APE
Authority
Professional
Enjoy
金专讯
权威·专业·悦读

众房企应变50·90新政

南京“50·90”土地出让政策正式登场,“一箭三雕”的目的性非常明确,抑制地王出现、保证刚需供应、输血保障房建设。

有业内人士指出,此次新政对房企的影响毋庸置疑,“第一,会对房企长期以来自己习惯的开发模式造成冲击;第二,相信中小房企拿地的困难度会增加;第三,大房企的拿地策略、开发模式面临急剧转型。”世联地产顾问研究部一位前期研究员表示。

现代快报记者 胡海强

已经披露尚未出让的一季度全部18幅地块将检验此次“50·90”新政的成色　资料图片

小贴士

为什么50·90政策引发强烈关注?

近日,南京市国土局对外宣布,南京将调整土地出让模式,并正式发布了《关于土地出让模式调整的说明》,设定土地出让的最高限价,明确住宅用地的“50·90”政策,即在商品房用地出让时明确,90平方米以下商品住房占全部商品住房比例不得小于50%。目前多数业内人士看好这项政策,一来可以保证市场的刚需供应量,二来能够抑制新地王的产生,三来支援了保障房建设,可谓是“一箭三雕”。

雪上加霜　中小房企拿地难度系数增加

据世联地产1、2月市场报告,相关职能部门出台的一系列针对收紧房地产开发企业资金链条的调控措施。此次南京“50·90”新政的出台算是“雪上加霜”,会对中小房企的土地储备计划造成影响。

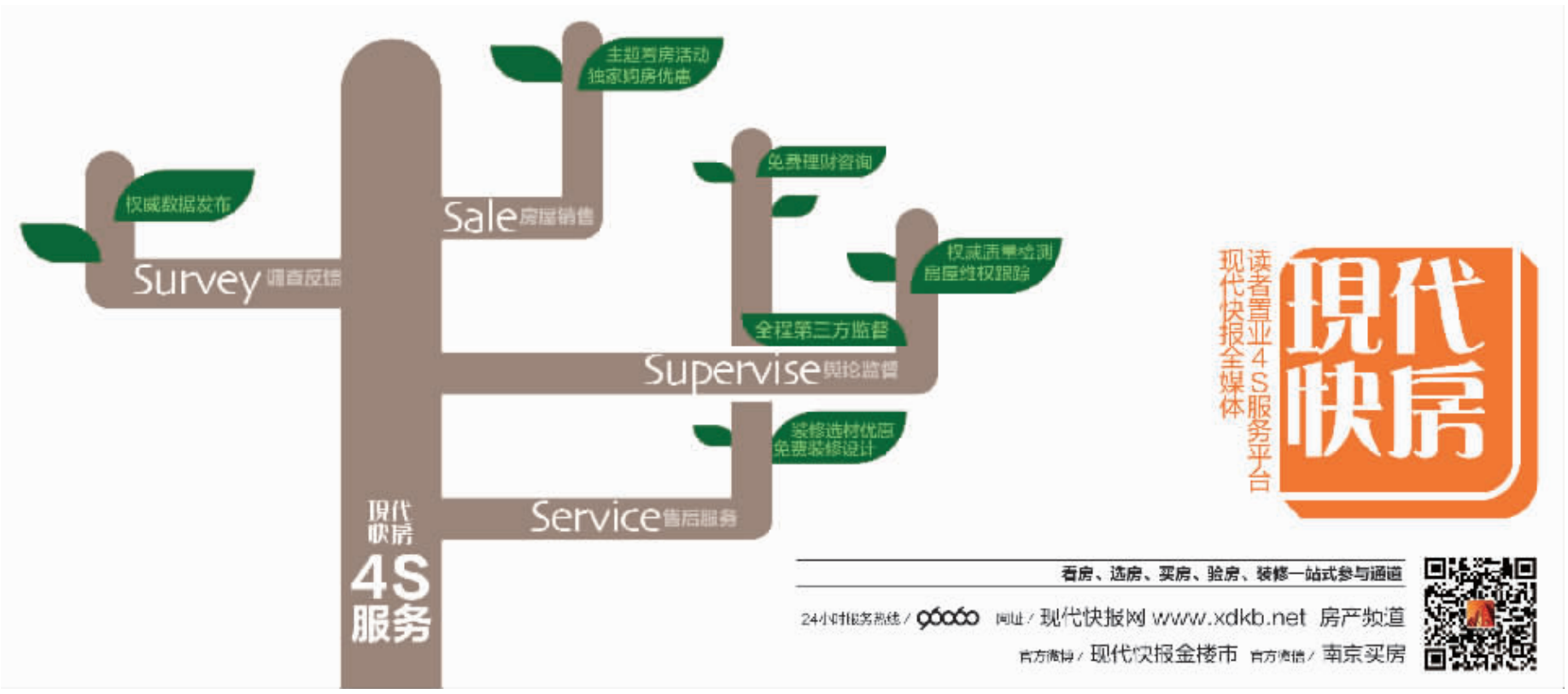
南京经纬房地产的一位老总告诉记者,公司已经一年没有拿地了,这项新政的出台打乱了原本的拿地计划,“土地市场的竞争只会越来越激烈,逼着小房企转战三四线市场。”记者又致电江苏香溢置业副总经理张良,她表示:“新政土地出让模式其实是价高者得,只是一部分资金流向保障房,实际出让价格不会比之前低多少。”据了解,江苏香溢置业在开发过金域中央后,其板桥项目金域华府还有一定的刚需量维持运营。而协鑫地产的一位专业人士表示:“个人判断,即使是‘限地价、竞保障房建设资金或面积’的方式,仍阻止不了那些大房企,好地都被大房企拿了,最后受伤的是拿不到中意地块的中小房企。”

而南京近期公布了第一季度出让的18幅地块,在“50·90”新政的影响下,和之前的土地拍卖相比,相信会出现很多亮点,至于结果是否如协鑫地产这位人士所说那样,我们可以拭目以待。

应对自如　大型房企考虑改变开发模式

不同于中小房企担忧的是,大房企的应对能力就显得来去自如,强大的资金流通能力和成型的开发模式都让大房企在宏观调控下还算“淡定”。

华润置业公司财务部的顾先生就表示不会受影响:“虽然公司在南京的土地储备不足,但是至少目前没有出现流动性危机,今年公司的整体战略是稳步前行,土地储备计划一旦敲定,不会受市场或政策的影响。”同样,记者在采访六合最大的开发企业——荣盛地产营销总监唐登洋的时候,也得到了相似的回答,唐登洋认为:“‘50·90’新政的出台,个人是认为适应了市场的要求,保证刚需是新政的利好之一;从房企拿地层面来讲,即使是限地价,让部分钱流向保障房,也阻止不了大房企的拿地策略,荣盛地产今年一季度会考虑在南京继续拿地,目标是江宁或江北。”世茂地产上海公司的沈经理则认为“50·90”新政并不是第一次见,相对于之前的“70·90”政策还是略显柔和,所以,对大房企的拿地策略影响不大。

一位业内人士指出:“大房企考虑的不是拿不拿到地,而是要考虑拿什么样的地,建什么样的房子。”

导读
互联网金融遭遇监管考验 B29
世界因为一盏灯而不同 B32
新《消法》着意“屏蔽”骚扰电话 B40