

北京四大地王土地出让合同公开,竣工大限明确 “让全社会来监管,防开发商囤地”

信贷宽松的2009年,人们习惯了“地王”们的凶猛,但如今,他们面前也会陡增一道红线,并非能够轻易跨越。

在北京今夏土地市场上掀起一时风云的四块“地王”,其土地出让合同已在近期签署完毕。出让合同中不仅规定了土地出让价款的付款方式和付款期限,而且明确了开工日期和竣工日期,一旦逾期,国土部门将根据延期天数予以罚款。

四地王卖出 87.82 亿

此次签订合同的四块地,分别在5月份和6月份在北京土地整理储备中心拍卖成交,总金额达到了87.82亿元。

被北京富力城公司以10.22亿元竞得的广渠门外10号地,以几近于周边房价的超高价掀开了北京土地市

场火爆的大幕,冲击波随后蔓延至全国各地,重点城市的土地市场上演了一幕幕的疯狂大戏。此地块的土地出让合同约定2009年12月31日前动工,2011年6月29日前竣工。

创下通州“地王”的九棵树人街地块,在经过了现场125轮竞价后,被北京祁连房地产公司于6月25日以17.40亿元拿下。此次合同约定2010年4月1日前动工,2012年9月30日前竣工。

北京市朝阳区奥运村乡地块的出让合同约定,2010年1月31日前动工,2012年7月31日前竣工。而拿地者成都中泽,其背景实为央企——中国电子,这也引发业界对央企疯狂拿地的大争论。广渠路15号地块是北京今年的明星地块,按照如今的土地出让合同,将在2010年1月31日前动工,2012年7月31日前竣工。

“让全社会都来监管”

一位国土部知情人士对记者透露,之所以公开上述地块的土地合同内容,是为了加强对其开发全过程的监

管,同时也是搭建一个平台,让社会各界都能来监督。而监督的目的,一是防止开发商囤地,二是防止企业通过更改规划等方式向社会转嫁风险。

虽然政策规定,一年未动工可征收土地出让金20%以下土地闲置费,闲置两年以上可无偿收回,但由于企业对开工期应对有策,以及地方政府执行意愿不强,政策力度大打折扣。

但国土部、国家工商总局去年下发通知,颁布《国有建设用地使用权出让合同》,要求自当年7月1日起土地出让必须签订规范的合同。新版土地合同的重要作用就是加强了对竣工期的约束力度。

国土部调研地王闲置

今年过热的土地市场引起了各方关注。一位土地专家对记者透露,国土部曾派出专门的调查小组奔赴广州调研地王晒太阳事件,并将调研结果向国务院进行了汇报。

今年国土部还接连下发了两道通知强化土地的批后

监管。在9月份的一次内部会议上,国土部高层开始部署清查商品房用地闲置情况。

但土地的批后监管对国土部来说,并非易事。比如土地出让合同签订之后的开发进度情况,此前国土部门就比较难以掌握。

上述土地专家表示,以前都是地方将土地出让信息统一汇总后上报,国土部一般不会下到地方进行具体项目的核查和全程监管,现在是国土部门要求地方将出让土地信息逐一上报,然后国土部派人下去监管。

在今年7月份,国土部官员就曾到北京国土局,去查看前述几个地王的合同签署情况。

上述知情人士透露,在用地批后监管这项工作上,初步的信息录入工作已经展开,前面的四个“地王”的合同内容就在其中。随后也会逐步将2007年和2008年的数据补录进去,并会把相关进度信息随时更新上网。

“有可能还会公布社会各界比较关注的地块开发信息。”上述知情人士称。

据《第一财经日报》



资料图片

上海迪斯尼渐近 三大悬念仍待解

各方高度关注的上海迪斯尼项目,前景正在逐渐明朗化。

11月1日,上海市市长韩正在上海市市长咨询会议的会后新闻发布会上表示,上海市近期将专门召开一个新闻发布会,公布迪斯尼项目最新进展,时间“可能是下周”。这更是被各方解读为上海迪斯尼项目即将“水到渠成”的重要信号。

不过记者在采访中了解到,历时十余年谈判的上海迪斯尼项目即使获得国家有关部门的审批通过,也只是新的更艰巨工作的开始。上海迪斯尼乐园的具体规划、具体投资规模包括土地动迁等关键性工作,目前仍在紧锣密鼓地推进之中;从项目获批到人们真正看到一座初具规模的主题乐园,至少还需要四到五年的时间。在此期间,围绕着上海迪斯尼有三大悬念等待着时间做出回答。

新华社记者 季明

相关新闻

潘石屹“倒地论”掀千层浪



资料图片

老潘爆料

●在房地产界,“养鸡的不如倒蛋的”,囤地往往更赚钱。

●根据一些上市公司的公开年报进行简单分析后发现,上市公司的囤地现象非常惊人,囤地规模最小的也在20年以上,最多的超过100年,有一家公司的土地储备规模甚至达到了151年。

●中国有一批房地产开发商是从来不盖房子的,就是倒土地的。我能了解的情况,差不多有三分之一。

继9月底爆料有开发商土地储备高达151年后,SOHO中国董事长潘石屹再次语出惊人。11月1日,在接受央视《经济半小时》节目采访时,潘石屹称,中国有一批房地产开发商从来不盖房子,就是“倒土地”。而这些公司的数量大概占三分之一。这一观点遂引发激烈讨论。

【专家】数据和判断需进一步推敲

其实,这个观点也并非老潘第一次提出。9月29日,他就在博客中用“养鸡的不如倒蛋的”,来比喻中国房地产行业建房子的不如囤地的、倒地的。

中国人民大学商学院教授俞明轩对记者表示,是否有三分之一的开发商“只倒土地不建房”,界定可能有些困难。一是根据现行法律法规,不太好界定开发商是否在囤地。“比如,开发商挖了一个坑,或者埋下两个桩,这算不算开工?”其次,关于有没有三分之一开发商这样做,谁统计的?样本有多少?

俞明轩认为,需要对数据和判断进一步推敲,要保证它具有一定的科学性,不能根据

周围情况简单类推。中国社科院研究员杨重光也认为,并不知道“三分之一”这个数据从何而来,而开发商囤地、倒地的情况确实存在,但情况比较复杂,需要具体问题具体对待。

【开发商】三分之一显得夸大

作为潘石屹的同行,有多位开发商对此观点并不赞同。“对于开发商的定义有误。”一家大型国企负责人向记者表示。他认为,只有向消费者提供产品的房地产企业,才能被称为是“开发商”。“不排除有部分资质较差的小公司会采取‘倒地’方式谋利,但这部分小公司本身并不具备企业可持续发展的能力或眼光,充其量只能被称为‘土地猪’。”

该人士称,在当前房地产市场,持续开发运作产品的开发商并不轻易转让土地,这主要还是缘于土地储备与企业的发展规模。“从全国整体的开发量来说,‘三分之一开发商’的数值同样有待商榷。”

上海城建集团房地产经营部副总经理施嘉霖认为,“倒地”现象并不能说完全杜

绝,有多种原因。他说:“有些开发商拿到的土地成本较低,对于这部分开发商来说,鉴于当前土地价格持续上涨,转让之后的获利更具吸引力,便会采取转让方式。”

【网友】潘石屹“吃不到葡萄说葡萄酸”

对于潘石屹的说法,网友的反应也不尽一致:赞同的网友多半建议政府加大处置力度;也有网友认为,潘石屹的说法不太严谨,公开宣扬这个数据可能有其他动因。

虽然今年潘石屹参加了多次土地拍卖会,但最后几乎空手而归。对此,潘石屹将其归咎于国企,而有网友则认为,潘石屹实则是“吃不到葡萄说葡萄酸”,拿不到地,只是关于他自身利益的问题。

该网友认为,将囤地问题引向国企,只能混淆视听,而真正有力的措施则是建立土地发展信息公开制度,全程公开土地项目发展的进度,从拿地一直到规划、施工开发、入伙,全民监督。“但是,现在的问题是,没有制度,没有人实施。”

据《第一财经日报》

评论

可怕的暴利 囤地胜过囤金

北京核心城区的工体四号地块被李泽楷旗下的房地产公司盈科大衍地产拿走,按照约定此地块开工日期为2006年9月20日,竣工日期为2008年3月31日,合同成为一纸空文,该地块于今年8月21日被转让给瑞安建业。

仅此一项转让,盈科大衍赚了多少钱?转让价为1.18亿美元,当初拍卖价为5.1亿人民币,按照当时的汇率,仅为0.6414亿美元,按照2009年8月的汇率,约为0.7467亿美元,考虑到中间费用,“小超人”大概赚了0.5亿美元,3年利润在78%以上。

如果“小超人”囤金,他的收益又有多少?2006年9月15日的现金为每盎司572.35美元,2009年8月21日为953.85美元,盈利381.50美元,盈利为60%左右。也就是说,在中国一线城市核心区域囤地收益好于囤金。

现在我们可以理解为什么囤地好过盖房。“面粉”贵过面包,说明通胀预期十分强烈,此时面粉也好,面包也好,他们的稀缺程度相同,但是囤积面粉有无数好处:面粉既可以像面包一样畅销,还可以免去开发成本,减少在开发过程中房价涨跌的不确定性。

潘石屹先生所说的三分之一开发商囤地不盖房,如果属实,这是一个可怕的数据,说明中国的房地产行业已经彻底资本化、泡沫化了。上游开发商与某些地方政府一起囤地待价而沽,下游追求资产保值的投资者大买高档住宅与豪宅,业已占据购房者的35%以上,这绝不是普通的消费市场,而是一个土地与现金为王的投资市场,土地成为重要的期货品种。

悬念一 上海迪斯尼如何赚钱

迪斯尼乐园向来是全球建造成本最高的主题乐园之一。面积有望创下迪斯尼乐园新高的上海迪斯尼,初步预算投资规模将超过100亿元人民币,这笔投入如何收回成为各界关注的焦点。

根据记者多方求证,为建设上海迪斯尼乐园,上海将与美国华特迪斯尼公司成立一家合资公司,具体负责项目投资建设,上海和浦东新区的大型国有企业将代表中方出资。建设成本相对较低是上海迪斯尼乐园的一大优势;内地数以千万计的游客提供了“票房保证”;同时有了前5家全球乐园的运营经验,上海迪斯尼也能更快克服文化“水土不服”的问题。

不过上述因素并不能完全保证上海迪斯尼赚钱。迪斯尼公司今年7月底公布的第三季业绩报告显示,受经济危机影响,全球迪斯尼主题公园业务第三季的净利润下降19%,为5.21亿美元,销售收入下降9%,为27.5亿美元,全球各家迪斯尼乐园也是冷暖不一。要让迪斯尼品牌在赚足眼球的同时“赚足腰包”,需要上海迪斯尼在建设过程中更大幅度地降低成本,推出更有吸引力的游乐项目。

悬念二 “喜羊羊和灰太狼”如何抗衡“米老鼠和唐老鸭”

作为首家进入我国内地的迪斯尼乐园,上海迪斯尼不仅会带来一家代表全球顶级水准的主题乐园,还将把我们耳熟能详的一系列迪斯尼动漫产品带入国内,这意味着我国本土的旅游业和动漫产业都将在家门口迎接挑战。

国内方兴未艾的主题乐园旅游产业自然首当其冲,长三角区域内的主题乐园必须要在内容、形式、品牌管理和运营上作出调整和改变,实现错位竞争,才能在更为激烈的市场竞争中赢得立锥之地。而以喜羊羊和灰太狼、麦兜等为代表的国产动漫业尽管近年

来已经有了快速发展,但与迪斯尼这样的动漫行业“巨无霸”相比并不在一个数量级上,如何“突出重围”将考验以“80后”为主的中国动漫人才的集体智慧。

业内专家认为,尽管上海迪斯尼会给国内相关产业带来“面对面”的挑战,但在加入世贸组织后,我国民族产业已经习惯与全球一流公司同台竞技,同时在竞争过程中提升自我水平。复旦大学旅游系副教授后智钢说,在美国曾经有过“沃尔玛定律”,即一般超市难以在沃尔玛超市的周边地区生存下来,但这条定律在中国并没有得到印证。同样的,有中国经济长期向好和充足的消费群体为基础,本土相关企业的运营经验,上海迪斯尼形成“竞争共存”的态势。

悬念三 “迪斯尼概念股”何时能散尽铅华

11月2日,在相关利好消息的刺激下,所谓的“迪斯尼概念股”再度风起云涌,多只个股涨停,其余个股同样涨幅居前。这至少已是“迪斯尼概念股”近年来的第六轮“集体狂欢”。

但是记者多方求证后了解到,许多被各大机构言之凿凿地推荐为“迪斯尼概念股”的上市公司,其实与上海迪斯尼乐园项目毫无关系,或者只有非常牵强的联系。有的上市公司只有在迪斯尼动迁区域的两处房产,却被许多机构推荐为“迪斯尼的最大受益者”。在信息掌握方面处于明显弱势的中小投资者面临着极大的投资风险。

事实上,对于“迪斯尼效应”还需更为客观冷静地分析。百亿元投资规模的上海迪斯尼乐园预计将会撬动千亿元能级的相关产业,建筑、宾馆、交通、会展、创意等产业都将直接受惠于这一项目,同时这一项目将会与2010年上海世博园区形成“东西呼应”之势,直接助推上海现代服务业的快速发展。投资者应当擦亮眼睛,不为各种小道消息所惑,才能真正从上海迪斯尼项目中寻得投资机会。