

# 土地供應雙軌制將取消

香港文匯報訊 據《中國之聲》消息，國土資源部近日透露，我國將逐步擴大有償使用國有土地的覆蓋面。國家土地副總督察甘藏春表示，土地資源配置的最終目標是取消土地供應雙軌制，提高土地供應和調控能力。

所謂土地供應雙軌制，簡單說就是通過兩種方式完成土地供應：一是政府無償劃撥國有土地給使用單位；一是通過市場化手段有償出讓國有土地，目前主要是通過招標、拍賣、掛牌三種方式出讓土地。

甘藏春說，目前我國土地資源配置的非市場程度依然很高。經過近30年的改革創新實踐，城市國有土地

基本實現了有償、有限期、有流轉的使用制度，但目前國有土地供應仍然保留着雙軌制。

## 軍事及保障房仍可劃撥

甘藏春表示，隨着市場經濟的發展，我國最終將取消土地供應雙軌制。下一步，按照資源市場配置的基本原則，縮小劃撥地範圍，擴大有償使用覆蓋面，最終取消土地供應雙軌制。除軍事、保障性住房、特殊用地可以繼續劃撥使用外，其他用地實行有償使用。

劃撥土地供給的成本比出讓要低很多。理論上通過劃撥來供給土地是為了滿足純粹的非營利性公共需

求，確實應當降低成本。中國土地估價師協會副秘書長、中國人民大學商學院副教授俞明軒稱，但現實的情況是，有的政府拿的是劃撥地，卻可能在土地上建起餐廳等經營場所。俞明軒表示，取消雙軌制能夠促進土地資源的合理利用，有利於核算土地使用者的成本。

## 減少特權 利農民補償

取消雙軌制能減少特權用地，有利於公平競爭。俞明軒說，所有的非公益的土地使用都應當承擔相同土地成本，取消某些單位用地的特權，讓土地出讓價格

由市場來調節，真正實現公平。比如，某些事業單位用劃撥土地建樓，但做的是營利性或半營利性的生意，這樣的話對拿出讓土地蓋樓的其他經濟主體就不公平。

取消雙軌制對農村土地也將帶來有利影響。俞明軒表示，目前政府劃撥土地主要有兩個來源，小部分從政府的存量地裡劃撥，但大部分是從農村集體土地中徵地後劃撥。此前，由於劃撥土地成本低，承包農村集體土地的農民所得的補償很少。取消土地供應雙軌制後，被徵的農村土地出讓價值提高，補償額也可能增加，補償將更到位。

中央對房地產調控至今咬定青山不放鬆，令內地樓市「金九銀十」光環褪色。近期北京、上海、廣州、深圳等一線城市成交大幅下滑，開發商降價促銷潛流湧動，團購、內部價、送裝修等招數紛紛出籠，不過聲勢大、實惠小。本報記者實地採訪發現，今年以來樓價調整幅度甚微，每平米降價幾百元相比動輒數萬元的房價可謂杯水車薪，整體樓價比年初並未明顯下降，超九成城市房價同比繼續上漲。開發商與購房者皆預期未來幾月樓市難見大跌，業內預計下半年整體市場的平均水平或降約一成左右。

■香港文匯報記者

海巖、劉曉靜、李坤領、馬靜

中國房地產市場在嚴厲調控下平淡黯然，限購鉗制了市場需求，銀行信貸收緊，海外融資成本趨高，國內資本市場則大門緊閉，樓市交易量降至低點，開發商卻避談降價。不過隨着資金回籠壓力增大，越來越多一二線房地產項目加入促銷行列，但折扣幅度甚小。

## 京秋季房展會 近年最冷清

上周北京秋季房展會冷清開場，首日意向成交僅百餘套，創近年最低。記者看到，展會上多數樓盤項目都給出優惠，只是折扣幅度極為有限，大多為9.7折、9.8折，平均每平米降價三五百元；一個位於北京大興區的住宅項目打出最低9.5折的促銷廣告就已相對誘人，但單價優惠幅度亦未超過千元；此外，也有個別項目提出，買房附送裝修和家電。另外，一些參加房展會的城區樓盤反而有所漲價。北京CBD核心區一項目價格兩個月內從每平米4.5萬元漲至5萬元，三環邊一房產項目價格也上浮了15%。

不願透露姓名的行內人士在接受本報訪問時坦言，開發商「虛降」多過「實降」。以北京為例，據搜房網數據檢測中心統計，截至8月底，北京住宅市場有278個住宅項目在售，這些樓盤8月底報價和7月底報價相比較，14個項目降價，17個項目漲價，除3個項目因開盤和產品類型變化而無法判定價格漲跌外，244個項目的價格沒有任何變化。從具體項目看，即使是曾大幅降價數千元的北京通州區樓盤，不少項目成交價比前幾月宣稱降價前還要高出千元。而在廣州，也有樓盤在過去的二個月內漲價三成。

## 70大中城市 8月同比上漲

國家統計局最新數據顯示，8月全國70個大中城市新建商品房銷售價格，與去年同期相比全部上漲。新建商品住宅價格環比下降的城市只有16個，持平的城市有30個；從同比數據看，新建商品住宅價格同比漲幅回落的城市有40個，比上月增加了14個。二手住宅

價格方面，8月份70個大中城市二手住宅價格環比下降的城市有26個，持平的城市有17個；從同比看，8月份70個大中城市二手住宅價格同比下降的城市只有5個，比上月增加了1個。

行業人士預計，在調控政策不放鬆的情況下，開發商都會採取低價入市的策略，預計下半年整個市場的房價平均水平會降約10%。隨着推盤量的增加，交易量緊跟着將有所回升，量和價會達到一個平衡，因此價格不會大跌。

實際上，等待了大半年仍未等來房價實降的購房者，似乎對房價跌幅也不抱太大希望。房展會上一位購房者就直言，「等了半年，房子依然沒咋降，我就不用等了」。不少一線代理商和市場分析人士認為，現在已經到了適當降價的時機，當市場對於房價大降不抱太大希望時，只要價格調整到心理價位，潛在需求就會釋放。



■哈爾濱本月的房展會上，一位工作人員在擦拭樓盤廣告牌。 新華社



■北京秋季房展會上，市場觀望氣氛濃厚。 新華社

# 「砍價團」再現江湖 博弈向買方傾斜

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）近期「團購」成為樓市銷售新招數，曾經銷聲匿跡的樓市「砍價團」再出江湖，競拍、秒殺、團購進入商品房銷售市場。業內人士認為，「砍價團」的出現意味着樓市議價空間增大，買賣雙方的博弈正朝着買方傾斜。

在深圳，「萬人團購」正風生水起。自8月推出「萬團大戰」獲得市場關注以後，萬科趁熱打鐵，啟動「萬團大戰，9月開戰」活動，目前報名人數已經接近1萬人。

內地上一批樓市「砍價團」還是在2007年底，當時的樓市調控政策使得交易量驟減，市場低迷，很多開發

商急於出售手中樓盤，彼時「砍價團」將購房者聯合起來，與開發商議價，取得了「雙贏」結果，開發商相對較快地銷售出了存貨，回籠了資金，而購房者也得到部分實惠。不過隨着09年新一輪房價暴漲，「砍價團」隨即應聲落幕。

從庫存量看，市場供需也在發生明顯轉變。在限購抑制需求增長的同時，北京、上海、廣州、深圳等一線城市房屋庫存量已足夠銷售1年以上。北京眼下的住宅庫存已突破11萬套，上海一、二手房的庫存超過22萬套，杭州主城區庫存則突破至3.4萬套，均接近歷史峰值。

## 財政體制不改 房價難大降

### 記者手記

此輪調控以來，各大開發商皆對「降價」禁聲，上月末富力地產首家宣佈把旗下地產銷售價格下調10%，並預期下半年地產價格可能還要跌去10%。富力地產就像《皇帝的新裝》裡說真話的小孩，他只是說了一句真話而已。其實在中央政府決定將限購政策擴大到三四線城市後，大部分開發商以及相當一部分業內人士都已在看空內地樓市。在內地樓市出現長達近一年的對峙期之後，富力這頭張骨牌會否引出一連串多米諾效應，還有待市場消化與觀察，但對於目前資金壓力大的企業來說，加速出貨已成為首選。

和股市一樣，樓市玩的也是信心遊戲。向下的預期一旦形成，短時間內很難改觀，這種預期之下，市場也會應聲而動。當信貸支持趨向理性，樓市調控沒有放鬆可言，投機者逐漸離場，樓市價格沒有理由不向理性偏移。只可惜，支撐高房價的土地政策依然屹立不倒，理性購買者也不會對房價跌幅抱太大的

希望。

業內通常認為，房價由建築安裝、土地、稅收及開發商利潤四大塊構成，其各佔1/4。要降低房價，首先需開發商讓利。如今的樓市降價空間，多來自開發商對自身利潤的擠壓令業內已經達成共識，房地產業的暴利階段已基本結束。而未來房價更大降價空間，則需要政府降低地價和稅費來實現。

內地土地財政逐年不斷強化，2010年土地出讓價款佔地方財政收入的比例已達到74%，通過賣地籌集地方發展建設資金，使得地價飆升，2000年至今不少大中城市地價都漲了5至10倍。實際上，本輪房價上漲亦是因地價上漲引發。今年上半年，地方政府雖實地收入銳減，但土地成交價格和出讓底價均未見明顯下跌，由於政府對溢價率的控制，部分區域起拍底價反而有所上升。改革現時的土地財政體制，顯然不是一朝一夕可以完成，而且至今仍未見到中央的實質動作，這也意味着房價大降缺乏現實條件。

■海巖

## 一二手房價倒掛 市場回調前兆

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）開發商迫於資金壓力打折銷售，而二手房主不急於拋售，令房價在有價無市中僵持。業內人士認為，一二手房價格倒掛，通常是市場整體回調的先期徵兆。

據中原地產深圳分部的統計，深圳一二手房價格差從2011年1月逐步擴大，5、6月時已達到高峰，有的項目一二手房每平米差價近萬元。上海、北京一二手房價倒掛的現象也都加劇。

中房信分析師薛建雄指出，政府限價也是一、二手房價格倒掛的原因之一。比如，位於上海浦東新區的東方城市花園，目前開發商在售盤因為政府限價，價格比二手盤每平方米低三四千元。

薛建雄認為，當一手房出現大面積降價，部分改善置業的人就會出售已有住房來買新房。此外，還有部分二手房業主為騰挪資金，也會急於拋售。現在二手房市場是有價無市，二手房想要出售必然要降價，只是由於一手房還未出現大規模的降價，導致不急於出售的二手房房價也在僵持階段。



■在一些城市，一二手房價倒掛的現象逐步加劇。 新華社

## 市場下行 行業洗牌

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）每次市場下行都意味着行業整合洗牌。2011年上半年，房地產開發行業的併購交易明顯活躍，併購金額創新高，大型開發商趁機兼併收購小開發商，獲得廉價的土地。小企業在資金緊縮下不得不停業、減開工直到降價、賣公司。而主流開發商的資金實力、執行力都較強，推貨量集中在大型開發商，整個市場損失的部分幾乎全由中小開發商承擔。業內人士表示，大型房企選擇降價，有時並不全為了生存，也有其他戰略考慮，拉低價格，回籠資金，兼併活不下去的小公司，為調控後的爆發增長蓄力。據中原地產統計，十大標杆房企在2011年上半年的市場佔有率已從2010年年底的9%升至11%。

中原地產監測數據顯示，1月至7月，房地產行業公開的股權併購合計為62宗，總金額達到175.39億元，相比去年同期的36宗及86.85億元分別上漲了72.2%及101.9%。對大開發商來說，小企業手裡的土地是最具價值的，土地款已經付清，並且近年「招拍掛」的土地都需配建保障房、商業開發，而小企業早年拿到的土地更加「乾淨」。

中原地產認為，如何解決資金壓力並消化庫存，將是中小房企下半年的最大難題，降價求量或被併購抱團取暖應是目前最好的選擇。預計全年房地產市場併購將超過120宗，全年交易額可能上衝400億元高點。