

多城土地调控加码 开发商如何突破高压周期



用公积金租房交物业费 提取额度5月起提高

近日，笔者从济南住房公积金管理中心获悉，用公积金租房、交物业费提取额度将提高。租赁住房提取、物业费提取均为每年可以提取一次，两次提取时间间隔不少于12个月。租赁住房定额提取的，每人每次提取金额不超过9600元。租赁住房限额提取的，职工和配偶提取额度合计不超过实际支付金额且上限不超过36000元。支付物业费提取的，每人每次提取额度不超过1200元。规定自2018年5月1日起执行。(宗禾)

碧桂园·凤凰中心城市展厅 即将绽放

对一座城市最大的情怀，莫过于见证它的发展与成长，站在时间长河里，融入其发展历程。

值济南跨越发展之际，碧桂园，洞悉时代机遇，紧跟城市发展步伐，择址奥体片区核心，谨献全新标杆项目碧桂园·凤凰中心。

奥体之上 一座城市的价值仰望

济南看东城，东城看奥体。随着龙奥大厦的建成和投入使用，奥体片区已成为济南实至名归的政商中心。周边中国银行、农行、招行、建行等金融资源汇集；省立医院、喜来登酒店等高端城市配套聚集；华润中心万象城、美莲广场、万达广场休闲购物娱乐环伺；省博物馆、省美术馆等文化资源汇聚，集政商医教文体资源为一体，成为济南仰望的价值高地。

双地铁为邻 走在头排的时代商务

天赋地段优势，踞守东西大动脉经十路，300米直达奥体中心，1.5公里到龙奥大厦，无缝对接高架、高速、R2、M3线(建设中)，数十条公交线路，形成横联东西，纵贯南北的立体交通网络体系，让商务与生活随时可以切换。

城市封面资产 即将面世

碧桂园集26年城市运营经验，整合全球资源，打造城市封面资产，自由创享空间即将面世，敬请期待。

据悉，4月6日，碧桂园·凤凰中心城市展厅即将盛装绽放，届时，网红傲娇熊将空降泉城，土耳其冰淇淋、精品礼品，精彩不见不散。



楼市调控加码成“潮”

这一轮调控的风向在土地端体现得颇为显著。从土地出让规则来看，2017年北京、上海等城市，在土地出让时增加了限制性条件，如限定未来房屋售价、配建保障性住房和竞拍自持面积等。

例如北京，出让土地时就加入了“70/90政策”和“限房价、竞地价”的要求。而且这种有条件的土地出让方式逐渐常态化。在土地供应结构上，共有产权房、租赁住房以及其他保障性住房的土地供应规模开始增加，这在北京是显而易见的。中原地产统计数据就显示，2017年北京市共成交71宗住宅地块，规划建筑面积968.96万平方米，其中共有产权房面积占了31%；租赁住房面积占了9.4%。

而上海市去年发布的住房发展“十三五”规划中，主要涉及从供应端管控地价、盘活存量以及加强供应端质量等方面。深圳则对人才住房给予更多支持，“招拍挂”出让商品住房用地，土地溢价率超过一定比例的，由竞价转为竞配建人才住房和保障性住房面积。

成交下降房企“钱紧”

这一轮调控之下，房地产市场反应明显，地价下滑、成交打折、供应放缓、购房者入市等诸多现象随之发生。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为，从本质上说，限价是政府强制开发商打折销售，对购房者是利好。在他看来，目前的土地拍卖规则的关键在于：无论是加竞保障房，还是竞自持住宅，或是熔断制，土地出让模式需要稳定性。既然出台新政，就应当考虑周全，这既是体现政府决策的严肃性、科学性，也是给市场一个正确的预期和导向，还可以给投标人一个稳定的、系统的竞标规则，既兼顾管理目标，也体现公平公正。

而对于企业来说，限制之下反应可能更明显，首先的反应就是“钱紧”。

安居客首席分析师张波告诉《每日经济新闻》记者，资金压力是悬在企业尤其是中小房企头顶的一把剑。例如竞自持方式就把房企由卖房角色转变成房东角色，

资金的回流周期延长，如无金融产品支持，房企资金压力可想而知。

“钱少了，最苦的当然还是中小房企。因为‘蛋糕’还要重新再分配，成长性更快的‘大象’会大块切走更多增量蛋糕，并抢夺银行收回的存量信贷。”张波直言，未来中小房企会更加边缘化。

房企应快速周转稳定运营

“城市群的三四线城市正在上演土拍火热的戏码。随着大房企进驻抢地，有的县城土拍溢价率高达80%甚至160%。”欧阳捷告诉记者，当市场或者政府不能接受地价带动的房价增长时，不论是客户选择还是政府调控，这些房企都很难逃脱破产、烂尾、重组的结局，而且可能再无翻身机会。

欧阳捷认为，开发商首先要防患于未然，牺牲部分利益来维护社会和经济稳定；其次，应定期进行现金流压力测试、资金盘点，加大融资力度和现金储备；第三，房企还要加快速度、加力推广、加速推盘，同时提前准备销售应对预案，一旦降价出现，就要随行就市。

张波则表示，房企的运营能力可以形容为“走钢丝”，即“左右平衡、合理速度”，要做好企业规模控制和成本投入两项的平衡，控制好企业的开发速度。

一般来说，房企如果取得“有条件”土地，充分认清自己的融资能力和盈利空间再投入成本就显得尤为重要。另外控制企业速度方面，则是开发进度和资金投入节奏把握更为重要。

(来源：《每日经济新闻》)

最美人间四月天

2018年4月1日—30日

鼎级购——泉城人民的福利来了

“泉城鼎级购消费卡”面向济南区域消费者发行。消费者通过扫描或识别消费卡上的二维码，进入“泉城鼎级购”专题页面。凭借“泉城鼎级购消费卡”到实体店中或在网上商城下单购买商品推出的相关产品或服务，能够享受专属服务及优惠。

(详情请关注大麦网)

咨询热线：0531—85196376

