

限购升级·政策解析



航拍济南东部楼盘。本报记者 刘军 摄(资料片)

高价买地的房企风险加大

房价不会大起伏,或调整一两年

26日,济南史上最严厉限购政策出台。在限购、限价、限售、打击炒房客等方面都做出明确要求。这些条款将对济南的房地产市场产生怎样的影响?对于防止房价反弹的效果有多大?业内多名专家做了详细解读。

刹住炒地风
明确禁止借钱拍地

此次调控,进一步强化了对竞买居住用地(含兼容居住用地)资金来源的管控。《通知》要求,将竞买资金管控要求列入土地挂牌出让文件和出让合同,竞买人所有竞买土地资金(包括竞买保证金、土地成交价款等)全部为自有资金。

今年6月底,帝华拍得唐冶地王,推高东部房价,但是土地款迟迟无法付清。11月16日,帝华被扣2.25亿元保证金,并被纳入黑名单,两年内不得在济南拿地。

据了解,早在11月中旬,国土局在土地挂牌文件中已经规定,土地竞买人签署承诺书,竞买资金只能是自有资金。11月29日,国土局发布《关于申报竞买资金的重要通知》,进一步加强对自有资金的管控。

业内人士指出,之前的规定是依附于单独的地块之上的,随时有可能取消,而此次限购政策将这一规定明确下来。

根据此前的公告,购地资金包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款,这些资金必须为竞买人的自有资金,其中竞买保证金不能属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。以后,竞拍土地必须提交竞买资金承诺书,一旦违规,将被严惩。

业内人士认为,此举对实力有限的小开发商以及高杠杆、高周转的开发商来说,将增大他们的拿地压力。“谁有钱拿地,谁就会活下去,否则处境堪忧。”通过提高购地门槛,也可以降低土地市场的风险,刹住炒地风。

明年上半年
楼盘促销有望增多

国家统计局的数字显示,

从2015年8月起,济南新房价格已环比连涨16个月。

济南在9月底与10月初接连出台限购政策,市场降温明显,涨幅回落了近两个百分点。不过,限购政策出台后,济南房价依然坚挺,均价保持在万元以上,每月环比上涨二三百元。两轮调控之后,10月31日依然拍出9436元/平方米的楼面价,说明土地市场热度依然不减。

11月70个大中城市新建商品住宅价格指数中,济南环比涨幅1.1%。其中,11月下半月在15个一线和热点二线城市中,济南新房环比上涨0.9%,位列第一。在此背景之下,济南的楼市依然有调控空间。因此,在近期郑州、武汉等出台新的调控政策之后,济南的调控政策也出台了。

业内人士认为,此前房价有反弹的苗头,这是对之前调控成果的巩固,此次限购对房价是不小的限制。“对房价影响很大,明年上半年说不定有撑不住降价的,一转眼可能就有大促销。”一业内人士预测,“此外影响了老百姓的心理预期。”

对开发企业来说,此次限购政策将给市场带来一定程度的调整。“购买人群限制了,购房者基数减少,成交量会下降。”一不愿透露姓名的开发商表示,“限购政策将引导市场回归理性,让购房者理性购房。”

不过,市场不会忽然一下子冷下来。“这次政策对于市场的影响是平稳的,不会有太大起伏。”一不愿透露姓名的开发商指出。他表示,10月初限购政策出台后,济南房地产市场的温度大概下降了一个月,而到12月之后,成交量和价格有一定反弹。“这说明需求量还是有的,刚需在释放。”

因此,此轮调控之后,市场将趋于理性,购房者也趋向理性。业内人士表示,预计

此后房价将经过一到两年的调整周期,“大环境改变了,房价稳定下来,对购房者是好事。”

限外地炒房客
打击倒号赚差价

政策规定,非本市户籍家庭在济南限购1套住房,需提供连续24个月以上在市区个税或社保证明。业内人士表示,此举意在打击外地炒房客。“像从北京、上海来的一批炒房客,如果没有社保证明,就买不了房子了。这部分人群可能在购房者中占15%。”这比2011年济南出台的限购政策更加严苛。

今年9月份,在济南东部某楼盘开盘时,炒房客开盘现场公然加价卖号,摇到号后公然加价3万至15万不等倒号。在此前记者采访中,一位购房者上午刚在千余名购房大军中摇到号,下午就把信息挂在了中介公司转手赚差价,一个号加价3万元。

这名购房者摇号前交了认筹金,摇到房子后跟开发商签了定金合同,根据合同约定,要在7天内交齐首付款。购房者还没有跟开发商签订正式的商品房买卖合同,只更改认购阶段的合同就可赚取差价。这种情况是很典型的短期投资,倒个楼号就能赚差价。

新规第四条要求,加强市场监管,严格执行限购政策。

“炒号、倒号的情况确实存在,比如开发商内部人员拿到低价房源预留,然后通过各种手段倒卖赚取差价,哄抬房价。这种行为不利于市场稳定,需要严厉打击。”业内人士说。

不过,业内人士也分析,此举可能“误伤”一些真正想买房子的人。“我在济南做小生意,户口在老家,没有在济南,也没有单位给交社保,以后要想在济南买房就被卡住了。”市民王先生强调。

延伸阅读

不能“挖个坑就卖房”
烂尾楼盘有望减少

新规提高了现有商品房预售门槛,一位业内人士表示,此前的政策是“正负零”即可申请预售许可证,而按现在的规定,前期投入成本会更大,至少要延期三个月。“即使现在拿到了地开始建,预售也要等到三个月之后了。开发商‘出货’时间延长,影响回款,中小房企压力巨大。”

另一业内人士坦言,“从今年以来济南土地拍卖也可以看出来,市场的集中度越来越高,很多中小房企,本地房企都不见了。而大房企手中不缺钱,按照此前的政策,挖个坑就能卖房子了。如果不加以抑制,他们炒地的冲动很大,不利于市场稳定。”

业内人士均认为,提高预售门槛能保护普通购房者权益,减少烂尾楼盘。“以前,从购房者付款到收房至少要2年到2年半,周期长变化大,不可控因素大。这导致购房者收房时看到的房子和当初可能存在较大差距,现在建到一半才

让卖,什么都改变不了了。”

新规提到,“对销售均价高于开发成本(土地、建安等相关成本)20%以上的住宅项目严格审查,涉嫌暴利的,限制办理商品房预售许可。”业内人士表示,此规定即为限价,目前土建、安装费用小高层最低在每平2000元,而高层在2500元左右。之前房价主要是建安成本和房企利润,现在在60%—70%都是土地成本。

有房企透露,12月以来,该房企在申请预售许可证时,政府已经对其售价做出指导,但是当时并没有明确具体比例。“短期内限价能起到稳定市场作用,但是各个房企的开发成本并不一样。”

对于提高预售门槛,也有业内人士表示担忧,预售门槛提高了,如果市场供应量不足,会不会导致房价上涨?“现在缺少济南房地产市场的基础数据研究,像目前济南存量房到底有多少,每年新增人口多少等。”

没缓冲期,有楼盘1/3顾客被限住

26日下午4点59分,济南房产中介小王从QQ群中收到一则通知,大意是济南出台房地产调控政策,即刻起停止网签。小王也陆陆续续听说,下午4时左右,在房产大厅内网签业务就被停止了。

“真的是太突然了,有必要这么着急吗?”小王说,政策没有给人缓冲余地。“听说很多人在房管局排队,到下午400左右已经抽完号了,却被告知出政策了,不能网签了。”

小王说,这让不少人一下子措手不及。“我的一朋友刚买了第三套学区房,首付款交了,但没有办网签,这一下就被卡住了。”

记者从济南西部某楼盘获悉,当日该楼盘开始选房,但是由于调控政策突然出台,一下子限制住了三分之一选房者。

“上次政策出台后,我们8家门店出了10个交易纠纷的官司。”小王说,许多购房者被突然限制住,尤其对于二手房购房者来说,出现纠纷的可能性更大。

“有的房东不愿意退房,或者中介不愿意退中介费,都很复杂。”小王说,最麻烦的就是已经办理网签,但还没办理过户。“只要买方不想退这个房子,网签就没法撤,所以会引发很多纠纷。”

本版稿件采写 记者 魏新丽 孟燕 喻雯 唐园园