

一二线城市土地市场 进入“年底冲刺”



首付分期与首付贷 实为“一丘之貉”

11月27日,新京报报道,随着楼市调控政策的加严和新政的实施,以燕郊为首的环京地区“炒房热”出现降温,为了吸引购房者,地产商、中介机构违规推出“首付贷”“首付分期”等购房措施来降低首付;一些中介公司甚至将首付贷的宣传单公然张贴在门口。

所谓首付分期,指的是订房时先交一部分钱,剩余的首付,由开发商暂时垫付,而客户则通过分期的方式在一定时间内偿还贷款,实际上也是借钱来做首付。这其实是逃避监管打击而变换马甲的首付贷。所以,首付分期不过是一款变种的“首付贷”,它与首付贷实为一丘之貉。

按照监管部门有关政策规定,两者都应在严禁和打击之列:早在2016年住建部等部门发布了《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》,强调中介机构不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务;2017年住建部、央行、银监会联合印发《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》,严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资、首付分期和变相首付垫资。

尽管如此,目前仍有不少人对首付分期持有不同观点,认为首付分期可解决部分资金暂时有困难的人的购房需求,具有成人之美功效,而事实上,这样的功能只不过是一些替房产开发商和房产中介机构吹嘘的舆论机构的说辞而已。

事实上,首付分期带给少部分人的这点利好犹如饮鸩止渴,弊端远大于利好。

从目前看,首付分期危害严重:一则,首付分期面对的大都是没有购房能力的低收入人群,会加剧他们的信用透支,增加了购房者买房杠杆和还款压力。更为严重的是,一旦房价出现波动,容易导致购房者出现断供,会导致高额违约金,有可能造成购房者钱和房子都“鸡飞蛋打”。二则有可能加大首付分期购房族融资成本,使其原本脆弱的财务收支现状变得更加糟糕不堪。如一些首付分期购房族除了房地产开发商提供的无息垫款之外,一般最低利率可能在年息8%左右,远超银行房贷利率。三是有可能引发各类矛盾或经济案件,加大社会不稳定因素。在房价下跌时,会产生与开发商之间的矛盾,不少楼盘因为房价下降,引发房主上门闹事;少数购房者误入高利贷借款,无法及时还款时,就可能随时面临暴力催收。

此外,还会在很大程度上诱发房产开发商与银行双方的违法违规操作行为,导致银行房贷失控和楼市进一步泡沫。因为购房族首付分期大都是违法的,而开发商的垫资行为和银行的放贷行为,在很大程度上也都是违规的。最为严重的后果是会加剧开发商盲目扩张规模,消弭了政府楼市调控功效,使房地产调控陷入更加复杂的困局;而银行借款之后极有可能会造成房贷断供等危险,一旦房价下跌,可能会出现大面积按揭房贷违约,使银行出现大量房贷坏账。

(莫开伟)

11月26日,北京市一次性出让13宗地块。最终,除一宗流拍以外,其余12宗地块均成功出让,创下单日成交地块数量新纪录,一日内获得土地出让金合计316.46亿元。

时值年末,一二线城市土地市场普遍进入密集供应及成交时段。虽然多个城市的地块单价或总价在近期被刷新,但业内人士指出,在当前房地产调控背景下,开发商资金面整体面临不小的压力,对土地市场的投资态度也回归理性。

北京12地块 一日揽金316亿元

北京市当日推出的13宗地块分别位于顺义、大兴、昌平等8个城区,包含1宗商办用地和12宗住宅用地。总出让面积为79.40万平方米,总起价295.19亿元。

当日土地拍卖会上,这些地块共吸引了绿城、富力、中交、中铁置业等近50家企业参与竞拍,其中几家企业参与了多宗地块的竞价。最终,两宗最大的地块分别被中铁置业和中铁诺德获得。

顺利出让的12宗地块中,唯一的1宗商业用地位于昌平沙河;2宗为共有产权住房用地;剩余的9宗商品住宅用地均为“限竞房”地块。

此次土拍中,北京市规土委对保证金的缴纳方式进行了创新,采用共享保证金的方式。在以往的土拍活动中,一般情况下参与一宗土地的拍卖就要交一次保证金。而在此次土拍中,竞买人只要交纳规定金额的共用保证金即可参与组内所有地块竞拍活动。

合硕机构首席分析师郭毅表示,北京规土委在年末集中推地,并特别实施了“共有保证金”的出让新规,一方面是为了加快供地计划的完成,另一方面是为了减少土地流拍流标,稳定市场预期。

据悉,今年北京计划供应住宅用地1000公顷,其中商品住

宅650公顷(含单列共有产权住房用地200公顷),截至目前实际供应的商品住宅用地仅224.69公顷,供地计划完成率为35%。

与此同时,北京年内已有11宗地块流拍。在调控背景下,房企背负着库存去化压力,同时面临融资难度加大、财务成本提升的难题,资金流入的两条通路均被堵塞,因此,房企再投资拿地的意愿降至谷底。

郭毅认为,北京规土委及时对供地策略做出调整,拿出地段条件优越的优质地块,同时适当减少地块配建,地块开发难度减小,市场前景乐观,房企的积极性得以调动。

一二线城市年末 土地供应井喷

不仅仅是北京,一二线城市年末土地供应井喷。其中,一线城市11月供应土地合计高达90宗,刷新了最近几年历史纪录。而二线城市供应量也有所上涨,11月合计供应土地达到1400宗,也有望创下年内最高纪录。

11月26日,几乎和北京土地拍卖同时,上海奉贤南桥新城两宗宅地成功出让,总成交价25.42亿元。同一日,浙江杭州拱墅区出让三宗地块,总面积为10.62万平方米,最终成交总价为52.32亿元。

11月23日,南京发布今年第五批土地出让预告,包含7宗土地总出让面积47.6万平方

米。11月9日,南京第四批预告信息显示,其曾经一次推出5宗土地,总出让面积17.3万平方米。

不仅如此,11月份以来,成都、武汉、广州等城市也陆续有地块密集推出或成功出让。而且,自今年四季度开始,受一二线城市土地供应增加影响,高地价地块完全被一线城市包揽。

中国指数研究院近日数据显示,今年10月份,成交单价前10名的地块中,上海和北京两个城市各自有5宗地块上榜。当月成交单价最高的地块来自上海普陀区,成交楼板价高达52040元/平方米,环比增加19%,是上海今年楼面价格最高的地块。

综合今年以来的土地市场,各类城市分化现象持续,尽管一二线城市低溢价率、流拍现象也在持续。不过,由于供应量增加,整体土地出让金仍然居于高位。

“从城市排行榜来看,一二线城市仍是房企的拿地重点。”中指院相关负责人指出,今年1至10月,杭州以2315亿元的成交总价居于全国土地成交金额榜单首位,同比增长22%;上海和北京分别以1533亿元和1094亿元的成交总额占据榜单第二、三位。

房企土地投资 回归理性

上述中指院人士认为,限地价、限价、竞自持、竞配建、共

有产权用地等将逐渐成为热点城市推地的重要要求。对于企业来说,这些限制条件对项目盈利和周转带来一定压力,且对企业资金实力提出了更高的要求。

这种现象在北京当日的土地拍卖会上也可见一斑。郭毅指出,虽然北京一日内有12宗地块顺利出让,但从拿地房企来看,出现了明显的分化局面。“全国前十大房企中,融创、保利、中海、龙湖、绿地缺席此次土地盛宴;华润以联合体方式参与白盆窑地块;万科参与北七家地块最终颗粒无收”。

“北京楼市供给将持续处于饱和状态,如果调控政策未显宽松,微观市场面的去化压力将长期存在。”郭毅认为,房地产开发投资受到市场和政策上双重抑制,导致了土地成交冷清。房企对土地市场的投资态度正在逐步回归理性。

中原地产首席分析师张大伟也认为,从当日的土地溢价率来看,土地市场价格依然处于平稳区间。“12宗低地块平均溢价率在20%左右,与2018年平均土地溢价率12.8%相比稍有上行。主要原因是这些住宅土地属性相对较好,以纯住宅地块为主”。

张大伟进一步指出,资金成本的优势将是土地市场最大的优势。在他看来,目前房地产企业资金压力明显比前两年更加紧张,而且调控政策继续从严将是大概率,这种局面下,具备资金实力的企业才能在土地市场获得竞争优势。

(经济)