

研究报告称：房地产开发商全国囤地约10亿平方米 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/490/2021_2022__E7_A0_94_E7_A9_B6_E6_8A_A5_E5_c67_490547.htm 据估测，到2007年底，房地产开发商囤地约10亿平方米，同时，银行体系每向房地产行业注入4元资金，就约有1元被沉淀在土地上。日前，北京师范大学金融研究中心撰写了《中国房地产土地囤积及资金沉淀评估报告》(下称“报告”)。报告主要撰写人、北师大金融中心主任钟伟认为，继续维持既有决策思维定势和市场供求状况，对房地产行业和金融行业将是一场危险而巨大的赌博。在计算了近10年来全国土地购置和开发面积之间的差额后，报告估测到2007年底，开发商通过规范渠道的囤地规模约为8亿平方米，规范和非规范囤地约为10亿平方米。在2002年~2006年间，山东、江苏、浙江和四川省的土地囤积最多的省份，分别占近五年全国土地囤积总量的8.9%、8.8%、7.7%和7.7%。钟伟表示：“开发商目前的囤地规模大约可支持开发商静态开发4年或者动态开发3年，即可支撑一个完整的开发周期。”此外，报告认为，国家土地储备中心也存在囤积大量土地现象，其计划的土地供应量并没有完全进入市场，从全国来看，2002年~2006年，全国计划的住宅用地供应量为21亿平方米，而所有房地产购置土地总量仅14.5亿平方米。报告认为，近来一些城市房价大幅上涨，无一不和当地政府连续三年以上未能完成供地计划有关。报告认为，大量的土地囤积导致开发商每年为囤地所需要承受的资金成本高达1800亿~2000亿元，甚至已经超出了全行业目前的利润水平。根据估算，截止到2006年底，估计沉淀在土地上的资金

约2.4万亿。“这几乎相当于目前商品房的年销售额，沉淀在土地上的资金成本也超过了目前房地产行业的年度利润总额，显示出房地产企业的总体财务状况稳健性迅速下降。”同时，报告进一步分析认为，来自银行信贷的资金可能高达1.32万亿，显示出银行每提供4个单位的涉及房地产的信贷，就有一个单位被开发商或储备中心沉淀在土地上。“在全部囤地导致的资金沉淀中，和房地产企业的净资产、净利润等指标相比较，沉淀在土地上的银行信贷资金已有一定风险。”钟伟表示。根据前述分析，报告认为，地价影响房价的关键在于目前的土地开发、供应方式和规模，以及囤地的资金成本，造成了市场严重的供不应求，形成了强烈的房价上涨预期。钟伟解释，如果当期房价上涨8%，那么仅有2.5个百分点可以直接归因为前期地价的上涨。供地方式和规模的改变，造成了商品房严重的供求失衡，造成了开发商的囤地浪潮，供地和囤地可以解释当前全部房价上涨的70%。报告最后认为，如果持续目前的供地、囤地和房地产金融、税收政策，商品房价格极有可能持续大幅度上涨。中国人民银行研究局副研究员邹平座向《第一财经日报》表示，现在对房地产业过于宽松的金融环境到了应改变的时候，“央行已确定把金融资源的优化配置当作当前重点工作来安排”。而中国房地产与住宅研究会副会长顾云昌表示：“如果数据属实，确实需要加大打击囤积土地的行为，加快土地供应节奏。”

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