

改变“价高者得”的旧模式

南京土地出让拟“限地价、竞配建”

房价高居不下,南京国土部门将如何加强保障性住房用地服务?高地价接连出现,南京国土部门将采取哪些措施抑制高地价?……昨天,南京市国土资源局副局长、南京市国土资源局执法监察局局长宋雅建做客“政风行风热线”,就市民关注的问题进行了解答。他还透露说,下一步准备对一些地块实行限地价的方式。

□快报记者 鹿伟 马乐乐



资料图片

改变“价高者得” 南京拟对部分地块“限价”拍卖

今年一季度为加快推进保障性住房建设,各级政府之间还层层签订了责任状。宋雅建介绍说,今年一季度,全市保障性住房用地已供应90.7公顷,较去年同期增长了54.23%。截至目前,全市保障性住房用地已供应158.44公顷。

对于市民关心的国土部门将采取何种措施抑制高地价,宋雅建表示,去年以来,为遏制土地市场投机行为,他们研究制订出台了关于进一步规范国有供地使用权的规范意见,经营性用地的首付款比例提高到50%。重新

明确成交价款,并调整简化土地交付方式,加大违法责任处理力度,明确各项权利义务关系,规范各类交易行为。

“从今年一季度土地市场情况看,房地产开发企业拿地的热情已经逐渐回归理性。”宋雅建介绍说,一方面将加大房地产用地的供应。据悉,今年一季度全市房地产用地出让163公顷,供应面积同比增长42%;另一方面将积极研究抑制的办法,经过研究论证,下一步准备对可能影响到地价的地块实行限地价的方式。

宋雅建解释说,以往通过招

标挂牌的方式公开向市场上供应经营性用地,当时有个缺陷就是竞标成功唯一的评判标准就是最终竞标价格,成交价格,谁的价高谁可以拿到这块地。“但是实行几年以来,这种做法带来很多弊端,于是我们准备采取在地价上面做高额限制,同时在出让条件里面设定一些内容,比如必须在地块里配建多少套保障房。”(当竞价达到最高限价时,保障房配建等内容成为竞拍条件,有媒体称之为“限地价、竞配建”——编者注)据悉,相关具体政策还在研究中,应该不久会出台。

还有别的模式 常州已实施“限房价、竞地价”

宋雅建提出将针对土地拍卖实行“限地价”来抑制高地价,这是南京国土部门首次公开提出将用“限地价”的办法来改变“价高者得”的现行土地拍卖模式。

南京国土部门的探索与上级国土部门的步调是一致的。前不久,江苏省国土资源厅相关人士透露,国土资源部改革和完善土地招拍挂制度的相关办法预计在二季度出台,江苏省也正在探索“限房价竞地价”、“双向竞价”、“综合评标”等新模式,目的就是为告别“价高者得”

的旧模式。

今年2月底,江苏常州出台了《关于进一步做好房地产市场调控工作的意见》,其中明确提到了“限房价、竞地价”的举措。具体的做法是,房管部门根据数据测算出合理的房价标准,然后由国土部门根据测算合理的土地底价并公开挂牌上市,地块成交后将设定的房价和成交的地价向社会公布。由于公开了地块对应房价的“天花板”,此举被认为将可以遏制“地王”现象。

作为江苏首个吃螃蟹者,常州

的做法引起了多方重视。在常州做法的基础上,省国土厅有关人士还提出了“双向竞价”和“综合评标”。所谓“双向竞价”就例如,一块土地出让价格限定为2亿元,竞拍企业自报今后商品房的销售价格,房价出价的获得土地。而“综合评标”也好理解:土地拍卖时达到一定报价后不再比价格,而是比综合条件,比如可以比各自计划的项目建设方案,经综合评判后条件最优者(比如规划更科学、绿化率更高、企业资质更好等等)的企业得地。

如何遏制土地违法 根据问责条例启动重点区域的问责

对于网友反映的高房价、高地价问题,宋雅建坦言,房价、地价居高不下是客观事实,尽管这个具体的价格是由市场本身决定的,“对这个问题,我个人也是感同身受,非常理解网友的心情。”他表示,随着各项调控政策进一步落实到位,预计在不久的将来,全市的房地产秩序将更加规范有序。

国土部门将如何遏制重点地

区土地违法的行为?宋雅建表示,国土部门将及时发现遏制违法行为,并且采取多种方式不断强化监督,保持遏制违法高压态势,对违法重点地区实行重点监管。“对问题特别严重的地区,我们准备根据党政领导干部问责条例的有关规定,启动重点区域的问责。”

铁、铅、砷……南京的矿产资源相对比较丰富。据悉,全市发现

的矿产有58种,目前已经勘明的储量占全省50%左右,其中石灰岩等冶金储量在矿产规模、开采条件和市场前景方面具有明显的优势。据介绍,目前国土部门严格按照规定审批设立采矿权,对于服务年限少于3年的露天采石矿山不再出让。宋雅建介绍说,最近几年全市共投入治理资金1亿多元,消除地质灾害隐患点87个。

»市场动态

本周末南京7家楼盘推出新房源

河西楼市上演“楼王对对碰”

在碧桂园凤凰城的锋芒扫过后的这个周末,南京楼市一改上周蛰伏状态,将有7家楼盘推出新房源。河西天正滨江推出“楼王”,标志着河西在售四大楼盘的“楼王对对碰”正式拉开序幕。在河西豪宅受制于限购而举步维艰之时,价格更高的“楼王”亮相将带来什么样的效果值得关注。而江北地区在售主力楼盘中,唯一一个尚未降价的天润城也将于今天亮相。

□快报记者 马乐乐

天正打响“楼王大战”

御江金城据称将于本月推出“楼王”,另外,保利香槟国际和宋都美域也将推出“楼王”

限购令实施3个月来,多为

大户型、高总价房源的河西地区楼盘饱受困扰,多家楼盘陷入了吆喝不动的尴尬境地,为了避免开盘遇冷有的楼盘则干脆放慢节奏。不过这一状况将从今天开始改观,多家在售楼盘不但勇于推出新房源,而且仿佛事先约定好似的,都要拿出“楼王”来。

今天将要亮相的是河西豪宅天正滨江。这家楼盘此次将拿出“楼王”3号楼68套房源,网上房地产显示,这些房源的单价区间在20000—23800元/平米之间,预计总体均价在21000—22000元/平米左右。

据了解,目前天正滨江在售房源的实际成交均价在19000—20000元/平米之间,“楼王”的价格较之目前的房源有一定涨幅但并不夸张。有业内人士认为,天正滨江的“楼王”价格比预期的要低些。“定价是应当随着市场的情况而变化的,好的位置和景观总有会购房人喜欢,如果再有好的价格就更好了。”天正置业营

销部康轶说。

此前,天正滨江曾经进行了一次“错位营销”。楼盘宣布推出过7套特价房源,总价跳了好几十万元,但是活动推出后,特价房只卖出了一套,倒是有购房人被活动吸引到售楼处后,买走了非特价房。“这个楼盘的业主,对价格并不敏感,他们感兴趣的还是好房子。”业内人士指出,天正滨江“楼王”的推出,就是考验限购下河西豪宅的试金石。与天正相似,“楼王”扎堆亮相的现象将继续在河西出现。与天正滨江一街之隔的御江金城,据称将于本月推出“楼王”,这个编号为13号楼的是一个仅有24套房源的复式洋房,目前有消息称可能会价格不菲。

另外,保利香槟国际和宋都美域也将推出“楼王”。由于这四家楼盘实际距离不算远,各自推出的又都是景观好、总价高的房源,届时这四大“楼王”为了争夺本来就十分稀少的客源,必将有一番争斗。

江北今天两家楼盘推新

考虑到威尼斯水城已经“跳水”以及整个江北楼市进入下行通道,天润城可能也会出现较大幅度的降价

与河西“楼王”竞相亮相,极可能不断刷新区域房价不同的是,城东和江北将亮相的楼盘却可能要降价。

仙林地区的仙龙湾将于明天开盘。目前,开发商已经宣称,开盘时将给出实实在在的优惠,折后单价15000—15500元/平米,这家楼盘之前一期的房源均价是16000元/平米。开发商称,降价后的单价比相邻楼盘低2000—2500元。

仙龙湾的“相邻楼盘”,就是今天将要开盘的保利紫晶山。保利今天开盘的均价为17500元/平米,两家楼盘紧紧靠在一起直接竞争,价格却相差不少。业内人士分析,善于打造豪宅的保利在今年推出紫晶山项目后,虽然低调但一直卖得不错,这给身边的竞争对手无疑施加了较大的压力,由于仙龙湾的品牌明显较保利逊色,降价当属意料之中。

每次开盘只推很少的房源,“房荒”已久的江北地区今天都将有两家楼盘推新。旭日爱上城和天润城总共拿出了200多套房源,主力户型都是在100平米以下的中小户型。由于目前江北地区多家楼盘纷纷“跳水”,这两家楼盘今天开盘后很可能会放出幅度较大的优惠。

旭日爱上城上一次开盘时,实际成交价格已经到8000元/平米以下,此次开盘如果仍然维持在8100元/平米的折前价,很难想象会有多少销路。作为江北地区最后一个尚未降价的楼盘,天润城的一举一动无疑将牵动着整个江北楼市。网上房地产显示,天润城今天亮相的房源,备案价格最低的也在9000元/平米之上,考虑到天润城开发商旗下的威尼斯水城已经在本周“跳水”以及整个江北楼市进入下行通道,天润城的可能也会出现较大幅度的降价。