

# “地王”轮番登场 谁来摁住地价稳住房价?

楼市回暖,土地先行。在房地产市场销售火热的带动下,房企拿地热情也如天气一般逐渐升温,大多数房企持续积极拿地,多地不断出现“地王”踪迹。在银行流动性收紧的市场预期下,开发商何不花钱?面对不断加推的土地市场,谁来摁住地价稳住房价?

据新华社

## 土地市场持续升温

6月份以来,“地王”这个词几乎让不少人产生了“审美疲劳”。龙头房企、上市房企甚至中小房企如饥似渴的拿地热情,让许多城市的地价纪录被频频刷新。

就在6月27日,上海、重庆、南京、武汉等城市均出现高价地块。备受关注的上海徐泾一地块被上海绿地联合福建泰坤公司以47.21亿元竞得,刷新上海今年以来总价“地王”纪录。同日,万科和保利联合体以53.72亿元竞得重庆江北一块“地王”。南京也推出8幅地块,其中最大一宗地由中粮地产以23.4亿元竞得。

在一线城市土地市场急剧升温的同时,购地热也逐渐向二、三线城市蔓延。6月28日,武汉4块优质地块拍出25亿元。其中,一块地起拍价3.74亿元,引来6位买家竞相

举牌,经过129次竞价,被长江置地以5.12亿元收入囊中,成为该片区新“地王”。

不仅如此,6月,武汉将迎来土地供应高峰,计划举行5次土地拍卖会,出让59宗土地。而开发商出手也非常阔绰,争着抢拍。6月18日,武汉一宗商住地块,两买家竞价近5个小时,加价163轮。6月27日,武汉一宗地块出现246轮竞价,且在一分钟内加价800万元。

中国土地勘测规划院近日发布的5月份地价报告认为,5月以来多个城市土地市场出现拿地热潮,竞争激烈。

一线城市的优质地块供不应求,竞价轮次多达上百,高价地块多次出现。房企对后市的信心从土地市场的火爆中不难窥见,未来土地市场继续火热的动力增强。



CFP供图

## 谁是“地王”背后推手?

在高溢价、新“地王”频出的土地市场上,除了房企内在的强大需求外,地方政府也是其背后推手。

近日,审计署公布的数据显示,截至2012年底,在抽样审计的36个地方政府本级中,4个省、17个省会城市土地出让收入占偿还债务的54.64%,比2010年增长1183.97亿元。

在此背景下,北上广等重点城市上半年土地收入同比大涨。中原地产数据显示,今年上半年,北京共出让经营性用地86宗,土地出让金收入达630亿元,同比增长3.5倍,接近去年全年的总和,预计今年全年土地出让金有望超过1000亿元。

目前,土地市场高出让率的势头并没有减弱。据北京市土地整理

储备中心信息,正在挂牌的经营性用地达到15宗,其中多个地块被市场看好。与此同时,土地平均溢价率已经上涨到50%以上,高于2012年的29.8%和2011年的40.4%。

中国指数研究院华中分院副总监李国政认为,下半年,我国许多重点城市有热门地块出让,整体市场可能出现超高溢价,但热度会有所降低。

同时,新“国五条”等调控政策已过去半年,其影响正在逐步减弱,土地市场正逐渐恢复。中南财经政法大学房地产研究所所长张东说,在当前的政策环境下,土地市场的回升态势还在延续,且范围有扩大之势,同时地价将面临较大的上涨压力,并助长未来房价上涨预期。

## 如何摁住“地王”保住房价?

未来土地市场有继续升温的可能,房企拿地竞争将更加激烈,土地价格也随之水涨船高,可能导致房价有所上涨。

专家建议,应保证市场的有效供应,加快普通住宅用地供应,优化“限价房竞地价地块”的出让,从供需平衡角度给房价“打预防针”。

张东说,楼市调控不能仅限于房价,要全方位,既要改变市场预期,又要规范土地交易。他建议,将土地出让金收入、土地成交均价以及高价地纳入控制目标,设置“红线”,以遏制地方政府过量卖地、“捂地囤地”,破除地价和房价的上涨动力。

同策咨询研究中心总监张宏

伟认为,目前国内的流动性总体较充裕。即使下半年市场流动性稍微收紧,仍然不会出现大范围的降价潮;但不排除中小型房企因资金困难而被迫以价换量的降价。

北京中原地产研究总监张大伟认为,近期金融市场的“钱荒”虽还未明显影响房地产,但对房地产市场的心理影响不容小视。一旦资金收紧,房地产业的扩张趋势肯定会被抑制。

张东提醒,国内外资金流动性将进一步收紧,房地产市场将面临更严峻的挑战。如果没有充裕的资金储备或融资渠道,过大比例的高价拿地囤地,很可能陷入“钱荒”困境。

## 基金上半年慷慨分红 持有人笑纳红包逾130亿元

业绩整体回暖的公募基金,在上半年慷慨分红,次数超过300次,而给予持有人的“大礼包”也超过了130亿元。

随着基金净值上行,偏股型基金再度成为分红主力。据统计,截至6月27日,今年以来偏股型基金分红达到了86.42亿元,占上半年基金总分红额比例的65.6%,也大幅超越了去年同期的57.41亿元。

债券市场在今年前4个多月依旧延续了去年以来的债券牛市,积累了不少收益,债券型基金亦开始大比例分红。统计数据显示,今年以来债券基金分红达到了45.2亿元,占总分红额比例为34.3%,而去年同期仅为13.18亿元,这意味着今年以来债基分红额为去年的3.4倍之多。

而随着美国等市场的复苏,今年QDII也加大了分红额度,共计分红达到了576.58万元,而去年同期仅为131.38万元。

现代快报记者 婧文

## 天天出彩

传统型体彩“7位数”(13100期)  
中奖号码:6 2 7 6 8 8 8  
奖级 中奖注数 每注金额  
特等奖 0注 0元

福彩15选5(2013174期)  
中奖号码:1 4 6 8 14  
奖等 中奖注数 每注金额  
特别奖 0注 0元  
一等奖 73注 7696元  
二等奖 6061注 10元

福彩3D游戏(2013174期)  
中奖号码:7 1 4  
奖等 江苏中奖注数 每注金额  
单选 2713注 1000元  
组选3 0注 320元  
组选6 2492注 160元

体彩排列3(13174期)  
中奖号码:2 6 1  
奖级 中奖注数 每注金额  
排列3直选 3864注 1000元  
排列3组选3 0注 320元  
排列3组选6 6992注 160元

体彩排列5(13174期)  
中奖号码:2 6 1 0 4  
奖级 中奖注数 每注金额  
排列5直选 6注 100000元

江苏快3玩法2013年6月30日  
销售额:13221042元  
中奖注数:176501注  
中奖金额:8388210元

福彩双色球(2013075期)  
红球号码:4 6 9 25 30 33  
蓝球号码:14  
奖等 中奖注数 每注金额  
一等奖 0注 0元

## 体彩鸡毛信

### 超级大乐透劲爆3注千万大奖

6月29日晚,超级大乐透第13074期开奖,当期劲爆3注1217万元追加一等奖,分别由湖南、北京、广东彩民中出。今晚开奖前,大乐透奖池达1.12亿元,并仍有500万元加奖,敬请关注。(苏彩)

# 私募债6月发行遇冰点

## 利率飙升至13%

记者获悉,在私募债承销试点一周年之后,如今中小企业私募债试点区域也在逐步扩大。然而,记者从深交所获悉的最新信息表明,截至5月底,自去年5月正式启动以来,迄今深市中小企业私募债已通过备案146只,仅成功完成发行98只,累计募集资金仅115亿元。也就是说,成功完成私募债发行的数量占全部报备数量的比例仅为67.12%。

一券商债券发行负责人告诉记者,

“如今,就发行利率而言,中小企业私募债以前9%的保底价已不可能拿下,近期价格已飙升到了13%左右,发行期限也要求在两年以内。而且,发行主体也要‘拼爹’。特别是民营的发债企业,就明显不受市场待见,根本就卖不动。”

在其看来,这种现象极不正常,而且也有违最初中小企业私募债业务开办的初衷。“从我们最近接触的情况来看,发行利率要求高不说,而且发行主体也要求是国企,

另外再加第三方国企进行担保。今年5月,我们有两个很不错的民营企业项目曾有意发行中小企业私募债,就因为找不到买家而无奈放弃。在我们看来,其资质完全符合我们的发债条件。”该负责人称,“现在,我们也只能跟着市场风向转变,来寻找国企客户,民营企业则不在考虑的范围内。”

此外,记者获

悉,从实际操作情形来看,为防范所谓的违约风险,如今交易所也开始建议发行人要有其他担保或质押,甚至券商内部的发行机构也要求投行上报的项目要提供1.5-2倍的抵押。

据《21世纪经济报道》

物流全省版 诚招昆山、张家港、盐城广告代理 订版电话:13002581905

北大荒物流  
南京 ⇌ 青岛 天津  
025-85665077 85574678  
手机 13675182777

亿丰物流 (快件10小时到达)  
无锡 ⇌ 济南、青岛  
统一服务电话:400-710-710-6  
地址:无锡市锡港路222号(华润加气站对面)

无锡迅速物流公司  
无锡 ⇌ 新疆全境  
无锡货运市场最具实力新疆专线  
0510-83858222, 83858955

华政物流 (南京至全国各地整车零担价低快)  
南京 ⇌ 威海、烟台  
025-84023668, 85571383  
13770760908, 15951878336 王

南京选诚货运  
南京 ⇌ 山东、河南  
承接南京至全国各地整车零担业务  
电话:13057597099, 025-84022438

久久物流  
南京 ⇌ 南通专线  
025-85312267, 13914722998 刘  
南通:13186593251(南通城港路385号)