

# 昔日十分火爆，如今少人问津 土地市场“冷场”了

本报记者 叶易 叶琳 通讯员 王美清

10月份以来，国内土地市场风起云涌，地王频现。相比之下，温岭的土地市场有些相形见绌：原定于10月18日上午9时在市招标投标交易中心拍卖出让的东湖工业区“退二进三”1号地块，由于报名者不足3家，已转为挂牌出让。



## 房博会遇冷



10月20日，一家已开盘近一年的房产由于打折力度不大，在房博会上销售遇冷。

为期4天的浙江省第十九届房博会于10月22日在杭州落幕。据主办方统计，在4天房博会期间，共成交房屋167套，建筑面积17321.4平方米，成交金额3.24亿元。数据显示出房博会的“凉意”，反映出当前楼市成交乏力的现状。据统计，此次房博会参观人数达26万余人次，和往年相比，保持

## 地产频吹冷风

提到温岭的土地拍卖，就不得不提到2010年1月22日，原钱江摩托改造地块国有建设用地拍卖时的场面。当天，拍卖不仅引起了浙江房地产巨头绿城集团等7家买家的激烈竞拍，最终在152次举牌后拍出25.99亿元的天价，成为了当时温岭乃至台州的“地王”。

然而，随着楼市调控政策的出台，温岭的楼市也逐渐沉寂。不少房地产开发商买地十分谨慎，土地拍卖也渐渐“入冬”。此次拍卖的地块位于东湖工业区，与原钱江摩托改造地块仅隔了100多米，地理位置十分优越，但受楼市不振的影响，报名者寥寥无几。

记者就此采访了市招标投标交易中心产权交易部主任陈世东。

据陈世东介绍，东湖工业区“退二进三”地块中，需拍卖的地一共有13块，已收储的有9块。截至目前，有2块地已流拍，6块地已出让。

“已出让的地块，不少是在楼市高峰时拍出去的。比如，3号地块（现今朝大厦）就是2010年1月29日以1.3亿元的价格成交的。”陈世东告诉记者，“除了楼市调控，今年的经济形势也并不明朗，这些都影响到了温岭的房地产业。土地市场已今非昔比。”

## 土地频频流拍

市城市新区建设办公室“退二进三”科的科长赵清江表示，对于拍卖这个地块，新区办已经尽了很大努力。此次拍卖筹办期间，他们几乎联系了温岭所有房地产开发商，甚至还联系了北京的开发商。可惜最后仍因报名人数不足3家，不得不取消拍卖，转为挂牌出让。

对此，赵清江也认为有些遗憾，“已经不是第一次发生这样的事情了。不久前，东湖工业区的4号地块也流拍了，这次取消拍卖也是我们预料中的事。其实，温岭的土地交易从去年就开始转冷了。”

去年11月22日，同属东湖工业区“退二进三”区块的中马地块在历经两次流拍后，最终以5.11亿元的总价挂牌成功出让，折合成楼面价6910元/平方米，不比原钱江地块直降4090元/平方米，在当时还创下了整个东湖工业区“退二进三”区块的最低价。这也是温岭楼市由热转冷的一个典型事件。

对比今年出让的4号地块和3号地块，赵清江分析，这两块土地面积虽然相差不大，但3号地块土地起始拍卖价为5600万元，15家竞拍单位和个人竞争得异常激烈，最终成交的价格是1.3亿元；4号地块当初定的起拍价是0.8亿元，7000多元一平方米的楼面价其实不算高，却流拍了。这些都在印证了同一件事——温岭的地难卖了。

## 商家拿地更谨慎

为什么土地交易会这么冷？

赵清江分析，除了当前整体经济形势不景气这一原因，另一方面是因为目前温岭土地市场的形势有所变化，仅仅今年上半年，全市就增加了很多可供应的土地，还有一部分土地正在报批中。加上保障房建设为当前住房市场形成了有力补充，也在一定程度上缓解了供需矛盾。住房需求在逐步被满足，温岭房源供应量十分充足。

此外，有业内人士认为，自去年以来，住宅市场受到了严厉的调控，市场由热转冷，尤其在各城市执行限购后，成交量更是一落千丈。日益增加的销售压力，加上贷款趋难，严重影响着开发商的钱袋子。为保证资金链，开发商拿地也会更谨慎。

## 陕西规定“房地产利润率10%”被指缺乏可操作性

### 鼓励房地产开发企业现房销售

日前，陕西出台规定要求，房地产项目合理利润率应控制在10%左右。陕西省住建厅和物价局日前联合发文，明确了房地产开发项目成本构成和利润测算标准，规定房地产项目合理利润率应控制在10%左右。此规定颁布后引起较大争议，有业内人士认为，对市场化的房地产行业设定行政化的利润指标，缺乏可操作性。

为鼓励现房销售，陕西省有关规定还要求，房地产开发企业在取得预售许可10日内，要一次性公开全部房源，实行“一房一价，明码标价”。根据陕西省住房和城乡建设厅、省物价局此次的规定，商品房成本测算包含土地成本、开发成本、管理费用、销售费用、财务费用、销售税金等项目。有关通知还表示，陕西各地要结合实际制定

商品住房现房销售管理办法和现房销售支持政策。对条件成熟的区域或项目，鼓励和引导房地产开发企业进行现房销售。

据当地媒体报道，陕西省有关部门要求，各城市要划定区域分区域测算住房项目成本，并将各区域住房销售价格区间在媒体上公布，同时在物价部门的备案价格应在公布的价格区间范围内。

### 业内人士：新规定很难得到实施

对此地方楼市新政，中原地产研究部总监张大伟分析认为，这一新规定很难得到实施。“各家企业的管理、财务等费用不一，特别是土地成本的差距更是巨大。作为市场化的房地产行业不应该被设定行政化的利润指标，这一行政指令实际执行难度很大，执行效果不会太好。”张大伟认为，地方政府更应该从保障房供应、土地价格等方面约束市场。近日，有开发商表示，开发成本存在很多变动因素难以测算，购房者表示能否防止房价反弹还要看设置的具体住房售价区间，陕西省的新政可操作性不强。

还有质疑指出，陕西省有关规定缺乏法律依据，目前没有哪条法律规定，商品或企业的利润率不能超过某一具体数值。“地方政府部门直接干预企业微观经营，令人诧异，此举只能促使房地产企业通过各种关联交易转移利润。政府应该依靠市场和税收调控楼市。”

### 保障房建设利润率可达10%

据了解，目前北京保障房建设方面，其全过程包括设计、开发投资、施工、物流以及后期的物业管理等，有参与保障房建设的地产企业表示，每个环节均可挣2%—3%的利润率，加起来就可能达到10%的利润率。

房地产企业三季报目前正在发布之中，作为首个发布报告的龙头房企，招商地产1月—9月营业收入为161亿元，公司同期净利润24亿元，利润率为15%。截至目前，有11家上市房企公布前三季度报告，利润额37.33亿，与去年同期基本持平，同比利润上涨的企业有招商地产、深振业等5家企业。国家统计局数据显示，今年上半年，全国规模以上工业企业主营业务收入利润率为5.43%。

### 新政恐难让购房者获利

国家统计局近日发布的数据显示，楼市调控效应继续显现，全国土地出让收入同比降23.1%。分地区看，全国36个省、自治区、直辖市、计划单列市中，只有6个地区土地出让收入同比增长，其中就包括陕西省。据了解，2011年陕西省土地出让收入为242.98亿元，其中，西安、榆林两地约占全省土地出让收入的90%。有分析指出，陕西省此次出台直指企业微观经营的楼市调控新政，丝毫没有限制地方政府自身的土地出让收入增加，即使“新政”可以限制房企的利润率，但根本无益限制房企土地成本的增加，因此，购房者恐怕很难从所谓新政中获益。

据北京青年报

# 温岭市国土资源局 国有建设用地使用权出让公告

〔2012〕整第34号

根据国家有关法律、法规规定，经温岭市人民政府批准，温岭市国土资源局定于2012年11月22日上午9：00，在温岭市招标投标交易中心（九龙大道166号）拍卖出让温岭市石塘镇ST050205、ST050206二宗出让地块国有建设用地使用权，现将有关事项公告如下：

一、出让地块基本情况和各类指标要求（见下表）：

ST050205地块位于石塘镇原苍吞盐场，东至春晖路，南至石塘镇ST050206地块，西至纬一路，北至安澜路。地上总建筑面积不大于59303平方米，其中商业建筑面积不大于8000平方米（包括物业营业用房）；住宅建筑面积不大于51303平方米。建筑限高40米。其它规划设计条件详见温岭市住房和城乡建设规划局温建规许[2012]104号文件。

ST050206地块位于石塘镇原苍吞盐场，东至春晖路，南至石塘镇南渔路和ST050207地块，西至纬一路，北至石塘镇ST050205地块。地上总建筑面积不大于109650平方米，其中商业建筑面积不大于11000平方米（包括物业营业用房）；住宅建筑面积不大于98650平方米。建筑限高40米。其它规划设计条件详见温岭市住房和城乡建设规划局温建规许[2012]103号文件。

ST050205、ST050206二宗出让地块均须配置地上总建筑面积7%物业管理用房（4%为物业管理经营用房，3%为物业管理办公用房）。并由受让单位进行装修，标准不少于500元/㎡。

二、出让方式

ST050205、ST050206二宗出让地块采用公开拍卖方式出让，报名者不足三家，则转为挂牌出让，并设置保留价。拍卖出让采用增价拍卖方式，按照价高者得原则确定竞得人。受让人须在拍卖成交之后起30日内支付50%以上的出让金和全额的3%契税及0.5%印花税。300日内支付余额国有建设用地使用权出让价款。出让金不含城市建设配套费，由市建设规划局另行收取。

三、建设用地使用权受让对象

序号	项目名称	座落位置	出让用地面积(公顷)	容积率	出让用途	绿地率	建筑密度	出让年限(年)	起始价(万元)	保证金(万元)
1	ST050205商住用地出让	石塘镇原苍吞盐场	3.2946(49.419亩)	≥1.0 ≤1.8	商住用地	≥30%	≤25%	商业40年 住宅70年	3550	700
2	ST050206商住用地出让	石塘镇原苍吞盐场	6.8531(102.797亩)	≥1.0 ≤1.6	商住用地	≥30%	≤25%	商业40年 住宅70年	6660	1300
其他	1.符合国家、省规定的产业政策,符合环保要求;2.投资强度须符合浙江省建设项目用地控制指标。									

温岭市国土资源局  
2012年10月16日

3.现场踏勘联系电话：13605867518

网址:http://www.wlztb.com.cn.  
http://www.wlgt.gov.cn

温岭市财政局开户银行及账号：

开户行全称：中国工商银行股份有限公司温岭支行

竞投标保证金及出让金账号：

1207041109064036665

开户行全称：浙江民泰商业银行

竞投标保证金及出让金账号：

580003796200018