

方兴地产：危险地王游戏

刘成昆 本报记者 李金玲

2012年12月，方兴地产有限公司旗下子公司以56.8亿元拿下上海海门路地块。这一价格超过中置置业以56.2亿元拿下的南京地王下关滨江2号地块，刷新2012年地王最高总价。早在2009年，方兴地产就因拿下楼面价比在售楼价高的广渠地块而受到业内关注。

业内分析，方兴屡拿地王，对其成本构成非常大的压力，拿下地王之后，只能开发高档住宅，否则都无法回笼成本，但高档住宅是受限购政策打压最严重的地方之一，方兴此次拿下的两个地王全在苏州。据记者了解，方兴在上海的项目出售不利，2012年仅回款10亿元，拿下两个地王，拿地和开发所需资金将对其形成严重的考验。

资金压力导致信用恶化

2012年下半年，央企拿地情况尤为突出。据中原集团研究中心数据监测，去年9月至今，在中原集团监测的20个重点城市中，央企拿地共计32块，涉及总金额达365.37亿元。其中，拿地势头最为凶猛的要数保利，9月至11月，保利拿地12幅，总投资192.14亿元。招商地产也是央企中拿地动作最大的房企之一，9—11月共拿地8幅，共斥资37.76亿元。虽然方兴地产与之相比，拿地数量不多，但因为两个地王价格较高，拿地资金数不低于50亿元，高于招商地产。

根据记者计算，方兴地产2012年拿地超过70亿元，而其总资产仅100多亿。这一现象引起众多中小地产企业注意，瑞海集团副董事长田晓文告诉记者，目前，一线城市的地块全被大企业收归囊中，中小地产企业基本上没有机会，只能在二线以下城市发展。

2012年半年报中方兴地产董事长罗东江提出，下半年及今后一段时期内，坚持高端定位，走精品路线，以城市综合体和高端住宅为开发重点，在一线城市和二线区域中心城市以及国家级旅游景区积极拓展，成为中国领先的高端商业地产开发商和运营商。

高端地产业务对土地价格不敏感，并往往能承受更高的土地价格，这或许是方兴地产屡拿地王、出手阔绰的原因，但就是这样，方兴也有承受不起的时候。



王利博制图

“当年拿地，当年受益”是方兴地产的经营思路，罗东江曾说，除非是12月31日拿的地，否则当年就要受益。然而记者发现，在北京的地王项目广渠路金茂府项目是2009年6月30日拿到地，但直到2011年上半年才开盘，并且于2012年年底才向客户交房。

广渠路地块是首块楼面地价超过当时在售楼价，是“面粉超过面包”的地块。按照28万平方米的规划建筑面积，其楼面地价达到14464元/平方米；除去3万平方米左右的公共建筑面积，可售面积折算出的楼面地价将达16240元/平方米，北京商品住宅成交均价还处于13000元/平方米的水平，创造了北京公开出让土地以来楼面地价的新高。

或许正是因为吃不下，当年的12月30日，方兴地产曾经要求修改规划，调整内容包括在建筑规模不变的前提下，将项目中两幅主要建设用地的A4-1、A4-10的建筑高度调高，分别从60米和80米的限高，调整至80米和100米。这实际上是要求增加可售房数量。当时引起业界的普遍反对，北京市最终没有同意其要求。

2012年上半年，方兴地产屡拿地王，下半年方兴地产还要拿下50亿元的土地，这对其资金的考验非常明显。方兴地产2011年利润为29亿港元，远远不足以支持方兴的拿地费用。方兴地产开始多次融资，2012年

上半年总额2亿美元的俱乐部贷款获得银行审批，另外，方兴地产子公司中国金茂成功发行人民币7.5亿美元短期融资券，2012年下半年，方兴地产又发行5亿美元的债权。虽然去年融资14.5亿美元，但记者发现，仅重庆项目和梅溪湖项目，耗资就在700亿左右，对于如此多的项目和资金而言，不足100亿元人民币的融资真是杯水车薪。

鉴于方兴地产表现疲软，穆迪在去年3月将方兴地产的展望由稳定修订为负面。去年8月28日，又发布研究报告称，方兴地产2012年上半年的财务业绩疲弱，对其信用状况有负面影响。

高档住宅的春天尚未到来

方兴地产的住宅项目主要针对高端市场，但高端市场是受限购政策影响最深的细分市场，链家地产的2012年内入市项目监测数据显示，高端住宅的签约率为37%，与非高端住宅相比，低12个百分点。方兴地产旗下虽有广渠金茂府三期涨价热销，但其他项目稍显逊色。广渠金茂府难独撑业绩，整个高端住宅市场的春天仍未到来。

亚豪机构市场部总监郭毅指出，北京金茂府项目的热销不具有可复制性。她认为，方兴地产金茂府项目从北京起家，对北京的地产相对了

解，周边配套也较好，并且北京四环以内地段非常少，无论是投资还是自住，都是非常理想的选择。但北京以外的地区如上海等，可能因为方兴地产缺乏对这些城市的了解，销售并不理想。

郭毅认为，高档市场消费者基本上都是购置第二套甚至三套以上的房子，而限购政策正将他们限制在购房者之外，不具备购买资格，高端物业受此次调控新政的冲击程度将远大于普通住宅，所以高端物业未来将面临更大的不利影响。目前很多人正在寻求多种方法规避，比如以公司名义购房。

但无论寻求哪种方法，面对有史以来最严厉的调控，上海高端房地产的下降非常明显。中国房地产信息集团的数据显示，目前上海金茂逸墅成交主要集中在单价1万出头的酒店式公寓，而均价超过3万元/平方米的别墅全年仅成交12套。2012年全年，上海金茂逸墅全部销售金额仅略超过10亿元。这一数据也显示，方兴地产的高档住宅在上海销售并不理想。

1月16日午间，方兴地产突然发布公告宣布人事变动，罗东江辞任该公司非执行董事兼董事会主席、战略及投资委员会委员。与此同时，执行董事何操辞任首席执行官，改任董事会主席。此外，还有其他人人事变动。地王换帅，令人深思——危险游戏是开始，还是结束？

政府补贴推波德豪润达赌局？

(上接第九版)

政府补贴成企业最大筹码

去年12月27日，在德豪润达(002005)宣布收购雷士照明20.05%股权的首个交易日，公司股价开盘即冲高至每股8.5元，最终以下跌3.99%、每股7.46元收盘，当天股价振幅高达17.89%。截至1

月8日，德豪润达收盘价7.19元/股，下跌3.8%。同一时期，深证成指从8939.85点，一路攀升至9432.3点，上涨5.5%。

公司股价的走势，显示资本市场对于公司LED业务布局的复杂心情。前述德豪润达人士透露，“政府补贴一直是德豪润达豪赌LED照明的最大筹码，无论是公司在芜湖，还是大连的生产工厂，一直都是政府补贴LED产业的受益对

象”。

最近一笔来自大连金洲新区财政局的财政补贴，就让德豪润达大连公司获得600万元的营业外收益。不过，《中国企业报》记者注意到，与2010年、2011年获得的政府补贴相比，2012年前三季度公司因为政府补贴同期减少及费用增长，公司归属上市公司股东净利润同比下滑57.41%。

“从2009年开始，国家对于

LED产业出台的一系列财政补贴，给整个市场释放出来只赚不赔的发展假象，并引发产业资本、金融资本等各种力量蜂拥，短时期内引发LED产业在芯片、封装等项目的产能过剩、供大于求的局面。”上述LED行业分析师担心，这种产业过剩的格局无疑会对德豪润达前几年的大规模投入造成冲击，隐藏在企业内部的风险会随着行业增速放缓甚至下滑而暴露出来。

深圳农村土地“自主入市”破冰

集体土地大量入市，专家表示，一些所谓小产权房可能合法化

本报记者 鲁扬

1月18日上午，深圳市政府对外发布“1+6”文件表示，深圳将根据产业类型实行差别化供地、差别化地价，并将工业用地的土地使用权最高年限下调至30年。同时，作为深圳拓展产业用地空间的配套政策，原农村集体经济组织继受单位合法工业用地也可申请进入市场流通。

深圳市副市长吕锐锋表示，深圳未来的可持续发展必须充分挖掘土地资源潜力，必须通过空间资源的再配置、再优化来达到促进产业转型升级和城市质量提升的目的。

北京一家长期投资房地产行业、园区高科技企业和市政基础设施建

设的投资公司董事长王新(应采访对象要求化名)认为，深圳始终是中国改革开放的前沿阵地，此次破冰试水，绝非是一种地方行为，“是农村土地减少中间环节，直接参与市场流转，进而增加村民收入的新尝试，也是一种未来的方向”。

该文件中提出，鼓励原农村集体经济组织继受单位尚未进行开发的、符合规划的合法工业用地进入市场，以挂牌方式公开出让(转)让，所得收益归原农村集体经济组织继受单位。并免于收取《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》(198号令)中规定的工业类用地需缴纳的地价。

对此，王新认为，此举虽然对推

进城镇化建设有利，也可以让农村集体土地的处置降低门槛，但如何监控，如何避免土地出让过程中更大范围的，或者是自下而上的腐败问题，就成为一个新的课题。土地是属于每一个村民的，不是属于某个或某几个村干部、乡镇干部或利益群体的。如何避免买卖过程中新的潜规则或者暗箱操作，是不能回避的问题，是要提前制定策略的。

北京师范大学教授晏辉就曾告诉他的学生，制度转型过程中，易出现“空场”，即出现合法性腐败的一个特殊时段。

有专家表示，该条例有利于解决原农村集体土地在城镇化过程中出现的政府难拿地、集体不会用地的难

题。但一个必须直接面对的问题就是，集体土地大量入市，一些所谓小产权房可能合法化。

不过王新认为，以往高价从政府拿地，高价卖房的房地产企业，现在可能面对低价拿地，低价买房的新生房地产企业带来的冲击。政府利用买地已经赚到钱，现在让农民买地赚钱，却让房地产商、放贷银行和投资公司等去收拾残局，这实在是不公平。

1月20日，深圳市规划国土发展研究中心土地改革研究组组长赵新平表示，“小产权房确权”和“农村集体土地放开入市”，都是外界过度解读，此次公布的农村集体工业用地上市流通政策，主要是为了盘活土地资源，促进深圳产业政策发展。

海南之“难”重演楼市泡沫破灭？

随之而来的调控政策，把这波海南开发热潮拖入了一个有价无市的尴尬期。在成交急跌的背景下，对于大多数热衷于海南的房地产商而言，他们面临的或许将是自1993年海南楼市泡沫破灭后以来最寒冷的冬天。

本报记者 江丞华

来自新财富舆情监督终端的数据显示，最近两周，“海南省楼市潜在供应量可消化10年”的报道，成为有关楼市方面新闻热度上升最快的报道。为了梳理和摸清海南房地产市场真实市场供应情况，海南省住建厅下发通知，要求各地紧急清理当前商品房市场存量。2013年1月11日，海口市住建局下发了《关于清理当前商品房市场存量的紧急通知》，要求凡在海口市领取预售许可证销售商品房的房地产开发企业，须认真清理现有的在售楼盘，并将清理的结果报海口市住建局市场管理处，凡未按时报送清理结果的楼盘，届时将暂予关闭，直至按规定报送清理结果后方可开启。

海南楼市泡沫破灭“信号”

“海南房子卖不动了”，“海南各城市均出现量价齐跌的情况”，“海南省楼市潜在供应量可消化10年”……近些天，有关海南楼市的消息又在不断冲击着人们的神经，海南楼市泡沫破灭的消息充斥着媒体。

虽然海南省住建厅有关人士日前在接受媒体采访时澄清，目前海南房地产市场的实际潜在供应总量约5000万平方米，而非市场机构统计的过亿平方米，海南楼市供需关系正在逐渐改善。

但是，由于海南省官方有关海南房地产库存的统计数据与媒体曝光的统计数据相差了整整5000万平方米，一时间，海南楼市的真实库存究竟有多大，成为社会各界最为关注的焦点。

“2011年，刚到海口工作的时候，西海岸主流房价在15000元/平方米以上；到了2012年，主流房价在12000元/平方米以上；现在，房价最低的只有7000多元/平方米了。”海南中原地产市场研究部付泽龙如是说。

对于海南楼市而言，投资旅游地产的外地购房者力量无疑不可小觑，然而，在存量供应的压迫下，海南楼市趋于下行的态势似乎已无法避免。这一态势对于一心投资旅游地产的购房者来说，想要在海南买房获利，眼下似乎并不是一个好时机。

海口一楼盘售楼处的工作人员傅某表示，海南尤其是三亚的楼盘，一直以来对岛外客户依赖度较大，受国家宏观调控政策的影响，估计(海南)楼市的成交量仍会继续低迷，大部分楼盘目前的折扣无法达到购房者的心理预期，所以多数购房者仍继续观望。

除此之外，海南住宅楼使用率现阶段配置的配套设施和服务，也成为楼市严寒不可轻视的因素。

在北京工作的周大姐，在2010年海南某城买了一套海景房。谈及她的海南度假屋，周大姐显然一肚子无奈，“当时全家人算了一笔账，海南旅游旺季时，每间酒店的费用大概需要上千元一天，还不如直接在那边买一套度假屋，平时放假的时候可以过去旅游，另外房子本身也算是投资，但是到了才知道，想象跟现实差距太大，我们的小区，一栋楼也看不见几个人，这也就罢了，最起码安静。但是周边的配套设施太不方便了，买不到菜，吃不了饭，附近根本就没有超市。现在我们打算把这套房子卖掉。”

一位中国旅游地产服务相关人员对此解释称，满配置会导致效率低下，平时没有人消费，对当地经济没有贡献，开发商自然缺乏动力；低配置就会造成购房者日常生活不便，房产品质降低，原本的旅游、度假、养老等目的达不到，房价自然难以维系，当房子建得多、买得少的时候，泡沫就会出现甚至破裂。

海南楼市需求明显不足

一位来自海南房地产的相关人士向记者解释了他的信心来源，“(现在海南房地产)市场参与者的构成发生了很大变化。上世纪90年代进驻海南的开发商以游资为主，少有实力雄厚的地产商。游资擅长的是炒作，不是真的去盖房子，大多是在玩‘击鼓传花’的游戏，把只挖了个坑，还停留在图纸上的房子抵押给银行，把‘炒地皮’赚的钱装进自己口袋，这才导致了第一次楼市崩盘。但是现在，海南房地产进驻了很多像万科、中粮地产、中信这样的大品牌开发商，这些开发商的资金实力和经营能力都是不用质疑的。另外的一个支撑点就是所谓的‘岛外人士’有度假需求，此前火爆的海南房地产，虽然也有投资、投机成分，但主要还是真实需求在支撑。”

事实上，据华泰联合分析师鱼晋华分析，海南此轮楼市泡沫，其实是度假业泡沫。而在世界范围内，曾发生过两次著名的度假业泡沫事件，一次发生在上世纪20年代的美国佛罗里达，另一次则是发生在近期，即著名的迪拜房产泡沫。迪拜与美国佛罗里达共同印证了房产泡沫的两大规律：即泡沫的持续繁荣必须得到政府层面的支持以及宽松流动性的支撑，而泡沫的破灭根源则在于流动性支撑力的彻底消退。

2012年4月27日，上海易居发布“2011中国住宅房价收入比排行榜”，2011年，北京、上海、海南三地的商品住宅房价收入比排名位居全国前三位，其中北京、上海、海南、福建、天津、浙江、广东等7个省份商品住宅房价收入比均超过9。与北京、上海作为经济中心不同，海南本地经济以旅游、房地产为主，本地居民收入近几年虽然上升较快，由于基数较低仍处于全国中位以后，海南房地产价格却快速蹿升，由此可见海南的房价收入比过高。(下转第十一版)