

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,出让公告显示“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”。

在此之前,成都、杭州、济南、南京等多地已经在取消“限地价”政策方面走在前头。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个城市恢复了“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介绍,一线、二线、三线、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月至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,三线、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月至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%。

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。然而今年年初以来土地市场“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形”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、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。

仁民

购房一步到位成为年末置业主流

本报记者 王倩

纵观2023年焦作楼市,刚需置业群体占据了整个购房群体的半壁江山。受房地产市场下行的影响,不少刚需置业者更愿意购买一步到位的房屋产品,这就给开发商提出了更高的要求。

“在几年前,建筑面积80~90平方米的两房或者建筑面积100平方米左右的小三房一直是房地产市场上的主流刚需产品,然而近两年来,这种户型产品已经逐渐被房地产市场淘汰。目前,一步到位的大三居户型产品受到刚需置业者的青睐。”新城区一楼盘负责人对记者表示,房地产市场形势不容乐观,高昂的购房成本,让现在的刚需置业者对楼盘项目的地段、配套、户型等方面都越来越挑剔。要想在当下的房地产市场中拥有一席之地,那就需要开发商拥有前瞻目光,去开发具有创新理念、更优质的产品。

“像我这样的刚性需求,买房子是为了今后自己居住,因此肯定要多花点时间比比楼盘的质量,比比价格。尤其是当下房地产市场情况不那么乐观,二次置业只会以房换房,因此,我得一步到位挑到自己满意的房子才行。其实,我倒不奢求买到最便宜的房子,只希望能够买到性价比高、



市民在一楼盘营销中心咨询项目详情和优惠。
王倩 摄

保值增值潜力大的房子。”准备近期买房的郝女士表示。诚然,不管是谁买房,看品质、比价格无疑都是必修课。不过在当前房地产市场形势下,市场观望者众多,刚需置业者就更看重性价比,各楼盘也纷纷使出撒手锏,在提升产品质量的同时,也推出各种优惠活动。

我市建业·新筑楼盘项目推出的购房加1111元即送31111元家装活动原定于11月底结束,由于得到不少置业者的关注和喜爱,该活动持续进行中;世合玺悦苑项目清盘特惠中,购房可享9.5折优惠;蓝城·桂语江南推出购房一次性付款可享9.8折优惠,按揭付款享9.9折优惠;卓世·悦东城项目推出交1万元抵3万元、购房

享9.7折优惠并送全屋家电礼包活动;和兴南郡名城推出了购房享9.9折优惠并总房款直减2万元的活动;璞玥府项目推出购房即享五重大礼活动;征云·云筑近日推出定房立减1万元、按期付款再减1万元的购房活动。此外,还有部分楼盘推出了购房砸金蛋赢大奖等活动。

有业内人士表示,刚需置业者一步到位的置业理念,让其考虑的因素越来越全面,对产品也越来越挑剔,地理位置好、配套齐全、产品面积合理、户型功能完善、产品质量优的高性价比项目,更容易受到刚需置业者的青睐。在此背景下,开发商推出的刚需产品形态越来越丰富,品质也越来越高。

工程动态

和兴金尊府 两栋楼进入交房倒计时

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于丰收路与普济路交会处向西100米的和兴金尊府项目施工工地了解到,所有工程均在有序推进中。其中,5号楼和8号楼进

入交付前的收尾工作,预计本月月底交房;6号楼外墙粉刷完成,西单元公共部分地砖粘贴完成;13号楼和17号楼正在进行外立面装修。

金地广场 三号楼玻璃幕墙开始施工

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于丰收路与政二街交会处附近的地金地广场楼盘施工工地了解到,该项目规划建设商业项目2栋、综合楼1栋、

住宅楼2栋。目前,1号、2号住宅楼公区装修已完工;3号楼综合楼外墙保温施工结束,正在进行玻璃幕墙的施工建设。

销售动态

卓世·悦东城 购房送家电礼包

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于人民路与文汇路交会处附近的卓世·悦东城营销中心了解到,该项目建筑面积96~136平方米品质房源正在热销中,目前推出交1万元抵3万元、购房享9.7折优惠并送全屋家电礼包活动。据

了解,作为市重点工程项目,卓世·悦东城落址人民路与文汇路交会处北100米路东,占据城市“东扩南移”重要位置,有繁华路段人民路周边配套加持,成为焦作市民安家人民路置业首选。

和兴南郡名城 购房立减两万元

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于龙源路与南通路交会处附近的和兴南郡名城楼盘营销中心了解到,该楼盘推出了购房享9.9折优惠并总房款直减2万元的活动。据悉,和兴南郡名城规划占地62亩,

总建筑面积约20万平方米,共规划7栋高层建筑,层数为27层至33层。该项目依托万达商圈的繁华配套及新河生态景观带和300亩沁泉湖天然生态优势,打造“人在城中,繁华相伴”的尊崇感受。