# 京沪调低土地收入预算 或暗示楼市政策继续从严（最终版）

来源：网络 作者：落花成痕 更新时间：2024-06-25

*第一篇：京沪调低土地收入预算 或暗示楼市政策继续从严（最终版）京沪调低土地收入预算 或暗示楼市政策继续从严 因楼市调控带来的土地出让金收入缩水，正在影响地方政府的财源。根据北京市财政局近日发布的数据，去年全市土地出让收入完成1233.68...*

**第一篇：京沪调低土地收入预算 或暗示楼市政策继续从严（最终版）**

京沪调低土地收入预算 或暗示楼市政策继续从严 因楼市调控带来的土地出让金收入缩水，正在影响地方政府的财源。

根据北京市财政局近日发布的数据，去年全市土地出让收入完成1233.68亿元，比2024年缩水约三成。该市财政局对今年的土地市场形势依然不乐观，预计今年的土地出让收入为900亿元，降幅或与去年相仿。

主力资金流入个股(02/03)机构资金流向已发现巨变 免费Level-2高速行情收费软件强大功能限时免费

无独有偶，上海市财政局近日也下调今年的土地出让收入预算至1250亿元，仅为2024年实际土地出让收入的83.8%。

有分析人士告诉《每日经济新闻》记者，土地收入不断下降，将给地方财政和债务平台带来较大的压力，如果楼市调控维持现有态势，土地财政的缩水无疑将倒逼地方政府转型，地方经济发展也亟待摆脱对土地的依赖。

土地收入锐减的北京样本

关于北京市的土地出让收入，官方与民间有着不同的版本。按北京市财政局的统计，2024年北京本市实际土地供应总量为5970公顷，实现土地出让收入为1233.68亿元。

而民间机构根据北京市土地整理储备中心的公开数据计算得出，去年北京土地公开市场合计出让土地249块，总土地出让金为1055.14亿元。相比之下，官方数据要比民间机构多出近200亿元。

两者之间的差距何在？据北京市国土局一名官员透露，除采用招拍挂的方式出让之外，北京还有不少地块通过划拨、协议等方式出让，这部分土地的交易情况并未公布。

值得注意的是，即使算上这部分土地交易，去年北京也未能完成当年的土地供应计划，与年初制定的6500公顷计划相比，完成率为92%，这也是北京市最近3年来首次没有完成供地计划。

北京市的土地收入受此影响。与2024年超过1600亿元的土地出让金相比，去年的收入缩水近三成。

在楼市调控的巨大压力下，官方对今年的土地收入预期同样不乐观。按照北京市财政局的预计，今年的土地出让收入仅为900亿元，若真的仅有这一水平，同样将创下近年来的最低。

今年1月，北京市“两会”上传出楼市调控政策继续从紧的消息。除继续坚持“稳中有降”的房价控制目标外，对于外地人购房门槛从“连续5年社保和纳税证明改为3年”的说法，北京市副市长陈刚表示“这没有可能”。

这或许也意味着，今年北京市的土地市场恐难实现真正复苏。数据也印证了这一点：今年1月，北京成交20宗地块，全部为底价成交，成交的平均楼面价仅为1366元/平方米。开年即如此清淡，如果土地市场继续萎靡不振，将如何影响北京的地方财政？一位匿名分析人士向《每日经济新闻》记者表示，除大量的财政支出要缩减之外，巨额的土地储备开发贷款恐怕也将难以按时还清。

摆脱依赖可学深圳路径？

除北京外，上海也下调了今年的土地收入预算，为1250亿元。除了这两地，不少其他地方政府也暗自下调了土地收入预算。

事实上，经过一年的严厉调控，2024年各地的土地出让收入已普遍缩水。据中国指数研究院统计，2024年全国130个城市土地出让金总额为19052.3亿元，同比减少11%。其中住宅类用地12666.8亿元，同比减少23%。

进入新年，土地市场仍然未能从“冬季”中复苏。上述机构的数据还显示，今年1月，全国300个城市的土地成交量和住宅用地成交量较去年同期跌幅均超过50%。如果这种情况持续下去，地方政府的财政收入压力可想而知。

但上述分析人士认为，对于严重依赖“土地财政”的地方政府来说，这恰恰是转变发展方

式的契机。“吃惯了”土地饭“，也应该按照中央的要求啃啃实体经济了。”该人士表示，过度依赖土地财政，不仅不利于当地实业的发展，造成产业发展失衡，还容易导致征地、拆迁中的各种纠纷，加剧社会矛盾。因此，按照中央“转变经济增长方式”的要求，地方政府应逐步摆脱经济发展对土地的依赖。

这并非没有先例。作为“土地财政”发源地的深圳，去年实现财政收入突破4000亿元，而当年深圳的土地出让金收入尚不足200亿元，土地收入占财政收入的比例不到1/20。由于深圳区域面积较小，在“无地可卖”的情况下，深圳被迫发展以高新技术和贸易为主的实体产业，促成了经济的转型。

“依赖土地财政的城市，早晚都要走深圳的道路。”上述人士表示。

**第二篇：楼市调控：力度从未削减 还将继续从严**

楼市调控：力度从未削减 还将继续从严

国务院针对房地产市场调控政策措施落实情况的专项督查渐落帷幕，对于未来调控走向，社会广为关注。从各方面释放的信息来看，继续从严必将是今后楼市调控基调。

事实上，细心的人会发现，每到关键节点，中央政府总要明确楼市调控毫不动摇的决心。进入４月，一些银行出现首套房贷款利率松动，市场认为调控可能放松。４月１３日召开的国务院常务会议明确指出，坚持房地产调控政策不动摇，决不让调控出现反复。一个月后，５月２３日召开的国务院常务会议，一方面释放稳增长的信号，同时也强调“稳定和严格实施房地产市场调控政策”。

６月，针对当时社会上关于一些城市以“稳增长”为名拟放松房地产市场调控政策的热议，住房城乡建设部强调，坚持房地产市场调控政策不动摇。其他涉及房地产调控的部门如人民银行、银监会、国土资源部等也都在关键节点向公众传递坚持房地产市场调控的信号。半年过去，随着中国经济形势的变化，７月３１日召开的中央政治局会议明确提出，坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策，坚决抑制投机投资性需求，切实防止房价反弹，增加普通商品房特别是中小套型住房供应，抓好保障性安居工程建设，满足居民合理的自住性住房需求。这既是针对房地产市场本身的具体要求，也是着眼于经济发展全局的重要部署。这也充分彰显党中央、国务院对于房地产市场调控的力度从未削减。

当前，房地产市场基本面没有发生根本变化，但是房价下行趋势放缓却是不争的事实。特别是从５月份以来，楼市成交量回升，一些在售楼盘价格出现小幅抬升，二手房挂牌价格上升，个别城市恐慌性购房苗头重现，市场预期一定程度上发生转变。受国内经济形势影响，一些地方试图以“稳增长”为名放松房地产市场调控的小动作不断。凡此种种都表明，房地产市场调控面临严峻挑战。

正是基于房地产市场出现的新情况和新变化，国务院从７月下旬开始派出８个督查组，对１６个省（市）贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。这一举措引人关注。从各方透出的信息表明，今后调控还将从严。

从严，一方面意味着要严格落实已有的调控政策。以“限购”政策为例，这是本轮调控政策中的一柄利剑，但也是地方实际操作中容易打擦边球的地方。从国务院督查组督查情况来看，有专家指出，未来有望进一步完善住房限购政策操作口径，强化对政策执行情况的督促检查。

从严，另一方面也不排除加大已有调控政策的力度。以“房产税”为例，今年两会时，财政部有关负责人就表示要进一步研究推进房产税改革的方案，适当扩大房产税试点范围。特别是在住房信息系统建设不断加快的背景下，房产税试点扩容也成为业内人士相对集中的政策猜想。还有专家表示，从房地产市场运行情况来看，个别未“限购”城市房价上涨速度有些过快，未来或将扩大“限购”城市范围。

从严，也许意味着高悬的“问责”之槌有可能重重落下。事实上，2

近年来因为落实调控政策不到位，确有个别地方被约谈，要求整改。但是与约谈相比，公众要求公开问责的呼声更高。

值得注意的是，短期的调控政策只能让高烧的楼市暂时退热，而要让房价回归合理空间，房地产市场健康发展，尚需加快制度建设步伐。

（新华网记者

杜宇）3

**第三篇：李嘉诚抛410亿港元物业 或暗示国内楼市见顶**

李嘉诚抛410亿港元物业 或暗示国内楼市见顶

李嘉诚的每一次动作都会引来业内的广泛关注。最近有消息称，“长和系”相继宣告或将抛售百佳超市、上海陆家嘴东方汇经中心OFC写字楼、广州西城都荟广场和停车场，涉及金额约为410亿港元。

《每日经济新闻》记者注意到，在内地土地市场火热、地王频出的的当下，李嘉诚的大手笔减持，引起了业内的警惕——王石在一周之内接连两次警告：“精明的李嘉诚在卖内地的物业，这是一个信号，小心了！”

李嘉诚对风险极度谨慎，他的经典言论是“用90%的时间考虑失败”。同时，他也是跨越周期的投资高手，采取多元化的稳健策略，低买高卖。随着“长和系”近两年来大手笔投资欧洲，近期又在内地频繁抛物业套现，无不体现了李嘉诚“不把鸡蛋放在一个篮子里”的思路。在一些也内人士看来，李嘉诚的出手，让当前的楼市弥漫了一些危险气息，或许暗示了国内楼市已经见顶。

抛内地物业转战欧洲

“长和系”旗下的地产项目，最近“套现”动作不断。据了解，长江实业即将在北京推出新一期别墅产品“誉天下？瑞景花苑”，较之前一期可能涨价30%至50%。长江实业董事郭子威表示，这也是该项目的最后一期。之前，长实已借助该项目的销售套现约70亿元。而和 1 记黄埔在日前公布了其位于南京的首个项目案名为“涟城”。和黄方面称，该项目是精装高层加别墅，800万元起。

值得注意的是，有报道称，在捂盘十余年后，长江实业才在2024年推出“誉天下”第一批别墅。而在2024年底在拿到上述南京地块后，和黄直到今年上半年才开始缓慢开工。李嘉诚在多个内地城市的大手笔“套现”的同时推出上述项目，也被疑为“套现落跑”。

尽管在业内人士看来，低价买入土地之后的 “长线操作”、“缓慢开发”，坐等地块升值，是长和系的典型特征。不过，基于李嘉诚的惯用策略，长和系上述举动难免不引人遐想。“长和系的商业逻辑就是低买高卖。”接受《每日经济新闻》采访时，睿信致成管理咨询董事总经理薛迥文直言。

对于上述瑞景花苑的定价，长江实业董事郭子威明确表示是目前市场行情的正常反应，且否认撤资，并强调不会退出内地市场。但他同时也表示，公司出于稳健的投资考虑，只是不把鸡蛋都放在一个篮子里，“国内外的投资机会同样都在关注，只是目前到欧洲投资的机会更多。”

据不完全统计，从2024年至今，长和系在海外市场投入的收购资金已经接近1500亿港元。长江实业财报显示，2024年4.2%的负债率是近几年的最低点；此前的2024年、2024年分别为16.5%、9.5%； 2 而伴随着欧洲的大手笔收购，长江实业的负债率从2024年开始攀升，2024年、2024年分别为7.6%、7.3%。

“相比之下，投资海外的资金要小于国内，且国内竞争十分激烈，而国外还没这么充分。而从未来的投资回报率看，欧洲的机会更多。”郭子威称。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟接受记者采访时表示，长和系追求的是资产绝对值最大化，李嘉诚的选择是全球性的，或认为当前经历了经济危机的欧洲国家机会更好。

尽管当前内地土地市场异常火热，地王频频出现，楼市也持续升温。但薛炯文认为，以5年为界线的话，目前的房价已经处于“头顶”区域。

频频出售低回报资产

在近年来大举进军内地市场的港资财团中，李嘉诚旗下的“长和系”一直处于领先地位，尤以商业地产最为出色。但《每日经济新闻》从各方获得的消息显示，李嘉诚对自身投资结构进行调整，比如看淡物业持有的信号比较明确。

早在亚洲金融危机之前，投资型物业给长江实业带来的贡献并不明显。资料显示，1997年物业销售占长江实业销售收入的79.88%，3 占经常性利润的84.61%。而在1998年，长江实业加大了对投资型物业的开发，当年的固定资产较1997年猛增423%。

伴随着近几年来商业地产对于业绩增长的贡献越来越缓慢，李嘉诚敏锐地将低回报的资产出售套现，转投高回报率的资产。记者梳理近几年来长江实业的财报发现，物业租赁业务的营业额一直处于不断扩大态势。2024年、2024年长江实业自身的物业出租营业额分别为13.77亿港元、18.67亿港元。长江实业2024年中报表显示，这一部分的营业额为10.02亿港元。

不过，相比之下的收益增长则日渐缓慢。在长江实业财报“营业额及业务收益”一栏中，2024年长江实业集团及子公司、合营公司的“物业租务”总额达19.78亿港元，相比2024年同比增长达16.48%，然而在2024年前6个月，这一比例下降至8.24%。

值得注意的是，从1991年到2024年的20年间，和记黄埔的平均净资产收益率超过11%，长江实业的平均净资产收益率更接近15%。但广州西城都荟广场的回报率只能达7%，陆家嘴写字楼的租金回报仅约5%。

百佳超市虽然在2024年营业额高达200多亿港元，但受制于租金成本高企等多种因素，毛利也仅有2%~3%。这对于追求稳健收益的李嘉诚来说，确实有点不能接受。中房商学院高级研究员韦华伟认 4 为，从地产功能来看，目前商业地产的“遍地开花”正面临着同质化与过剩的巨大风险。

此前，“长和系”曾有过多次将低回报的资产出售套现的情况。最典型的是2024年全球金融危机前后，在几个月内数次战略性售出其上海物业：2024年5月，李嘉诚旗下香港上市公司和记港陆以44.38亿元出售其位于上海长乐路的世纪商贸广场写字楼物业；年底，和记黄埔又抛售了9栋御翠园商业别墅，同样远低于之前同类产品售价。

土地市场投入骤减

除了上述商业地产项目准备套现外，“长和系”近些年来在土地市场上的变化也引发了业内的关注。回顾“长和系”在内地十余年的发展路径，可以发现几乎从未偏离其 “低价拿地、长线操作”的策略。2024年以前每年都有一些土地储备吸纳，土地成本比较稳定，但2024年至今，“长和系”在土地市场上却鲜有动作。

长实与和黄2024年报显示，长实在全球范围内共拥有可建楼面面积约2150万平方米的土地；和黄则共拥有可建楼面面积约1090万平方米的土地，绝大部分位于内地。2024年全球金融危机的爆发，对房地产行业造成了冲击，期间，“长和系”加速在内地市场的扩张。长江实业2024年单独操刀位于北京的纯住宅大盘，“长和系”则“逢低买入”土地。

记者梳理财报发现，在2024年、2024年年报中，长江实业的董事会均明确表达了加强土储的愿望。2024年初，李嘉诚更是公开表示，长江实业土地储备足够未来5至6年使用，由于平均成本较低，加上负债低和备用资金充裕，可动用不少于500亿港元进行投资。

“长和系”拿地成本如何？以2024年为例，长实及和记黄埔共在内地成功竞得5块土地，面积约65.54万平方米，平均拿地成本仅为1872元/平方米。和记黄埔2024年年报显示，公司当前土地储备约1022万平方米，大部分通过与长江实业共同持有，在内地的平均土地成本为1980元/平方米。

财报显示，2024年在内地，长江实业仅与和记黄埔的合营公司在当年5月份拿下上海青浦区一块约14.5万平方米的住宅用地，其他再无拿地动作。而梳理公开资料发现，和记黄埔也仅仅在2024年12月4日，以成交价为2320万元拿下了武汉蔡甸区的一块地，楼面地价1502元/平方米。

有媒体报道称，李嘉诚2024年上半年未在内地投资一分钱。长江实业2024年中报也显示，今年上半年该公司在内地市场上并没有一块土地入账。在香港，长江实业最近一次拿地是在去年11月。2024年上半年，长江实业未在香港拍得任何地块。

此外，“长和系”也不再像之前那样对土地储备频频表态。在2024年年报中，长江实业仅仅只是表示 “中央政府调控将主导房地产市场 6 持续发展，集团将继续推动内地业务长期持续增长，如期推展各项发展项目，予以配合”。2024年中报则没有提及土地市场的策略。

在近日地王频频再现的时候，“长和系”在土地市场上的“消失”，也不得不让人们警惕，甚至引发了舆论对长和系市场“撤资”的疑虑。“长和系”对于当前楼市的判断，通过郭子威最近对媒体的表态多少可以看出一些端倪。对于连续缺席符合长实定位的北京农展馆地块、上海徐家汇中心项目、杭州华家池等地块拍卖现场，郭子威坦言“市场竞争激烈”。

在中投顾问房地产行业研究员韩长吉看来，长和系在土地市场上的投入减少，主要在于当前的地价畸高，侵蚀企业未来盈利空间，增大了风险。据国土部下属的土地勘测规划院发布的数据显示，今年第二季度，全国主要监测城市地价总体水平为3226元/平方米，环比增速为1.62%，已连续五个季度加速上升。

“土地市场过热导致了风险形成。”陈晟认为，港资公司的运作模式一般是低位进入，高位抛出。在他看来，李嘉诚的行为对房地产市场有参考和预警的作用。

**第四篇：京沪渝等17个城市不同角度微调楼市限购政策**

京沪渝等17个城市不同角度微调楼市

限购政策

http://www.feisuxs 2024年02月23日02:29 新京报

本报讯(记者 张旭)针对近期市场传言上海放宽限购，允许外地户籍居民持长期居住证满三年可购二套房，上海市房管局于2月21日回应称，原来的政策中已包括持长期居住证满3年的人群，这一操作从限购政策开始时就已执行，不存在放松限购之说。

但记者查询发现，上海限购令的文件中并没有明确，持长期居住证三年的外地户籍人口享有本地户籍待遇。

对此，上海诸多业内人士称之前并未听闻，但这一政策的明确，有利于保护刚需，“无可厚非。”

17个城市不同角度微调政策

根据去年初发布的上海限购令，非户籍人口提供在购房前两年累计缴纳1年以上个人所得税或城镇社会保险缴纳证明的，限购一套房。文件中并没有明确，持长期居住证三年的外地户籍人口享有本地户籍待遇。这和北京去年初出台“加强版”限购令不同，北京就在文件中明确了本市户籍家庭“含驻京部队现役军人和现役武警家庭，持有有效《北京市工作居住证》的家庭”。

据上海本地媒体报道和记者向多位业内人士求证，此前，包括上海很多购房者、房地产从业者等均不知晓持有长期居住证三年以上可购二套房。对于这一明确表态，上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为是“更加保护自住需求，无可厚非”。保护外来人才、外来常居人口的自住需求是重点，也是限购政策调整的方向。

北京中原市场研究部统计，自去年下半年以来，包括北京、上海、杭州、重庆等17个城市出台了不同的微调政策，内容涉及限购门槛、普通住宅标准、放宽公积金、税费优惠及购房补贴等。包括此前被叫停的安徽芜湖新政，该市也表示在毫不动摇坚持宏观调控政策的目标下，对自住型首套商品房给予政策补贴。

业内认为微调保护刚需应肯定

对于近期各地政策微调，分析认为依然是在严格限购等政策基调下进行的。例如，北京去年11月调整了普通住房标准，但限购政策并未松动。在北京目前90%以上都是自住型购房需求背景下，调整普通住房标准、减税可保证刚需买房人享受楼市调控效果。

有房企人士也表示，调控效果，应是在房价合理回归的情况下，满足购房人的自住需求，而不是抑制这种需求。

记者近期走访发现，首套房贷款利率也从此前的上浮回归为基准利率，甚至给出优惠。中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰认为，首套房利率的回归，落实了央行“满足首次购房家庭的贷款需求”精神，可避免利率上浮抵消降价带给买房人的实惠。

■ 相关新闻

地产股领涨 沪指站上2400点

本报讯(记者 吴敏)沪深A股周三收盘走高，沪指收报2403.59点，涨0.93%，收盘点位创下最近3个月高点。因投资者预期地产调控将出现轻微放松迹象，地产股领涨周三的A股市场。

从指数看，沪指地产指数收涨2.81%，其中中华企业收盘涨停，深市地产指数上涨3.1%。大型地产公司中万科A上涨3.4%，保利地产上涨2.7%，金地集团上涨3.9%。

从宏观经济层面看，目前仍缺少靓丽的数据或明确的政策利好助推股市上涨。周三公布的2月份汇丰PMI(制造业采购经理人指数)初值为49.7%，虽高于1月份，但仍低于50%的荣枯线，显示除制造业活动仍在萎缩。

近日有报道指出，上海将允许外地户籍居民持有上海居住证满三年即可购买第二套住房。这一消息被市场解读为地产调控政策出现微调迹象。此前安徽芜湖宣布地产新措施时，也一度引发地产股快速上涨。

不断出现的流动性和调控放松的迹象是引发原本处于低位的地产股上涨的主要动力。众禄基金研究中心指出，截至上周五，地产板块今年平均上涨12.59%，超越大盘8.64个百分点，在申银万国一级行业涨幅排名中列第4名。

该公司研究员认为，今年以来，存款准备金率下调、四大行房贷利率回归基准、各地普通住房标准上调等几大利好促使地产股利好预期升温。

去年下半年以来部分城市政策微调情况(北京中原地产整理)

城市 时间 优惠类型

马鞍山 2024-8月 税费优惠

常州 2024-9月 公积金放宽

佛山 2024-10月 放松限购条件(被叫停)

南京 2024-10月 公积金放宽

杭州 2024-12月 购房补贴

成都 2024年11月 放松资格审核(被叫停)

吉林市 2024-11月 公积金放宽等

长春 2024-11月 购房落户

北京 2024-11月 住宅标准

重庆 2024-11月 购房补贴

武汉 2024-12月 税费优惠

合肥 2024-12月 公积金放宽

中山 2024年1月 调整住房限价

从化 2024年2月 购房入户

天津 2024年2月 调整普通住宅标准

芜湖 2024年2月 购房补贴(被叫停)

上海 2024年2月底前 普通住宅标准

**第五篇：李嘉诚内地抛售410亿物业 或暗示楼市快见顶**

李嘉诚内地抛售410亿物业 或暗示楼市快见顶

李嘉诚的每一次动作都会引来业内的广泛关注。最近有消息称，“长和系”相继宣告或将抛售百佳超市、上海陆家嘴东方汇经中心OFC写字楼、广州西城都荟广场和停车场，涉及金额约为410亿港元。

《每日经济新闻(微博)》记者注意到，在内地土地市场火热、地王频出的的当下，李嘉诚的大手笔减持，引起了业内的警惕——王石(微博)在一周之内接连两次警告：“精明的李嘉诚在卖内地的物业，这是一个信号，小心了！”

李嘉诚对风险极度谨慎，他的经典言论是“用90%的时间考虑失败”。同时，他也是跨越周期的投资高手，采取多元化的稳健策略，低买高卖。随着“长和系”近两年来大手笔投资欧洲，近期又在内地频繁抛物业套现，无不体现了李嘉诚“不把鸡蛋放在一个篮子里”的思路。在一些也内人士看来，李嘉诚的出手，让当前的楼市弥漫了一些危险气息，或许暗示了国内楼市已经见顶。

抛内地物业转战欧洲

“长和系”旗下的地产项目，最近“套现”动作不断。据了解，长江实业即将在北京推出新一期别墅产品“誉天下·瑞景花苑”，较之前一期可能涨价30%至50%。长江实业董事郭子威表示，这也是该项目的最后一期。之前，长实已借助该项目的销售套现约70亿元。而和记黄埔在日前公布了其位于南京的首个项目案名为“涟城”。和黄方面称，该项目是精装高层加别墅，800万元起。

值得注意的是，有报道称，在捂盘十余年后，长江实业才在2024年推出“誉天下”第一批别墅。而在2024年底在拿到上述南京地块后，和黄直到今年上半年才开始缓慢开工。李嘉诚在多个内地城市的大手笔“套现”的同时推出上述项目，也被疑为“套现落跑”。

尽管在业内人士看来，低价买入土地之后的 “长线操作”、“缓慢开发”，坐等地块升值，是长和系的典型特征。不过，基于李嘉诚的惯用策略，长和系上述举动难免不引人遐想。“长和系的商业逻辑就是低买高卖。”接受《每日经济新闻》采访时，睿信致成管理咨询董事总经理薛迥文直言。

对于上述瑞景花苑的定价，长江实业董事郭子威明确表示是目前市场行情的正常反应，且否认撤资，并强调不会退出内地市场。但他同时也表示，公司出于稳健的投资考虑，只是不把鸡蛋都放在一个篮子里，“国内外的投资机会同样都在关注，只是目前到欧洲投资的机会更多。”

据不完全统计，从2024年至今，长和系在海外市场投入的收购资金已经接近1500亿港元。长江实业财报显示，2024年4.2%的负债率是近几年的最低点；此前的2024年、2024年分别为16.5%、9.5%；而伴随着欧洲的大手笔收购，长江实业的负债率从2024年开始攀升，2024年、2024年分别为7.6%、7.3%。“相比之下，投资海外的资金要小于国内，且国内竞争十分激烈，而国外还没这么充分。而从未来的投资回报率看，欧洲的机会更多。”郭子威称。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟接受记者采访时表示，长和系追求的是资产绝对值最大化，李嘉诚的选择是全球性的，或认为当前经历了经济危机的欧洲国家机会更好。

尽管当前内地土地市场异常火热，地王频频出现，楼市也持续升温。但薛炯文认为，以5年为界线的话，目前的房价已经处于“头顶”区域。

频频出售低回报资产

在近年来大举进军内地市场的港资财团中，李嘉诚旗下的“长和系”一直处于领先地位，尤以商业地产最为出色。但《每日经济新闻》从各方获得的消息显示，李嘉诚对自身投资结构进行调整，比如看淡物业持有的信号比较明确。

早在亚洲金融危机之前，投资型物业给长江实业带来的贡献并不明显。资料显示，1997年物业销售占长江实业销售收入的79.88%，占经常性利润的84.61%。而在1998年，长江实业加大了对投资型物业的开发，当年的固定资产较1997年猛增423%。

伴随着近几年来商业地产对于业绩增长的贡献越来越缓慢，李嘉诚敏锐地将低回报的资产出售套现，转投高回报率的资产。记者梳理近几年来长江实业的财报发现，物业租赁业务的营业额一直处于不断扩大态势。2024年、2024年长江实业自身的物业出租营业额分别为13.77亿港元、18.67亿港元。长江实业2024年中报表显示，这一部分的营业额为10.02亿港元。

不过，相比之下的收益增长则日渐缓慢。在长江实业财报“营业额及业务收益”一栏中，2024年长江实业集团及子公司、合营公司的“物业租务”总额达19.78亿港元，相比2024年同比增长达16.48%，然而在2024年前6个月，这一比例下降至8.24%。

值得注意的是，从1991年到2024年的20年间，和记黄埔的平均净资产收益率超过11%，长江实业的平均净资产收益率更接近15%。但广州西城都荟广场的回报率只能达7%，陆家嘴写字楼的租金回报仅约5%。

百佳超市虽然在2024年营业额高达200多亿港元，但受制于租金成本高企等多种因素，毛利也仅有2%~3%。这对于追求稳健收益的李嘉诚来说，确实有点不能接受。中房商学院高级研究员韦华伟认为，从地产功能来看，目前商业地产的“遍地开花”正面临着同质化与过剩的巨大风险。

此前，“长和系”曾有过多次将低回报的资产出售套现的情况。最典型的是2024年全球金融危机前后，在几个月内数次战略性售出其上海物业：2024年5月,李嘉诚旗下香港上市公司和记港陆以44.38亿元出售其位于上海长乐路的世纪商贸广场写字楼物业；年底，和记黄埔又抛售了9栋御翠园商业别墅，同样远低于之前同类产品售价。土地市场投入骤减

除了上述商业地产项目准备套现外，“长和系”近些年来在土地市场上的变化也引发了业内的关注。回顾“长和系”在内地十余年的发展路径，可以发现几乎从未偏离其 “低价拿地、长线操作”的策略。2024年以前每年都有一些土地储备吸纳，土地成本比较稳定，但2024年至今，“长和系”在土地市场上却鲜有动作。

长实与和黄2024年报显示，长实在全球范围内共拥有可建楼面面积约2150万平方米的土地；和黄则共拥有可建楼面面积约1090万平方米的土地，绝大部分位于内地。2024年全球金融危机的爆发，对房地产行业造成了冲击，期间，“长和系”加速在内地市场的扩张。长江实业2024年单独操刀位于北京的纯住宅大盘，“长和系”则“逢低买入”土地。

记者梳理财报发现，在2024年、2024年年报中，长江实业的董事会均明确表达了加强土储的愿望。2024年初，李嘉诚更是公开表示，长江实业土地储备足够未来5至6年使用，由于平均成本较低，加上负债低和备用资金充裕，可动用不少于500亿港元进行投资。

“长和系”拿地成本如何？以2024年为例，长实及和记黄埔共在内地成功竞得5块土地，面积约65.54万平方米，平均拿地成本仅为1872元/平方米。和记黄埔2024年年报显示，公司当前土地储备约1022万平方米，大部分通过与长江实业共同持有，在内地的平均土地成本为1980元/平方米。

财报显示，2024年在内地，长江实业仅与和记黄埔的合营公司在当年5月份拿下上海青浦区一块约14.5万平方米的住宅用地，其他再无拿地动作。而梳理公开资料发现，和记黄埔也仅仅在2024年12月4日，以成交价为2320万元拿下了武汉蔡甸区的一块地，楼面地价1502元/平方米。

有媒体报道称，李嘉诚2024年上半年未在内地投资一分钱。长江实业2024年中报也显示，今年上半年该公司在内地市场上并没有一块土地入账。在香港，长江实业最近一次拿地是在去年11月。2024年上半年，长江实业未在香港拍得任何地块。

此外，“长和系”也不再像之前那样对土地储备频频表态。在2024年年报中，长江实业仅仅只是表示 “中央政府调控将主导房地产市场持续发展，集团将继续推动内地业务长期持续增长，如期推展各项发展项目，予以配合”。2024年中报则没有提及土地市场的策略。

在近日地王频频再现的时候，“长和系”在土地市场上的“消失”，也不得不让人们警惕，甚至引发了舆论对长和系市场“撤资”的疑虑。“长和系”对于当前楼市的判断，通过郭子威最近对媒体的表态多少可以看出一些端倪。对于连续缺席符合长实定位的北京农展馆地块、上海徐家汇中心项目、杭州华家池等地块拍卖现场，郭子威坦言“市场竞争激烈”。

在中投顾问房地产行业研究员韩长吉看来，长和系在土地市场上的投入减少，主要在于当前的地价畸高，侵蚀企业未来盈利空间，增大了风险。据国土部下属的土地勘测规划院发布的数据显示，今年第二季度，全国主要监测城市地价总体水平为3226元/平方米，环比增速为1.62%，已连续五个季度加速上升。“土地市场过热导致了风险形成。”陈晟认为，港资公司的运作模式一般是低位进入，高位抛出。在他看来，李嘉诚的行为对房地产市场有参考和预警的作用。

腾讯网 每日经济新闻

2024-09-17

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找