

变相囤地将实质清查 房企拿地待受拷问

近日,根据中国指数研究院统计,8月监测的30个城市中有26个成交面积环比上涨,其中有11个城市上涨幅度超过50%;而在成交均价方面,8月份18个城市均价上涨,北京以涨幅12.33%名列前茅。“金九”苗头似乎已经显现出来了。在公众对房价走势的一片猜测中,国家政策成为悬在房地产开发商头上的一把利剑。究竟房地产市场“回暖”能否引起政府新一轮调控的“再强化”?下半年房地产量价走势究竟会如何?

政策调控下难挡开发商拿地热情

早前,国土资源部在8月19日发布消息称,截至今年5月底,全国共上报闲置土地宗数2815宗,面积16.95万亩。然而据最新数据显示,2010年1-8月份土地购置面积同比增长37.9%,但购置费用同比却上涨了84.3%。这样的差距表明了在前一段时间内积压了很多对土地的刚性需求的释放。8月,房地产开发企业完成土

地购置面积3944万平方米,同比增长69.8%,土地购置费963亿元,增长66.2%。

据悉,国土资源部将于今年9月召开新闻发布会,通报清理闲置土地工作最新进展。国土资源部日前已约谈部分土地违法严重地区的市政府负责人,挂牌督办一批重大典型案例。同时,国家土地总督察办巡视员张璞表示,“约谈”只是预警,

即使市政府负责人已经调走了,但如果这个土地违法违规发生在其任期内,同样也要追究责任。

多数人可能会质疑,为何在政府严格执行房价调控政策的大环境下,开发商仍旧对拿地“热情”不减?其中一家已上市房企的工作人员表示,“公司旗下房产价格并未有明显下调,近期更是略有上涨。

房地产开发商资金流受“考”

华创证券一份研究报告显示:“从省市上划分,前十大省市的闲置土地占比为92%,从区域上划分,经济发达和房价较高的城市仍然是土地闲置的重镇。”为此,打击土地囤积是政府工作重点。报告预计9月份土地清查将进入实质性问责阶段,一线城市房地产开发商将受到较大冲击。并且,“整体上对开发商资金流产生压力的来源主要是土地储备。”

根据国家统计局9月11日公布数据,

1-8月房地产开发企业自筹资金同比增长50.7%,而定金及预收款同比增长为22.1%,在房企资金来源中增长幅度最低。事实上,自4月份以来,定金及预收款一项就逐月减少,企业自有资金却在逐月增加。

另外,将进一步拷问房地产开发商的资金流的,是最近市场一直在传言的央行未来有可能加息;央行货币政策委员会委员李稻葵在今早接受央视《交易时间》采

访时,表示央行加息是“值得考虑”的。这将会给公众一个良好预期,从而不必急于将存款取出来投放于股市或是房市,利率的微调是有利于建立一个稳定的经济的。同时,他还列举了两点来表明观点:一是当前流动性相对充足,利率微调不会对股市等造成影响;另一方面则是我国的货币政策没有必要受到别国的影响。

总而言之,目前受政策影响较大的是中小房企,他们的资金链条和大型房企来

‘买涨不买跌’是房地产投资者的共同心理,因此一旦下跌会造成不可估计的影响。”

不过有观点认为,部分房价过高的城市一旦出现“量价齐升”的局面,政府调控政策或将从房地产开发企业的资金角度予以紧缩,从而减少投机性房地产开发。

说要更紧,而融资能力更差。部分城市土地流拍的数目是在增加,土地市场也是相对低迷的。而重点在于,他认为目前政府对房地产的调控政策已经在持续收紧,执行力度和以前相比也更为严格。持续收紧的房地产政策正在发挥作用,如果局部房地产价格较高城市继续呈现“量价齐升”的态势,则政策将有可能针对性加强,从而重演“二次回调”的格局。

本报整理



我心中的最美园丁

为展示合肥市教育工作者优秀风采,由市场星报和碧桂园滨湖城联合主办的“碧桂园·我心中的最美园丁”评选活动即日起正式启动。

一. 参赛对象: 合肥市在职教育工作者(含公办、民办、培训机构)可采用自荐,学校推荐,他荐等形式报名。

二. 参赛规则:

1. 年龄、性别不限
2. 具有良好的师德业绩,形象气质佳
3. 有一定的才艺基础(包括朗诵、舞蹈、唱歌等)

三. 奖项设置:

1. 一等奖一名,5000元旅游券
 2. 二等奖三名,2000元旅游券
 3. 三等奖五名,1000元旅游券
 4. 优秀奖10名,精美礼品一份
- (所有获奖选手将享受购房碧桂园VIP客户待遇)

流程: 资格审查—公示—投票—颁奖

报名截止时间: 2010年10月8日

支持单位: 包河区教育局

联合主办: 市场星报 碧桂园滨湖城

媒体支持: 合肥电视台 合肥房地产交易网 新浪乐居

报名热线: 0551—7136989 7136922