

北京、上海、广州……国务院“土地清查”风暴在即 地产商“囤地”发展模式受到“重创” 从“囤地型发展”到“资金密集型发展”，再到……

调控重拳下，房企发展模式如何转变



土地多了也烫手

>>> 开发商囤积土地行为，不仅面临着巨大的法律风险，还面临着经济风险。

其实，针对闲置土地的管理办法，早已有之。在1994年7月颁发的《中华人民共和国城市房地产管理法》中，便有着这样的规定：“土地闲置满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满两年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。”

今年1月7日，国务院办公厅下发《国务院关于促进节约集约用地的通知》，调控方向直指开发商的“囤地”行为。与此前不同的是，这一次的规定更加明确：“土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等

途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。”

“与此前政策最大的不同之处在于后面那句话，‘对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部会同有关部门抓紧研究制订具体办法’。”河南财经学院教授刘社认为，这意味着今后闲置土地的增值地价将被政府“征缴”，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——可能竹篮子打水一场空，替他人做嫁衣。

正如经济学家卢卡斯所认为的那样，公众

对未来的良好预期容易转化为现实的需求，从而进入消费决策。为此，有业内人士认为，土地囤积行为实际上正是导致部分潜在购买力直接转化为消费行动，进而推动房价上涨的驱动力。

而《通知》的出台，如果执行彻底，对抑制房价也无异于是釜底抽薪的措施。“无疑将直接增加住房的有效供应，给未来的房价走势带来一大不确定性因素，从而改变炒房者对未来房价一定上涨的预期。”刘社也认为，这将加速房地产行业对土地资源的开发利用和商品房的供给，对稳定房价将起到积极的作用。

“囤地时代”正远去

>>> 从目前形势来看，囤地时代正离我们远去，“以土地为王”的地产运营模式正在改变。

从《通知》可以看出，国家从严、从紧打击囤地的思路显露无遗，最直接的结果将是，开发商囤地将更加艰难，对地产开发所需要资金链的要求更高。

“囤地”曾一度为开发商所热衷，并成为企业实力的表征手段。据公开资料显示，截至7月末，碧桂园总土地储备量达到了惊人的4500万平方米，比土地储备量第二名的开发商多出一倍，被称为是全国最大的“地主”。而如今，碧桂园也遭到了许多人士的质疑：是否有能力在短时间内对这么多的土地进行开发？更多的人将碧桂园当成了地产开发商囤地的一个样板。而省内地产行业某龙头企业前段时间也被爆出，其与万科、碧桂园、金地等企业位列全国囤地前十名。有消息称，去年，该企业在河南省拥有建筑面积超过450万平方米的现有土地储备和210万平方米的潜在土地储备，但这也被怀

疑与实际情况有差距。

此间，也有媒体报道，国土资源部正在抓紧制定处理闲置用地的相关新办法。在未来的政策框架中，囤积土地的企业，可能受到的最为严厉的处罚将是被限制融资，这将直接击中企业的“命门”。

“主要是两部分，一是信贷融资，二是资本市场上的再融资，也就是说，对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业，应审慎贷款和核准融资，严格控制延期贷款或滚动授信。”知情人士称。他同时还透露，对违法用地的项目，一律禁止银行发放信贷，并禁止其在资本市场上进行融资。他认为，如果这样的规定能够最终出台，肯定能遏制企业囤积土地的行为。

从禁止开发商购买土地实行分期付款到现

在的闲置土地征税或收回，加上日渐从紧的信贷及金融政策，开发商囤地将更加艰难，特别是依靠银行贷款的中小开发商尤为艰难。“从规划，到开发，再到产品销售，中间存在着一个闲置期”，河南甲天下置业有限公司副总经理全雪冰认为，这就要求开发商要具有完善的资金链条，否则难以适应市场发展潮流，“这对于整个地产行业的发展是有好处的，能促进土地开发，加快土地利用，增加土地供给，也能在一定程度上增加房源，起到平抑房价的作用。”

从目前形势来看，囤地时代正离我们远去，“以土地为王”的地产发展模式正在改变。“在项目开发上最好是短、平、快，提高资金周转率；对开发商的开发策略、操盘能力也提出了新要求，地产营销显得更加重要”，居易（中国）高级地产策划师杨东方说，囤地难度的加大，对房地产企业的要求也会越来越高。

赢利模式亟待转变

>>> 尽管目前并没有完全可遵循的模式，但转变赢利模式却正成为一种趋势。

去年下半年以来，北京、深圳、广州等地已经显示出了打击囤地的决心。北京对8宗未按期上市地块亮红牌，撤消了其直接入市交易资格；深圳市政府更是重拳出击，收回了27宗土地的使用权，面积约87万平方米；广州也将曝光的镜头对准了有囤地行为的开发商。资料显示，去年1至9月，我省共立案查处各类土地违法案件4156起，收回土地63.9816公顷。

对于开发商来说，转变发展模式成了迫切需要解决的问题。就中原楼市来讲，鑫苑无疑是成功的范例。去年底，鑫苑成功在纽交所上市，在鑫苑（中国）置业有限公司董事长张勇眼中，他将这主要归功于鑫苑所采取的开发模式。

鑫苑采取的是一种“零库存”的开发模式，即“不存地、不存房、零库存、轻资产”。“在其他传统行业，都广为采用零库存的方法，包括家电行业、物流、信息流以及全球采购、全球市场等。鑫苑将‘重资产’的房地产业做成了‘轻资产’，就是资金快投快回，当期投入，6到8个月就实现现金回入，张勇说，能上市正是由于世界一线资本市场对鑫苑模式的认可，‘认为这种生产方式是符合未来中国房地产业发展方向的。’

“大体上一个单项目，毛利不超过30%，基本上都是从土地本身获得的收益。这并不利于整个行业的持续发展。”对于张勇的这种观点，身为居易国际总裁的赵宏延也十分认同，“开

发商这条路已经快走到头了，慢慢不适应市场经营化需求，企业也需要改变，顺应市场发展的需求。”赵宏延说，早在2005年，居易国际就在尝试从地产开发商向房地产全程管理服务商转变，就是为投资人打理房地产，而不再是纯粹的地产开发商，“这也意味着赢利模式的转变，就是靠为别人操作项目而赢利。”

尽管在实现转变的过程中，并没有完全可遵循的模式，但转变赢利模式却正成为一种趋势。“从‘以土地为王’逐步转向‘以提高资金周转率为目标’的企业发展模式，这种模式上的转变，将导致开发商追求商品房的销售率，促进楼市的健康发展。”刘社说到。

正如“深挖洞，广积粮”一样，“屯地”一度成为地产开发商所热衷的发展模式，如号称全国最大的“地主”的碧桂园，在全国储备的土地就达到了5400万平方米。然而，前段时间，国务院针对闲置土地征税或者收回措施的出台，意味着开发商囤地将更加艰难，北京、深圳、广州等地去年下半年以来都针对囤地现象出台了相应措施。因此，转变“以土地为王”的企业发展模式，也成为了众多开发商所面对的问题。

晚报记者 袁瑞清