

开发商高价买地热度不减 楼市调控仍存完善空间

近几个月来,国内多个城市先后出台楼市调控政策。记者观察发现,近期全国土地拍卖中仍有一些地产商高价溢价购买土地,部分城市土地拍卖再次出现溢价超过200%现象,引发社会关注。

楼市调控令下房企买地热情不减

记者观察发现,目前大多数城市已出台的调控政策只针对楼盘的销售和购买环节,但一些开发商的抢地热情依然不减。中原集团研究中心的一份报告也分析指出,楼市调控政策实施后,各线城市土地拍卖溢价率近期再度抬头,土地市

场依然高温难退。

在11月初的土地挂牌出让过程中,山东济南高新区一地块被中垠地产以92296万元竞得,溢价率265%;四川成都出让的六宗商住地块中,最高溢价率达200.77%;天津空港经济区内3宗地块以总价57.5亿

元成交,平均溢价高达494%。苏州大学法学院教授刘磊认为,在一些开发商推波助澜和购房投机者的跟风炒作下,商品住房已经具有金融产品属性,这促使了高价买地行为的频繁出现,对这种现象应有所控制。

“面粉贵过面包”现象背后存隐患

今年以来,高价地频频出现的同时,一些问题也逐渐显现。不少开发商高价竞拍土地,但自身并不具备足够的实力。6月29日,济南市唐冶片区一土地竞拍时共有13家房企竞价936轮,最终被帝华地产旗下公司拍得。但在拍地三个多月后,开发商一直未能支付首期35亿元土地出让款,如最终

仍未上缴,土地将面临流拍。

据苏宁金融研究院的统计显示,各地高价地退地事件屡见不鲜,不少高价拍下土地的房企并没有投入真金白银,却成为房价上涨的主要推手,给楼市发展带来负面影响。

今年拿下多个城市高价地的融信集团,其投入土地竞拍金额已超过商品房销售额。

据克尔瑞研究中心的数据统计,今年10月份前融信集团已拿到14块土地,总价超过345亿元,远超其去年一年的销售总收入,而其中有7块地溢价率超过50%。

北京隆安律师事务所律师杜鹃认为,“面粉贵过面包”这一现象折射出目前土地的价值偏离甚远。

调控政策可从多角度继续完善

专家认为,出台楼市调控政策不应只针对商品房销售环节,在土地拍卖与竞标等环节也应继续加强控制,从多个角度来抑制楼市的上涨热潮。

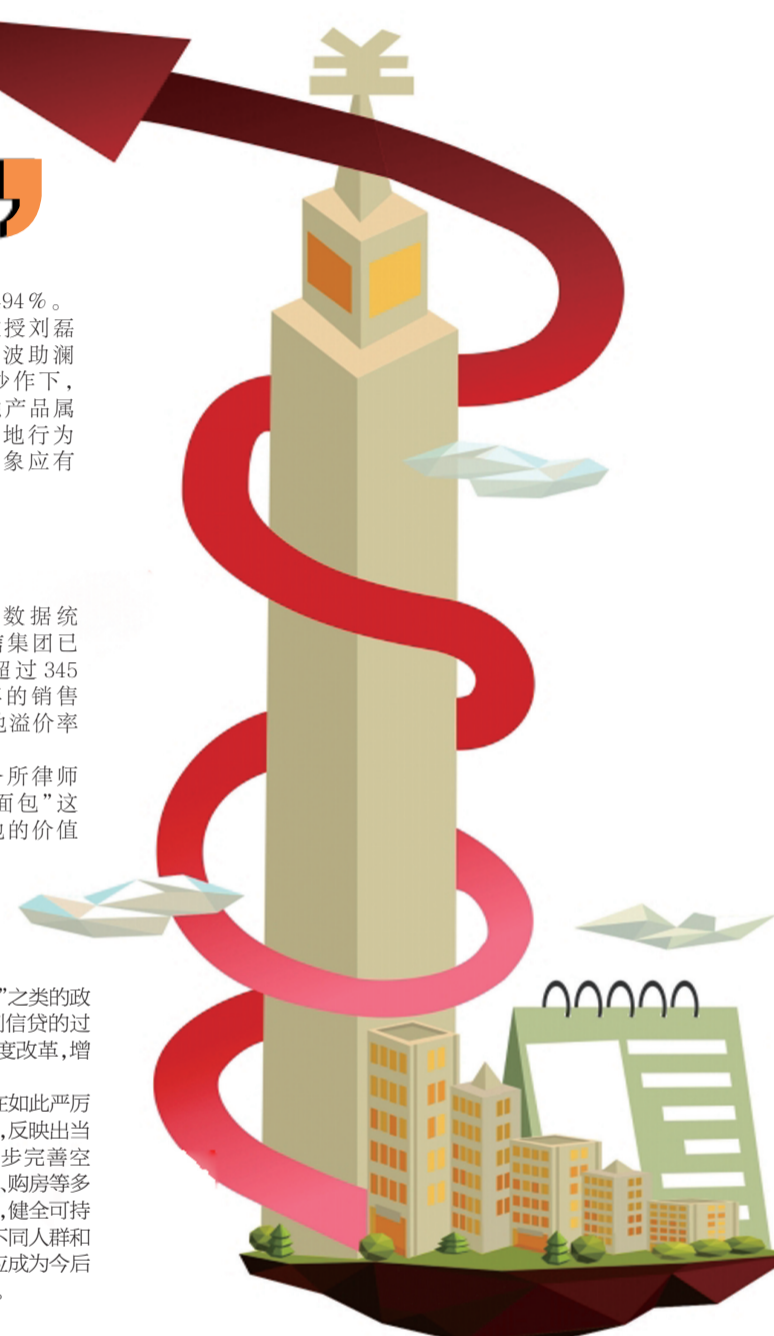
针对频繁出现的高溢价购地现象,一些城市也陆续出台管控措施。郑州市在9月14日出台的《关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》中规定,土地出让时网挂报价超过50%溢价率,网挂报价中止,此举被外界称为地产领域

的“熔断机制”。杭州市有关部门在9月26日也曾发布《加大土地供应调整竞价方式》的公告,规定杭州土地竞拍溢价达150%后不接受更高报价。

国海证券研究所的报告指出,近期土地出让高热度已蔓延至重点城市周边的二三线城市,郑州、杭州等城市针对土地供应及竞买方面出台的严格限制政策,有望在各城市的限购政策后继续推广。安邦智库研究人员认为,要抑制

房地产泡沫,除“限购限贷”之类的政策外,还要综合发力,抑制信贷的过快增长,加快农村土地制度改革,增加更多有效供给。

业内人士分析,市场在如此严厉的调控之下依然持续亢奋,反映出当前调控政策还存在进一步完善空间。如何在控制土地拍卖、购房等多个环节不理智行为的同时,健全可持续发展的住房供应体系,满足不同人群和家庭类型的多样化需求,应成为今后相关规范政策出台的方向。



10月全国首套房平均房贷利率4.44%

移动金融智平台融360发布的最新报告显示,从全国首套房贷款平均利率走势来看,10月全国首套房平均利率为4.44%,和上月持平。同比去年10月的4.89%下降0.45%。在融360监测的35个城市中,平均利率最低的为天津的4.13%,最高为乌鲁木齐的4.90%。

多数银行首套房贷款有折扣

报告显示,去年同期,全国优惠利率占比为59.02%,此后全国优惠利率占比连续数月增长,10月优惠利率占比85.37%,较上月下降了0.37%。

从首套房利率的优惠力度来看,10月全国533家银行中,提供9折以下优惠利率的银行有155家,和上月持平,占比29.08%。利率最高的为北京的华夏银行和乌鲁木齐的

浦发银行,执行基准利率上浮10%,其中137家银行提供8.5折优惠利率,7家银行提供8.8折优惠利率,5家银行提供8.2折优惠利率,2家银行提供8.7折优惠利率,1家银行提供8.3折优惠利率。此外,227家银行提供9折优惠利率。

10月优惠力度变化较大的是天津,在天津16家提供房贷业务的银行中,1家银行提供8折优惠利率,1

家提供8.2折优惠利率,1家提供8.3折优惠利率,13家提供8.5折优惠利率,致使天津的首套房平均利率低至4.13%。融360分析师王梦升认为,10月份首套房优惠利率银行环比持续下降,不同城市的优惠力度不同,这与各个城市的房价高低有关。融360预计,全国房贷优惠利率持平意味着银行的利率优惠基本到了下限,已经达到震荡探底状态。

10月,全国首套房平均利率最低的城市为天津、佛山、重庆、珠海、北京、广州、青岛、成都、宁波、无锡。10月,首套房平均利率天津是4.13%,佛山是4.17%,重庆是4.20%,珠海是4.20%,北京是4.21%,广州是4.21%,青岛是4.21%,成都是4.25%,宁波是4.30%,无锡是4.34%。

首付3成银行数占比56.66%

截至10月20日,在全国533家银行中,共有191家银行将首套房首付比例调至2成,比上月减少115家,占比达35.83%。此外,在全国533家银行中首付2.5成的有3家银行,首付3成的有302家银行,占比达56.66%。首付3.5成的银行有26家,首付4成的银行有1家,为乌鲁木齐的农业银行。融360分析师王梦升认为:国庆期间20个城市出台限购政策,房贷政策收紧导致首套房首付3成的比例增加,首套房首

付3成占主流,首付3成的银行占比56.66%。

10月二套房平均利率为5.39%,与上月持平。从同比来看,去年同期二套房利率高达5.65%,10月同比降低0.26%。

融360监测的35个城市533家银行中,除10家停贷银行外,共有514家银行执行基准利率上浮10%,比上月减少2家,是当前二套房贷款的绝对主流利率。执行基准利率的银行有2家,比上月增加1家,为二套

房最低利率,执行基准利率的是大连的浦发银行和郑州的招商银行。执行基准利率上浮5%的有1家,上浮12%的有1家,上浮15%的有2家,上浮20%的有2家,另有北京的民生银行上浮30%。融360分析师王梦升认为,当前二套房利率走势较为平稳,未来,如果没有进一步的政策刺激,二套房贷款利率将会继续维持基准利率上浮10%的主流利率。

融360监测数据显示,全国533家银行中,明确执行二套房首付4

成及以上的银行共有327家,比上月减少47家,占比61.35%,10月执行二套房首付3成的银行有166家,比上月减少122家,占比达31.14%。执行5成、6成、7成以及8成的银行数分别为96家、15家、51家和34家。融360分析师王梦升认为二套房首付4成的银行增多是因为国庆期间20个城市出台的限购政策。房贷政策收紧,未来二套房首付比例还要看各地区是否出台相关的政策。

