

房产商疯狂拿地秘密囤而不建助推房价 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E6_88_BF_E4_BA_A7_E5_95_86_E7_c67_275611.htm 今年上半年，房价出现持续上涨局面，供求矛盾已经被建设部认为是导致房价上涨主要原因之一。一方面是国土资源部促进各个地方政府开始加大土地供应量，另一方面，开发商在大肆拿地的情况下，由于不可能立即变成供应上市，供应的土地正逐步变成了开发商的“土地储备”。这种情况下，开发商“囤地”行为已经直接造成了供求紧张的导火索之一。专家指出，改变土地供应模式，防止开发商囤地垄断资源已经成为当务之急。

上市公司疯狂储地 去年以来，万科地产（000002）一改前期“现金为王”的策略，开始大规模拿地。2006年年报显示，截至2006年年末，已获取的规划中项目面积合计约1851万平方米，其中去年新获取项目47个，总占地面积约910万平方米，规划建筑面积总计约1222万平方米。到今年一季度，公司再增19个项目，规划建筑面积292.9万平方米。即使以每年平均500万平方米的消化量计算，公司土地储备也至少可以维持4年以上。更何况，万科的拿地步伐丝毫没有停止，粗略统计，单单是今年7月份1个月，万科在全国各地拿地已经累计花出去超过60亿元。7月24日，北辰实业（601588）联合北京城开以92亿元的天价中标湖南长沙城北新河三角洲地块，成为“中国地王”，仅仅这一幅地王，就给北辰带来了380万平方米建筑面积的土地储备。金地（600383）年报显示，到本年度报告披露时，公司未结算的土地储备建筑面积超过700万平方米。这部分土地储备将可以保证公司5年的开发需要。

保利地产（600048）同样频频拿地，数据显示，其现有土地储备1000多万平方米左右，分布在全国10个城市，至少保证了未来3年房地产开发所需。中国指数研究院华东分院副院长陈晟表示，对于地产上市公司来说，投资者所观察的最重要指标就是土地储备量，正因为如此，上市公司增加土地储备成为最好的发展途径，加上目前上市公司很容易从公开市场上募集资金，资金充沛也支持了其公开拿地的行为。买地速度高于开发速度国内上市公司的类似举动其实有源可寻。在过去，大规模储地是香港地产公司的生存法宝之一，过去几年里，包括长和系、恒隆地产、新世界、新鸿基等公司在内地大肆增加土储，其中单单李嘉诚名下长和系就接近2000万平方米。到最近，资金实力逐渐雄厚的开发商也开始依例为之。国家统计局发布的统计数据显示，今年上半年，全国土地购置面积与土地开发面积增速继续回升。上半年全国房地产开发企业完成土地购置面积1.73亿平方米，同比增长10%，一季度是下降8.6%；分地区看，东部地区房地产开发企业购置土地面积为8223万平方米，增长14.3%，中、西部地区分别增长7.7%和5.1%。与此同时，数据显示，上半年完成土地开发面积为1.18亿平方米，增长7.6%。可以看到，开发商买地的速度明显高于土地开发速度，已出售土地中相当一部分被作为“储备”囤积起来。广东公布的房地产运行情况也显示，上半年，广东房地产企业本年购置土地面积1254.47万平方米，同比增长27.5%；待开发土地面积4748.55万平方米，增长0.1%。但本年完成开发土地面积1149.53万平方米，比上年同期减少228.58万平方米，下降16.6%。开发企业出现“囤地”倾向。建设银行研究部刚刚出炉的一份《下半年经济金融

形势分析与预测》报告显示：今年前5个月，90平方米以下普通商品住房投资仅占商品住宅投资的17.2%，远未达70%以上政策要求。此外，开发商囤地、捂盘、假售、抬价等问题比较严重。2001年初至今年5月份，房地产开发商累计购置土地面积21.62亿平方米，但实际仅开发完成12.96亿平方米，不足购置面积60%，相当数量的土地被囤积和倒卖。加剧供求矛盾

7月30日，国家发展改革委价格监测中心发布《2007年上半年房价分析及后期走势预测》报告明确指出：开发商囤地、捂房现象严重，加剧了供求矛盾。从2006年上市公司年报看，一些房地产上市企业拥有大量的存量土地储备，土地储备总建筑面积多在300万平方米以上，个别企业超过1000万平方米，按目前的囤地企业年开发量计算，在没有新购土地的情况下，一般可供连续开发好几年，个别企业土地储备量可供开发六七年，其他非上市开发企业也都有大小不等的土地储备。在房价较快上涨的情况下，一些开发商建而不售，捂盘惜售现象也很严重。一些开发商采取分批销售、推迟开盘时间、内部认购、大幅提价等方式拉长销售周期，通过控制新建住房的上市速度拉抬房屋价格。根据去年房地产项目开工数量预计，仅北京市今年推迟开盘的楼盘就有几十个，个别楼盘开盘时间甚至推迟1年，而价格也上涨了近20%。推动房价继续上涨

由于近期开发商储备土地屡屡创出天价，大部分土地价格已经达到了周边楼板价格，基于成本上浮明显，未来房产价格上涨也被认为必然。以北辰实业收获的长沙天价土地为例。目前长沙平均房价为3500~3600元/平方米，而该地块楼面成交价已达3500元/平方米，预计项目成本价将在5500元/平方米以上，业内人士认为，这一价差会迅速抬高

当地房价。建行报告指出，如果政府不出台更有针对性的调控政策，下半年房地产价格将加速上涨。其中，中心城市高房价将波及周边二、三线城市，前期房价上涨较少的城市也将出现快速补涨。国家发展改革委价格监测中心观点与之相似，统计显示，从今年3月份开始，全国36个大中城市商品房集中成交价已连续4个月环比上涨超过1.5%，这是2004年以来的第一次。从目前情况看，推动近期房价较快上涨的因素很难在短期内消除，预计今年后期全国房价较快上涨的走势仍将持续一段时间，全年涨幅可能略高于去年。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