

上市公司疯狂圈地存在巨大风险 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/269/2021_2022__E4_B8_8A_E5_B8_82_E5_85_AC_E5_c67_269388.htm 苏宁环球集团以6.7万元/平方米楼板价、44亿元天价拿下单价“地王”成为近期上海顶级房地产市场的一个焦点。而此前，上海豫园商城以35.02亿元天价竞得武汉市一块土地，创下武汉“地王”纪录；万科旗下的东莞新万公司以26.8亿元的价格拿下东莞塘厦大坪地块；北辰实业与北京城市开发集团联合体以92亿元夺得长沙一块土地，楼面地价超过每平方米3500元；深圳振业集团以10.6亿元摘走天津河东区新开路东侧一块3.68万平方米的地块，楼面地价每平方米8800元……近期不少地产类上市公司增发股票大都与拿地有关。金地集团、保利地产、万科等上市公司相继增发股票，苏宁环球也发布公告，拟定向增发3.8亿~4.2亿股，募集不超过110亿元的资金。上市公司争相充当“地王”是由其融资优势决定着的。一块土地动辄需要几十亿元，这部分资金如果靠银行贷款，一是手续繁琐，受到许多条件的严格限制。二是贷款需要承担的成本非常高，仅贷款利息一项就不是一般企业所能承受得了的。相比之下，上市公司不仅融资成本非常低廉，并且风险也是由众多投资者分担的。这或许是上市公司在圈地方面所向披靡的重要原因。上市公司疯狂圈地正在制造并加大市场风险。首先就是未来的房价滞涨乃至下跌风险。现在，“地王”之所以不断出现，其中一个重要原因在于人们对未来的房价普遍存在着一个非常好的预期，问题在于，一旦这个好的预期被房价停止上涨甚至下跌打破，上市公司囤积的如此之多的土地

势必会贬值，从而，给广大投资者带来巨大风险。北京师范大学金融研究中心主任钟伟研究后认为，我国房地产开发商在土地储备上沉淀的资金已经达到1.5万亿元左右，潘石屹的估计还要高，为2万亿元。即使以贬值20%计算，也是一个天文数字。香港四大地产商之一恒隆集团主席陈启宗在不久前的博鳌房地产论坛发出如下警告：“内地土地交易实际上已经出现‘面粉贵过面包’的现象，也就是说土地的价格高过周边的房价，这是很危险的事情。”SOHO中国董事长潘石屹也不无担忧地说：“楼面地价高出同区域房价，这不太正常，可能存在很大风险。创‘地王’纪录的往往都是上市公司，这才是真正的‘泡沫’，通过‘土地’将房地产和股票中可能存在的泡沫都结合在了一起。”上市公司通过股市的低成本融资，到市场上圈地，对那些非上市公司构成了极大的不公，因为至今为止，鲜有非上市公司在土地竞拍中战胜上市公司的例子。长此以往，必然造成土地被少数上市公司垄断，造成市场的畸形发展。上市公司大量囤积土地也面临着法律风险。我国于1994年7月公布的《城市房地产管理法》规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，超过出让合同约定的动工开发期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满两年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。1999年4月国土资源部颁布的《闲置土地处置办法》、2005年3月底出台的“国八条”，都明确重申了这些规定。但是，现在一些房地产上市公司公开声称，自己的土地储备足够开发10年、20年，这种囤地计划明显是在把国家有关土地方面的法律规定置之度外，一旦政府严格执法，这些土地储备的价值很容易丧失，造

成巨大损失。上市公司疯狂圈地除了融资成本低的缘故，与有关部门的有法不依也密切相关。当上市公司把投资者的资金大量用于圈地，有关部门执法的难度就进一步加大，所造成的后果也将难以估量。因此，当务之急是尽快维护法律的尊严，让法律的威慑力重新回归。同时，加大社会保障性住房的供应，降低房价，降低人们对未来房价上涨的预期，抑制上市公司疯狂圈地、向投资者转嫁成本和风险的冲动。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com