聚焦“楼市降价综合征”系列报道之七——退地风

土地新政细则不日出台

高价拿地的何时才能喘口气?

(上接 B41 版)

各方观点

退成的没几个——土地可不是说退就退的

在采访中,看到一些开发商退地公告的购房人很是不平,“开发商为何能退地,而我们却退不了房?”事实如此吗?

北京昂展置业有限公司南京分公司策划经理陈琪对此并不认同,从他的观察来看,目前虽然有退地苗头出现,但是真正退地成功的开发商并不多,“因为退地和退房一样其实也没那么简单”。

仙林大学城管委会一位负责人透露说,萌生退地想法的开发商在全国其实都很普遍,更别说南京。他分析说,“开发商赚钱的时候就抢着拿地,可是亏本的时候就抢着要退地吗?显然这是不可能的,土地市场也有土地市场的规则,政府和开发商之间其实是风险共担的关系,政府不可能做无原则的退让。”据他介绍,其实在土地出让合同的文本中关于开发商退地并无具体约束,只说开发商不能在规定时间内付清地价款国土部门可以收回土地,“但是毕竟收回土地的权利在政府,市场形势变化了,政府再按照老政策执行已很不合适。”该人士相信,延期交费和支付土地款的细则出台之后,会让2007年高价拿地的开发商多少喘口气,让资金链紧绷的开发商可以多获得一些机会。

楼市调整加剧——企业甩开包袱也很正常

运盛实业建设发展有限公司副总经理王牧分析说,早几年南京也有企业退地的情况。以前退地主要是由于个别企业拿地时比较勉强,比如对于拿地成本计算有偏差,或是拍地时资金情况还可以,后来因为突发事件又很缺钱,没办法才转让或者退掉。“表面上看来,现在企业退地的原因也是土地成本、资金压力的原因,但造成资金困难和推盘压力的原因却不一样。”他表示,楼市调整加深之下,企业要生存,抛开包袱也很正常。

东方鼎成副总经理李威也认为,当前对于开发商来说,“能活下去是第一位的”,“退地潮”的出现说明楼市的调整正在深入与加剧。“其实,早在退地现象之前,南京土地拍卖市场不断出现的大量土地流拍现象就是一个端倪,反映出房地产企业在储备土地上的谨慎和担忧。”

业内人士分析,对于手上有项目的企业来说,如果出现资金困难,一般有三个选择。首先,寻找资金注入,合作开发;其次,项目整体打包转让;最后就是把地退还给政府。当前情况下,包括万科、恒大、雅居乐这些大的品牌地产商都比较惨淡,想寻找合作伙伴或者转让项目确实比较困难,所以一些开发商只能选择退地。

退地不成就停工——明年上市量会否受影响?

潘石屹面对退地曾公开表示,“因为房地产行业资金紧张,一些房地产企业不得不违约退地,这种情况对未来两年市场上房屋的供应量会有影响,这样房屋的供应量会减少,进而会影响到未来两年的房价。”在南京这样吗?采访中,记者也了解到,退地不成,一些开发商不得不把项目暂停开发。河西多处项目无人开发;下关交通置业的三汊河地块隐性停工;仙林一些新地块的上市进度明显放缓;江宁甚至有已建设至中途的项目也停工了……大批项目的停工会否导致明年楼盘上市量的减少?

网尚研究机构房地产经济中心主任颜涛分析,虽然有项目停工,但是多数开发商的建设步伐并不会放缓,主要有三个原因:第一开发商很注重现金流,有可能开盘销售;第二如果开发周期长,必须保持一定上市量;第三部分开发商可能逆向思维,反而加大推盘速度。

一位业内人士也认同上市量不仅不会减少反倒会增加的观点,“明年全市上市新盘大概有120多个,有开发商还指望尽快把房子卖出回款来低价拿地,因为从土地市场来说,最近几年确实是低价入市的好时机。”

快报记者 费婕 刘果

漫画 俞晓翔

[延伸阅读]

开发商为免惩罚出怪招——

制造“钉子户”

前几日和圈内人士闲聊中获悉,相较于那些想方设法转手或退还土地的企业来说,有些房企为应对日益加剧的土地成本压力,想出了怪招:对于已拿到手有一段时间的土地,如果考虑到当前市场行情,不想按规定动工,又不想被政府处罚或收回,就在土地拆迁中,故意买通一两户人家,给以远远超过拆迁补偿款的一笔费用,要求其“老老实实呆着,就是不搬走”,充当地块上的“钉子户”,阻滞拆迁进度。还有一种更离谱的方法就是,开发商在净地上找来一户人家,盖上一处民宅,然后再给这户人家一笔款子,制造一个“钉子户”。

“市场不好,我捂着货不出仓就行了,但土地这东西可不好捂,多捂一天就面临更大的损失。”一位开发商老总称。这一想法也正反映了当前房地产企业在面对土地问题上的窘境。

快报记者 刘果

武夷地产08钜献

行动吧!

40-120m²水岸多层,即将“0利润”礼献全城

还在观望吗?还在等待吗?还在煎熟吗?
武夷·水岸家园,武夷地产08力作,
江宁东山20万平米水岸社区,傲眺东山城东高尚住宅区,毗邻宁杭高速二期东山出口处,
近拥101路东山总站之便利,城市繁华一手掌握。
一期水岸多层即将“0利润”震撼入市。
抄底时机稍纵即逝,还不出手,更待何时?

本广告仅供参考,一切以政府最终批文及买卖合同为准

武夷·水岸家园
·生活,就在不远处·

一卡抵万金,全城免费预约登记火爆进行中!

武夷·水岸家园,江宁东山·20万平米·水岸生活社区

◎地段\傲眺江宁东山城东高尚住宅区,坐拥城市成熟配套 ◎交通\优享宁杭高速便捷,瞬间直驱南京主城 ◎景观\千米诗意水岸,自然生态家园 ◎建筑\多层花园洋房,因为稀有所以珍贵 ◎品牌\南京武夷地产08钜献,实力地产品质保证

水岸热线 025-52153333

◎接待地址\江宁绿博口与绿博与宏运大道交汇处 ◎项目地址\江宁东山宁杭高速东山出口处
◎开发商\北京武夷房地产开发有限公司 ◎全程顾问\瀚 | 瀚行置地产 021-51688923