



土地清查风暴在即 地产新政重拳出击

# 房企发展模式转向何方？

## “政策市”时代或将来临

□晚报记者 袁瑞清

当楼市拐点论尚在蔓延时，国务院打击囤地的政策也在年初紧随而来，1月7日，国务院办公厅下发了《国务院关于促进节约集约用地的通知》。在众多业内人士看来，《通知》更多的具有一种象征意义，标志着决策部门开始为2008年的房价定下基调。

与此前针对囤地措施的不同之处在于，《通知》去掉了“原则”二字，规定更加

明确而硬性，对于“囤地房企”来说，他们所要面对的不仅只是20%的土地闲置费，更包括限制融资在内的一系列“重罚”。而这次，国务院也限定了“截止时间”，全国所有省、自治区、直辖市以及计划单列市都将列入清查的范围内，前提是在2008年6月前完成，汇总后上报国务院。

这就意味着开发商通过囤积土地来坐享土地升值之利的行为，不仅面临着巨大的法律风险，还面临着经济风险。传

统的“以土地为王”的地产发展模式将要改变，而不少开发商也正在寻求改变，探寻新的开发模式与赢利方式，如鑫苑的“零库存”模式，居易国际从地产开发商向房地产全程管理服务商的转变。

分析人士认为，《通知》如果执行彻底，对抑制房价无异于是釜底抽薪的措施，甚至要远胜于“9.27新政”的影响。

其实，无论是从民生、社会稳定，还是经济可持续发展的角度来看，房价持续快速上涨的危险性都已被决策者高度

重视。而《通知》则为2008年的房价定下了一个基调，楼市拐点能否在2008年到来已经不重要，打击囤地或许仅仅只是一个开始，今后还将有新的政策陆续出台。或许这也意味着，房地产市场的“政策市”时代正在来临。

