

“地王秀”何以“前赴后继”

土地,在房地产开发中是令地产商最“纠结”的要素。

自2009年以来,土地市场一直上演“冰火两重天”的“戏剧”:“老地王”不堪资金重负而陷入困境,新地王的诱惑又让开发商趋之若鹜。瞄准黄金地段的地块,坚持几十轮、上百轮竞拍,豪掷数亿、数十亿元,价高者最终称“王”——这被不少业内人士称为“地王秀”。“地王秀”何以重复上演?

一是资金相对充裕。去年受金融危机的影响,国家将普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%调低至20%。此举确实增强了企业的信心,意味着房地产开发商可以用更少的资金贷到更多的贷款。加上政府的一些救市计划,包括宽松的货币政策,大大增强了企业的开发能力。

二是土地资源稀缺。在中国城市化的进程中,18亿亩的耕地红线一定不能突破。而在一些热点城市,商品房土地存量更是“有减无增”。“物以稀为贵”,在现行“价高者得”的出让方式中,一些优质地块的价格极易在众多开发商的争抢中疯狂上涨,甚至“加冕”地王。

三是资本市场对上市房企的评价。SOHO中国有限公司董事长潘石屹说,资本市场对别的评价,一般是销售额和利润派生指标。房地产是个例外,除销售额、利润、税收指标外,还有一个更重要的

指标——就是土地储备。这直接导致上市房企视“地王”为股市融资的最好“题材”,追逐不遗余力。企业拿到“地王”之后,股价暴涨,企业随即通过增发等手段快速融资,并再次“砸钱”购地,土地市场和资本市场由此“互推互涨”。

四是“地王效应”拉涨房价。据业内人士介绍,目前有一些开发商是只囤地而不盖楼。随着调控的不断深化,有的担心自身利益受损,便通过大量储备土地来对抗调控。在市场上不断强化“地价大涨、房价必涨、涨价正常”的概念,通过“地王板块”操控区域房价,领涨效应形成板块拉力。

监管不力的部门和地方政府其实也是“地王秀”的参与主体。“地王”的巨额出让金及其带动周边地价的上涨,均充实了地方的“钱袋子”。在“土地财政”之下,一些地方政府和开发商其实是利益共享者。

专家认为,“地王秀”更大的危害在于:开发商、地方政府所获之利,均是从飙升的地价获得的“透支性”收益。泡沫终有破灭的一天,购房者却不得不为此埋单。

北京建设银行一位信贷经理认为,过去开发商在拿地时只要利润空间低于15%便不敢接手,而现在由于地价与房价同向拉扯互动,市场越来越不理性。土地储备量越大,企业实际上就承担了越大的未来市场变化风险。

3

矫正“土地财政”依赖症

来自国土资源部的数据显示,截至2009年年底,全国闲置土地累计达1万公顷。更多违规累进的“非地王”需要切实进行处置。为此,2009年12月23日,国土资源部曾宣布挂牌督办分布在北京、浙江、吉林等9省(区、市)的18宗房地产开发闲置土地。上海、广州等地近期也纷纷对闲置土地督促开工或收回。

“此轮处置土地问题,必须避免‘高高举起,轻轻放下’,而是要‘动真格’。”中央党校研究员曾业松表示,遏制地价房价过快上涨,关键在于调整中央与地方的土地收益分配格局,从根本上减少地方政府“以地生财”的冲动;土地拍卖应该从目前“价高者得”的方式,转为“限价、竞地价”。

解决土地问题的根本,还在于加快转变经济发展方式,改变对“土地财政”的倚重。近日一些省市刚刚闭幕的“两会”上,一些代表委员提出建议、政府官员作出回应时,均提到要“改变对土地的过度依赖”等问题。

2009年,一些房地产业活跃的城市土地出让收入高达数百亿乃至上千亿元,较上一年暴涨数倍;也有一些城市,2009年土地出让金总额占地方财政收入的五六成之多。尤其是在实体经济受金融危机影响严重,税基增收乏力之时,来自土地出让的巨额“快钱”更让地方政府难以割舍。

但另一方面,各级政府也逐渐认识到,过度依赖“土地财政”将付出沉重代价,短期内使房价居高不下、群众住房困难难以解决,长期则可能造成经济结构畸形和泡沫性膨胀。加快经济发展方式转变是我国经济领域的一场深刻变革,房地产业调控也不能置身事外。

专家分析,从这一轮调控可以看出,面对持续上涨的高房价、高地价,地方政府已有“危机感”。拿“地王”开刀,体现了一些地方政府在新一轮楼市调控中的示范性姿态。

孙钟炬、潘石屹等业内人士均提到:“希望这次收回‘地王’,是对‘地王秀’的终结,从而让土地市场逐渐回归理性,避免哄抬地价的现象再次上演。”

污水横流黑窝点 生产面筋被查处

本报讯(记者 成燕 通讯员 赵正银 邢长明)生产车间内污水横流,做好的面筋随意堆放在地上……昨日,二七工商分局乡镇中心工商所在侯寨乡芦村河村查处一黑面筋生产窝点。

根据群众举报,昨日上午,该工商所执法人员赶到位于二七区侯寨乡芦村河村的现场,只见大门紧锁,工商人员绕到北边进入后门发现,里边正在加工生产面筋。这个加工厂是用石棉瓦临时搭建的一个小棚子,棚子支着一口大铁锅,锅内正煮着面筋,地上摊着一大块原材料,两名工人正从地上把做面筋的面切成条,再用手一拧放入大锅内煮。外面是一个小院,小院的地上堆放着用黑塑料袋装的成品面筋,共有100多袋。门口堆放着8大袋面筋面,袋上露出的面筋被工人踩的都是脚印。整个加工车间是污水横流,工人都是穿着深筒靴在屋内生产。

工商人员随即问两名青年男工人:“你们做的面筋,自己吃不吃?”工人答道:“我们自己都不吃。”女老板却说:“我们加工的面筋质量好得很,销到全国各地。”

由于该加工厂无任何证照,工商执法人员依法当场将其取缔,并将生产工具予以查扣。



2月6日,香港特别行政区邮政署发行一套4枚“岁次庚寅(虎年)”为主题的特种邮票以及相关集邮品。这套特别邮票绘有4只不同品种的“傲虎”,神态活灵活现,突出老虎作为“百兽之王”的特点。十二生肖金银邮票小型张嵌有“瑞牛”“傲虎”邮票,以真金和99.9%纯银压印而成。

图为“岁次庚寅(虎年)”小全张(上)及无齿孔邮票小型张。

新华社发



2月6日,为期50天的第十六届自贡国际恐龙灯会在自贡市彩灯公园正式亮灯开园展出。作为自贡“三绝”之一的自贡灯会,已经有800多年历史。本届灯会以“科技、互动、成就、震撼”为主题,在灯组的设计制作上,大量运用新光源技术、LED节能灯等先进技术,降低灯会的能耗,提高灯会的经济效益。

新华社发

春节脚步近 商家忙促销

省会虎年年味渐浓

本报讯(记者 侯爱敏 实习生 宁甜)虎年春节的脚步越来越近,在节前的最后一个周末,绿城各大商家以春节为主题的促销大战打响。各大商场超市内人们喜气洋洋购置年货的热闹景象,让城市的空气中飘散出浓浓的年味。

各家商场的促销几乎都以过年为主题。丹尼斯百货流行服饰5折起,大商新玛特郑州金博大店推出“年货大集”优惠活动。百盛商场内冬装折扣也持续进行。大力度的折扣吸引了大量

顾客,各商场均呈现人流如织的场面。街边的专卖店也是一派热闹景象。一些店铺推出“冬装4折”的优惠活动。在东太康路一家“满100减40”的服装店内,销售人员告诉记者,这几天买衣服的人越来越多,不少冬装服装已经断货。

昨日下午,记者来到二七广场某大型超市内,这里人头攒动,十分热闹。前来置办年货的市民都不忘买一些年画、灯笼等春节饰品,老虎造型的饰品更是炙手可

热。超市内随处可见“虎”的身影,福字虎、发财虎……琳琅满目,它们当仁不让地成为整个市场的“主角”。前来采购年货的李女士就相中了一只可爱的布老虎,“快过年了,在家里挂个可爱的老虎,喜庆!”

“今年‘虎模样’的年货非常俏销。像这种有老北京味儿的布老虎,今天已经卖出了好多,现在库存已经差不多了。”店内服务员笑着告诉记者。

经济与法

生产销售假名酒 董某被判刑

本报讯(记者 陈亚洲 通讯员 刘冰泉 时青谊)被告人董晓因假冒总价值22万余元的茅台、五粮液等多种名牌白酒,昨日被郑州高新区人民法院判处有期徒刑1年,缓刑1年,并处罚金人民币8万元。

2009年2月以来,董晓为非法获取暴利,在郑州市华中食品城低价购进大量假冒名牌白酒,包括茅台迎宾酒122件、茅台王子酒13件、五粮液12件、五粮液1618酒19件、贵州茅台酒7件、汾酒12件、国窖1573酒5件、水井坊2件,放在其租住处准备见机销售,坑害消费者。

2009年8月20日晚,董晓在准备转移销售假酒时,被质量监督局全部查扣。经有关部门联系各相关厂家鉴定,上述所查扣的白酒均为假冒各厂家的产品,总价值为22.1106万元。

法院审理认为,董晓以假充真、销售假酒,其行为已构成生产、销售伪劣产品罪。鉴于案发后被告人董晓认罪态度较好,具有悔罪表现,酌情对其从轻作了上述处罚。

分类资讯 投入最少 发布最快 广告垂询:66662228 67655632

搬家公司
专业搬运钢琴
63688888 66665666
63831383 67273888
63811118 65558888
66212822 63777777
66697777 66818515
65788888 66366053
63730222 63388888
二汽东风、厢货
绿城 65788888
搬家 63688888

机票预订
河南美亚特价机票 0371-66662255
www.66662255.com
●远通航空·特价机票 88881122
波音航空特价机票
0371-63333333

房产中介
代办各种房产过户 13939089003
郑州海洋不动产 66666696

礼品团购
伏牛山野蜂蜜、野山珍、野蜂蜜酒
68277878

驾驶培训
友谊驾校 66518171
郑州汴路博览中心规模大车辆多
温馨提示:使用本栏目信息请供需双方认真核实有关证明材料,签订有效法律合同。

法律服务
咨询代办债务纠纷 66633226

信息
中药秘方妙治颈腰腿痛 60133939

售名人字画保真
金石延年,书画益寿。百集书画苑,为您提供中高端名人字画,一律保真,咨询电话:13937197555、67267555

起名改名
起名专家论坛 13598400168

遗失
赵书建密房权证第0501013875号房屋所有权证不慎遗失,本人声明作废,如无异议发证机关予以补发。特此公告。
郑州东韩实业公司位于金水区东明路218号3-6层,房屋他项权利证书证号为:0203018233 丢失,声明作废。