

“一年只卖三次地”影响究竟有几何？

土地供应更加注重合理布局,有利于房地产行业规范发展

齐鲁晚报·齐鲁壹点
见习记者 张文珂

继“三道红线”之后,房地产市场调控再度加码,比如土拍新规。

近期,一则“一年只卖三次地”的消息普遍传开,消息称2021年北京、上海、广州、深圳、济南、青岛等22座一二线城市将集中出让土地且仅能出让三次。

济青在列

消息并不是空穴来风。截至目前,已有多座城市自然资源局公开发布相关信息,其中就包含省内的济南、青岛两城。

日前,青岛市自然资源与规划局称,为落实2021年自然资源部住宅用地供应分类调控工作视频会议及相关文件要求,该局已部署2021年住宅用地供应工作。

工作任务之一,就是要严格实行住宅用地“两集中”同步公开出让,即集中发布出让公告,集中组织出让活动,全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动,引导市场理性竞争。

与此同时,济南市自然资源与规划局也发布了几乎同样的内容:全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂活动新的政策要求,要在深刻理解、准确把握、做好研判的基础上,合理安排供地时序,科学编制实施方案,提高集中组织能力,切实保障全市房地产市场平稳健康发展。

通俗解释,本次调整就是将原本不定期的对外挂牌住宅用地改为每年3次集中挂牌出让,这对以往住宅用地的交易模式是颠覆性改变,在此调控政策的影响下,或许最终会体现在新房的销售价格上。



政策调整增加小房企的生存压力。山东易韬置业顾问有限公司运营总监崔汶彬告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点,以往的土地市场供应没有什么规律可言,拍地如同吃饭,饿了就去点餐,即只要有需要,重点城市大小房企可随时根据土地挂牌情况进行拍地、分散竞争,实力强的房企多拿几块,实力较弱的房企也说不定哪次运气好“捡漏”一块,雨露均沾。

影响几何？

崔汶彬认为,此次政策调整可以理解为一必须规定一日三餐、按时吃饭,没有外卖。因此,3次集中土拍过程中,大小房企处于同一战线。而这期间,由于大房企资金充足,必然会占据主导地位。

崔汶彬分析称:“调控之后,

上述城市房价上涨会有一定放缓,因为集中供地之后,以房地产市场开发周期来算,从拿地到开盘大约需要7、8个月时间,这时会有大量新房集中入市,进而导致入市房源激增,对客户而言选择的余地就多了,存在捡漏的可能。其次,在去化率不高时,楼盘或许会推出相应的优惠政策”。

同样,淄博嘉美置业有限公司副总经理李运秋也认为,上述政策会形成供应的集中管制,对行业市场的发展有着较为明显的影响,主要是土地供应打破了原有“即时供应”的规则,但需求并不一定是有着同样的节奏,因而会更加直观的出现供需不均衡,部分供地空档期的需求过剩造成价格的上扬。反之,则是下降。

此外,业内人士分析表示,前述土拍新规对房地产商也会造成

诸多影响。从一定的方面来说,一二线城市将成为大房企的天下。对于实力为矛,资本为盾牌,且已经完成二三线布局的恒大、碧桂园、保利等地产巨头来说,下一步,可能在土拍方面的优势会更为明显。

但是小房企在一二线城市拍不到地怎么办？

“无非是三种主流办法:第一是高价竞拍,导致的后果可能是急火烧身,资金链崩盘;其二是被大房企兼并,或与之成立平台公司共同拿地,或为国内地产巨头服务;最后一种可能就是跑到非上述22座城市继续生存。” 淄博地产界一不愿具名的资深人士表示。

本土地产商该何去何从？

齐鲁晚报·齐鲁壹点梳理2020年山东房地产企业销售业绩榜发现,TOP20中仅有恒信集团、儒辰集团、山东旭辉银盛泰、海尔产城创、海信地产、九巨龙集团、天泰集团、银丰地产集团、民生阳光集团9家本土房企,其中济南拥有其中2家、青岛4家。

而济南、青岛两市2020年房地产企业销售业绩TOP10榜单显示,济南本土地产商入围1家位列榜单第十名,销售额为第一名的三分之一;青岛表现稍好,入围4家企业。

不难想象,政策调整后外来房企冲击力度继续增加,本土地产商该何去何从？

该政策仅涵盖22座一二线城市,并没有淄博,但并不代表这一轮的房地产综合调控不会影响到淄博。

李运秋分析称,部分一二线城市的开发商因为受到拿地节奏的限制,或将出现资源的逐级下沉,届时不排除加剧淄博土地供应紧张局面的可能。

此外,他们还分析认为,在竞争加剧的大背景下,部分实力不济的开发商可能面临“地荒”从而影响生存。

从整体来看,土地的供应更加注重合理布局,对开发商而言总体是一个制约,但对行业发展而言是另外一种形式的规范,作为需求方的客户收益应该会比较明显的,特别是随着竞争加剧,行业整合及品牌溢价等方面的凸显,房产价格可能会区域整体有序,更便于调控。

比如在淄博,对于新东升这样品牌塑造已然成名,且完成前提资本积累的区域开发商而来,同样存在诸多机遇。

对整个房地产市场而言,未来会怎样?随着时间的推移,市场的反馈将是最好的答案。

淄博市城市管理局现场调研督导安全生产工作 不折不扣地落实各项安全制度

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 张晓光
通讯员 杨东刚

3月11日下午,淄博市城市管理局党组书记王立明带队深入部分企业和单位检查督导安全生产工作。

督导组一行先后到光大水务有限公司、锦江环境淄川绿能环保能源有限公司和张店区湖田街道下湖村恒顺钢铁硬漂浮物整治现场,重点对3月10日省安全生产专项督导工作专班驻淄博安全生产专项督导中心组发现的问题和企业安全防控点、安全制度落实情况等进行督导检查。

王立明对在督查过程中发现的问题和今后安全生产工作实施向相关企业和单位作出要求。

首先,要切实提高政治站位,高度重视省安全生产专项督导工作专班发现的问题,认真分析原因,制定整改措施,明确完成时限,第一时间把问题整改到位。



同时,要充分认识当前安全生产工作面临的严峻形势,认真排查安全防控薄弱环节、工作漏洞和监控盲点,压紧压实责任链条,强化工作措施,不折不扣地落实各项安全制度,坚决防范遏制各类事故发生。

还要加大工作协调力度,

相关区县和企业切实把铁路沿线安全隐患整治列入重要议事日程,放到关系人民群众生命安全的政治高度,积极与有关部门沟通对接,排除工作推进中存在的困难和障碍,尽快整改问题隐患,确保铁路畅通安全运行。

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 张晓光
通讯员 宋天印

3月10日,淄博市妇幼保健院眼科中心沂源县分中心、沂源县儿童青少年近视防控中心签约揭牌仪式在沂源县妇幼保健院举行。

沂源县副县长张莹莹、淄博市妇幼保健院院长叶大勇、副书记王忠德、淄博市儿童青少年近视防控专家指导委员会主任委员郑虔、沂源县卫健局局长高明贵、县妇幼保健院院长王凯以及来自沂源县卫生和教育的200余名近视防控工作人员参加仪式。

淄博市妇幼保健院院长叶大勇与沂源县副县长张莹莹为分中心揭牌,并与沂源县妇幼保健院院长王凯进行签约。

淄博市妇幼保健院眼科中心沂源县分中心、沂源县儿童青少年近视防控中心的成立,实现了沂源小儿眼科和近视防

控中心“0”的突破,将为沂源儿童青少年的眼健康成长提供坚实保障。

淄博市妇幼保健院院长叶大勇表示,两个中心的成立,是落实淄博儿童近视防控工作的有力落地,医院将针对沂源儿童青少年近视防控具体需求,积极开展多层次、全方位的技术帮扶,全力打通近视防控“最后一公里”,让高水平的“光明”力量真正扎根革命老区。

仪式上,淄博市妇幼保健院眼科中心主任郑虔进行了名为《儿童青少年近视防控新技术及新进展》的专题讲座。

启动仪式结束后,沂源县副县长张莹莹、淄博市妇幼保健院院长叶大勇和淄博市妇幼保健院副书记王忠德共同参观了分中心。

淄博市妇幼保健院眼科中心的医生们还举行了义诊,为30多名在校学生进行了眼健康检查。