

动工,不动工都难;卖高,卖低都烦——

楼市再热闹,“地王”还是不出声

1-3月交易数据的回暖令不少开发商信心大增,争相加速推盘。仅4月就有30余家楼盘准备新推房源。相形之下,在2007年高价竞得的“地王”却仍然落寞。伴随着万科金域蓝湾售楼处的关闭,又一家“地王”进入“冬眠”。这些“地王”的沉默期是多久?这些高价土地,是否会成为日后房价再度上涨的内在因素?高价地又该如何运作?

[现象追踪]

多家地王陷入“冬眠”

2007年7月,经过117轮竞拍以17.85亿元成交的牛首山河“地王”,因“万科制造”而备受关注。2007年产生的“地王”中,牛首山河“地王”最早动工。2008年,恒大绿洲半途杀出,以4600元/平方米起的价格冲击市场,江宁开始了价格战,金域蓝湾开盘时间也一拖再拖。今年3月,金域蓝湾售楼处正式关闭,销售人员全部撤出,施工现场停工。万科2008年报显示,金域蓝湾的“2009年计划开工面积”和“2009年计划竣工面积”均为“0”。

与金域蓝湾不同,不少“地王”从拿地到现在的一年多从未动工。位于江宁九龙湖一楼面均价高达4446元/平方米的某地块,也是一个单价达“地王”级别的地块。不过至今,一直没有动工。一位内部人士告诉记者,由于市场不稳定,公司决定延迟地块上市

时间。

2007年12月,招商一九龙仓、仙林房地产、栖霞建设、荣盛置业等鏖战数十家房企,最终分别取得了位于仙东仙林湖的四幅地块。记者日前在前往仙东时发现,四幅地块无一动工。招商地产相关负责人称目前的销售重点是依云溪谷,仙东地块还没有提上日程。而栖霞建设目前在仙西有东方天郡和栖霞两个楼盘在售,下一个动工项目是位于河西的栖霞。荣盛置业营销负责人坦言,以仙东地块的楼面价,现在开发只能亏本卖,所以还要再等等。

同样,交通一三汉河“地王”、恒基一东井亭地王等目前均处在“冬眠”状态。一位恒基地产内部人士向记者透露,恒基在其他城市的地块可能会先动工,但南京地块“还没有时间表”。

[真相调查]

退地、转让、合作都难

实际上,“等待”或许只是房企最无奈的选择。早在去年11月,华光地产、新城创置先后成功退掉了江宁的两幅地块后,就有不少手握“地王”的房企提出退地。但退地并不容易。一打算舍弃定金、退掉某地块的开发企业与相关部门协商后没有结果。该企业一位内部人士告诉记者,按照当时近6000元/平方米的楼面地价,算上

建安、营销成本,售价至少在9000-10000元/平方米以上才能保本,但目前当地住宅只有7000-8000元/平方米。目前退地难,动工更难。

而由于地价过高,转让或合作的可能性都不大,只能等下去。交通置业在下关三汉河的“地王”当时与北京首创进行了158轮血拼,将1亿元底价抬至1355亿元成交,毛地的楼

面价高达4375元/平方米,而拆迁成本尚是一个未知的巨大数字。记者获悉,由于巨大的开发成本,该企业去年一直在寻找金融大鳄合作开发。至今未果。

由于去年土地市场也一蹶不振,其间有不少资金流入充沛的房企伺机拿地。但大多数企业买二手地时都锁定了地块规模、区域、价格等条件以降低风险,对“地王”多敬而远之。

[后势猜想]

两年期满后地王何去何从?

按照国家政策规定,闲置超过两年土地政府便有权收回。而闲置土地即指,土地使用人依法取得土地使用权后,未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工开

发建设的建设用地。

“南京各板块‘地王’多数诞生于2007年下半年,今年底之前或许就是这些‘地王’的限期。最糟糕的结果是政府收回土地。”不过,在网商

研究机构宏观研究部主任颜涛看来政府收地不会是普遍现象。“很可能政府会在地块开发过程中给予一些支持,开发商也可以选择合作开发、股权转让的方式降低风险。”

是否会有一批高价房出现?

并非所有“地王”都在“冬眠”。河西仁恒江湾城是2006年12月仁恒地产以24.05亿取得的。目前,该项目的部分楼宇已建至26-27层。据悉,这一采用全地暖、全装修的产品是仁恒在南京“相对最完美”的作品,预计售价将在1.5万元/平方米甚至以上。

也将继续这一高端房、高房价的模式?对此,仁恒副总方宏持否定看法。他认为“地王”也只是阶段性概念,而每一个地块都有自己对应的市场需求和客户圈层。仁恒江湾城定位为“舒适居家系统”,所以全体员工都在集中精力研发改善型产品,至于最终定价,还要根据市场形势而定;而相比之下,2007

年取得的仁恒黄山路项目单位地价更高(楼面地价超过6000元/平方米),但项目定位为白领社区,比江湾城要略低。

福舍投资置业有限公司总经理史东直言,房价只能取决于市场,而非地价。“高价地能否成功操作成高价的高端房,既取决于开发商的经验,更在于地段优势。” 快报记者 杨连双

■置业问答

问:请问什么叫假按揭?假按揭有何危害?

答:正常按揭贷款必须是在有实质的买卖关系发生的时候才能进行的,而假按揭则是利用虚假的买卖关系进行按揭贷款的一种手段。所谓假按揭,简单地说就是开发商为套现而将暂时无法出售的房子以内部职工或亲属的名字购下,从银行套取购房贷款以缓解资金压力。

假按揭的隐秘操作带来很多隐患,规避了商业银行就房地产信贷安全所设置的贷款条件。表面上,商业银行获得了房地产的全额抵押权,甚至其债权只占抵押物市场价值的80%,但实际上,企业或个人通常都是在无法完成资金链周转,财务状况非常困难的情况下才采取假按揭,其财务风险承受能力已经非常脆弱。一旦房地产市场行情出现大幅度下滑,银行指望抵押的房地产拍卖等收回全部债权可能会落空。此外,假按揭实际上是借款人采取冒用他人身份证、伪造他人签名,甚至提供房产证等文件资料,不但构成民事侵权,给他人造成巨大的经济损失,情节严重的还可能涉及刑事犯罪而遭受严惩。

快报记者 费婕
咨询电话:84783628



活动时间: 2009.04.11-04.12 活动地点: 红星美凯龙卡子门商场 主办: 南京市装饰行业协会 红星美凯龙卡子门商场

明折明扣放心购买 2000多类花色品种任君选择 额外惊喜满1000送300元家具券

国际品牌联展——窗帘布艺、墙纸专场
第二届南京品牌厨卫博览会牵手红星美凯龙卡子门商场,重拳打造“窗帘布艺分会场”! ESTELLA家纺, 别丽美特, 布鲁斯特, 英伦美家, 蓝布坊, 汉帛, 美居乐, 宏耐, A-S, 和平, DZG, 展拜邸, 圣象瑞宝, 宝盛华庭, 缇娜-风尚等30多个国际知名品牌

特邀业界顶级高级设计专家马汝嵩教授解读09饰家流行趋势, 现场特别提供免费丰盛自助冷餐会及精美礼品

“团计划, 这站为你” 红星团计划第三站, 家具建材超级团购会 红星美凯龙, 家具·建材·家饰 一站购齐

威麦卫浴
红星美凯龙卡子门店
[展位A8098] 隆重开业
活动期间威麦展厅有惊喜
促销活动和神秘礼品赠送

M 红星·美凯龙 MACALLINE
地址: 卡子门大街29号[宜家以南] 热线/ 025-8266 6666
公交路线: 14/ 60/ 84/ 101/ 102/ 106/ 137/ 164/ 318
江苏省家具建材1号店