

土地出让将尝试“一次竞价”

在我省重点区域试行,普通住宅推广“限房价、竞地价”

本报济南8月23日讯(记者张璐) 我省土地出让有大动作。除加大住房用地供应力度,适度增加中小套型普通商品房用地供应,我省将针对重点区域试行“一次性竞价”,对中低价位普通商品住房项目大力推广“限房价、竞地价”等,抑制住房用地价格非理性上涨。

省国土资源厅披露的数据显示,截至7月底,我省住房用地实际供应4702.59公顷,普通商品住房用地实际供应4000.92公顷,保障性安居工程用地实际供应701.67公顷。

省国土资源厅相关负责人透露,我省未来一段时间,落实全年住房用地供应计划是工作重点,将进一步加大普通商品住房用地的供应力度,提高计划完成率。

我省要求,保障性住房、棚户区改造和自住中小套型商品房“三类住房”用地不低于建设用地供应总量的70%,未达到这一要求的市县,不得出让大户型高档商品住宅用地。

我省还明确,为抑制住房用地价格非理性上涨,我省将全面推广房地产开发项目建设条件意见书制度,对重点区域房地产开发用地试行“一次竞价”,对旧城、旧村改造项目试行“限地价、竞政策性住房面积”,对中低价位普通商品住房项目大力推广“限房价、竞地价”。

此外,我省还将建立健全土地市场动态监测与监管系统,加强对房地产项目用地履行情况和土地开发利用情况的监管,促进已供土地尽快形成住房有效供给。

省国土资源厅相关负责人表示,我省国土部门将密切跟踪市场形势,把握土地出让节奏、时序和价格,避免出现土地供应过快、过于集中等异常现象,防止出现高价地,稳定市场预期。



“一次竞价”有利于遏制高地价,对购房者有利。(资料片) 本报记者 张中 摄

新闻解读

“一次竞价”利于遏制“地王”产生

本报记者 张璐



虽然只是试行,具体方案和试点区域尚不明确,但我省重点区域土地出让试行“一次竞价”的消息还是引起了房地产业内人士的关注。23日晚,接受记者采访时,我省某开发企业专门负责拿地的一位工作人员表示,这种转让方式,能够有效遏制多轮竞拍从而推高土地成交价制造“地王”的现象,也能够避免竞拍中开发企业的非理性竞价行为。

“从字面上理解,一次性竞价应该是参与土地竞拍的企业在一个限制的价格区间内只能报一次价格,土地主管部门再综合各种因素,从中确定竞拍对象”,对于“一次竞价”,这位工作人员给出了自己的理解。

这位工作人员称,从目前实行的土地出让制度来看,招、拍、挂比协议转让更阳光、更透明,也部分防止了出让过程的“暗箱操作”,应该予以充分肯定。

但同时,这位工作人员称,从制度设计来看,招、拍、挂采取的是价高者得之的原则,竞拍极易产生非理性竞价冲动。这位工作人员曾参与过多次土地拍卖,让他印象深刻

的一次土地拍卖过程中,七八家企业轮番举牌超过百次,最后的土地成交溢价数倍。

数年前,是房价推高了地价,还是地价推高了房价就是一个普遍争论的话题。山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗教授在接受记者采访时曾表示,在楼盘价格构成中,建安成本(房屋建筑成本和房屋设施设备安装成本的简称)大致相同,楼盘价格差异主要来源于地价差异。而山东中原地产投资顾问总监薄夫利称,根据测算,地价成本在楼盘成本中所占的比例大致在15%-30%之间,地价不断攀升的结果是房价攀升。

上述工作人员称,自去年至今,国土部多次表示将对现行的土地出让制度进行制度修正,包括山东在内的一些省市也明确表示,将采用多种方式,改变以往价高者得之的方式。这位工作人员称,包括一次性竞价方式在内,这些土地转让制度的改变,将极大遏制“地王”产生,对房价稳定和合理回落能起到积极的推动作用。

名词解释

什么是“一限一竞”

限房价、竞地价:根据市场行情限定房屋销售价格,竞买人通过对土地报价,按照价高者得的方式确定竞得人。

限地价、竞政策性住房面积:土地价格统一确定,竞买人承诺并申报该项目的政策性住房配建面积,根据配建政策性住房面积最大者确定竞得人。(综合)

住房城乡建设部:研究强化调控的政策措施

据新华社北京8月23日电 近日,住房城乡建设部有关负责人接受记者采访时说,进入8月份以来,部分热点城市住房成交量环比稳中有降。

这位负责人表示,从这次对全国16个省(市)开展的督查情况看,个别地方出现了通过放松住房限购条件、发放购房补贴等方式,刺激住房消费的苗头。住房城乡建设部按照国务院要求,正在密切监测房地产市场的变化,会同和配合有关部门,研究进一步强化市场调控的政策措施。

100平米户型比例较高

我省将严格限制大户型建设

本报济南8月23日讯(记者 张璐) 针对我省房产市场中结构不合理现象,23日召开的全省保障性安居工程和房地产调控工作会议上,副省长夏耕表示,“要认真落实90平方米以下住宅占商品住房70%的规定,严格限制大户型和高档住房建设”。

据了解,“7090”政策是国家房地产调控政策中被反复强调的政策内容:新审批、新开工的商品住房建设项目,建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。

业内人士介绍,这一政策旨在调整房地产市场产品供应结构,加大普通商品房供应,政策至少在2006年就被明文规定并颁布实施。

23日,夏耕说,目前我省在售楼盘中,100平方米以上的户型比例还比较高,“90平米到140平米的户型占最大比例”,不符合以中小套型为主的调控导向。

我省商品房均价4715元

省住房和城乡建设厅相关负责人通报,今年1到7月份,我省房地产市场总体运行平稳,房价稳中有降。全省完成房地产开发投资2467.3亿元,销售商品房3617.7万平方米,实现销售额1705.8亿元,全省商品房均价每平方米4715.2元,远低于全国平均水平。

本报记者 张璐

下月起不实行预售资金监管暂不发预售许可证书

我省将开展现房销售试点

本报济南8月23日讯(记者 张璐) 我省将强化商品房预售监管,自9月1日起,凡不实行预售资金监管的商品住房项目,暂不核发预售许可证书。我省同时将总结改善商品房预售管理办法,开展商品房现房销售试点。

据介绍,针对我省部分城市房价上涨的苗头,我省各地将严格落实《山东省商品房销售管理

条例》,严格执行商品房预售许可制度。

我省将严格按照“一房一价、明码标价”的要求,加强商品房预售方案审核,预售报价过高、随意调价且不接受房地产主管部门指导的商品住房项目,一律不得核发预售许可证。

我省明确,所有在售楼盘必须在销售场所的醒目位置公示房

源和价格,严厉打击捂盘囤房行为。

我省也将总结改进商品房预售管理办法,选择有条件的开发项目,开展商品房现房销售试点。

据了解,随着房地产调控的深入,商品房交易量下降,我省房地产市场,部分开发企业销售回款迟缓,资金链趋于紧张。为此

我省要求全面实行商品房预售资金监管制度,确保开发企业将预售资金用到相应项目上,防止资金挪用和抽逃。我省规定,自今年9月1日起,凡不实行预售资金监管的商品住房项目,暂不核发预售许可证书。

预售制俗称“期房”。我国商品房预售制度始于1994年,目的是扶持房企,降低企业资金壁垒。

相关新闻

预售存弊端,取消尚不成熟

链家地产市场研究部统计,目前期房占新房成交比例达70%,预售款和定金约占全部房地产开发资金30%。

中国社科院财经战略研究院“住房问题研究”课题组前不久发布报告,建议取消期房预售制度。随后住建部新闻处相关人士表示,“并未研究取消预售制度,相关传言属谣言”。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示,目

前取消房地产预售制度条件尚不成熟,取消预售或将是未来趋势。

北京邮电大学区域经济与产业发展研究中心主任茶洪旺表示,商品房预售,消费者也能得到实惠,期房相比于现房价格便宜一些,消费者资产可因此得以升值。

但也有专家表示,期房相比现房,对购房者而言也有很多弊端和风险,比如广告宣传夸张、房屋质量不达

到预期目标、存在交接纠纷等。

专家分析,目前楼市最大的问题是存量房源过多,而不是在建量过多,取消预售制只会使房价再现暴涨。

此外,专家透露,美国、日本、德国等发达国家都有商品房预售制度。目前中国预售制度仍待完善,房款交付前一次性结清也存在风险,多数西方国家采取分期付款支付方式值得借鉴。

(综合)

新闻链接

现房销售看的是房产证

房地产开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证大产证为止,所出售商品房称为期房。消费者在购买期房时应签商品房预售合同。在普遍理解中,期房是未修完好,尚不能入住的房子。

现房是指消费者在购买时已经通过交付标准的各项验收(各地对交付标准没有统一规定),可以正式入住的物业。这种现房销售已不再需要“销售许可证”,而是要查看“房产证”,签合同也不是必须使用商品房买卖合同。(综合)