

溢价率达49%以上的土地成交“盛况”,近期在杭州恐难再出现了。

最近在杭州的一场土地出让会上,参会的开发商拿到了一份名为《关于贯彻国土资电发[2012]87号文件有关事宜的通知》。其中明确提出,“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’竞投配建安置房或保障性住房面积”。

这意味着,土地出让出现高溢价率时,“价高者得”这一规则将不再适用。

□据《第一财经日报》

杭州土地出让新政 溢价率49%封顶

“价高者得”不再适用,目的是控地价,同时加大保障性住房建设力度



资料图片

本质上是“数字游戏”?

前天,杭州市国土局一位内部人士在接受采访时称,确实有这一政策存在,主要为了在控地价的同时加大保障性住房建设力度。“当拍卖价格达到一定限度,就不再让开发商加价,进而用房企愿意配建保障房的量来决定谁最终获得土地。”

对于杭州土地市场溢价率设置上限,同策咨询研究中心总监张宏伟分析称,虽然限制了溢价率,但起拍价的制定还是“灵活的”,这一政策本质上也可以算是“数字游戏”,如果起拍价就定得很高,限制高溢价就意义不大了。

中国房地产数据研究院执

行院长陈晟分析称,“溢价率超过50%就必须到国土资源部备案,地价高了,地方政府也不好交代。”

新政“有备而来”

今年7月19日,国土资源部下发的《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》称,市县国土资源主管部门对可能出现高价地要及时调整竞价方式,制定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,或溢价率超过50%的房地产用地,要及时调整出让方案,采用“限价价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。

显然,这次杭州低调潜行的

土地市场新政并不突然,而是对上述国土资源部“7·19”文件的具体贯彻执行。只不过,杭州在这次的具体执行中将范围扩大至所有宅地,同时划定了“49%”这条红线。

根据公开资料显示,杭州上半年成交的2宗宅地均因只有一家开发商报名而直接成交,而在8~9月份成交的6宗宅地中,有4宗经过了多轮竞价成交,而每宗地块都有多家开发商进行争夺,不过溢价率最高的只有33.64%。

另外,记者发现,2012年9月杭州仅推出一块宅地,土地新规显然也还未“派上用场”。有市场人士分析称,在杭州10月推地热潮中,不排除会出现需要竞投保障性住房面积的情况。

背景

地方政府严控高地价传导效应

约谈,推迟出让,限定总价溢价……进入下半年,在严控高地价与高房价之间的传导效应上,地方政府可谓不遗余力。

此前,北京市国土局临时对万柳地块设置最高26.3亿元的限价(溢价率为40.9%),竞拍价“涨停”后,开发商比拼的是愿意提供的回购房面积,最多者胜出。7月10日,经过一个半小时的激烈竞拍,中赫置地最终以26.3亿元外加配建16400平方米回购房面积的代价,摘得了万柳地块。

近期,由于土地市场过于火热,北京还临时推迟了多幅地块的

出让时间。

浙江一家上市房企高管告诉记者,“杭州的做法本质上是通过(这样方式的)土地拍卖,变相解决保障房建设资金筹措难的问题。”

“如果当地的保障房建设计划完成得顺利,也就没有必要启动这样的政策储备了。”上述房企副总经理认为。

一位地产业内人士称,“超过溢价率配建保障房,其实只是换了一种价格表现形式。与人为控制溢价率相比,将限购限贷等政策执行到位可能更重要。”

加速! 领跑南京



10月24日 《现代快报·汽车周刊》 升级改版

10年,《现代快报·汽车周刊》一直用心实践“最权威的汽车资讯的传播者”。升级改版后,《汽车周刊》将以“车市传媒价值领跑者”为己任,全面构建三大平台——

全媒体 车市第一互动平台

《现代快报·汽车周刊》与都市壹壹网汽车频道、技能网、全媒体手机报强强联手,内容共享、活动同推、价值倍增,是全媒体价值互动平台。

最权威 新车第一发布平台

在江苏,每年至少有30款新车炫目上市,50多款新车亮相舞台,15款进口车揭开面纱。《现代快报·汽车周刊》是最权威最权威的发布平台。

最实用 买车第一导购平台

每月一场主题砍价团购会,每年两场大型车展——“春季车展”和“岁末砍价大会”,是南京购车人群最火爆、价格最实惠的购车平台。