

# 不救市！政府降价缩量卖地

## 拿地格局发生微妙变化，中小开发商冲破垄断重现卖地会

楼市迷局·拿地

□本版撰文 时报记者 田桂丹 实习生 何莉

今年以来，楼市一直处于调整状态。但近期，西安、厦门、长沙、沈阳等个别城市出现的力挽楼市颓势行为，让“政府救市”开始成为一个热门的关键词。广州市国土房管局有关人士日前表示，广州不会有“政府救市”行为，只是在房地产低迷时，与房价高涨时一样要进行风险调控。

但是，从最近的土地拍卖会上看，多数地块以底价成交甚至流拍。上周，广州推出了今年以来最大的住宅地拍卖会，但最终两幅花都区地冷遭流拍。政府随后积极“做功课”，萝岗区两幅住宅地，被调低起拍价并“缩水”供应规模。

广州市国土房管局有关人士表示，底价的估算也代表了政府对后市的预期和判断，今年将至少保 2.5 平方公里的住宅供地规模。截至昨日，今年广州市共推出商品住宅地块 84.86 万平方米，占最低底线的 33.9%。

专家建议，政府继续推住宅地，可选择市区的小地块，或者是效仿香港进行“勾地”，但最关键还是在于地价的调低。

## 反差：

### 住宅地拍卖“冰火两重天”

去年广州市每次推出地块进行拍卖，几乎都进入了地价刷新“地王效应”。据统计，去年广州市共产生了 14 幅地王，在市中心、花都、番禺、金沙洲等各处遍地开花。去年 9 月 11 日一次性放出 12 块地，用地面积达到 70 多万平方米，为广州市史来的“供地盛宴”，首创了分上下午两场进行出让。虽然供应量极大，但该次拍卖会上，保利、富力等 37 家大型开发商云集，甚至不少地块都几乎有 10 家开发商报名竞买，竞争十分激烈。开发商的举牌不迭，为该日创下了 4 地王。

时隔一年左右，今年仅年初首场拍卖会诞生员村缙麻厂地王，据悉该地目前尚未交清地价，前途未卜。此外推出的地块不是流拍，就是底价成交。此前，南沙区一住宅地已遭流拍。今年 9 月 18 日被寄望为“试金石”的最大规模住宅卖地会，两幅

总面积近 24 万平方米的花都区住宅地，却冷遭流拍。去年 9 月 11 日，有两幅花都住宅地拍卖均刷新了该地区价格，创下新的地王价 5659 元/平方米。

同一天推出的海珠区“蚊型地”，项目小便于快进快出，被以略高底价拿下，全场仅需举牌一次。整个拍卖会 15 分钟便告结束，可谓是“冰火两重天”。广州市国土房管局有关人士表示，去年大家都争着举牌要一块地，是不正常的，主要是房价快速增长导致开发商的判断失误，盲目乐观。房地产项目的开发需要 2~3 年的周期，因此，开发商对后市预期判断会影响他们的拿地。现在的楼市可以看出一个态势，就是去年宏观调控后，房价下跌、交易量萎缩，使得房产商对后市的预期判断不清或者是低迷。此外，金融调控导致资金链紧张。总的来说，这两个原因导致现在的土地市场遇冷。



上周的土地拍卖，开发商买家稀稀落落，已是门前冷落鞍马稀。时报记者 黄立科 摄

## 变化：

### 政府“做功课”后调低起拍价

在上周的土地拍卖会后，原定于下月 15 日拍卖的萝岗区两“巨无霸”住宅地，被收回调整条件。其中，KXC-P6-1 起叫价调低 1.4 亿元，折合楼面地价约调低 220 元/平方米；用地面积 13 万平方米的 KXC-P6-2 则被收回，取而代之的 KXC-P6-3 用地面积“缩水”为 7 万平方米。KXC-P6-2 的起拍价为 2.5 亿元，折合楼面地价虽略比 KXC-P6-2 高，但由于规模较小拿地门槛降低。

广州市国土房管局有关人士透露，政府在制定土地的拍卖底价时，也是通过估价师持续不断的评估做出的。制定的方式有很多种，一般最常用的就是房地产“假设开发法”：也就是根据同一区域同一地段商品房现有的价格，再设置一定合理的利润在倒推土地成本。拍卖底价的水平，也代表了政府对该地块的楼市预期和判断。

因此，国土部门必须掌握商品

房市场的状况，今年上半年出让的土地较少，也是政府一直在观察市场。在花都两幅住宅地是政府进一步观察市场，流拍不等于市场不行，只能说明预期还是有误差。政府部门将继续“做功课”，分析目前区域和整体的房产市场状况，再制定合理的出让条件。“有的区域可能需要调整，有的区域也可能保持不变”。

业内人士认为，政府针对上周卖地会流拍和略高底价成交的状况，及时地调整萝岗区两幅住宅地的出让条件，是很正常并且是积极的。另据了解，由于去年土地市场过热，间接推高了周边板块的房价。政府部门也认为，去年积累了很多的市场风险，风险是慢慢释放还是爆发性的释放是个关注的问题。有关人士透露，目前正在研究制定相关的措施和政策进行调控，防止风险爆发性释放，带来房价暴跌。

## 中小开发商身影重现防止垄断

去年的土地拍卖会上，坐在举牌席的房地产大鳄人头挤挤，虽然有少数中小开发商报名参加，但最终都在高地价面前败下阵来。由于大开发商可以通过银行贷款拿地，且拿地后上市公司还可用地块上市迅速融资，因此，专家们曾担忧今后广州市房地产，越来越向大开发商寡头垄断的方向发展。

而在上周的拍卖会上，到场的公司都是名不见经传的。参加竞买的其中一家公司——广州蕊姿有限公司代表人透露，他们是一家本地公司，在广州还有其他非房地产项目，经营项目广泛。这次首次进入土地市场未举牌，是因为最终的地价超出了董事会反复讨论的价格，但还会继续关注

其他合适的土地项目。业内人士猜测，这或许是其他行业趁房地产低迷，进军房地产行业进行抄底。其他默默无闻的竞买公司，有可能是大公司的项目“影子公司”，但更大的可能是中小开发商。

中原地产项目部总经理黄韬认为，部分有自有资金实力的中小开发商，由于本身对银行贷款的依赖较小，所以可能会重新进入一级市场拿地。在目前的形势下，如果有资金有可能，还是拿地的好时机。业内人士认为，目前拿地门槛降低，有利中小开发商重新进入土地市场拿到新项目，可以打破“清一色”为大开发商拿下土地的局面，有利于广州房地产的竞争发展。

## 预测：

### 市场调整将至明年下半年

广州维纶房地产业置业公司总经理张维纶认为，调整至少将持续到明年下半年。如果有新政策出台，楼市才会有可能向上；如没有新政策出台，情况也不会进一步恶化，楼市将以“时间换空间”继续缓慢恢复。

广州市国土房管局有关人士表示，去年 10 月到现在，广州一手住宅均价下降幅度约 20%，速度还是平稳的，并没有出现暴跌。房价无疑处于下跌调整通道，至于在下跌止于何时目前也未可知。其他城市出现的成交量大幅萎缩，在广州也未出现。广州楼市还是平稳的，只要有降价就有刚性需求入市。截至 8 月份，广州已连续 3 个月的成交量保持在 60 万平方米以上。

因此，基于广州市作

为成熟市场的理念判断，今年不会因为土地流拍，而减少供应或不供应土地。2005 年就出现这样的反例，因为当时楼市低迷，广州仅供应了 0.5 平方公里的土地，直接导致 2007 年开始的房价暴涨。今年广州的住宅土地供应至少会保 2.5 平方公里的底线。

截至昨日，今年广州市共推出商品住宅地块 84.86 万平方米，占最低底线的 33.9%。其中，包括了两幅在今年 11 月份进行拍卖的土地。根据商品房地块的推地流程，地块公告后至少需 1 个月才能正式拍卖，因此供地底线如何完成仍有悬念。

有业内人士认为，政府可能通过加大保障型住房的建设，保证住房供地底线的完成。

## 建议：

### 可效仿香港“勾地”

从今年开始，尽管广州市土地供应市场一直比较低迷，但是，政府为了考虑土地供应的连续性，仍将继续供地。接下来供地应该如何做得更好？

广州房地产业界人士吴定金认为，政府推地最好能更多地推市区地段，出让的一些地块不要太大，总价不要太高。此外，地块周边的交通环境等相关的配套设施等，也要相应跟上。另有业界人

士提出，可以效仿香港进行“勾地”，让开发商先确定土地的购买意向后，再进行推地防止“流拍”。

张维纶认为，目前决定地块是否成交的关键，与决定楼市是否能成交的关键一样，仍在于价格。在楼市价格下调的时候，政府也需要将地价相应的下调，这样才能吸引开发商进行拿地，否则就算可以“勾地”也没人去。