



多地土拍重回“价高者得” 对楼市影响几何?

曾几何时,为维护住宅价格的稳定,多地在土地拍卖时普遍执行“限地价”的政策。如今,随着市场进入深度调整,土拍重回“价高者得”的规则。

多地明确土拍“价高者得”

11月21日,广州公共资源交易中心网站显示,黄埔区挂牌出让一宗二类居住用地兼容文化设施用地使用权,地块起拍总价为39.47亿元,土地面积共37711平方米,预计将于12月22日出让。引起业内广泛注意的是,出让公告表示“本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人”。

记者梳理发现,关于“价高者得”的表述,在广州市后续挂牌的白云区黄金围东区和花都区新花街以西、体育路以南体育中心西地块出让文件中也有出现。这标

志着广州土拍将结束自2021年4月开始执行的住宅用地“限地价”的政策,广州也将成为4个一线城市中首个取消“限地价”的城市。

在此之前,成都、杭州、济南、南京等多地已经在取消“限地价”政策方面走在了前头。11月15日,成都取消土地限价后举行首次土拍,拍卖规则显示不再设置“土地最高限价”,也不设置“可售商品住房清水最高销售均价”,而是采取“竞地价”的方式进行拍卖。11月9日,杭州市规划和自然资源局发布了新一批涉宅地块的挂牌出让公告,其中明确挂牌



出让的10宗地块均实行自由竞价,按照“价高者得”的原则确定竞得人。

来自中指研究院最新监测数据显示,截至目前,在22个采取“两集中”土地出让方式的城市中,已全部发布涉住宅用地公告,其中18城恢复了“价高者得”的规则,目前仅有北京、上海、深圳、宁波仍在执行“限地价”政策。

土地市场持续“低温运行”

中指研究院土地市场研究负责人张凯向记者介绍,今年1-10月,各地土地市场推出规划建筑面积同比降31%,成交规划建筑面积同比降34%,推出楼面均价同比涨4.4%,成交楼面均价同比涨14.4%,土地出让金同比降25%。他表示,2022年全国土地出让金收入约6.7万亿元,预估2023年全年土地出让金收入或不足5万亿元。

据张凯介绍,一线、二线、三四线城市土拍市场热度分化明显,房企投资继续向核心优势城市聚集。今年1-10月,一线城市土地出让金收入同比降幅最低,为-22.01%。受成交总量拖累,

三四线城市土地出让金收入同比降幅超30%。各城市群土拍推出规划建筑面积、成交规划建筑面积均同比降低,成交楼面均价同比正增长,其中长江中游城市群涨幅最低。

从头部房企的拿地情况来看,今年1-9月,TOP100企业拿地规模同比下降17.9%,降幅较上月扩大7.4个百分点。9月,50家代表房企拿地总额同比下降57.5%,环比下降24%。

从布局城市等级来看,50家代表房企1-9月在二线城市的拿地投资面积占比最高,为62.3%,一二线城市占比合计近九成。从布局区域来看,房企

热衷于在长三角拿地,占比达到40%。

中指研究院分析师孟新增对记者表示,全国土地市场持续“低温运行”,究其原因,一是近两年房地产市场深度调整,今年以来调整态势延续,销售市场低迷导致企业拿地意愿减弱。二是企业资金压力大,拿地更为谨慎且更为聚焦,仅热点城市或核心区域地块土拍热度较高,多数区域地块底价成交甚至流拍。三是政府推地信心不足,推地规模大幅下降,也导致土地成交规模明显下滑。另外,拿地企业以央企国企为主,其他类型房企投资布局力度较以往下滑明显。

对稳房价、稳预期意义重大

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪对记者表示,“限地价”政策的出台是基于土拍市场过热、“地王”频出、房价飙升等背景。然而今年以来土地市场“低温运行”,土地收入持续下降,房价上涨动力不足,房企拿地积极性不高。基于这种情况,限地价已不符合当前的市场形势。取消地价上限,让土地重新回归市场定价,是顺应市场形势和供需关系变化的重要举措。

东方金诚首席宏观分析师王青认为,近期房地产支持政策密集发力,楼市出现一些企稳迹象,但整体上仍处于筑底阶段,而且未来一段时间出现“V型”反转的可能性也不大。因此,一些城市取消地价限价,不会带来地价大涨的风险,对整个土地市场和房

地产市场的影响也不大。

张凯认为,土地拍卖重回“价高者得”,地方政府可以增收入、降风险,城市板块分化加剧;房企不妨降利润,各凭本事生存;购房群体能够促改善、稳房价、稳预期。

据记者观察,放开土地限价后,济南、合肥、厦门、青岛、武汉、重庆和成都等地已经有土拍进行。从各地成交情况看,流拍地块减少,少数地块溢价率超过30%,甚至高达53%,过半地块以底价成交。比如成都市新推出的7宗住宅地块全部成功出让,其中3宗地块溢价成交,4宗地块底价成交,平均溢价率为6.9%,总成交金额约57亿元,成交规划建筑面积约46.3万平方米。济南新政后首拍,出现溢价率达53%的

地块,相较于21天前周边底价成交的地块,成交楼面价上浮66%,效果显著。

中指研究院分析师孟新增向记者表示,非核心城市或区域2023年以来土拍情绪延续低迷态势,短期土拍规则调整对市场的带动效果有限。取消地价上限,预计热点城市的核心地块热度或升温,但在房企投资布局仍审慎的情况下,预计优质地块竞拍出“地王”的概率较小。另外,优质地块有望竞拍出更高的价格,有利于地方增加收入。

关荣雪认为,取消地价上限后,一些优质地块的地价或将有所上涨,从而有可能会传导至房价端,拉动房价小幅上涨,这有助于提振市场情绪,对稳房价、稳预期意义重大。(中国消费者报)

不同住宅 容积率大小标准 是怎样的?

容积率是指某小区总建筑面积与用地面积的比率,计算公式为容积率=总建筑面积÷可建设用地面积。简单举个例子:面积100平方米的地块,每层建筑面积100平方米,建2层,总建筑面积200平方米,容积率2。

在知道如何计算容积率之后,该如何看待容积率以及它会对生活产生什么影响?接下来详细介绍一下。

1. 容积率高

容积率高意味着小区内房子多,高密度住宅可能会有居住人口密度高,绿地比例少,道路狭窄,停车场不足,楼宇电梯等设施频繁老化的不良现象出现。正因为有这些问题,容积率高的小区内的住宅价格往往很低。

2. 容积率低

容积率低,住宅区公共空间相对多,居住舒适度也高。对于开发商来说,容积率越高,可以建造的楼层和楼数越少,相对赚的钱越少。

不同的建筑容积率是多少?

容积率一般由政府规定。根据许多城市的规定,住宅小区容积率小于1.0的,是非正常住宅。但你知道不同类型的建筑容积率应该在什么范围内吗?全国没有关于容积率的硬性要求,但购房者购房时,根据建筑类型判断自己购房是否合适。

1. 别墅类

独栋别墅:0.3-0.5,容积率低于0.3,一般为高级别墅项目。

双拼、联排别墅:0.5-0.8。

2. 多层、高层

多层:0.8-1.5,容积率不足1.2且均为多层,环境良好。如果在1.2到1.5之间,那就是普通的多层。多层+小高层项目的容积率一般在1.5到2.0之间。

小高层:2.0-2.5,我们通常把7-11层的住宅建筑称为小高层。

高层:3.0-6.0,楼高100米以内一般称为高层。

(华龙网)