



多地土拍规则调整 “竞品质”或成市场主流



近日，杭州发布土地新政，首次试行“竞品质”规则，一时引发社会各界广泛关注。事实上，除了杭州，北京、苏州等多地开始试行土拍“竞品质”规则。伴随着5G、物联网和人工智能技术的逐渐成熟，人们更加期待有品质的居住生活。在楼市调控的大背景下，土拍“竞品质”将成为市场主角。

■ 郭娅/整理

土拍规则调整 杭州试行“竞品质”

近日，长春、无锡、深圳、沈阳等11个城市已公布了第二批集中供地信息，合计推地320宗。多个城市参拍规则“上新”。

日前，杭州市规划和自然资源局发布公告，第二批集中出让地块竞价规则进行适当调整：一是竞买单位需足额缴纳20%竞买保证金后方可参与竞买；二是溢价率上限由30%调整为20%，“竞品质”试点地块溢价率上限为10%；三是出让地块达到上限价格后，由原来的“竞自持房屋”改为“竞无偿移交政策性租赁住房”。

其中，“竞品质”试点地块采取一次性公告和线下“竞品质”、线上“竞地价”两阶段操作方式，从源头引导房地产市场供应高品质住宅产品。

多地出台政策 提升住宅品质成重点之一

事实上，此前北京、成都、苏州等城市也相继出台“竞品质”“定品质”政策。在集中出让地块过程中为未来住宅产品质量提升留足空间，引导开发企业主动提升住宅品质。

2月25日，北京市住建委提出：“将在热点区域和地块推出‘限地价、竞政府共有产权份额、竞高品质方案’的土地出让方式。”紧接着，3月22日成都出台的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》中也提到：中心城区商品住宅用地全面实施“限房价、定品质、

竞地价”出让。竞买人在参与商品住宅用地竞拍前，应签署知晓出让地块房价地价品质联动要求以及理性竞价的承诺书，承诺书纳入土地出让合同。6月8日，苏州发布房地产新规，对住宅品质提出明确要求。新规内容涵盖了建筑、结构、给排水、电气、暖通五个专业。

从各地陆续出台的政策来看，提升住宅品质越来越受到重视。

业界关注 新规则成讨论热点

自杭州发布土地新政后，关于“竞品质”的讨论越来越热。

有业内人士表示，“竞品质”政策对房企的资金实力和去化能力提出了考验，进而提高了参拍门槛。房业竞价门槛的提高，对实力薄弱的开发商来说可能并不友好，竞得土地的机会更少。此外，除了保证金门槛变高，还会审查拿地资金来源，头部房企和小房企竞争格局将会进一步分化。对购房者而言，这可能是纯粹的好消息。

多项要求 调控力度有增无减

从目前情况看，不少城市相较于首批集中供地都调整了出让规则。除了“竞品质”“定品质”，不少城市还提出了其他要求。

东莞市明确，“非房地产开发企业不得参加住宅用地（含商住用地）竞买，企业联合体参加竞买的，房地产开发企业出资比例不得低于50%。”无锡市则由之前的“限地价、竞自持租赁住房面积”改为“限地价、摇号”。

除了调整土拍市场规则，还有房企被“限购”。有业内人士认为，长期看，好的产品和服务才是房企长远稳健发展的核心驱动力。未来改善型需求占比持续提升，产品力将成为关注重点。高杠杆、高负债运营模式无法持续，将倒逼房企提升运营效率，注重产品力。

盲目建“摩天楼”当休矣

前不久，国家发展改革委发布通知明确，严格限制新建250米以上建筑，确需建设的，要结合消防等专题论证进行建筑方案审查，并报住房城乡建设部备案；不得新建500米以上超高层建筑。此前，住房城乡建设部、国家发展改革委曾在另一文件中，对新建超高层建筑做出限制。

对于新建建筑而言，500米高度成了一道“红线”和“硬杠杠”。即使再建250米以上的建筑，也需要进行严格论证、审查和备案。未来，有关部门将对建筑高度进行管控，各地盲目规划建设超高层“摩天楼”的情况将受到严格限制。

近年来，我国超高层建筑层出不穷，积累了超高层建设的建设经验，超高层建造技艺达到世界先进水平。世界高层建筑与都市人居学会发布的《2020高层建筑年度回顾》显示，中国150米以上的建筑达2395座，200米以上建筑达823座，300米以上建筑达95座，三项指标均居全球第一。

然而，超高层“摩天楼”的种种弊端也确需重视。超

高层建筑能耗大，管理运营成本高，后期保养费用也是一笔不小的开销。超高层建筑还因为人员集中易导致附近区域交通拥堵，外表玻璃幕墙产生光污染。个别城市建设超高层建筑脱离当地发展实际，导致空置率高，造成资源浪费。高层、超高层建筑成本高，在建设过程中业主因为资金链问题导致工期拖延，甚至形成烂尾楼的情况也不少见。

更为重要的是，超高层“摩天楼”给消防带来巨大挑战。目前，用于消防的云梯车最高也不过百米左右，大多数云梯车仅几十米高，远远达不到“摩天楼”几百米的高度。一旦发生火灾，消防面临很大难处，对使用者的生命财产安全构成严重威胁。

新时期“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针应该得到大力推广，建筑设计建造应该符合文化传承、功能优先、融合环境、环保节能等要求。有关部门发布的文件将给超高层“摩天楼”降温，也将引导我国建筑朝着更加理性、务实的方向发展。

■ 据《经济日报》

住建部约谈5城： 要求切实稳定房地产市场

近日，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市政府负责同志，要求坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，切实履行城市主体责任，针对上半年房地产市场出现的新情况、新问题，加大调控和监管力度，促进房地产市场平稳健康发展。

银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市今年上半年新建商品住宅销售价格和住宅用地价格增长过快，市场预期不稳，引起社会广泛关注。

倪虹指出，各地要坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，落实7月22日国务院加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视会议精神，增强工作的积极性、主动性、创造性，确保完成稳地价、稳房价、稳预期的目标。第一，必须加快建立和完善房价地价联动机制，优化土地竞拍规则，限房价、控地价、提品质，坚决稳定地价、稳定房价。第二，必须加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房困难问题。第三，必须果断采取措施，实施供需双向调节，规范市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。省级政府要加强监督指导，督促城市落实主体责任。

5个城市表示，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实扛起城市主体责任，加强市场监管，迅速采取针对性措施，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

■ 据人民网

部分热点城市 房贷收紧周期拉长

“严监管”基调下，银行房贷收紧态势仍在持续。据调查，在广州、成都、西安等地，部分银行房贷额度比较紧张，贷款周期也较此前有所拉长。另外，多地房贷利率上行的趋势也有所显现。

据了解，目前部分地区银行房贷额度比较紧张，部分银行贷款周期有所拉长，其中，二手房贷款周期比新房更长些。

广州市一位房地产中介介绍，目前，广州一手房贷款周期约为4个月，二手房贷款周期约为6个月。杭州市一位房地产中介表示，“银行审批比较快，但放款慢。”西安市一位房地产中介表示，“资质没问题就能贷款，但周期较长，有的达到3至6个月，个别银行额度比较紧张。”成都市一位房地产中介表示，新房贷款不难，二手房相当难，大部分放款要等1到3个月。不过，多家银行表示，房贷业务仍在持续开展，并未暂停。

有专家分析，尽管7月15日全面降准落地，但央行将通过宏观审慎评估(MPA)、窗口指导等方式，加强对金融机构的引导和约束，确保降准释放的资金流向国民经济重点领域和薄弱环节，降准资金将很难进入房地产市场。下一步，预计个人住房贷款增速将继续回落，部分热点城市房贷额度将较为紧张，利率或将有所上行。

业内人士表示，在调控不放松的背景下，此次全面降准对房地产领域的影响较为有限。预计下半年全国累计商品房销售面积同比增速将继续回落。

■ 据《经济参考报》