

土地竞拍设上限，“熔断+摇号”定归属

长沙保刚需再出地产新政 网上竞价只能增一个加价幅度 竞得土地不能再调整规划

长沙房地产市场再次迎来调控新政，这一次，是针对土地竞拍。记者28日从长沙市国土资源局获悉，《长沙市住宅用地“限价、竞地价”试点操作规则(试行)》(简称《操作规则》)已通过长沙市政府常务会议审议，将于近日正式开始实施。

根据规定，今后长沙的住宅用地拍卖，将确定土地交易最高限价，当竞价达到最高限价，仍有多个竞买人时，会以现场摇号的方式来产生竞得者。

■记者 潘显璇

【竞价设限】 报价达最高限价将现场摇号定归属

据了解，“限价、竞地价”仅适用于长沙市土地管理委员会确定的住宅用地试点地块。

长沙市国土资源局和湘江新区国土规划局委托土地评估公司对挂牌宗地的房屋销售价格进行评估，确定拟挂牌宗地房屋销售价格并送发改委审核。长沙市住建委对项目自持比例、采取装配式建筑的比例和预制装配率以及是否需精装修提出具体要求，提交土委会审定。

根据《操作规则》，试点地块将采取限价“熔断”机制，即长沙市国土部门将分别根据长沙市发改委审核的住宅销售价格和长沙市

住建委提供的住宅开发成本，按不高于土地挂牌起始价的150%，综合拟定土地交易最高限价。

试点土地拍卖过程中，当宗地竞价未达到最高限价时，最高报价人即为土地竞得者。当竞价达到最高限价时，如无人选择参加现场摇号，则此宗地由报价达到最高限价的竞买人竞得。当竞价达到最高限价时，如仅有一个竞买人选择参加现场摇号，则此宗地由该竞买人竞得。当竞价达到最高限价时，仍有二个或二个以上竞买人要求继续竞买的，停止网上竞价，改为现场摇号产生竞得者。

【网上竞价】 每次只能增加一个加价幅度

《操作规则》对网上挂牌期和竞价期报价规则也进行了一定的调整，会先将住宅销售价写入挂牌公告并公示，并将土地交易最高限价写入挂牌交易系统。

如果交易起始价与最高限价相同，在挂牌截止后只有一个竞买人报价的，则该宗土地以起始价成交。如有两个以上竞买人报价并申请参加摇号的，挂牌截止后，在规定时间内完成资格审查，可参加现场摇号，确定竞得者。

值得注意的是，竞买人在网

上挂牌期间，只能进行一次有效报价，且报价不得超过一个加价幅度，第一个报价的竞买人只能按起始价报价。竞买人在网上竞价期报价，每次只能增加一个加价幅度。竞买人在网上挂牌期必须进行有效报价，才具备竞价和申请摇号资格。

如果在网上挂牌期间有效报价已达到最高限价，未取得有效报价的竞买人可在挂牌截止前以最高限价作为有效报价申请摇号资格。



土地拍卖现场，为避免再拍高价地，保护刚需市场，长沙再出地产新政。

【严格审查】 禁止同一公司关联企业参加竞买

记者了解到，长沙市国土资源局将会首先选取一定数量的纯住宅用地按《操作规则》挂牌出让。试点地块房屋的销售价格由发改部门根据长沙市内五区2016年10月份房屋销售均价和现时房屋销售价综合确定，确保房屋销售价保持在合理区间。

住建部门根据试点地块测算住宅商品房开发成本(含一定利润)。国土部门根据房屋销

售价与开发成本确定土地竞拍最高限价。

公共资源交易中心负责组织土地网上挂牌出让，如有两个以上竞买人报价达到土地最高限价则转为现场摇号确定土地竞得者，为限制一个竞买人同时组织多家关联企业围号，在竞买人资格审查时，除加强竞买保证金审查外，不允许与同一公司有关联企业参加土地竞买。

【严把品质】 竞得土地不能再调整规划

为保证项目开发品质，土地竞得人在取得土地后将不能再调整规划，须严格按照城市规划开发建设，城乡规划部门在项目规划方案审批时要加强监督指导，确保项目具有与房价地价相匹配的品质和基础配套设施。

同时，住建部门按规定确定刚需住房的户型和面积及开发商自持比例，提出住宅精装修要求和装配式建筑比例，同

时加强项目建设质量监管，确保限价房质量。

为保障房屋销售价格，土地挂牌前，在挂牌公告中明确房屋销售价格，土地竞买人取得土地后，国土部门将房屋销售价格作为出让条件写入土地出让合同；项目建成后，由住建部门根据土地出让合同约定的销售价格办理房屋销售审批，相关部门按规定核定购房者资格。

分析

表明调控决心 保障刚需市场

长沙市国土资源局相关负责人介绍，《操作规则》的出台，表明长沙市委、市政府对房价调控的决心。“避免再拍高价地，稳定楼市和房价，能更好地保护刚需。”上述负责人表示，按照长沙市房地产市场精准调控的要求，将住宅房屋销售市场分为为了高端改善型、中端刚需型、低端保障型。

《操作规则》主要针对长沙中端住宅商品房刚需市场，通过限定住宅销售价和土地最高拍卖价，保障刚需住宅商品房有充足土地供应。高端改善型住宅商品房则根据市场需求，土地由市场自由竞价，政府通过财税政策进行调节。低端保障型住宅主要通过廉租房等保障性住房政策解决。

连线

有确认书，二手房不受限购政策影响

本报8月28日讯 今日，记者从长沙市不动产登记中心获悉，8月28日起，凡取得长沙市住建委出具的《长沙市购房资格确认书》的家庭，在长沙市购买二手房不受限购政策影响，不再审核购房资格，直接办理不动产转移登记手续。其他情形购买二手房，仍按“5·20”限购政策——《关于进一步做好房地产住宅市场调控工作的通知》执行。

■记者 胡锐

恒大半年净利231亿 三大举措让负债率降半

8月28日，中国恒大(HK.3333)发布2017年度半年业绩，多项核心指标行业第一：上半年营业额1879.8亿，同比大增114.8%；净利润231.3亿，同比大增224%；截至6月30日公司总资产达14930亿。业绩大增的同时，恒大上半年实现净负债率大幅下降近一半。

今年年初，恒大启动战略转型，提出要坚定实施发展战略和发展模式的转变。在发展战略上，由“规模型”发展战略向“规模+效益型”发展战略转变；在发展模式上，由以往高负债、高杠杆、高周转、低成本的“三高一低”发展模式向低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”发展模式转变。此次恒大交出有史以来最好的半年报，反映其战略转型成效显著。

半年净利231亿负债率降半

据半年报显示，上半年，恒大各项利润指标均创上市以来最高纪录：净利润大幅上涨至231亿，同比大增224%；核心业务利润273亿，同比大增249.6%；归属股东利润188.3亿，同比大增832%；股东回报率51.8%，同比增43.6个百分点。

据了解，恒大上半年实现利润大增，一方面是由于销售高增长带动营业收入大增，另一方面恒大近两年大力度打造精品产

品。此外，恒大采用统一规划、统一招标、统一配送的标准化运营模式，让上半年销售及管理费用率同比大幅下降一半。

这些增效益、控成本举措加上持续强劲的销售，推动恒大利润持续高增长。今年前七月，恒大销售额2882.5亿，同比大增56%，业内预计其全年销售将突破5000亿。摩根士丹利、德意志银行、美林美银等国际投行均看好恒大盈利能力提升，德意志银行预计，未来三年恒大盈利年复合增长率可达63%。

三大举措进一步降负债率

房地产作为资金密集型行业，高速增长房企普遍采用高负债、高杠杆、高周转、低成本的“三高一低”发展模式。据了解，恒大2017年已开始由以往的“三高一低”发展模式向低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”发展模式转型，核心就是大幅降低负债率。

恒大实施“规模+效益”发展战略，保持规模适度增长的同时注重增长质量，降负债、去杠杆成



了必然选择。上半年，恒大成功引入两轮合计700亿战略投资，并在五六月份迅速还清1129亿永续债，实现资产负债率下降至75.5%。

据恒大首席财务官潘大荣现场透露，到今年年末资产负债率将下降到67%左右，2018年末下降到60%左右，2019年末下降到55%

左右。为此实施三大措施：计划未来三年实施土地储备负增长，即土地储备每年下降5%—10%，同时在恒大地产计划进行第三次引进战略投资者，引入战投资金300亿—500亿的同时，进一步降低成本，提升产品品质，增加产品附加值，增强盈利能力，增加净资产。

■罗灵芝