



当土地成了烫手的山芋

本刊评论员/谈正民

上周,被誉为合肥史上单日最大规模的供地大会开锣,原定全部出让面积超过2000亩,而2010年全年合肥市土地出让面积为4598亩,当日计划出让土地数量和面积均属合肥土地市场之最,因此也被称为史上最大规模的土地拍卖。但原定一次性出让的14宗地块有7宗延期,在当天出让的7宗地块中,最高溢价率仅为30.5%。没有出现“地王”桂冠的拍卖会失却了很多色彩,之前预期的土地“饕餮盛宴”最终成了一场“冷餐会”。

一叶落而知秋。从之前的众人哄抢式的抢着比高价到如今的强势围观仅有的几家举牌,无疑显示了房产企业在政策日益收紧后的谨慎与不安。

就在此次拍卖会之前的两天,合肥升级版“限购令”刚刚出台,“限二禁三”的政策虽然与业内所普遍预估的没有多大区别,但是其影响力依然不容低估。“限购令”之下,投资需求无疑将难以释放,而刚需在这样的大的围观背景之下,也将游离于买与不买之间。在这样的形式之下,楼市短期内无疑将陷入低迷,而从长远的情势来看,随着国家对于房产居住属性的逐渐回归,未来不排除会有更严厉的调控政策出台。“现金为王”,这样一个在调控时期被奉为至理名言的话语将再次跃入众人的脑海,此时谨慎出手,将钱牢牢揣在口袋里,这样无论是之后楼市情形如何,是抄底也好,还是抽身而出,都将有更多自由的选择,这将更令人放心。

而银根的紧缩无疑是房产开发企业的另一个紧箍咒。拍卖会之后的第二天,央行再次上调存款准备金率0.5个百分点,这是央行自去年以来第9次上调存款准备金率。上调后,大型商业银行准备金率达20%的历史高位。此次上调大约冻结银行资金3600亿元。业界普遍预测,此后还会有更多的存款准备金率调整的可能,甚至不排除在年内有3至4次加息的可能。如此,则一方面市场的低迷使得消费者的钱袋子难以流入开发商的口袋,另一方面处于房产资金链上游的银行也逐渐变得“抠门”,资金链的断裂无疑将使得一部分资金不充裕的中小开发商面临生死存亡的困境。笔者在与一位开发企业老总聊天时,这位老总也坦言,前段时间没拿地的企业将过得更悠闲,而此前大批拿地的开发商这段时间资金链将面临严重的考验。

在楼市低迷与银根紧缩的双重压力下,开发商对于没有把握的地将肯定不愿出手,另一方面因为销售需求受到抑制,开发商资金回笼速度放缓,他们会减少目前土地的开工量。尤其值得注意的是,鉴于合肥目前的消费水平,刚需置业者的消费能力多集中在中低端楼盘,“限购令”对于投资需求的抑制,将对高端楼盘的销售影响最大,由此带来的后果是开发商角逐“地王”的兴趣大减。

在房子逐渐回归其居住属性的前提下,围观土地拍卖会,“地王”难现的境况将越来越多地见诸报端。

合肥人居发展水平的集体检阅

合肥最美景观小区的华丽展现

春天里,感受『窗外·最美』

最佳景观小区摄影大赛启动在即
2011年市场星报第五届窗外·最美

