

把住“银根”“地根” 房地产调控强化供给侧改革

5月20日漳州市区第二场土拍,落锤之声犹未远去。因第二次土拍中有两幅地块是首次土拍前临时下架的,当时为何下架引发多方猜测。最终,在第二次土拍公告发布时,我们比对了拍地条件和规则,发现追加了最高限价,增加了竞配建、竞预售等规则。待这两幅地块成功拍出后,再放眼全国土地市场的近况,想必不少人已恍然大悟——重定规则再出炉,最终目的是“地根”调控。

“地根”“银根”和财税制度,被认为是当前房地产调控的三大关键点。尤其是“地根”“银根”,最能掐住房地产热传导的命脉。摆脱对“土地财政”的依赖,加强房地产调控,正在成为越来越多城市的行动。



土地出让方式的变化,其影响将在房地产市场逐步显现。

本报记者 张 略 摄

调控前移至土地市场

相比以往限购、限贷、限价等短期调控政策,近期以来,房地产行业越来越多的中长期政策开始发力,这些长效机制正在给楼市降温,也反映出政策层面“房住不炒”的坚定决心。

先从“地根”说起。5月20日漳州市区第二场土拍,三幅地块都规定了上限价格。最终,两幅地块达上限价转入“竞配建”和“竞预售、摇号”后成功出让,另一幅未达上限价出让。总体来说,三幅地块的溢价率分别为48.5%、48.8%、42.7%,相比此前漳州土拍历史上曾出现过的159%(融信壹号府)等超100%的溢价,和今年市区首场土拍78%(2021P04)的溢价,已属缓和。

溢价率出现回落的城市不止漳州一个。依据克而瑞研究中心数据,2021年5月10日至16日,重点监测城市土地供求量双双上涨,不过平均地价却因城市成交结构改变而环比回落,溢价率也受“限地价、限房价”影响连续三周下滑。

一直以来,高总价、高单价、高溢价率已经成为房地产市场痼疾。面粉贵了,再贴上人工、材料、资金成本,面包就更贵了。“三

高”将直接拉高终端置业者的购房价格。通过今年以来土地市场的这波“限地价”操作来看,让开发商和社会在拍地前就知晓每个地块的地价上限和楼面价上限,的确有利于合理调节地块的溢价率,是给楼市降“三高”的好办法。

当然,不少地块并不仅限于“限总价”,还对新建住宅的销售价格规定了上限。如近期漳州拍出的2021P01地块(长福02),住宅单价限2万元/平方米以内,且须现房销售,这对购房者来说更友好。

集中供地加速楼市洗牌

此外,控“地根”方面,22座城市还采用了“一年两集中”或“三集中”的供地方式。这种调控规则主要目的还是在压“三高”。每一场土拍都可能刷出地王,房企高成本、高杠杆拿下地王,势必向购房者转嫁成本。场场血拼,场场出地王,房价涨势才延绵不绝。

“一年两集中”的出台也是为了解决这个问题。拍地间隔拉长,同期供地量上升,配合“限地价、限房价”等相关政策,一些资金实力差的中小型企业将在大浪淘沙中被淘汰,出地王的概率大大降低。并且,同期拿

地,开发商深谙鱼和熊掌不可兼得的道理,更愿意将钱花在刀刃上,买最心仪、最有前景的地块,一些处在非核心区、城市郊区或配套差、可塑性差的地块自然鲜有人问津,自然带动城市非核心区地块价格的下降,起到调控城市周边楼市热度的作用。

自全国集中供地政策实施以来,已有20多个城市完成相应的供地调整,4月份以来先后有广州、重庆、杭州、无锡、沈阳、长春、福州、厦门8城进行了首次集中供地拍卖。以上月福州土拍来说,在集中窗口期推大量土地,给人一种土地大战的紧张感,资金雄厚的大型房企优势更为明显,热点城市的热点地块,都是国企和TOP级民营房企竞得。不少房企“马甲”纷飞,弯道超车;也有房企合作拿地,共担风险。虽说也有个别热门优质地块出现高价,但相比以往出高价的概率已降低不少。再说,塞翁失马焉知非福,热门地块高溢价面粉做出来的面包,市场反应如何,还要一年后见分晓。但总体而言,房企“躺赢”时代一去不返。

保持房地产金融监管高压

说完了“地根”,来说“银根”。当前,压缩银行涉房贷款占比、限制房企融资规模、加

强涉房贷款监管仍在继续。

今年1月1日起,人民银行、银保监会建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。简而言之,是说央行和银保监会给每一家银行规定了“房地产贷款余额占比上限”和“个人房贷余额占比上限”,俗称“限贷令”。

第一档为中资大型银行,包括6家国有大型商业银行;第二档为中资中型银行,包括12家全国性股份制商业银行、北京银行、上海银行、江苏银行、农业发展银行、进出口银行;第三档为中资小型银行和非县域农合机构,包括第二档中的城市商业银行之外的城商行、民营银行、大中城市和城区农合机构;第四档为县域农合机构;第五档为村镇银行。

就房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限而言,五个档次分别为40%、32.5%、27.5%、20%、22.5%、17.5%、17.5%、12.5%、12.5%、7.5%。

有报道显示,在“限贷令”下,投向房地产的资金大幅减少,银行为了压降房地产相关贷款,部分城市一季度房贷额度甚至缩水了60%。

限制房企融资规模,俗称“三道红线”或

告别毛坯 漳州全面精装时代即将到来?



近几年来,精装房从无到有、从少到多,有渐成潮流之势。 本报记者 张 略 摄

毛坯房,漳州人很熟悉,目前漳州市面上新建商品住宅多数是毛坯房。但眼光转向一二线城市,这些更讲究绿色建筑、绿色发展的城市已一“坯”难求。

近些年来,上海、山东、浙江、江苏、河南、长沙等省市纷纷出台相关政策,鼓励在建新房积极实施精装修,以成品房交付。

福建省今年提高新建商品住房全装修交房比例。按照今年省住建厅下达的指标,今年漳州市本级新建商品住宅全装修(精装商品房)比例不低于30%。并且从今年起,漳州将全方位推行全装修成品交房,到2025年,新建商品住宅全装修比例不低于50%。

也就是说,属于漳州人的“精装时代”即将到来。

政策鼓励销售精装房

毛坯房俗称“不带装”,“带装修房”就有很多讲究了。不同的项目会给出不同的词汇来形容他们的带装修产品,比如“简装”“优装”“精装”“美装”等,装修豪华程度从字面上可以猜个大概。

政策中提到的“商品住宅全装修(精装

商品房)”,主要指达到这些特定指标的产品:全装修住宅是住宅工程交房前,住宅所有功能空间固定面全部铺装或粉刷完成,厨房卫生间基本设备全部安装完成,装修一次到位的住宅。装饰装修、电气、给排水及供暖工程属房屋建筑工程分部工程,是房屋建筑工程不可分割的部分,依法应纳入房屋建筑工程施工总承包范围。建设单位不得将装修工程分解另行发包给其他施工承包单位,装修工程必须依法纳入基本建设程序和质量安全监督管理。

其实,国家是鼓励做精装房的。早在2002年住建部出台的《商品住宅装修一次到位实施细则》中就已提出,要逐渐取消毛坯房,直接向消费者提供全装修成品房。“十三五规划”要求在2020年30%的新建住宅为全装修,而欧美日等发达国家在上世纪精装房的渗透率已超过80%。近年各地纷纷出台政策对全装修比例给出规划,上海、浙江、海南等地已经要求中心城区达到新建住宅100%全装修;山东、河南等省以及成都市在2020年达到100%全装修;另外,四川(除成都外)和江苏在2020年新建住宅全装修比例计划达到50%,均高于国家标准。

近期我省提高新建商品住房全装修交房比例,也是在学习先进经验,向发达国家和一二线城市看齐。今年漳州市本级新报建商品住宅全装修(精装商品房)比例不低于30%;并且从今年起,漳州将全方位推行全装修成品交房,到2025年,新建商品住宅全装修比例不低于50%。

精装毛坯各有各的好

精装房,能让你看到设计师总结千万户人家居住经验,脑洞大开设计的亮点。

万科金域滨江,是目前龙海城区的第一个精装项目。“在这之前,石码卖的都是毛坯房。总的来说,我们的项目市场反响还是很不错的,一些意向客户尤其是年轻人很认可我们的创意设计。第一个精装项目我们是当标杆项目来做的,用料、用工都很走心。”置业顾问如是说。

在万科金域滨江项目,置业顾问热心地介绍着项目的一些装修细节。“例如浴室镜柜,我们采用了除雾‘魔镜’,镜内是收纳柜,最下一层的朝下挡板挖了一个长条口,用来倒放纸巾盒,方便客人抽取面巾纸、洗脸巾、卸妆棉等生活用纸;例如鞋柜,很多客户自己做鞋柜难免遇到鞋柜做小了,或者鞋柜里空置、鞋柜外随意摆放鞋子的情况,大量长靴还没地方放,鞋油、鞋刷乱丢。我们的设计师走访了上百户人家,设计出的产品结合了玄关镜、内嵌台面并布置氛围灯,柜子底部还设计了透气孔。柜子配置40~90双鞋的位置,搭配可调节隔板方便放靴子,抬高鞋柜高度留出15厘米放拖鞋。”

有毛坯房装修经验的业主肯定知道装修过程的酸甜苦辣。“满城选购建材,从小白学起,还交了不少智商税,而且一不小心就预算超支。装修监工一刻不到位就出岔子,时常单位、工地两头跑忙得焦头烂额,家里每个人都有意见建议,奔波的就我一个,众口难调。前前后后要折腾大半年,还要和邻居沟通好,避免污染、噪音、干扰。”市民卢女士回忆起装修时光,感觉像打一场硬仗。但是问她为何不选购精装房,她也有自己的想法。“精装房的材料、工人都不是我选的,质量如何很难控制。而且有些设计并不适合我,回头我也得敲掉重新做,费时费事还费钱。毛坯房就是一张白纸,我想怎么画就怎么画,更自由。”

买精装房或可省心些

虽说精装房、毛坯房各有各的好,但从政策层面看,从产业转型升级、行业良性发展的角度看,精装房明显更“先进”。

一方面,精装更安全。这是针对“野蛮装修”而言的,在个人装修的过程中,囿于知识经验不足,一些业主和施工队经常“随意破墙”,挖穿地板、敲掉承重墙、锯断梁柱的新闻屡见不鲜,野蛮施工容易导致安全隐患,还影响邻里关系。如果是实施全屋装修,开发商最知道房子的结构特征,利于开发商和施工方进行家装一体化设计。

近日,我市住建局在福建省率先出台政策,发布了《关于进一步规范全装修住宅工程质量安全管理的通知》,对漳州新建商品房全装修住宅工程质量问题进行进一步监管,规范新建全装修住宅工程(精装商品房),并明确,从4月12日起,漳州市新报建全装修住宅工程,建设单位应依法依规申领装修工程施工许可证。这份通知还提出,住宅装修设计与主体建筑设计原则上同步设计,应委托同一施工图审查机构审查,保证主体建筑设计 with 装修设计相互衔接。

另一方面,精装售后更有保障。跑过装修的业主也知道,去各个建材店购买的建材一般保修期仅1年,大多不会超过两年。如果是砌墙、油漆、水电这类大项保修,参照和装修公司签订的合同,保修期一般也不会超过两年。新两年,旧两年,接下来修修补补要找谁?如果是自己装修的毛坯房,维修维护多半要付费找店家。但若是品牌精装房,找物业就能解决。不少品牌物业配备了交房阶段的“模拟验收”,交房后各个楼栋还有专业客户经理负责维修工作,比如万科物业还能保证“小问题不过夜”,提供快速维修服务。

目前漳州市面上精装房、毛坯房均在销售,能满足各种客户的偏好。相对而言,一些品牌房企、高端项目更倾向于打造精装产品,或者是将项目中的楼王打造成精装产品,以提高高端业主的居住品质,比如位于文龙区的建发文昌府。

不过,越来越多的年轻人注重“轻装修重装饰”,精装入手,在装饰上体现个性,也不失为一种好选择。

■本报记者 张 略



楼市资讯

房地产上市公司综合实力百强揭晓

据《证券日报》报道,5月27日,“2021中国房地产及物业上市公司测评成果发布会”在深圳举行。活动发布了最新的《2021中国房地产上市公司测评研究报告》,这项由中国房地产业协会指导、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心主办的测评研究工作,已经连续开展了14年,是国内关于上市房企综合实力最重要的专业测评研究。

报告显示,10强上市房企整体没有太大变化。其中,万科继续位列第一,碧桂园排名提升一位,位列第二,恒大、融创、保利、中海分别位列第三、第四、第五、第六,华润置地、龙湖集团排名与上年一致,分别位列第七、第八;招商蛇口排名提升三位,位列第九,首次跻身前十;新城控股位列第十位。

本次测评的研究对象为沪深上市房企105家,在港上市房企89家,以及海外上市房企1家,合计195家。与2020年相比,纳入测评的上市公司总数净减少7家。

从核心测评指标来看,2020年上市房企规模持续增长,但增速放缓。总资产均值为1577.89亿元,房地产开发业务收入均值为274.96亿元;盈利能力方面,绝对指标净利润均值为32.17亿元,同比有所增长,但相对指标净资产收益率同比有所下滑;偿债能力有所提升,去杠杆效果显现,净负债率均值较上年下降0.7个百分点至95.07%;经营效率稳中有升,总资产周转率与上年基本持平,存货周转率稍有上升。

测评研究报告指出,近年来,房地产行业逐渐由高速发展期转入平稳发展期,随着行业利润空间受到进一步挤压,市场竞争加剧,行业内部分化愈加明显,市场集中度逐渐上升,强者恒强格局显现。粗放式发展渐成过去,向管理要效益的时代已经到来,房地产行业正在持续地变革中加快转型升级的步伐。同时,房地产行业正从开发业务一枝独秀步入开发、服务双驱动的时代。未来,房地产行业将越发成熟,各大细分板块也将百花齐放、茁壮成长。