

全国地王此起彼伏牛市助开发商疯狂抢地 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/295/2021_2022__E5_85_A8_

[E5_9B_BD_E5_9C_B0_E7_c67_295204.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/295/2021_2022__E5_85_A8_E5_9B_BD_E5_9C_B0_E7_c67_295204.htm) 近一段时间，各地关于地价上涨的报道不绝于耳：不但在大城市中，“上海地王”“广州地王”“天津地王”……等频频出现，此起彼伏；连二线城市的地价也比从前飙升数倍，湖南长沙新河三角洲地块甚至因为被开发商开出92亿元的“天价”而被称为“中国地王”；广州出台“穗七条”，希望通过增加供地，反而造就了金沙洲、花都和番禺等各区域的新“地王”……地价飙升，被人们戏称为“面粉贵于面包”。普通买房者担忧房价还会继续上涨，但地价猛涨，“地王”频出所带来的后果，还远不止这些。

-地价为何攀升？据《人民日报》报道：“从内部因素看，地价高企，是房屋价格与土地价格相互推动的结果。而从外部因素分析，地价高企，核心因素在于土地供求关系趋紧，并与流动性过剩紧密关联。”上海财经大学教授钱逢胜分析。从宏观来看，土地供求关系趋紧是必然的，土地越来越成为稀缺资源，过多的资金追逐较少的土地，必然造成土地价格上涨。而流动性过剩使房地产企业资金宽裕，特别是不少银行对优质房地产公司信贷的宽松，地产股还可以轻松从股市上获得直接融资，就使土地高价从可能变成了可支付。土地供应量影响土地价格走势已经被各方所认可，但对土地出让制度是否影响土地价格走势还存在着争议。钱教授说，土地出让制度对于地价的影响是不容小视的。过去土地出让是划拨、协议出让或者招标出让，现在主要推行的是招拍挂制度。这个制度促进了土地交易市场的公

平、公正、公开和规范，是过去土地协议等出让制度的一个完善，是土地流转使用制度的一个巨大进步。避免了过去土地出让方式容易滋生的交易腐败，避免了国有资产的流失。但进入招拍挂程序之后，过多的房地产公司追逐、竞拍地块，土地价格上涨就是必然。而记者接触的一些官员则认为，土地价格与招拍挂制度无关，只是与土地供求关系有关。SOHO中国董事长潘石屹说，竞拍过程中，由于竞拍人的竞争性心理因素，成交价往往就可能是起拍价的1~3倍。他说，在北京摩根中心土地招拍挂中，怎么算土地价格也就是12亿元，由于志在必得，老潘开口报价就是14亿元，没想到任志强报价17亿元。北京海淀区清河地段是实行招拍挂制度之后该市出让的最大地块，规划建筑面积约70万平方米，最终华润置地以25.65亿元的天价获得，高于起拍价8.65亿元近3倍。

-限价房都“限”不住了 据《工人日报》报道：尽管有关方面一再强调“地价高不等于房价高”，但相信很多人心里都对“羊毛出在羊身上”这句话深信不疑。实际情况也印证了这一点：各大开发商在土地拍卖市场上进行了一轮又一轮的“厮杀”，导致地价屡创新高，不断有“地王”浮出水面，而往往“地王”一出，周边楼盘价格立即大幅飙升……在这种情况下，许多普通购房者把希望寄托在了限价房上。然而，逐渐走高的地价，让限价房都“限”不住了。以郑州为例，当地有关人士这样解释：郑州的限价房政策，就是限定价格进行销售，以同一个区域、路段的商品住房均价为基数，在该基数的基础上再下降10%~20%。政府会按照同地段商品房平均价格的90%或80%进行测算，扣除各项成本、费用，从而推算出土地的价格成本占多少，在供应土地的时候，政府会

降低土地的价格，减少开发商的建设成本，让消费者得到实惠。但对此，河南财经学院刘社教授认为，郑州市限价房的测算方法不科学，因为它没有限定开发商的利润，而是以同一个区域、路段的商品住房均价为基数，在该基数的基础上再下降10%~20%。问题是，同路段的商品房均价也是随行就市、水涨船高的，它的掌控权在开发商手中，这样操作把限价房变成了一种价格游戏，不具备实质性的意义。河南省住宅产业商会秘书长赵进京则分析认为：从最近几年郑州市土地拍卖结果来看，中小开发商几乎在所有的土地竞拍现场中消失，所谓的土地竞拍实际变成了几家大型房产公司玩的“独角戏”，垄断迹象越来越明显。当少量可供开发的土地集中在几个大的寡头手中时，商品房的定价权也就自然掌握在他们手中，而消费者将成为土地成本上涨最终的承担者。

-牛市助开发商抢地，“股地拉扯”藏危机 综合《人民日报》及《佛山日报》报道：今年以来，随着证券市场行情日渐看涨，许多投资者纷纷投身其中。而媒体上不时传来的“卖房炒股”的新闻，也让人们对“用股市抑制楼市”充满信心。然而，将牛市利用得更好的，却依然是开发商。地产股表现良好，给上市公司通过资本市场融资带来了机会。据不完全统计，今年以来上市房地产公司通过增发、配股等方式，已合计融资超过1000亿元。绝大多数上市公司巨额融资到手干什么呢？国务院发展研究中心9月16日发布的《中国房地产企业竞争力研究报告》显示，随着国家土地和房地产金融调控政策的不断调整，房地产企业不断进行融资渠道创新，资本规模急剧扩张，土地购置面积也越来越大。很明显，融资几乎都投放到了土地储备之上，这可以直接推高公司的未来发展

评价。而在圈地的同时，又进一步带动了房价的增长。于是，目前一幅“股地拉扯”图景正在呈现：“地主”储地越多，从股市圈钱就越多；从股市融资越多，买地野心就越大。其后果导致地价一路走高，土地囤积严重，房地产股牛气冲天。专家认为，上世纪70年代香港出现的“股地拉扯”可能再次上演，以高地价为纽带，楼市、股市中可能存在的泡沫结合在了一起，并互为循环。北京师范大学金融研究中心主任钟伟指出，目前国内开发商在土地储备上沉淀的资金已高达1.5万亿元左右，土地价格过高，严重透支未来的房地产价格。房企竞相圈地、圈钱，楼市风险正在不断向证券市场转移。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