

# 又见退地, 房价要跌了?

## 分析称房产新政实施半年后, 开发商资金链全面吃紧

房地产市场调控新政(国十条)出台后, 首例开发商退地(住宅开发用地)11月30日出现在上海嘉定。业界人士分析, 与2008年“退地”潮不同的是, 此次退地不仅是为当初的高价拿地埋单, 更是因为持续收窄的融资渠道, 让房产商“圈钱”受阻无力开发, 从而把资金链问题从幕后搬到了台前。2008年6月, 上海普陀长风某地块被开发商退地, 随后多个城市爆出退地消息, 接下来出现了2008年下半年至2009年上半年的新一轮房价调整。这一次又将如何呢?



没钱赚, 不玩了

公开信息显示, 被退订的两个地块是: 嘉定区真南路以南、走马塘以西地块(下称“真南地块”); 嘉定区百安公路以西、恒荣路以南地块(下称“百安地块”)。对应的开发商分别为宝华企业集团(下称“宝华”)和莱蒙宝山信息咨询(深圳)有限公司(下称“莱蒙宝山”)。

上海土地交易市场第91号和109号土地出让公告显示, 这

两家公司分别于今年1月7日和2月26日摘得上述地块, 成交总价分别为24.186亿元和11.05亿元。其中, 真南地块折合楼面地价约12503元/平方米, 与起始楼面地价相比, 成交溢价率达336%, 一度成为上海嘉定南翔住宅用地地价的“标杆”。

业内人士分析, 按照这一拿地成本, 再加上建安成本和财务成本, 最终出售的商品房成本大约在1.9万~2万元/平方米。而目前邻近的楼盘如金地格林世界, 其精装房销售价格也大概在1.8万~2.1万元/平方米。照此计算, 如果房价在楼市调控政策出台以后停止上涨, 真南地块的开发利润将非常低甚至为负。

### 开发商很缺钱

易居中国分析师付琦指出, “退地”只有两种可能, 一种是单方违约, 一种是双方都违约。“出让方违约只可能是无法交地, 但这两年上海的宅地都是净地出让, 因此不太可能在这个问题上。”也就是说, 一般退地都是开发商方面违约。“但是现在宅地越推越少, 开发商抢地都来不及, 拿到手的怎么可能“吐”出来? 这样推理, 开发商退地的原因多数就是缺乏资金。”

记者采访中, 宝华一位知情人士介绍说, 考虑到真南地块总投资额可能高达40亿元, 宝华在

拿地之前引入了合作伙伴。然而, 今年楼市调控新政出台后, 合作伙伴融资受阻, 并在很长时间内都难以解决资金问题。在筹资无望的情况下, 只能选择退地。该人士说, 退掉真南地块后, 宝华损失了约6000万元, 其中约5500万元属于竞买保证金。

同样的资金难题或许也出现在另一家退地开发商莱蒙宝山身上。相关资料显示, 莱蒙宝山与正赴港IPO的房企莱蒙国际集团有着千丝万缕的关系。据有关媒体报道, 长期以来, 莱蒙国际也因为融资渠道狭窄, 企业的快速发展受到极大的制约。

### 退地可能刚刚开始

易居中国近期的一份报告指出, 4月份史上最严厉调控政策“新国十条”出台后, 国内上市房企现金流普遍“饥渴”, 其中中报营收前20强的房地产上市公司, 每股经营性现金流为-0.70元, 已创近几年同期最大负值。其中上半年拿地“疯狂”的保利地产上半年经营活动现金流量净额为-233.48亿元, 已超过了同期同样拿地较多的万科(-95.14亿元)。有市场分析人士甚至指出, 随着开发商资金链持续紧张, 在全国范围内, 不排除类似真南地块这样的案例还会出现的可能性。

《第一财经日报》

### » 相关新闻

#### 南京房价名列全国第十

#### 11月百城房价环比上涨0.82%

12月1日, 中国房地产价格指数系统百城价格指数报告显示, 11月全国100个城市住宅平均价格为8487元/平方米, 较上月上涨0.82%, 其中86个城市价格环比上涨, 14个城市环比下跌。

价格上涨的城市中, 淄博上涨幅度最大, 为2.50%; 价格下跌的城市中, 下跌幅度最大的昆山跌幅为0.57%。报告显示, 11月住宅价格环比涨幅前十位城市分别是: 淄博、芜湖、聊城、株洲、乌鲁木齐、昆明、赣州、青岛、湛江和呼和浩特, 涨幅都处于2%-3%之间。报告还显示, 11月住宅价格环比跌幅前十位城市分别是: 昆山、哈尔滨、宁波、柳州、北海、南宁、银川、厦门、江门和德州。除昆山外, 其余9个城市跌幅皆小于0.5%。

据统计, 11月百城住宅价格最高的十个城市分别是: 深圳、上海、北京、杭州、三亚、温州、广州、宁波、福州和南京。深圳以24601元/平方米继续排名第一位。上海证券报

### A股指数1日行情

指数	上证指数	深证成指	沪深300
开盘	2810.54	12301.24	3127.26
最高	2834.2	12377.57	3150.44
最低	2795.81	12211.65	3111.65
收盘	2823.45	12310.38	3136.02
涨幅(%)	0.12	-0.21	-0.03
成交额	1057.27亿	962.43亿	694.73亿

### 股指期货1日行情

合约	IF1012	IF1101	IF1103	IF1106
收盘价	3145.6	3172	3211.6	3269
涨跌(%)	-0.01	-0.06	0.06	-0.48
结算价	3151.8	3178.8	3219	3279.8
成交(手)	178326	3368	1377	593
成交额	1684.5亿	32.1亿	13.3亿	5.8亿
持仓(手)	20223	2049	3672	994

### 华夏银行

#### 1日10:00外汇牌价

货币种类	现汇买入价	现钞买入价	现汇现钞卖出价
美元	665.6	660.26	668.26
港币	85.7	85.01	86.04
欧元	862.28	844.1	869.2
日元	7.9438	7.7763	8.0076
英镑	1034.26	1012.45	1042.56
瑞士法郎	662.14	648.31	667.73
新加坡元	502.38	491.99	506.82
瑞典克朗	94.39	92.44	95.24
加拿大元	646.98	633.59	652.7
澳大利亚元	634.76	620.81	639.61

**太平洋电话车险**

4006095500

省 钱 商业险保费省15%

不省服务 专业团队 品牌服务

一个电话, 保险到家

太平洋保险 CPIC

在获悉“赛弗”诊疗金标准助力“知女·健康行”公益行动以来, 咨询电话025-58819414响个不停。众多深受不孕困扰的南京女性纷纷致电咨询或报名参检, 希望凭借第二军医大学长征医院南京分院的专家和技术优势, 解除因不孕引起的困惑。冬季石城再次掀起到第二军医大学长征医院南京分院“求子”的热潮。

# 一根管子堵住了女人“孕气”

第二军医大学长征医院南京分院经过对3245份妇科检查登记的统计发现, 在受检女性当中查出患有盆腔炎、阴道炎和宫颈炎的人数就多达1458余人。其中, 由于妇科炎症、子宫肌瘤、卵巢囊肿等疾病造成多年不孕的女性, 通过“赛弗”超微腹腔镜手术后有相当多的人都能顺利怀上了宝宝。这些事迹经媒体宣传报道后, 第二军医大学长征医院南京分院治疗不孕症的成功技术已是广为人知。

### 两次流产史, 五年来不孕

现年37岁的肖女士, 早在5年前曾有过两次怀孕经历, 由于忙于工作都在一家小门诊做掉了, 此后一直饱受不孕之苦。她慕名来到第二军医大学长征

医院南京分院, 妇产科专家张红珠主任诊断, 肖女士患有多种妇科炎症并同时有子宫肌瘤、子宫内膜异位症造成盆腔广泛粘连, 子宫输卵管造影结果显示, 输卵管不通畅。因此肖女士生育梦想的路途遭遇了四面埋伏。

第二军医大学长征医院南京分院“送子名医”梁月琴教授表示, 引起不孕症的原因有很多种, 要想快速、有效地治疗不孕不育症, 首先要能够准确、彻底的查明病因。针对肖女士的诸多问题, 梁教授建议采用该院治不孕的特色技术“赛弗”超微腹腔镜微创技术可以一步到位地解决她的问题, “消除炎症, 剔除肌瘤, 恢复输卵管功能, 再积极备孕。”

接受“赛弗”超微腹腔镜手术

及药物配合治疗后, 目前, 肖女士输卵管通畅, 生育功能恢复。B超下检测肖女士卵泡发现, 其右侧卵巢内可见多个卵泡回声, 最大一个约1.77厘米×1.4厘米。“在卵泡成熟排出的时候充分做好受孕准备, 我相信, 这次一定行!”肖女士很坚定地表示, 辗转求医多年后终于让她看到了希望的曙光。

### “赛弗”超微腹腔镜技术 公益妇检中受推崇

近年来, 第二军医大学长征医院南京分院妇产科不断开发并加强妇科微创腹腔镜技术在女性不孕症诊治中的应用, 积累了丰富的经验, 特别对于一些不孕症的主要病因, 如输卵

管阻塞、盆腔组织粘连、习惯性流产、子宫内膜异位症、子宫纵膈等, 该院的“赛弗”超微腹腔镜手术, 结合电子显示系统与高科技设备及传统外科手术优势于一体的不孕不育症微创前沿技术。通过联合运用腹腔镜与腹腔镜“两镜”和COOK导丝系统“一丝”, 一次性有效介入, 准确检测出卵巢、宫腔、腹腔、输卵管腔内外病变, 能同步全面解决子宫、卵巢盆腔与输卵管积水、粘连与阻塞等问题, 据第二军医大学长征医院南京分院妇产科随访记录, 有相当多的不孕症患者在接受“赛弗”超微腹腔镜手术后, 成功孕育了小宝宝, 圆了她们做母亲的梦, 给她们的家庭增添了幸福和快乐。

### » 专家点评:

#### 女性不孕的“罪魁祸首”?

专家指出, 妇科疾病造成不孕是因为疾病导致阴道出现的过多炎性分泌物影响精液质量、降低损伤精子成活及穿透力, 引起不孕; 病菌还能上行感染宫腔, 引起子宫内膜、输卵管炎症及输卵管粘连等, 使精卵结合受阻, 引起不孕; 在输卵管炎症未治愈的情况下怀孕, 还易发生宫外孕。第二军医大学长征医院南京分院提醒广大女性朋友, 阴道炎、盆腔炎、宫颈炎绝不是小毛病, 对于育龄女性, 如果不治疗容易引发不孕症。可不幸的是, 各类妇科炎症在有性生活史的女性中发病率相当高, 而如果有过人流史, 发生炎症的几率更大。(多次人流史, 容易导致子宫内膜损伤, 造成继发性不孕。)

### » 相关链接

据介绍, 截至11月30日, “知女·健康行”女性健康爱心基金公益行动”已经有1758名南京女性获得了女性健康爱心基金补贴的妇科检查, 已成功举办4场“周周进社区”专家讲座, 健康爱心基金补贴共发放资金46.32万。

## 江苏省女性健康爱心基金

### 200万元补贴女性健康普查, 80000元征集妇科免费手术

主办单位: 中国健康教育中心 卫生部新闻宣传中心 指定医院: 第二军医大学长征医院南京分院妇产科  
媒体支持: 中央及省市百家媒体联动, 跟踪报道, 监督执行 活动时间(首期): 2010年11月5日-12月31日

作为中国“知女·健康行”南京站唯一指定三甲医院、江苏省女性健康基金落实单位——第二军医大学长征医院南京分院妇产科, 将从以下三个方面落实本次公益举措。

1、28元全套妇检(原价291元, 由江苏省女性健康爱心基金补贴263元/人)

项目包括: 妇科常规、白带常规、尿常规、宫颈刮片、细菌性阴道病检测(BV)、电子阴道镜

检查、腹部彩超。

2、征集10例妇科微创免费手术

女企业家、女劳模、三八红旗手、女教师等和家庭贫困女性、外地务工女性优先(持有低保证或相关部门特困证明), 全额免除其手术费用。

3、“知女·健康行”周周进社区名家讲坛

由中国健康教育中心、江苏省妇联、江苏城市频道指定第二

军医大学长征医院南京分院派出女性健康专家和医护人员进社区巡讲, 专家现场答疑。同时, 通过现场赠送妇科体检券, 为女性朋友健康普查。

健康热线: 025-58819414  
网上咨询: www.414fck.com  
院址: 南京市建宁路200号(原海军414医院)

