

设置溢价率上限 比拼保障房配建面积 地价仍创新高

杭州楼市新政难降房产大鳄

过去一周,是杭州最热的“土地周”。这一周,杭州共推出 19 宗土地竞拍,土地出让收入总计 97.725 亿元。其中,房产大鳄嘉里置业和中海地产分别包揽了三堡三宗宅地和之江五宗地块,以 81.2 亿元的成交总金额占据杭城上周卖地总收入的 82.9%。平淡的楼市下,房产大鳄的表现令人关注。

同样令人关注的,三堡三宗宅地的出让,都达到了杭州土地市场新规定设定的溢价封顶线 49%,转入保障房配建面积竞拍程序才最终成交。这也是杭州溢价封顶和配建保障房的土地出让新政的首次运用。

政府设置溢价率上限, 地价仍创新高

10 月 17 日,杭州三堡区块有三宗宅地出让,总面积 126 亩,三地块都处于京杭大运河、钱塘江、杭海路和彭埠大桥围合成的区域,属于钱江新城二期,一线江景宅地。地块总起价 37.5 亿元,吸引了中海、世茂、绿城、保利、滨江、万科等众多大牌开发商。

当天的出让,均经过了多轮的竞价和保障房配建面积竞投。其中 40 号宅地的争夺最为激烈,在近两个小时的时间里,经过 23 轮竞价和 49 轮保障房面积竞投,中海地产以 19.32 亿元的总价、2.76 万平方米的保障房配建,率先将其收入囊中。

随后出让的 41 号和 42 号宅地,中海地产再次分别以总价 19.88 亿元和 16.7 亿元拿下,同时配建 3.85 万平方米和 3.2 万平方米的保障房。

三宗宅地总价 55.9 亿元,中海地产为此配建的保障房为 9.81 万平方米。

据了解,此轮土地拍卖是杭州“配建保障房”土地出让新政的首次运用。据业内测算,扣除配建保障房的面积和建安成本,中海拿地的实际楼面价每平方米将超过 3 万元。

而中海地产此次拿地也破了杭州主城区一家开发商在一场土地出让会中的拿地金额纪录,也创下了两年来杭州主城区土地溢价率新高,相关人士测算,如果将保障房建安成本计入土地成本,中海地产拿地的实际楼面价也创下杭州主城区新高。

数据显示,杭州 2010 年的杨家牌楼地块高达每平方米 2.5 万元,创下杭州当年最高的土地成交价



录。而位于三堡同一板块,2009 年 7 月,杭政储出[2009]22 号三堡宅地,在经过 40 轮争夺后,以 100018 万元成交,楼面均价每平方米 9545 元。2009 年底,同板块的章家坝地块被中华企业竞得,楼面均价是 18206 元。

在 10 月 19 日举行的之江度假区专场土地推介会上,出让的全部 5 宗土地也被嘉里置业以 25.4 亿元总价一家囊括,其表现丝毫不亚于中海地产。

5 宗相邻的土地,包括 3 宗宅地(土地面积分别为 81.61 亩、45.96 亩和 63.03 亩)和两宗商业金融业用地(土地面积为 16.03 亩、7.22 亩),出让总面积达 213.88 亩。地块吸引了嘉里置业、中维地产等多家实力房企到场,其中隶属于中维地产是中国烟草旗下多元化企业,最终被嘉里置业拿下,楼面地价分别为每平方米 10623 元、11326 元和 10858 元,溢价率为 21%、26%和 21%。

值得一提的是,两宗商业金融业用地,受追捧程度也同样丝毫不亚于住宅用地。其中,46 号地块经过 13 轮报价,最终成交价为 12692 万元,楼面价 7917 元/平方米,溢价率 33.7%。47 号地块经过 8 轮报价,最终成交价为 6074 万元,楼面价为 8554 元/平方米,溢价率则达到 44.5%。

不再“价高者得”, 比拼保障房配建面积

上周,杭州推出土地新政,即设

定土地成交溢价率的办法,规定商品住宅地块溢价率达到 49%时,将采取调整竞价方式,即锁定地价,开始竞投配建保障房面积,配建保障房面积量多者胜出拿地。

据了解,新规出自杭州市国土资源局《关于贯彻国土资源部(2012)87 号文件有关事宜的通知》。其中称,“对商品住宅地块,当土地价格溢价率达到 49%时,将调整竞价方式,即锁定地价,‘从零开始’竞投配建安置用房或保障性住房面积”来确定买主。

这意味着土地市场“价高者得”这一规则将不再适用,比拼的是配建保障性住房的面积。

据称,此《通知》是杭州市响应国土资源部政策号召,对于国土资源部政策号召,对于国土资源部电发[2012]87 号文件的本地化政策操作,以防止“出现因非理性竞争而导致违背市场价值规律的高地价”。

今年 7 月 19 日,国土资源部下发的通知中提及:“市县国土资源主管部门对可能出现高价地的要及时调整竞价方式,制订出让方案和现场预案。对预判成交价创历史总价最高或单价最高及溢价率超过 50%的房地产用地,要及时调整出让方案,采用‘限价、竞地价’或配建保障房、公共设施等办法出让土地。”

而杭州此次新政则是在具体执行中将范围扩大至所有宅地,同时明确划定了 49%的封顶红线。据称,杭州也是第一个呼应国土资源部有关加强房地产用地调控政策的地方政府。

相关人士称,杭州在眼下这时候出台这样的政策,代表了地方政

府对土地市场后期可能升温的预判。但土地拍卖的结果显然并没有起到抑制房企积极拿地的效果,因此也引来市场对新政的质疑。

业内有关分析人士指出,政府通过“设置溢价率上限”,确实能起到防止土地价格过快上涨的作用,甚至可以控制地王的诞生。但事实上,地方政府仍可上调出让起拍价来降低高溢价率现象出现的概率。而为配建保障房,开发商将势必整体上调地块内商品房价格,将成本的增加转嫁给消费者。

“控制房价,显然这不是最根本有效的办法。”有房地产老总告诉记者,溢价率只是相对概念,虽然限制了溢价率,但起拍价的制定可变化,通过控制溢价率来控制地价进而影响房价,影响有限。

另一家房地产公司的营销总监也认为,杭州土地新政难达到控制土地市场价格上涨的效果,以人为的方式控制溢价率不能解决问题,最终只能以市场化方式解决。

也有人认为,新政虽没有起到抑制房企积极拿地的效果,但政策或有助于地方政府完成保障房目标。还有人关心:配建的保障房,今后将归谁居住?

应防止地价推房价

据记者了解,早在 2011 年 2 月 28 日,杭州市政府“关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见(杭政函[2011]22 号)”(即新国八条杭州版细则)中就有规定:2011 年商

品住房供地总量中安排 10%的土地用于建设或配建保障性住房。

随后的 2011 年 10 月 31 日,杭州市政府又下发《杭州市公共租赁住房建设租赁管理暂行办法》。该办法明确“宅地出让需配建 10%保障房”,这一模式建造公租房资金由开发商承担。

后因为保障房的配建要求以及楼市的降温,开发商拿地的积极性骤减。对此,杭州提出,统一安排 10%的保障房配建比例,可以选择不在出让地块中配建,将在地块价格中体现差异。至此,保障房配建政策名存实亡。

据了解,2012 年 1~7 月,杭州主城区土地成交额仅 80 亿元,创下了近 5 年来的新低。进入 8 月,土地市场开始回暖,随后的第三季度,杭州公共资源交易中心拍卖大厅人气日渐回升。在此背景下,《关于贯彻国土资源部电发[2012]87 号文件有关事宜的通知》低调下达至拿地开发商,其将地块调控范围覆盖至商业地块,核心是控制地价,将溢价率严格控制在 50%的红线之内。

事实上,今年以来,杭州土地市场的成交溢价率并不高。1~9 月其成交的地块中,仅两幅地块的成交溢价率超过 50%,而且这两幅地块均为非住宅用地。

记者注意到,进入 10 月,杭州土地出让步伐明显加快。据杭州国土资源局发布的土地出让公告,10 月份杭州主城区共有超过 20 宗土地密集出让,总面积超过 1000 亩,创年内杭州单月出让土地面积之最,是整个 9 月土地供应量的 4 倍多,去年同期的 2.5 倍。

而除主城区外,余杭、萧山土地供应也呈“开闸”之势。余杭区推出 5 宗共 314 亩土地,包括 2 宗宅地和 3 宗商地;萧山区则推出 5 宗共 77 亩土地,包括 2 宗宅地和 3 宗商地。

值得注意的是,最近一段时间以来,低迷的土地市场“复苏”迹象明显。10 月 11 日杭州主城区一次性推出的 5 宗地块全部成交,总面积为 47.5 万平方米,其中 3 块宅地引发激烈争夺。最终经过几十轮竞价溢价成交,其中两块地溢价达到 36%。而早在 8 月底,杭州主城区一次性挂牌 7 宗土地,成交总价为 54 亿元。有两块宅地分别经过 18 轮和 21 轮竞价成交,溢价率都超过了 10%。

分析人士认为,最近几个月地方政府推地力度增加,房企拿地转向积极,土地市场出现新动向。主管部门应密切关注市场变化,防止土地市场由复苏转向升温、传导效应最终推高房价。

(据《中国青年报》)

我国三季度房地产贷款增速回升释放出什么信号

中国人民银行最新发布的《三季度贷款投向统计报告》指出,三季度我国房地产贷款增长加快,个人购房贷款、房地产开发贷款增速出现回升。

分析人士认为,作为房地产市场运行的先行指标,房地产银行贷款增速的提升,显示出当前房地产市场需求温和企稳的趋势,同时楼市调控今后仍无放松迹象。

数据显示,9 月末,我国地产开发贷款余额 8461 亿元,同比增长

7.3%,增速比上季度末高 6.5 个百分点。房产开发贷款余额 2.96 万亿元,同比增长 12.1%,增速比上季度末高 0.8 个百分点。个人购房贷款余额 7.8 万亿元,同比增长 12.6%,增速比上季度末高 1.6 个百分点。

“根据央行数据,无论是房地产开发贷款还是个人购房贷款,三季度都出现了增速回升现象,这表明当前我国房地产市场逐渐走向平稳。”交通银行金融研究中心宏观分

析师唐建伟认为。

记者注意到,自二季度起,我国地产开发贷款和房产开发贷款均结束了连续 8 个季度增速下滑现象,初步实现了止跌回升。而自三季度起,个人购房贷款增速较上季度也停止下探,开始微幅回升。

此外,今年以来,体现居民按揭贷款趋势的住户中长期贷款量出现逐季快速增长势头,其中三季度增速较为迅猛。央行数据显示,三季度住户中长期贷款增长 4428 亿

元,这一数据是二季度的 1.6 倍、一季度的 1.8 倍。

“自从 6、7 月份中国人民银行两度降息之后,居民购买力重回房市,成交量大幅上扬,开发商现金流得以改善,房地产建设加速,房地产市场温和回暖。”瑞信亚太区首席经济学家陶冬表示。

国家统计局最新数据也显示,我国商品房销售额前三季度由负转正。数据显示,前三季度全国商品房销售额 40354 亿元,同比

增长 2.7%,而上半年为同比下降 5.2%。

尽管楼市出现温和回暖迹象,但对于未来调控走向,接受记者采访的多位专家均表示,在当前复杂经济局面下,楼市的调控力度不会放松。

国务院发展研究中心金融研究所综合研究室主任陈道富表示,就目前单纯的数据来看,还不能说明房地产调控将有放松迹象。

唐建伟也认为,正是基于对房价反弹的担忧,央行三季度并未出台准备金率下调等政策,预计未来对楼市调控仍将保持一定力度。

(新华)