



触及最高限价,抽签决定谁拿地

□济南今年二次土拍规则改变,最高溢价率不超15%

□系山东首次,专家认为将起到稳定房价的作用

8月17日,济南公共资源交易中心与济南市自然资源和规划局发布《济南市国有建设用地使用权网上挂牌出让补充公告》(以下简称《补充公告》),调整此次土拍规则。新规调整了此次土拍的40宗地块的最高限价,并明确两家以上(含两家)竞买企业最终报价均达到最高限价时,采用现场抽签方式确定竞得人,此出让方式系山东首次。专家认为,此次土拍规则调整后,在一定程度上将起到稳定地价的作用。

▶规则调整后,济南土拍最高溢价率不超15%。



齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 李庆斌 王皇

第二批集中土拍延迟出让方式有变化

作为试点“两集中”供地的22个试点城市之一,济南此前公布的第二批集中土拍的网上挂牌时间为2021年8月18日9时至2021年8月30日10时30分,而17日的《补充公告》则将公告时间延长至2021年8月30日,挂牌起始时间调整为2021年8月30日9:00起,挂牌截止时间调整为2021年9月10日。这意味着,此次土拍的截止时间推迟了10天。

竞买保证金到账截止时间及竞买报名截止时间从2021年8月26日16时调整为2021年9月8日16:30,推迟了13天。

《补充公告》重申参与商品住宅用地竞买的企业须具有相应的房地产开发资质。同一企业及其控股的各个公司,不得参加同一宗商品住宅用地的竞买。

尤其值得关注的是,《补充公告》明确如两家以上企业达到最高限价,将抽签决定谁将最终拿地,出让方式由“限地价,竞政府储备性公有房”调整为“限地价,抽签确定竞得人”。即根据住宅用地设定的最高限价,如竞买企业最终报价未达到最高限价则价高者得;如两家以上(含两家)竞买企业最终报价均达到最高限价,则采用现场抽签方式确定竞得人。

据了解,此前济南土拍中,当楼面地价达到每平米14400元时,转为竞政府储备性住房面积,开发商只报一轮,建设面

积最高者得。此次公告还以附件形式调整了土地的最高限价,《2021年济南市第二批集中出让40宗国有建设用地使用权公开挂牌出让最高限价调整表》显示,对比土拍信息中的地块底价,40宗地最高溢价率均未超15%,多为14.9%,部分为14.89%。

须由自有账户交纳竞买保证金 严查购地资金来源

《补充公告》用长篇幅对开发商拿地资金来源进行了明确限定,要求参与商品住宅用地竞买的企业须由自有账户交纳竞买保证金,购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金、竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或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,不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款,不得使用其他自然人、法人、非法人组织机构的借款,不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

此外,还要求参与竞买企业说明购地资金来源、提供相应证明并对上述要求做出承诺。土地成交后,对竞得人交纳的保证金和出让金由会计师事务所出具是否属于自有资金的审计报告。对于经审查资金来源不符合要求的企业,取消其竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地,竞买保证金不予返还。

业内人士分析,去年下半年以来,房企融资“三道红线”,银行房贷规模“两道红线”,严防经营用途贷款违规流入房地

产领域,以及近期有传闻对“三道红线”的要求中,重提“房企买地金额不得超年度销售额40%”,房地产市场的金融政策加速收紧。

多地中止或延迟二次集中供地 济南调整规则落实新要求

在此次济南出台新公告前,多地已经有类似动作。据了解,第二批次集中供地后,全国多个城市都暂停或者中止土地出让。8月6日,深圳22宗地中止出让;8月10日晚,天津发布61宗地延迟拍卖且下调限价,溢价率不超过15%;而杭州、南京、沈阳、重庆等城市土拍时间官宣推迟。

济南市有关部门负责人称此次公告根据自然资源部要求研究落实方案,最终以公告为准。据了解,8月11日,有媒体曾报道称,自然资源部对部分集中供地试点城市的供地部门作出新的部署,明确要求商品住宅用地出让公告需体现四个方面:第一,参加宅地竞拍企业需具有房地产开发资质。第二,建立有效的购地审查制度,加强对房地产企业购地资金的来源审查。第三,单宗地溢价率不得超过15%,绝不允许通过提高起拍价格调整溢价率。第四,在达到地价或溢价率上限的时候,不得以竞配建等方式增加实际地价,可通过一次性合理报价、摇号、竞高更优品质建设方案等方式确定竞得人。

从补充公告来看,无论是企业开发资质、资金来源审查、单宗地溢价率不得超过15%,还是取消竞配建,济南都落实了自然资源部的要求。

相关链接

专家声音: 降低企业拿地成本 稳定地价房价

此次对土拍出让规则的调整,核心仍是为了“稳地价”“稳房价”,符合中央“三稳”调控机制。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明认为,此次公告中,出让方式由“限地价,竞政府储备性公有房”调整为“限地价,抽签确定竞得人”是公告核心。“公告在一定程度上起到控制地价的作用。”

目前,济南房价平稳,调控效果显著。“房价的平稳仍需要地价平稳的支撑,如果房价平稳,部分地块出现多家房企竞价,出现高地价,将大大增加企业存活成本,压缩企业利润。”许传明说,如果拿地价高,而开发出的楼盘却低于成本价销售,开发商为了存活,或将对开发项目做减配处理,反而带来更多的后续问题,所以稳地价也是为了房地产市场的平稳健康发展,非常重要。

他认为,此次取消以往竞建安置房的条件,对于开发商合理规划成本,增加利润是有利的。“在对土拍过程进行全方位的‘监管’后,地价将得到有效控制,而且地价降低会使房价更加稳健。”

专家预测: 更加明确去高地价 土拍溢价地块将更少

在4月23日的济南首次集中土拍中,平均溢价率不高,没有触发最高限价,不过部分地块仍出现了超30%的竞价,南北康地块溢价率更是高达64%,山塑、王府庄地块溢价率均超40%,张马屯地块溢价率也达36%。此次土拍规则调整,不仅改变了以往济南达到最高限价后竞政府储备性安置房的“价高者得”规则,更明确了各地块的最高限价。经记者计算,最高溢价率均不超15%。

省内知名房企招投部门相关负责人介绍,首次集中供地以来,多个城市出现多个地块成交溢价率高的情况,造成土地市场过热的现象,如果设定溢价率上限,更有利土地价格稳定。“土地出让环节严格控制起拍价和溢价率上限,房企在拿地阶段就可明确知晓未来的房价上限,提前考虑利润空间,拿地时更加理性。”

“我们预测,这一次的溢价水平要比上一轮低不少,要比第一轮更加波澜不惊。”许传明说。

关于关闭G3京台高速公路原宁阳东收费站暨启用新建宁阳东收费站的通告

根据京台高速公路泰安至枣庄(鲁苏界)段改扩建工程施工计划,经高速公路运营管理等部门决定,于2021年8月19日18:00关闭G3京台高速公路宁阳东收费站(现运行)出入口,2021年8月20日0:00启用新建宁阳东收费站。

请广大驾驶人员提前做好出行规划,合理安排行驶路线。若关闭、开启时间有变动,将另行发布相关信息。

山东高速股份有限公司泰安运管中心

山东高速集团有限公司京台公路泰安至枣庄改扩建项目建设管理办公室

二〇二一年八月十六日

公 告

燕子山实验林场联系人:徐同方,联系电话:15953106700。

二、整治要求

请上述治理范围内散埋坟墓墓主亲属,在公告期内(公告期:2021年8月16日—2021年10月14日)工作日时间与上述人员联系,持个人有效证件,相关安葬证明材料办理登记,逾期未登记的坟墓视作无主坟墓,就地进行园林化治理改造。

特此公告!

济南市历下区文化东路街道办事处山大路社区居委会
济南市历下区文化东路街道办事处清华园社区居委会
发布日期:2021年8月16日

公 告

为加快推进绿色生态城市建设,营造良好宜居环境,现就燕子山山脊东侧、燕翅山区域范围内散埋坟墓开展治理,公告如下:

一、治理范围、联系人及联系方式

1、治理范围:燕子山大致为南北走向,山脊东侧区域范围内;燕翅山山体区域范围内。

2、联系人及联系方式:

窑头村合作社,联系人:孙元坤,联系电话:0531-88153389;

窑头社区,联系人:刘娟,联系电话:0531-81853785;

联系人:汤涛,联系电话:19819761307;

燕子山实验林场,联系人:徐老师,联系电话:15953106700;

公 告

姚家街道社会事务办公室,联系人:刘老师,联系电话:0531-81856599。

二、整治要求

请上述治理范围内散埋坟墓墓主亲属,在公告期内(公告期:2021年8月16日—2021年10月14日)工作日时间与上述人员联系,持个人有效证件,相关安葬证明材料办理登记,逾期未登记的坟墓视作无主坟墓,就地进行园林化治理改造。

特此公告!

济南市历下区姚家街道窑头村股份经济合作社
济南市历下区姚家街道办事处窑头社区居民委员会
发布日期:2021年8月16日