

房地产直接融资持续攀升 8 年间剧增达到 6.5 倍

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹称，未来除了贷款外，房企一定要多关注直接融资，因为这一定会成为改善房地产企业资金需求的重要工具。

不断收紧的地产调控，极大改变了房地产企业的融资环境与资金来源，房地产直接融资的比重正在不断攀升之中。住房和城乡建设部政策研究中心与高和资本联合展开民间资本调研发现，房地产开发企业的融资结构正悄然变化，直接融资已成为房地产开发企业重要的资金来源之一，其所占比重由 2004 年的 30% 上升至 2012 年的 40.5%，资金总额在 8 年间增长高达 6.5 倍。

高和资本董事长苏鑫介绍，房地产直接融资的具体方式主要有：房地产信托、房地产基金和券商资管。受地产信贷紧缩政策影响，2012 年房地产直接融资的占比快速上升，去年房地产信托余额为 6800 亿元，发展非常迅速，投资额比较大，但股权融资有一定的局限性。房地产基金刚刚发展起来三五年时间，其认为去年有 1000 亿元到 2000 亿元，好处是专业的机构占比 55%。另外，券商资管也发展迅速。

“关注直接融资，关注新的金融行业的细分领域的市场变化和投资需求。”苏鑫称，未来要做大房地产就必须关注直接融资方式。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹分析指出，一方面，房地产企业是资金密集的行业，离不开资金的支持；另一方面，不断加码的地产调控让宽松的、低成本的、易

于获得的银行贷款间接融资的环境很难再现。因此秦虹认为，下一个维持房地产企业发展的支撑点是直接融资。

“如果拿开发企业的投资额和融资额两个数字进行比较，整体来看，目前是近 10 年来最高的水平。”秦虹表示，这表明目前房地产企业并不缺钱，所以有能力拿地，甚至拿“高价地”，显示目前的企业资金状况比较好，目前开发企业的资本金、开发企业到位资金的增长速度，都是比较高的增速。

尽管目前流动性较为宽松，秦虹仍然强调，今年社会流动性相当充裕，但未来除了贷款外，房企一定要多关注直接融资，因为这一定会成为改善房地产企业资金需求的重要工具。“直接融资一定是下一步金融改革其中的一个的大方向，需要开发企业的高度支持，是未来房地产发展新趋势里面的一个重要特点。”秦虹表示。

进入 2013 年，房地产直接融资占比增加的趋势还在扩大，房地产信托一改前几年新增规模占比信托总量的下降趋势，出现明显增长，房地产领域成为信托资金主要投资方向。数据显示，2013 年 1 月，地产信托产品共发行 76 款，发行规模达到 224 亿元，位居发行规模首位。4 月，房地产信托占比达 33%，超过金融和基础设施。在多个投资领域受到限制的背景下，房地产信托有望再次成为信托业务重点。

此外，房地产调控常态化，宽松货币政策一去不复返，反而令房地产基金加速发

展。数据显示，自 2008 年到 2010 年之前，国内房地产私募基金发展比较缓慢，仅有 20 多支基金，100 亿元左右的市场规模。2010 年房地产基金开始蓬勃发展，新募基金数 41 支，募集规模 164 亿元。2011 年，新募基金数 97 支，募集规模 712 亿元。2012 年进入市场调整，新募基金 63 支，涉及金额 370 亿元。

今年年初，来自山西的晋商资本以基金形式买下北京丽泽商务区拍出的第一块土地，则预示着房地产基金正在加速吸引更多民间资本的参与。虽然，该地块的成交金额不到 10 亿元，但这一事件或许正是晋商资本加速基金化的牛刀小试。

据新近在山西完成连续第三年度民间资本调研的苏鑫介绍说，今年 5 月，山西省对外宣布历时两年的煤炭整合已宣告完成，70% 煤炭已实现规模化和国有控股，而在缺乏更好出口的情况下，煤炭整合后的山西民间资本正在向基金等资本证券化的形式进化，尽管，进化的速度也许仍旧有些缓慢。但是，与鄂尔多斯等新兴民间资本不同，山西民间资本显然更易于接受资本证券化的概念，将钱交给更专业的人士进行投资。山西是中国最早形成金融雏形的地区，在文化上，有丰厚的商业文明底蕴。“也许未来，基金真将成为山西民间资本的一个发展趋势。”

(东方)

炒房客转战二三线城市 囤积旅游地产坐等升值

“炒房者开着还没来得及上牌的越野车，一连几天穿梭在大理古城的大街小巷。看到合适的房子，进门就问：这房子卖吗？多少钱？只要房主没说‘不卖’，他就会从后备厢取出一个背包甩到桌子上，里面都是人民币……”

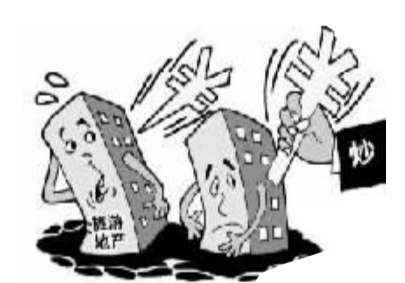
这是博主姜北树描述的大理古城目前火爆的炒房市场。而大理也绝非唯一遭“炒”的地方。目前的炒房团虽然不像当年温州炒房团那样声势浩大，但在许多地方房地产市场有价无市的情况下，他们的投机行为仍然让人瞠目。这些新一代的炒房族，炒房行为越来越隐蔽，即使目前面对“史上最严”调控政策新“国五条”，他们也能找到空子钻。

炒房者转战二三线城市

曾经的温州炒家王浩（化名）对记者说，2002 年买房时并不需要很多钱，大多是亲戚朋友之间的借贷。“我当时在读研究生，手里只有 20 万元，而买房的首付大多是在 10 万元以内，我向亲戚朋友借了 30 万元，买了 4 套房，都是先付的首付款，其余用个人名义申请的贷款。房子买到后马上出租，每月的租金足够还房贷了。到研究生毕业后时，当初北京均价 5000 元左右的房屋已经涨到了 1.5 万元左右。”

王浩毕业成为国家公务员后仍继续炒房，但金融危机、国家调控力度的加大，以及公务员身份让炒房很难：“2008 年以后，炒房就比较难了，尤其在北京等一线城市，首先是房价高，在银行贷款非常难。其次，温州老乡大多不做实业，都在炒房，在国家调控下，大家都没啥闲钱，彼此都不好张口借。”

但房子还是要炒。于是，二三线城市



成了“王浩们”的新选择。尽管中小城市的房产升值空间不如一线城市大，但由于房产价格总体较低，炒房的风险也随之降低了很多。其中，风景好的旅游胜地因为资源的稀缺受到了他们的青睐。

姜北树在记者采访时说，他曾经是深圳某商业周刊的记者，2012 年底辞去工作到大理定居。“大理卖房市场的火爆和大量外来买家拥入分不开。今年 3 月，一位在南京开公司的朋友突然来到大理，提了 200 多万元的现金放在车后备厢里，不到 3 天时间，就在红龙井外面的村子里买下了一个 3 层带小院的民宅。当天谈判，当天签合同，现场就付钱。现在已经装修好，开起了客栈。那个村子全村五十户人家，大约有 30 家被买下了开了客栈。”

据姜北树观察，现在到大理买房的外地人有两种：一种是自己买下来开客栈；另一种是囤房、倒卖。“最近一年来，第二种情况比较普遍。”他说。

从集中一线到遍地开花

记者近日以买房为由，咨询了一家地产企业在烟台牟平市沿海某楼盘的销售情

况。

售楼小姐张某告诉记者：“我们买下了当地 3 个岛，已经开发了两个，其中一个岛上的房产基本上全卖出去了，大多都是购买者用来投资的。”尽管该岛离烟台市区有一定距离，人烟稀少，交通不便，但张小姐说，现在只有这样位置的海景房还能买到，否则早被炒房者买光了。“有位投资客买了一大片独栋的商业地产，大多在 50~80 平方米之间，先囤积，再转手卖给那些投资开旅店的人。”

除了大炒家，分散的小型投资者也有不少。“有一个老板，一下子买了 4 个独栋，虽然 4 套总平方米数才 200 多，但每平方米 1.7 万元的价格已经远远高于省会城市的房价了。他说要坐等升值。他在全国都有类似投资，这样风险小。”

目前，大大小小的炒房者在全国到处挑选值得投资的城市和楼盘，目标不像以前那么集中，可谓“遍地开花”。广东省肇庆市风景优美，适合度假休闲，也成为了众多投资者关注的焦点。业内人士对记者介绍说，肇庆地处珠三角经济圈，距离广州才 100 公里左右，长途客车、自驾车、出租车、火车、机场快线等 5 种较便捷的出行方式均可在较短时间内抵达广州，特别是新开通的高铁，使广州到肇庆的铁路行程缩短到了 51 分钟。这些优势，都使得肇庆成为了炒房一族青睐的城市。目前，当地的房产价格每平方米均价 5000 元，前来投资的大多是广州人。

据记者了解，烟台、肇庆这一类城市的楼盘对于炒房者有着普遍的共性，既适合养老居住，也适合做旅游投资开发，因此成为了炒房团的首选之地。

(据《西安晚报》)

房产税扩围 难抑开发商拿地热情

一线城市俨然成了“地王”集中营

继 4 月 10 日浦东发展创造了 37.75 亿元上海唐镇宅地总价地王后，5 月 29 日，来自北京的福润天成房地产开发有限公司仅用时 10 分钟，便以 46 亿元的价格刷新了今年上海总价“地王”纪录。

不仅是上海。4 月下旬以来，北京土地市场同样热闹非凡，总价“地王”、单价“地王”纪录不断被刷新。5 月 22 日，单日土地出让金达 35.22 亿元，为“国五条”细则落地后单日成交额新高。今年前 5 个月，北京市土地出让收入已接近 2012 年全年收入，今年再破千亿元已无悬念。

在广州，土地市场上的竞争更是刀光剑影。在广州海珠区南洲路地块的竞拍中，经历上百轮竞价后，越秀地产业力挫恒大、中海等知名房企，创造了广州单价“地王”。

这是一个非常巧合的时间点。5 月，一线城市“地王”频现。同样在 5 月份，国务院明确提出将扩大房产税改革试点范围，而国家发展改革委有关负责人也对此做出了明确回应。

人们困惑的是，为何一个本应令开发商闻之心惊的房产税扩围消息，不仅没有浇灭开发商的“抢地”热情，反而成了激励他们争抢土地、争做“地王”的号角。是房产税原本就是“纸老虎”，还是开发商压根儿就没把房产税试点放在眼里？开发商的底气何来？

从沪渝两地房产税试点两年后的情况看，开征房产税对当地房价影响并不明显，对开发商拿地热情也丝毫没有影响。先看房价，2012 年，上海新建商品住宅平均销售价格 13870 元/平方米，较 2011 年上涨 3.1%。今年 4 月，上海新建商品住宅价格指数环比、同比分别上涨 2.0% 和 10.2%。同样，2012 年，重庆房价从 1 月 6464 元/平方米涨到 12 月 7202 元/平方米，楼盘价格涨幅达 11.41%。今年 4 月，重庆新建商品住宅价格指数环比、同比分别上涨 1.1% 和 5.6%。拿地方面，仅上海今年前 5 个月，收获的土地出让金就高达 515 亿元，而在 2012 年同期，这个数字仅 120~130 亿元左右。

执行了房产税试点的城市，不过如此。继续扩围试点又能怎样？何况，开发商在上海拿地已不考虑房产税因素。即便在北京、广州、深圳拿地，先不说这些城市能否入围试点城市，即便有幸中签，从目前消息面看，个人住房房产税改革试点扩围也将遵循“向增量开刀”的思路。如果所谓“向增量开刀”，还是上海试点那一套，开发商有什么可担心的。加上住房城乡建设部官员日前已明确表示，关于房产税的工作，住房城乡建设部一直在做，但并不急于大范围扩容房产税试点，而楼市调控若想短期内取得成效，限购、限贷等行政手段仍然是第一选择。这样看来，开发商底气十足，并不悖于常理。

人们通常将“地王”频现归因于流动性充足。因为充足的流动性推升了资产价格，只要流动性充裕格局不改，只要预期未来房价继续看涨，只要购地后依然能获得很好的收益，开发商高价拿地就没有任何顾忌。而截至今年 4 月末，广义货币 (M2) 余额 103.26 万亿元。今年前 4 个月，社会融资规模为 7.91 万亿元，充足的流动性，再加上新“国五条”中有关二手房交易征税 20% 的政策，加速了购房需求的释放，再配之以开发商一段时间以来“以价换量”以及取道海外融资的举措，如今的开发商不仅彻底去除了库存，而且手中的资金也从以前的紧缺变成了充裕。数据显示，全国 15 家大型房企截至 2012 年年底，账面上的货币资金储备总共 2648 亿元，较资金链最紧张的 2011 年年底增长 41%，较本轮调控未全面升级的 2010 年年底时也增长了 36%。

目前，全国房价涨势依旧。国家统计局发布的 4 月份 70 个大中城市房价情况显示，70 个大中城市中，环比上涨的城市有 67 个，其中一线城市涨幅尤其明显，北京新房房价连涨 11 个月。一线城市房价在 70 个大中城市中一枝独秀的涨幅，鼓舞了开发商涌向一线城市拿地的热情，也使本来土地市场一直供应有限、政府又不愿在地价上让利的一线城市，好地变得有钱难求。而一线城市频频诞生的“地王”，更影响了人们对房价的预期，使得房价过快上涨势头难以遏制。

也不是没有办法。只要对所有一线城市全部存量房开征房产税，不仅这些城市的房价会应声而跌，土地市场也会迅速冷却，“地王”将踪迹难觅。只不过，目前看，顾及到经济增速下行压力较大，也顾及到刺激楼市泡沫会加剧银行信贷风险，有关方面尚不会举起这柄利剑，而开发商对赌的也正是这一点。从开发商越战越勇的抢地热情看，这回开发商或许真的赌对了。有关方面会给开发商一个意外吗？

(据中国新闻网)