

bye...

告别地王

□ 矫娟

有业内人士近日评论近两年济南的土地市场比较枯燥，因为有了地王。随着地价下行，溢价率走低，底价成交乃至流拍现象也有所增多，“地王”似乎正在远去。

与此同时，国内某知名开发商也宣布暂缓拿地，作为开发商最重要的生产资料的土地，何以成为烫手山芋？

房地产犹如舞台剧，情节跌宕起伏。遥想地王辈出之2009，拍卖各方动辄举牌近百次，溢价也翻数倍，几个月内地王几易其主，除了区域地王，以255亿拍出的广州亚运村地块成为震惊四座的全国地王。当各大房地产开发商高歌猛进，并以不断刷新的“地王”而自豪的时候，谁也没有想到，昨日之地王并未变成今日之楼王。济南一位开发商老总一语中的：我们现在已经走进高价买地，低价卖房的迷局。当年拿地时面粉贵过面包，而如今，面包的价格却卖不上去。在地王光环下的开发商或默默抚拭高地价划开的伤口，或暗中密谋如何退地转地。由喜到痛，或许是中国房地产行业蜕变重生所必经的痛楚，也许在预示着地王时代的结束。

由于房地产形势不明朗，货币紧缩政策看不到放松的可能性，为了过冬，众开发商都在囤积“粮草”，不敢轻易将有限资金投入到了土地上。由此可见，两年前的地荒已经变成今日钱荒。

最典型解决钱荒的办法是以价换量，某些项目很早拿到土地，尚且有降价空间，而许多楼盘，我们知道，已经降无可降。当囤房成为往事，当日可获的增值收益，如今已经悉数回流，如同股票，没有拿到现金，永远别说你已经赚得盆满钵满。

如果说20011的调控给我们带来什么，于购房者，有人因为房价降而欣喜若狂，也有人因此黯然神伤；于开发商，有人因为没有拿到地王庆幸，拿到的无法脱身就犹如手持利刃，而柄在他手。

房价和地价这对孪生兄弟，同消共长，如今房价已经走在理性轨道，2011，告别地王。