

土拍吹响新号角 “竞品质”或成标配

从源头促进行业良性发展 绿色建筑将迎新机遇

飞阅楼市

8月18日,青岛第二轮集中供地信息出炉,与此前相比,在控溢价、竞买资格及资金违规严惩等方面做出调整。其中,最值得关注的的是在青岛土拍历史上首次提出“竞品质”,即出让方式由“限地价,竞自持城镇住宅面积”调整为当地块的最高竞买报价达到或超过最高限价时,网上土地竞价中止,转到线下竞高品质商品住宅建设环节。根据近日公布的市北、李沧、崂山、西海岸等各区土地出让文件来看,竞品质范围包括智慧化基础设施配置、绿色建筑、装配式建筑,分值按照等级从1分-3分。

业内人士表示,“竞品质”有利于从源头上引导房地产市场供应高品质住宅产品,引导开发商提升智慧化基础设施、绿色建筑、装配式建筑等方面建造设计能力,有利于促进我市房地产行业良性健康发展。



首轮供地拍出 10530 亿元 土拍市场更加严格化

据中原数据显示,今年首轮 22 个城市合计土地出让金达到 10530 亿元,平均土地溢价率达到 14.7%,楼面价平均达 10002 元/平方米,相比 2020 年同比上涨了 15.1%。日前公布的统计局数据显示,2021 年 1-7 月份,全国商品房销售额 106430 亿元,增长 30.7%。其中,住宅销售额增长 33.1%,办公楼销售额增长 9.1%,商业营业用房销售额增长 5.0%。据锐理数据统计,2021 年 1-7 月份,青岛商品房共销售 89322 套,销售面积 10287191.94 平方米,销售总额 1529.92 亿元,同比去年 1-7 月分别上涨 24.8%、22.8%、25.7%。其中商品住宅成交 76524 套,成交面积 9067629.95 平方米,成交总额 1369.15 亿元,同比去年 1-7 月分别上涨 23.3%、22.4%、27.5%。

以上数据在一定程度上说明全国一些热点城市的楼市热度未减。因此,各地开展了新一轮的调控措施,尤其是从源头上控制市场。

8月18日,青岛市自然资源和规划局发布《青岛市市辖区第二批次住宅用地供应集中公告》,分别从拍地地块数量、延期竞拍、控溢价、竞买资格及资金、竞品质、违规严惩等几个方面进行了调整。值得关注的有四点变化:

一是控溢价:大部分地块均设定起拍楼面地价和最高楼面地价,溢价率上限设定在约 15% 以内。二是竞买资格及资金:参与竞买的企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保和其他相关融资便利等,购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金,购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借贷或预付款,购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款,购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。三是违规严惩:若经发现,竞买人提交的资质证明文件、《资金承诺书》等纸质文件不符合要求的,或同一企业及其控股的各个公司参加同一宗地的竞买,取消竞得人(暂定)资格,扣除 5% 竞买保证金作为违约金



■7月3日,市北区金地·华章营销中心开放,众多市民了解项目信息。

不予退还,竞买人 3 年内不得在我市参与土地竞买。四是竞品质,也是本次土拍的最大看点之一。

近日,市北、李沧、崂山、西海岸等各区土地出让文件依次公布,青岛土拍“竞品质”细则出炉。对此,锐理数据山东区域总经理刘元婧分析指出,本轮杭州、无锡、苏州、天津、青岛等地土地调控严控土地价格,是从房地产源头——土地供应端出发,严控地价,一方面降低了开发商拿地成本,令其有一定的利润空间,但在本质上,政策本身并非是为了让利于房企,核心仍是为了稳定房价。另一方面,品质先行或倒逼房企注重产品力,提升项目品质,符合目前改善需求的大趋势。

从行业预期角度来看,刘元婧告诉记者,“竞

品质”或有望成为土拍新规新“标配”,未来专做高品质的开发商或将迎来重大发展机遇。未来,稳地价、稳房价、稳预期,促进房地产市场健康平稳发展,依然是主旋律。

值得关注的是,此前青岛市住房和城乡建设局发布了《青岛市绿色建筑与超低能耗建筑发展专项规划(2021-2025)》,从绿色建筑、超低能耗建筑与近零能耗建筑、装配式建筑、绿色生态城区和绿色生态城镇等 4 大方面提出了未来五年建设目标,到 2025 年,青岛装配式建筑单体装配率将不低于 50%。业内人士分析指出,未来专注或深耕于高品质的开发以及建设企业或将迎来重大发展机遇。

多个城市先后接力 未来土拍良性发展

记者梳理发现,在此之前,北京、西安、成都、杭州等地,均已推出类似的土地出让措施。譬如北京,今年 5 月已完成首轮竞高标准投报即高标准商品住宅建设方案。另外一个特色城市为杭州。

7月30日凌晨,杭州市规划和自然资源局官网正式宣布,杭州调整土拍竞价规则,开展“竞品质”试点。这次土拍规则调整,从竞价规则、购地企业报名、配建模式、销售方式等方面,做了全面规划。

首先,启动十宗住宅地块“竞品质”试点,要求先竞品质方案,意向购地企业获得资格后进入土拍程序,所有“竞品质”地块需采取,先核验后现房销售。降低土拍封顶溢价率上限,由 30% 调整为 20%,其中“竞品质”试点地块的溢价率上限为 10%。

与北京模式相比,杭州模式堪称全国首创。北京采取先竞地价,再竞品质,而杭州先竞品质,再竞地价。并把得分最高的品质标准,作为项目建设标准。同时,又配套了现房及通过相关验收手续后方可销售的政策。从源头到终端,最大程度确保“住宅品质”。同时将竞品质地块溢价率上限调整为 10%,进一步缓解“既要高品质,又要控



■6月19日,城阳区卓越中寰楼盘营销中心,消费者正在了解项目信息。

成本”的矛盾。

在青岛 8 月 18 日发布土拍新规之后,8 月 25 日,南京第二批次集中供地公告出炉,同日,南京市规划和自然资源局会同该市委改委、建委、房产局联合印发《关于进一步完善住宅用地出让工作的通知》,南京市规划和自然资源局制定的《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》对外公开。

业内分析,这两份《通知》包含诸多扎实举措,以引导开发企业强化建设优质住宅产品的意识,让广大群众在南京不但“有房住”,更能“住好房”。本次集中出让的所有地块,全部采用“限价房、定品质、竞地价”的新模式,与之前要求的“限价房、竞地价”相比,多了“定品质”3 个字,以此引导开发企业提升新建住宅的规划品质,避免在开发建设过程中降标减配。这一稳地价的举措,将提高开发企业用更好材料、投更多资金来建房的意愿,为建设更优质的住宅、提升居住空间品质,提供切实的支持和保障。

业内指出,与所有的城市一样,不论是南京、北京、杭州还是青岛,“竞品质”是楼市调控的政策加码,是从源头上促进行业良性发展,是对“房住不炒”的再一次诠释。



■8月6日,西海岸新区保利·领秀山售楼处开放现场。

撰稿/摄影 李鹏飞

越秀地产 YUEXIU PROPERTY

大悦城控股 GRANDJOY

越秀大悦城

天悦海湾 MAGNIFICENT BAY

主城墅级洋房 封藏 10 席

建面约 115-143m² 主城湾芯墅级准现房

☎. 5890 8888

营销中心: 青岛市李沧区汾阳路78号 (安顺路与沔阳路交汇)

项目推广名为:越秀·大悦城·天悦海湾,备案名为:沔阳路7号;开发公司为:青岛东曜房地产开发有限公司;本资料为要约邀请,不作为要约或承诺;资料所发布的内容为2021年8月前的信息,敬请留意最新资料,投诉监督热线: 400 8300 123 青房注字(2020)第030号



越秀星汇蓝湾商铺销售公告

越秀星汇蓝湾项目有一批商铺将于近期公开接受意向登记,具体信息详见下表:

序号	销售标的	地址	物业性质	参考建筑面积	4	左云路39号、左云路43号	左云路东侧	商业	约94.33-110.54m ²
1	6幢26号	高平路北侧、大同北路(安顺路)西侧	商业	约190.26m ²	5	晋中路8甲-6号、晋中路8甲-7号	越秀星汇蓝湾二期内3#楼下	商业	约57.81-140.65m ²
2	6幢79甲-4号	高平路北侧	商业	约105.71m ²	6	晋中路8甲-10号	越秀星汇蓝湾二期内6-9#楼下	商业	约27.86m ²
3	大同北路28-20号、大同北路28-25号、大同北路28-27号;大同北路28-38号、大同北路28-39号、大同北路28-41号、大同北路28-46号	大同北路(安顺路)西侧	商业	约135.57-199.21m ²	7	晋中路8-3号、晋中路8-6号、晋中路8-9号、晋中路8-17号、晋中路8-18号、晋中路8-21号、晋中路8-22号、晋中路8-45号、晋中路8-47号、晋中路8-48号、晋中路8-49号、晋中路8-52号、晋中路8-33号	晋中路北侧	商业	约83.80-127.30m ²

备注:上表中商铺建筑面积仅供参考,最终以产权证登记的为准。预售证号:青房注字(2017)第016号、青房注字(2013)第125号

有意向者,请于见报之日起至青岛市李沧区汾阳路78号(安顺路与沔阳路交汇处)越秀大悦城·天悦海湾营销中心登记咨询。联系电话:0532-5890 8888。