

一块地透支全年利润,房地产开发商坐庄互相解套——

# 城市“地王”拼命拿地为哪般?

## 核心提示

近期,一、二线城市地价飙升,不仅北京、上海等一线城市土地市场“高烧不退”,以南京、苏州、合肥、厦门等为代表的二线城市更是“地王”频出。“新华视点”记者调查发现,一些“地王”的楼面价已超过区域房价,不少房企不惜透支全年利润甚至负债累累疯狂抢地,高杠杆、高负债拿地存在隐患。

## 二线城市地价同比暴涨 180%

3月25日“沪九条”出台后的上海首场土地拍卖会,一口气拍出三个区域“地王”。这场拍卖会总成交金额近80亿元、溢价率均超过100%。其中,上海远郊的泗泾拍出“双子地王”,每平方米近4万元的楼面价,几乎是半年前该区域地价的2倍。

不过,二线城市土地市场热度很快超过一线城市。上海首场土地拍卖会结束后仅2天,南京就刷新该市总价和单价“地王”纪录。南京新科单价“地王”以高达4.5万元/平方米的楼面价超过上海商品房成交均价。而5年前,该区域楼面价仅4752元/平方米,也就是说,地价5年大涨8.5倍,增幅甚至超过一线城市。

近期,多个二线城市土地市场“高温”。今年前4个月,南京成交的15幅住宅地块中,拍出7个区域“地王”;4月上旬,苏州拍卖的13幅地块创下平均高达200%溢价率,刷新了3个区的“地王”纪录;合肥4月底出让6宗地块,单日揽金超过110亿元,最高楼面价溢价率292.11%……

据世邦魏理仕监测,与以往高总价的“地王”主要集中在一线城市不同的是,南京、苏州、合肥、厦门等二线城市近期均“地王”频现。机构数据显示,今年前4月,二线城市土地出让金突破1100亿元,占全国土地总成交额的7成,同比上升280%;二线城市的成交楼面均价同比暴涨180%。

值得关注的是,几乎所有一线和热点二线城市都出现“面粉比面包还贵”的现象,即成交地块楼面价高于周边在售的商品房价格。记者走访上海泗泾“新科地王”周边5个在售项目发现,其销售单价范围在2.4万元-3.1万元,远低于近4万元的楼面价。苏州最近拍出的地块楼面价大部分已反超区域销售均价,其中金辉竞得的相城区地块楼面价更超出区域售价60%。

专家表示,在一线城市门槛渐高以及“沪九条”“深六条”等政策的压力之下,资金出现溢出效应,开发商开始争先布局热点二线城市。二线城市“地王”频现,地价甚至超过周围在售房价,说明二线城市房地产市场风险正在明显增加。



## 开发商负债抢地赌“明天”

记者翻阅年报发现,本轮拿到“地王”的房企,几乎都是不惜透支半年以上甚至负债累累去豪赌房地产的“明天”。

刚刚以30亿元拿下泗泾地王的融创中国,其2015年全年净利润仅有33亿元。拍下苏州最高溢价率318.86%地块的景瑞地产,近日再度拍下杭州一幅土地,一个月内景瑞在土地的并购扩张上投资近40亿元,几近2015年全年销售额的一半。且该房企连续两年亏损,负债率高达135%。

开发商近期为何在一二线城市疯狂抢地?

——“不缺钱,缺项目”。旭辉集团总裁林峰透露,以前开发商高度依赖银行的开发贷款,如今融资工具更加

多元化,甚至有很多机构主动找上门要求提供贷款,且贷款利率极低。去年旭辉首发的境内公司债利率不足5%,远低于银行贷款。

——房地产成资金“避风港”。仲量联行调查发现,近几年,一些二线城市低端制造业外迁,大量产业资本出于保值增值的目的涌入楼市,使得房地产市场成为财富避风港。实体产业下滑和房地产上涨之间的反差特别大。

东莞一家电子元器件企业老板告诉记者,从去年开始,公司经营压力增大,资金经常周转不开,他索性缩减规模,将部分资金投资深圳房产;今年深圳收紧限购后,他又将资金转投至惠州、珠海等城市。

——开发商互相坐庄解套。业内人

士认为,开发商轮流坐庄、通过制造新“地王”解套旧“地王”也是造成地价节节上涨的重要原因。上海泗泾地王诞生后,最亢奋的莫过于在周边有在售项目的开发商。厦门国贸、龙湖、金地等房企纷纷以“地王”为噱头促销提价。

除开发商相互“抬轿”外,开发商偶尔也“自己坐庄”。去年,华润华发联合体、阳光城集团均在上海先后两次刷新自己创造的区域“地王”纪录。

专家认为,在同一区域接连拿地、刷新楼面价纪录是房企降低拿地风险的“好办法”。“土地本身的增值及房价的上涨均为‘地王’后面几批房源入市销售盈利奠定了基础。”一位开发商表示,“只有拿不到的地,没有解不了的套。”

## 高杠杆拿地背后隐患重重

开发商拿地的钱从哪来?记者调查发现,疯狂拿地背后既有资本市场输血的“功劳”,也有低成本投资资金的帮助。刚刚在北京昌平豪掷62亿元拿地的招商蛇口,去年吸收合并招商地产上市,募集资金118亿元,基本上全部投入公司的房地产项目;旭辉财报显示,2016年1月,该公司完成境内

私募债发行人民币20亿元,利率不足5%;泰禾集团去年以57亿元连夺深圳两宗地块,刷新当年全国单价“地王”纪录,财报显示,其公司资产负债率达到79.85%。

在房地产企业利用金融市场不断加大杠杆拿地的背后,是整个行业负债的攀升。中国指数研究院数据显示,

2015年百强企业资产负债率继续上行,均值达到75.4%,较2014年上升1.5个百分点。

业内人士担心,房企高负债、高杠杆存在违约隐患。“一家房企旗下的一个项目出问题,可能会出现连锁反应,很多金融机构要求提前兑付将导致多家房企资金链断裂”。

## 土地财政依赖亟待改变

土地市场“疯狂盛宴”背后,是房地产开发商加杠杆与地方政府土地财政的互相支撑。中国建设银行首席经济学家黄志凌认为,一些地方政府提高基准地价,有的涨幅超过一倍,这说明其并未摆脱土地财政依赖,依然坐

享土地增值收益。

上海财大教授陈杰认为,目前不少地方债务都依赖卖地收入来偿还,而土地也大多抵押给银行。一旦土地市场遇冷,政府卖地收入将大幅下降,土地抵押的债务将出现坏账风险。

“‘地王’集中出现,将加剧地方的土地依赖症,放大财政风险。”中国房地产业协会副会长胡志刚建议,热点城市要把握土地供应节奏,合理调节土地价格,稳定房企长远预期,避免频现“地王”。⑥6 据新华社电