

深读

锐观察

调查

央企也是囤地大户

■中房:一地块闲置17年

历史悠久、主业为房地产的央企——中国房地产开发集团公司(下称“中房”)也与闲置土地脱不开干系。

在海南,中房攀枝花房地产开发总公司三亚分公司的旅游别墅山庄项目闲置已超过17年,几乎是众多闲置土地中历时最长的地块之一。资料显示,中房早在1993年5月10日便将该地块握在手中,当时取得土地的代价仅为288万元。而中房集团九江房地产开发公司位于安徽省宿州市一块占地1900平方米的商服用地至2009年9月30日止,也处于闲置状态。该地块于2003年11月19日取得,并约定于2007年12月30日开工。这两幅闲置土地均是企业自身原因而形成的土地闲置。

■华润:北京东三环捂地5年

很难想象,在国贸以南仅仅两公里的北京东三环双井桥西南角,高楼林立之中竟然有一块超过5年尚未动工的不毛之地。

5年前的2005年5月,北京华润置地通过竞价取得了优士阁二期公建用地的使用权,并将其定位为纯写字楼项目,案名为银杉国际中心。资料显示,该地块的约定开工时间为2005年12月,约定竣工时间为2007年6月30日。至今,由于企业自身原因,该地块一直没有动工迹象。

作为该地块的一级开发商,尽管当初对外宣布的成交价为1.6218亿元,但实际上该地块的合同价款仅为4096万元,折合楼面价仅为1280元/平方米。如今,随着北京地铁10号线的开通和双井地区的日臻成熟,该区域内写字楼的售价已超过25000元/平方米,相当于该地块楼面地价的19.5倍,升值空间异常可观。

港资开发商是囤地老手

■新世界中国:地价暴涨374倍

新世界中国无疑是此次港企开发商涉嫌土地闲置的最大代表企业。

名单显示,新世界被指涉及囤地的三幅土地,包括燕京大厦、新世界家园三期西侧公建楼及新景商务楼,上述三宗土地闲置均是因为企业自身原因所致。

新世界中国从土地闲置中获利颇丰。以新景商务楼为例,根据当时的合同约定,新景商务楼地块供地面积为7500平方米,合同价款675万元。另据公开资料,新景商务楼地块规划总建筑面积69872平方米,其中包含写字楼37814平方米和商场11600平方米。按此计算,楼面价仅96元/平方米。

距离竣工时间都已经过去了3年多时间,新景商务楼项目仍是杂草丛生。而根据附近的行情,新景商务楼地块预计售价3.6万元/平方米。短短5年时间,这块土地的价值已经暴涨了374倍。

■和记黄埔:两地块进“黑名单”

继李泽楷旗下的公司捂地被北京市国土资源局通报后,李嘉诚旗下的和记黄埔再次涉嫌土地闲置而被列入此次的“黑名单”。进入名单的是北京逸翠园2H1、2H2地块,土地用途为住宅用地。

根据名单列举的资料,和记黄埔地产(北京朝阳)有限公司为逸翠园2H1、2H2地块的开发商,约定开工时间是2005年2月27日,约定竣工时间是2006年10月31日。不过,逸翠园土地闲置是由于政府原因导致的。

逸翠园项目位于朝阳路板块姚家园地段,这也是和记黄埔在北京的第一个项目。不过,2006年底,逸翠园第一期交房时由于质量问题被业主曝光,最终公司对这批房子进行了整改。目前,逸翠园项目一期叠拼现房已售罄,二期预计2010年下半年开盘。但按照合同约定的竣工时间,该项目已经捂地近4年。

胡葆森:

资产升值 非开发商之功

“假如我20年前买了一块地,即使到今天都没有开发,我们依然获利颇丰。为什么?大家知道,假如20年前这块地的售价是20万元一亩,今天可能已经是600万元,800万元一亩了,涨了近40倍。这一数字也会包含在资产负债表上。但其中有多少是我们自己的功劳呢?”

不久前,在一次公开演讲中,河南建业集团董事长胡葆森如此坦言。

胡葆森说,改革开放30年,我们今天拿出资产负债表的时候,其中多少资产是依靠我们的经营赚取的利润?比如就建业而言,18年中卖房子所赚的纯利润有多少?可能连20个亿都没有。可是上市时根据香港专业评估师评估,资产负债表上显示的资产已经达到100多亿。这个数字是怎么出来的?为什么卖房子赚的利润不到20亿,而评估出来资产是100多亿?

讲到这里,胡葆森举出了本文开头的例子。他解释说:“除当时花20万元买这一亩地是我们的功劳,地价升值出来的这几十倍利润也是我们的功劳吗?其中有多少是我们自己的功劳,但更多的功劳应该归功于社会整体财富的升值与全球财富的整体升值,而我们的这块资产也跟着升值。”

“因此大致可以判断说,现在几乎所有企业的资产可以被视同为三份:一份是自己的智慧、胆量、判断力等;一份是30年中国改革开放的大环境,以及由此带来中国财富的整体升值;第三份是全球和平、稳定、经济一体化的大前提。社会整体财富的升值放大了你的智慧,也放大了你的财富。”

我们看到,在2009年的中国内地富豪榜上,《福布斯》400榜有154位房地产业的企业个人或家族,而同期美国的富豪榜上,地产商缺席前40名,这被认为是“美国富豪与中国富豪的最大区别”。2009年胡润百富榜同样发现,房地产业是富豪们的主要财富来源,在上榜行业中,房地产富豪超过制造业、金融与投资业,高居第一。

近日,国土资源部(下称“国土部”)在派出多个调研组赴全国开展大规模调研结束后,将涉及全国1457宗闲置土地的《有关房地产开发企业土地闲置情况表》交予银监会、证监会进行风险排查。

1457宗闲置土地的名单告诉我们,很多房地产开发商的财富是让土地闲着放着,放出来的。这种在闲置中增值的财富,可能数以千亿元计。

改革开放,亿万人民的积极性创造性迸发,工业化城市化发展,造就了中国经济的奇迹,并构成了中国房地产业发展与土地财富升值的大背景。

然而,当土地升值后,升值的财富主要应该由谁分享呢?

谁在囤地?



▲国土部有关房地产开发企业土地闲置情况统计

近六成闲置由政府原因造成

这份名单详细列出了省市区、项目名称、闲置土地的受让人、合同签订时间和约定的开竣工时间等内容。截至去年9月30日,全国闲置土地总计达1457宗,闲置面积达9772公顷,其中70%以上为住宅用地。

北京、广东、海南、重庆等地成为闲置土地“重灾区”,其中,北京160宗,广东324宗,海南141宗,重庆151宗。上海的闲置土地面积为零。

在闲置原因中,由于政府原因造成的土地闲置达849宗,占总数的58.2%。

“上榜”者中,不乏大型开发商旗下项目,包括泛海建设、新世界地产、华润置地、和记黄埔地产、中远地产、万通地产等,还包括一些大型央企如中国联通、网通旗下公司。

曾声称“三分之一开发商只囤地不盖房”的SOHO中国董事长潘石屹对于“黑名单”给予了极大关注,称这在市场上引起的反响像投下一枚炸弹,清理闲置用地是降低房价的最根本办法,他建议国土部对外全部公开这份名单。

囤地与供地不足之争

事实上,每当房价暴涨之年,“囤地”就会被视为房价上涨的重要推手。去年房价飙升月份,业界曾掀起一场关于囤地推高房价还是土地供应不足推高房价的争论。

国土部下属的《中国国土资源报》去年就曾刊文称,就土地供应而言,假设政府平均每年无条件地向全国开发商出让1亿平方米住宅建设用地,看起来土地供应量大大增加了,可是这些土地到了开发商手里,可能马上就会被囤掉7000万平方米,其余的3000万平方米慢慢开发。

就此话题,潘石屹曾表示,企业之所以囤地是预期土地会升值。“如果明天地价是下跌的,开发商就不会囤地,开发商(囤地)的预期就是未来两年土地供应不足。”

而华远集团总裁任志强答案是,手中有粮心中才不慌,土地供应不足是囤地根本原因,“一个人老担心下一顿饭没饭吃,就会把馒头留下来一半。”

企业主动囤地大赚一把

资本市场的偏好,也使企业囤地之风盛行。一位房地产企业高管对记者透露,土地储备是房地产公司的重要经营环节,土地储备之成败对上市公司的市值具有重要影响。

该高管表示,机构投资者对上市房地产公司一般会采用净资产值(NAV)法进行保守的估值。开发物业的净资产值,等于现有开发项目以及土地储备项目在未来销售过程中形成的净现金流折现值减负债。一般而言,土地储备越高,NAV就会越高。

企业并非造成土地闲置的唯一原因,一位业内人士表示,目前土地闲置大体分两类,企业自身原因造成的占46%。

但不管是被动还是主动,近些年地价的飞涨,涉及“囤地”的企业大都赚取了大把的银子。据《第一财经日报》

Advertisement for 金师傅馄饨 (Golden Master Dumpling). Includes text: 全国连锁 上海老字号, 诚邀加盟店, 国家商务部核准并备案的全国连锁加盟企业, 投资4-8万, 拥有品牌连锁店铺, 上海特色大馅馄饨、特色米线、美味小菜、奶茶, 8月加盟济南市前三家免收加盟费.

Advertisement for 在家泡温泉—加拿大卡蒂亚 (Cartierspa). Includes text: 源自北美加拿大的卡蒂亚家庭温泉机, 拥有国际专利HSOS工艺, 提供免费试用十天, 联系电话: 400-858-228.

Advertisement for 商标注册 (Trademark Registration). Includes text: 国家商标局备案机构第0510号, 财源®全国连锁 诚征加盟, 条件: 一个人、一间房、一台电脑、一部电话, 泰安市委党校内 0538-8888100.

Advertisement for 96706常伴您左右 (96706 always with you). Includes text: 2008年10月至2009年5月, 读者提供新闻线索突破10万条, 拨打96706提供新闻线索 一经采取 最高奖2000元, 齐鲁读者热线 www.qj96706.com.

Advertisement for 金墨牌专栏 (Golden Ink Column). Includes text: 规格: 4.4x5.6/个, 投入最少, 效果最好, 信息量大, 覆盖全鲁, 每周三、五, 与您见面, 联系电话: 0531-85196150 85196192 82616676.