

# 去年以来投资额超百亿美元 房地产开发商争相『出海』

日益严厉而持久的房地产调控,在极大程度上改变了中国房地产开发商的发展战略。其中,出海成为不少开发商的选择之一。根据中国海外投资联合会新近公布的数据,2012年以来,中国内地开发商在海外的房地产项目,总规模超过百亿美元。

扎堆出海,开发商大多斥巨资收购、兴建海外房地产项目。据不完全统计,2012年以来,包括碧桂园、中国建筑、中国铁建、万科、绿地、万通、中坤等十余家大型房企,已在海外有房地产项目或确定投资计划。

例如,以张欣家族为首的中资财团今年初出手购买美国通用汽车大楼40%权益,大连万达集团则投资近7亿英镑在伦敦核心区建设超五星级万达酒店,总部基地(中国)控股集团董事会主席许为平在英国驻华使馆也宣布,将投资10亿英镑在伦敦建“亚洲商务港”,万科则与素有“美国头号房企”之称的铁狮门公司签约,合作开发旧金山富升街201地块。

此外,也有中国房企的“出海”,并非进行房地产项目的开发,而是将重心放在国内项目的营销推广之上。

9月6日,一部带有中国水墨意境的“中国梦”宣传片,现

身纽约时代广场巨型LED大屏。这是继2011年中国国家宣传片之后,纽约时代广场LED第二次播放中国形象宣传片。但与上次不同的是,“中国梦”宣传片并非政府行为,其投放主体实为骏豪集团旗下的中央公园广场项目。这座位于北京朝阳公园南门对面的地标性建筑,设计者为中国新锐建筑师马岩松,此前马岩松因设计多伦多城市地标梦露大厦,而获得多项国际建筑大奖。

据悉,中国房地产项目出海营销,骏豪不是第一个。早在七八年之前,华润凤凰城、首创荣尊堡和阳光上东等项目即铺开海外攻略,迈出了海外卖楼的步伐。

不过,虽然同为出海营销,但骏豪·中央公园广场与华润凤凰城、首创荣尊堡在诉求上则差异甚大。对于一个位于北京的建筑为何要在纽约时代广场打广告,有接近广告投放商的人士表示,因该项目主要为商办物业,且大部分为开发商自持,所以投放并非主要出于营销考虑。

“对骏豪来说,此举的最大意义,恐怕还在于自身形象的塑造及独有建筑理念的传递。这一中国形象广告旨在表明一个立场,中国有自己的建筑梦想。”上述人士表示。

(据中国经济网)



街舞表演



广场演艺活动现场

9月15日,天明城将盛大开盘,届时“万人迷”陈好将在现场助兴。近日,周口天明城投资建设有限公司陆续举办街舞比赛、五一广场夜晚演艺等活动为开盘造势。  
记者 王永剑 摄

## 新一轮土改必须脱钩土地财政

土地制度改革是经济社会转型期永恒的话题,特别是在当前土地问题牵扯面广、土地财政备受争议的背景下,对11月份召开的十八届三中全会有关土改问题的讨论与期待成为热点。事实上,有关中国土地制度改革的导向问题,相关讨论中已经有了基本轮廓:有关农村建设用地流转的问题以哪种方式解决?城镇化“热”起来了,下一阶段中国城镇化的用地问题是何种导向?吸引了全国人民眼球的房地产市场问题,政府的态度及改革方向为何?这些问题将成为近期及未来相当长一段时间土地制度改革的核心内容。

### 农村建设用地流转 以小范围试点模式推开

农村建设用地流转的话题在中国已经讨论了数十年,从根源上看,这是个综合性问题。农村建设用地流转之所以会成为问题,在于中国的城乡二元土地二元产权机制。这个机制按照制度经济学的理解,缘于国家机器对农村剩余的占有,联系到中国特殊的建国历程及发展历程,二元产权制度在过去几十年的发展“合理但不合法”。其合理性在于从国家整体来看,抽取农村剩余发展核心城市和核心产业,有助于经济体的快速复苏;其不合法性在于农村土地是中国农民的生存之基,如果市场化全面铺开,农民仍然面临着与市民不一样的市场机会,从法理角度看是行不通的。

正是基于此,有关放开农村建设用地流转的呼声越来越大,以至于业界对《土地管理法》修改的期待也重点围绕该方面展开。然而,期待已久的《土地管理法》改革没有如期出台,但这只是一个时机问题,农村建设用地流转从长期来看,必然是要放开的。应值得探讨的是,放开的方式为何,放开的时间点如何把握,放开又是以哪种节奏、以什么样的递次顺序应对中国差异巨大的地域特点。

从根源上看,公开的土地一级市场稳定性与地方政府赖以生存的土地财政,决定了上述问题的答案。地方政府通过土地财政进行区域

发展,基础在于城市土地的有限性及政府对土地市场的垄断。如果农村建设用地可以合法流转,这个市场将变为一个“次公平”的市场,在这个市场上,政府的竞争力无疑是无法保证的,这就成为地方政府管理市场能力的挑战。决定农村建设用地能否全面流转的关键,在于能否有效解决上述核心问题。

从当前的中国国情来看,土地财政短期内无法有效退出,因此,农村建设用地流转也必将以一种小范围试点的模式推开。事实上,有关尝试一直在江浙一些发达地区进行,相关的制度探索也一直在推进,但是,作为一个具体制度的改革,必然是“服从且服务于大局”。

### 新型城镇化用地 转向“后土地财政”

发展中国家的城镇化历程,大多也是该国经济快速发展的过程,中间的投资拉动效应不可忽视。然而,中国经济已经在城镇化的带动下以每年近10%的速度增长了数十年,接下来将进入城镇化的平稳发展期,这一阶段的城镇化政策导向将成为影响中国经济发展速度与发展模式的重要因素。

事实上,决策层的阐述已经表明,城镇化在下一阶段的发端是一个存在颇多矛盾的问题。地方政府已经习惯了通过城镇化口号,大量圈地之后通过土地一级市场的批租行为,实现地方经济的短期爆发。然而事实也证明这种模式的不可持续性,尤其是大规模地方债务给全国金融系统带来潜在风险,大量征地导致社会矛盾等。然而,这种城镇化用地模式有其背景的——地方官员的任期制。这种以5年为期限的任职模式,导致手握大权的地方官员可以不顾地方实际,抛开个人风险去短期发展城镇化,以“赚取”政绩,以图升迁。因此,过去10年的城镇化用地模式实际上是长官意志主导的“竭泽而渔”模式。那么,新一届政府又将如何把握这个带着中国经济、社会命运的浩大工程?未来城镇化用地模式又该如何控制?实际上,学院派的一些人已经间接回答了

这些问题,生态城市、健康城市、以人为本、长效可持续等词汇已经表达了个中深意——城镇化必须以一种可持续的良性发展模式推进。笔者赞同上述观点,然而,这究竟是一种口号、一种社会引导,最重要的是需要行而有效的措施。尤其事关城镇化用地模式,各地方也推出一些创新机制,但这些机制或者是一种征地的变形,或者太依靠地域特点,很难推广。

当前城镇化应该关注的是其内部的政策优化,户籍、社保、产业引导等,尤其是要发展新兴产业,通过政策扶持,实现城镇化的长效增长。另一方面,有关城镇化用地应控制节奏,当前已逐步进入后土地财政时期,应从政策层面控制地方政府对土地资产的依赖性,强制其将发展眼光转向产业。鉴于此,本届三中全会有关城镇化的表述可能会相当审慎,以免引起社会及市场对中国城镇化发展模式的误解。

### 房地产市场 向二三线城市分流

中国房地产市场的特色之处在于价格绝对值上的全球领先及社会难以估量的住房刚需。这里要探讨的是现阶段中国房地产市场的性质。1998年,住房制度改革带来了中国房地产业的全面发展,十多年后,房地产业俨然已经成为国民经济的支柱产业,但随之而来的是一系列的社会、经济问题。房价高得让老百姓觉得离谱,由于住房资产引起的贫富差距急剧拉大;上下游产业依赖性过强,导致国民经济被房地产业“绑架”,一定程度上迟滞了中国的改革步伐等。那么,中国房地产市场当前是一个什么状态?问题的根源又是什么呢?

就笔者看来,中国房地产市场大致可分为两个层次:一线主要城市,如北京、上海、广州、深圳等超大城市;二三线中小城市。大城市实际参与市场的个体心理已经逐渐占据主导地位。

以北京为例,当前北京四环内基本没有增量住房供给,相对比较活跃的是二手房市场,也就是个人手中的存量住房交易。这就带来了

一个问题,四环内生活、工作的相对便利,导致只要有负担能力,有住房需求的人就会首选四环内,但是四环内是存量交易市场,实际是个体与个体间的交易,这种交易缺乏规模效应,很难形成公平的市场价格。在没有有效的地区指导价的情况下,卖方个体间的相互叫高价导致四环内房价一直在上涨。五环、六环目前阶段还是增量市场状态,但四环内高房价对刚需的“挤出”,导致五六环的房价也在上涨。这样环内带动环外,使全北京的房价呈现出连续上涨态势。这就是笔者认为大城市心理市场特点导致市场趋势,而且这种心理市场对政策调控的反应很迟钝。这也一定程度上解释了为什么以中国大城市为代表的房价越调越涨。

与一线大城市不同,二三线城市在经济形势相对低迷的情况下已经表现出了一定的供过于求的状况。事实上,政策层真正应该担心的是这些城市的住房市场。房地产资产对流动性的吸纳效应很强,这些流动性资产还在住房市场上,二三线城市过多过快的发展房地产业,如果超过人口与经济的承受能力,最后结果就是房价的区域性“跳水”。房地产价格下跌对地区经济及金融体系会形成冲击,特别是关联到地方债务,放大负面效应。这种“跳水”引起连锁反应,导致流动性离开房地产业,当范围大到一定程度后,就会对整个国民经济体系造成冲击。

上述问题是多年积累而成的,而且一定程度上是中国过去10年谋取快速发展的代价,短期内可能没有有效的解决方案,只有经过长期发展,不断从发展思路上的纠偏,通过政策引导,实现二三线城市对大城市的人口、资本的“分流效应”,长期发展下去,才能逐渐实现中国房地产业的“软着陆”。

总之,目前中国经济社会面临着一个可上可下的战略选择,土地问题作为上一个10年的增长“驱动器”,是需要首先解决的问题。无论是土地流转、城镇化用地,还是房地产市场,背后都有土地财政的驱动因素。这三个现象性问题也是最需要做出方向性把握的。把问题解决在“路上”,远比对其进行“善后”要明智得多。未来发展一定是基于公平效率基础上设置土地制度,最终形成城乡一个土地市场,多元化供应模式,消除城市土地垄断,形成产权平等、税收调节、多方博弈的土地市场。这就需要大力推动减少交易成本、消除垄断、保护产权人权益为导向的土地改革。(据《中国证券报》)