

楼市观察家

第235期



7月2日,省会石家庄主城区公开出让9宗国有建设用地使用权,合计出让面积为23.33万平方米,约349.89亩。其中,2宗地块遭遇流拍,其余7宗地块均成交,总成交价为21.345亿元。据统计,截至目前,今年石家庄已经出现6批次、10宗土地流拍现象。而根据燕赵都市报记者调查,上半年包括邯郸、唐山在内的省内多个地市同样出现了土地流拍现象。有分析认为,下半年楼市调控政策依然从紧,经过住建部等七部委联合整治后,在资金面收紧的背景下,楼市或迎来拐点。

本报记者 张静涛

河北多地市今年出现土地流拍 市场迎来拐点?

河北多地出现土地流拍

公开资料显示,石家庄7月2日流拍的两宗土地均位于新华区,为住宅、商服混合用地,土地编号为[2018]018号地块和[2018]019号地块。其中,[2018]018号地块面积约18.49亩,起始价524.61万元/亩,最终因报价低于底价流拍;[2018]019号地块面积约33.23亩,起始价893.77万元/亩,最终因无人报价流拍。

这并不是石家庄今年第一次出现土地流拍现象。在此前不到一周时间的6月27日,在石家庄栾城区举行的土拍活动中,挂牌出让的四宗土地中,三宗住宅用地流拍。值得注意的是,流拍的三宗地块涉及两大旧村改造项目,流拍原因为无人报名。

据统计,截至目前,今年石家庄已经出现6批次、10宗土地流拍现象。从土地用途来看,流拍的10宗土地中住宅用地达到了7宗,商服用地、住宅商服用地、住宿餐饮用地各一宗。而从流拍原因来看,4宗地块因无人报名而流拍,4宗地块因报价低于底价流拍,1宗地块终止出让,1宗地块因无人竞价流拍。记者调查发现,截至目前,包括邯郸、唐山在内的省内多个地市已出现土地流拍现象。

1月26日,在邯郸2018年首次土拍中,位于北部新城的四宗住宅用地全部流拍。据了解,当时华夏幸福、碧桂园、美的、隆基泰和等知名房企都参加了该次土地竞拍活动,但最终还是以流拍收场。不过这四宗地块在5月10日再次挂牌时成功出让,其中,邯丛出告字[2018]02号-4地块被正远地产以515.88万/亩的成交价竞得,楼面价3868元/平方米成为北部新城区域的新地王。

唐山上半年出现了两次流拍,再次挂牌成交的情况。其中,4月18日,唐山南湖中央商务区核心区地块流拍,在5月9日重新拍卖时,该地块被富力地产华润置地联合摘得。6月6日,公开拍卖的4宗居住用地,因故延期进行。在6月21日再次出让时,仍有1宗地块流拍。

此外,1月份,沧州泊头市【泊国土资告字2017-07】“未成交”;5月,衡水【2016-桃53号】地块由于未能达到政府底价,该地块未能成功出让。

各地土地供应宽严不一

从石家庄、保定、廊坊等多个城市公布的2018年度土地供应计划来看,在“因城施策”调控政策的影响下,各地土地市场呈现出不同的特点,土地供应量有升有降,冷热不均。在记者统计的6个城市中,一半城市土地供应总量出现上涨,另一半城市出现下降。具体来看,2018年邢台、衡水、保定三市的土地供应总量环比去年有所上涨,其中保定市涨幅最高,为40.80%,衡水市环比涨幅17.60%,邢台市略有上涨,涨幅1.74%。石家庄、承德、廊坊三地的土地供应总量环比去年出现下降,其中承德市降幅最高,为50.41%;石家庄市环比降幅26.77%;廊坊市土地供应量与去年基本持平,环比微降0.38%。

从国有建设用地的供应结构来看,2018年河北各市建设用地中,住宅和商服用地的占比仍然较高。记者统计发现,上述6个样本城市中,住宅用地的综合占比约为30%,商服用地综合占比8.39%。两者综合占比约占供地总量的4成左右,与往年持平。

政策收紧市场或迎拐点

不止河北,今年以来,北京、杭州、成都等全国多个热点城市都已出现土地流拍。其中,截止到6月28日,北京市土地流拍数量更是累计达到7宗。

通过观察可以发现,河北流拍土地除了旧城改造项目,开发商因开发计划推迟拿地外,还存在一些共性原因,如地块面积较小、地块位置较差、拿地成本较高等。同时,楼市调控政策不断加码,尤其是金融去杠杆,严查“捆绑销售”、整顿“阴阳合同”、开发附带条件多、政策前景不明朗等因素,也使得房企拿地更加谨慎。

整体来看,土地市场的表现,与各地房地产市场交易情况同样息息相关。记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,今年以来,河北多地房地产市场出现降温,部分城市新房、二手房市场价格出现回落,多地房地产交易开始趋缓,加上住房贷款额度的全面收紧,开发商面临的市场风险和金融风险开始变大。这也使得开发商在一级市场拿地时,表现出对市场预期的不同判断,拿地热情各不相同。

对于下半年的市场预期,上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,下半年市场将迎来真正拐点,“一方面,全国新房市场销售增速将由正增长转为负增长,另外,这些热门城市经过这次市场秩序整顿后,也包含棚改资金面收紧,下半年会出现真正的市场拐点。”



利锋聊宅

买二手房别忘“查户口”

高利锋

买到房子,原本是一件值得欢喜的事情,现在在户口问题却出了“乌龙”,让朋友小张烦恼不已。

原来,小张为了孩子上学,在二手房市场看了十几套房子后,终于淘到一套合适的,“当时选择这套房子,就是为了方便小孩在这附近的小学读书,打算过户后马上把户口迁过来。孩子明年就要上小学了。”他说,谁知道,房子交易到一半的时候出现问题了。

房东的户口在这套房子名下,房东在其他小区购买了新房,新房还没确权,户口没有落户地,迁走的时间是未知数。小张急了,想让房东退款,解除合同,房东坚决不退款,闹得不可开交。

他甚至专门咨询了律师,但律师的说法再次给他泼了一盆冷水:“迁移户口采取的是自愿原则,如果原房主不迁户口,相关部门也是无法干涉的,而且,目前户口和房屋产权是分开管理的,户口归公安机关管辖,产权纠纷才能够通过法院来处理。”

按照律师的观点,如果买家就此事将卖家告上法院,法院对户口问题一般采取的是既不受理也不判决的态度,所以买家很难通过法律手段维护自己的权益。

所以,买卖二手房从来就不是一件简单的事情,每一个步骤都需要小心谨慎,一些看起来不起眼的小问题,当中可能隐含了极大隐患。很多人会认为前房主的户口不过迁出没有什么大问题,但实际上却隐藏了很多风险:

1. 债务纠纷问题:当前房主出现债务纠纷问题时,银行、贷款公司等追债人有可能按照户口地址投递法院传票;
2. 新增人口问题:二胎政策的放开,前房主可能会增添新户口,一旦发生这种情况,将会继续增加户口迁移的难度;
3. 价值问题:现在大家对户籍的问题越来越重视,那么在你需要转卖的时候,极有可能影响到成交价。

4. 拆迁问题:目前拆迁补偿的情况虽然是以户口本为主,但是在现实情况中还是会考虑到实际居住人口,因此复杂的户口本很有可能会增加不必要的麻烦。

5. 学籍问题:很多人为了孩子能上好学校而花重金买学区房,如果前户主户口没有迁出去,还会影响孩子的入学报名资格。

户口隐患这么多,我们买房时该怎么注意避免?事实上,如果稍加注意,就能避免,而且,还会让购房者承担违约责任。

上海浦东新区法院就曾经判决这样一起案件,逾期迁出户口一方被判支付违约金7万余元。

就是因为,买卖双方双方在签订房屋买卖合同时,约定了补充条款,即在规定的日期之前,售房者必须迁出户口,如果发生逾期一日就需要按照房屋总价款的万分之五向买方支付违约金,直到房内户口全部迁出为止。

在购房合同上,约定了逾期迁出户口的违约金问题,在售房人不能按照合同约定履行时,就需要像上述案例一样,支付违约金。

这是第一种解决方法,在购房合同中详细约定。另外一个小技巧就是,通过预留房屋尾款对售房者施加压力。预留的尾款应当在合同中明确说明,先迁户口然后再交付房款,约定好顺序防止对方恶意违约。

中房元泰广场举办品牌发布会

本报讯(记者顾小凤)6月28日,“元有界,泰无疆”中房元泰广场品牌发布会,在中茂海悦贵宾楼盛大举行,此次发布会意义非凡,是中房联合集团正式进驻省会石家庄的首个项目,也是省会首个一环内以公园为主题的商务办

园区。据了解,中房元泰广场位于体育大街和平路交口,一环CBD核心,公园式商务集群,涵盖甲级写字楼、轻奢级酒店写字楼、双能源甲级写字楼、总部级行政写字楼,建面100-1200平方米商务空间,五证齐全。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题