

多部委联合打击土地出让腐败八月地款大限将至注册会计师
考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/624/2021_2022__E5_A4_9A_E9_83_A8_E5_A7_94_E8_c45_624943.htm 上周末，多部联合将继续重拳打击土地出让权腐败案件的消息传遍网络。有分析人士解读，2007年企业拿地疯狂扩张，现已逐渐进入支付地价的高峰期。该措施出台的背景或是为防止巨额国有资产流失，监管部门提前给有关方面敲响警钟。消息甫出，去年高价“地王”今去向如何，顿时成为市场关注焦点。退地项目转让“地王”房企“断腕”自救 数据显示，为去年疯狂扩张付出代价的房地产企业，显然不止一家。面对巨额土地出让金压力，不少曾叱咤风云的“地王”房企不得已“断腕”自救。“地王”集体退地。今年6月，楼面地价高达1.65万元/平方米的“普陀地王”长风生态商务区4号东南地块遭遇退地。竞得者上海志成企业发展有限公司为此损失土地保证金超过3000万元。今年3月，楼面地价高达9953元/平方米的福州“地王”遭退地，融信地产为此损失7000万元土地保证金。南京江宁的天价“地王”也在今年7月遭政府收回，地产商“割肉”8000多万定金。据统计，截至2007年底，仅南京市便解除了8幅地块的土地出让合同，对延期付款地块收取违约金1亿多元。专家分析，随着房地价一路走低，退地风潮或有在全国蔓延趋势。房企挂牌转让项目股权。今年5月14日，万科将公司所持有的东莞市万科置地有限公司50%股权转让。项目公司所持有的正是一年前土地价格疯狂飙升时期以楼面地价为3772.3元/平方米拿下的“地王”东莞市南城水濂村地块。如果以东莞目前约5000元/平方米的销售价格计算，东莞万

科置地当初拿地价格几乎没有利润可言。5月19日，香港上市公司瑞安房地产公告称，永菱通海外投资基金将以11.25亿元人民币的总价，收购其持有的上海瑞虹新城项目25%股权。从几大产权交易所了解到的信息显示，近期北京有7块二手土地通过北京产权交易所挂牌出让，土地面积共近120万平米。在上海联合产权交易所，有7家地产项目或股权挂牌转让；天津产权交易网上有近20家房地产项目寻求合作或转让；重庆产权交易所则有12家。这些进行产权转让的公司，多数都表现出对资金的渴望，有的要求受让方能短期支付大笔交易资金，还有要求受让方有良好的资金实力，能一次性支付交易价款。在国泰君安证券研究所发布的研究报告中称，全国地价指数表明2007年三季度地价指数达到最高点。这意味着，在去年7月-9月拿地的开发商需支付的地价款非常高。与此同时，很多城市房地产的成交量还在继续走低，开发商回笼资金的压力陡增。业内人士认为，即将到来的8、9月份将是开发商资金链最紧张的时候，去年高价拿地的企业将面临付清土地出让金的压力。对于个别实力不强、资金链紧绷的中小型房企来说，“命悬一线”的说法并非危言耸听。地价缩水“百日巨变”或一语成讖随着市场的持续低迷，众“地王”房企除承受资金压力外，还得忍受地价缩水之痛。最新土地贬值的力证发生在S*ST兰光身上。7月21日，公司公告称，鉴于深圳鸿荣源地产的几个项目尚未取得完整的土地使用权证以及2007年新进的几块土地储备市值出现低于账面值等情况，客观上造成鸿荣源房地产资产无法实现“整体上市”。据业内人士推算，公告中提及的“市值出现低于账面值的土地”或暗指鸿荣源去年高价在深圳、佛山、惠州和广州竞得地

块。与之佐证的是，今年土地市场上“流拍”事件频发，并有从深圳、上海等一线城市向福州、南宁等二线城市蔓延的迹象。对于一路走低的土地价格，市场人士出手更为谨慎。统计显示，今年2季度，土地交易价格出现大幅下滑，同比上涨10.8%，但涨幅比上季度低5.7个百分点。北京师范大学金融研究中心主任钟伟指出，我国房地产开发商在土地储备上沉淀的资金已达1.5万亿元左右，即使以贬值20%计算，也是一个天文数字。当年高价竞得地块，如今价值严重缩水，无疑是“地王”房企心中最痛。地款大限将至，在融资困难的今天，众多房企将要为去年的疯狂付出沉重代价或退地赔钱或项目转让。不管哪种方式，这都将让房企元气大伤，使其严峻的资金面雪上加霜。早在3月份，SOHO中国（企业专区，旗下楼盘）的潘石屹便抛出了“百日剧变”说。他指出，在2006年下半年、2007年把所有的钱和银行贷款用于交纳土地首付、疯狂圈地的房企来说，由于土地在2008年上半年尚不具备销售条件，没有形成待售商品房，将会面临巨大资金压力。“外部资本市场环境转差，各公司财务状况相当恶劣，很可能出现一批公司在三四个内陷入困境甚至死掉”。尽管估计的时间点有偏差，但不得不承认，由土地出让金引发的“百日巨变”的市场风险正在累积。在政府重申地产调控不放松，紧盯地权出让腐败之际，更多的市场疑问或已变成在八月地款缴付大限中，谁又将倒下？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