

取消土地限价会成为趋势吗

记者注意到,近期,济南、合肥等热点城市的土拍规则有所调整,部分待出让地块不再限制土地上限价格,重回价高者得。

多地土拍规则调整不再设置上限价格

10月12日,据合肥土地市场网,安徽省合肥市发布市辖区2023年拟出让居住用地详细清单(第三批)。第三批拟出让居住用地清单共包含31宗地块,共计面积2853.5亩,地块涉及包河区(14宗)、瑶海区(3宗)、庐阳区(2宗)、蜀山区(2宗)、高新区(5宗)、经开区(3宗)、新站区(2宗)。第三批拟出让居住用地清单中,已有6宗地块明确将于11月2日出让。

根据地块出让公告,上述6宗地块共计土地面积571.058亩,同时,地块出让规则有所调整,地块未显示上限价格。据报道,此次土拍规则不再限制地价。

按照最新的地块公告,此次推出的地块将采取拍卖方式出让,即:竞买人以举牌方式应价,报价最高者且高于保留底价,为竞得人。

同时,按照地块出让公告,商品住宅须实行精装交付。居住用地竞买人须达到“五没有”条件,即:没有项目“烂尾”,没有“保交楼”任务,没有重大工程质量问题造成严重负面影响,没有项目发生一般及以上安全生产责任事故,没有所属物业公司被投诉较多造成严重负面影响。

在这之前,合肥居住用地土拍规则采取“投报高品质住宅方案”的竞买方式,即:“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”的竞买方式。即:竞买人以举牌方式应价,在未达到最高限价时,报价最高者且高于保留底价的,为竞得人。如竞价达到最高限价时,仍有其他竞买人愿意继续参与竞买的,则转入投报高品质住宅建设方案阶段。竞买人需投报高品质商品住宅建设方案,评选委员会按照《高品质商品住宅建设方案评审内容及评分标准》组织评分,确定综合评分最高的竞买人为竞得人。如最高综合评分的竞买人有两个及以上分数相同时,则摇号产生竞得人。

在此之前,济南多宗住宅地块竞买规则也有所调整。根据济南公共资源交易中心、济南市自然资源和规划局于10月9日发布两批土地补充公告,济自然规划告字[2023]9号、济自然规划告字[2023]10号公告中的出让宗地竞买规则做出调整。

通过翻阅出让公告,上述济自然规划告字[2023]9号公告、济自然规划告字[2023]10号公告中原表述为:本次国有建设用地使用权采取网上挂牌方式出让,按照价高者得原则确定竞得人。根据济南市人民政府《关于进

一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(济政办发[2017]13号)规定,本次公告出让城镇住宅用地设立最高限价,网上交易达到最高限价的采取“限地价、竞建筑品质、现场摇号”。

不过,翻阅上述公告中的城镇住宅用地最新挂牌出让文件,目前仅显示:本次国有建设用地使用权采取网上挂牌方式出让,按照价高者得原则确定竞得人。即不再显示“城镇住宅用地设立最高限价,网上交易达到最高限价的采取‘限地价、竞建筑品质、现场摇号’”等相关表述。

取消土地最高限价会成为趋势吗?

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪指出,从楼市购房政策方面可以看到,由于楼市复苏动力不足,市场情绪持续低落,部分城市逐渐解除此前的限制性购房政策,土地市场亦是如此,今年以来土地市场整体延续低温运行态势,热度改善有限,因此,不排除不再限地价或将成为土拍规则的调整趋势。

根据中指研究院数据,2023年前三季度,全国300城住宅用地供求规模同比降幅均在三成以上。三季度,土地市场情绪依然偏弱,流拍撤牌率达28%,较二季度提升8.1个百分点。

按照中指研究院数据,2023年1月-9月,全国300城住宅用地成交22391万平方米,同比下降33.4%。9月,300城住宅用地成交2693万平方米,同比下降49.7%;成交楼面均价7673元/平方米,同比下跌2.1%。

中指研究院分析师孟新增指出,以济南土拍为例,2023年1月-9月,住宅用地成交面积同比降幅19.9%。土拍热度方面,仅优质地块尚能维持一定热度,非核心地块多底价成交,企业投资意愿整体相对较弱。

关荣雪提到,取消土地最高限价改由价高者得,则意味着房企拿地不再凭借运气,更多的是拼财力、拼实力,由此不排除房地产企业间在规模等方面的分化特征将会进一步加大,强者恒强的局面持续;同时,核心地块竞争将会进一步激烈,地价将创新高,与此同时,拿地成本提升了,可能也会传导到房价上。

孟新增则认为,取消土地最高限价,让地价回归市场,有利于提振土地市场情绪,后续或有更多城市跟进,但当前土拍情绪扭转仍依赖销售端恢复程度,在销售尚未出现持续性、实质性转暖下,土拍规则调整带动市场效果或有限,预计土地市场整体仍低温运行。

本报综合消息

“9月22日,我在周大福买了一个30.84克的足金手镯,当时金价每克612元,谁知道才过半个多月就跌到588元。”看着连日下跌的金价,在高位买入的广州市民林先生直呼“后悔买早了”。

近期黄金价格仿佛上演“过山车”行情,国际金价连续9个交易日下跌,国内市场金价也应声而落,近几日则再度反弹。那么,现在还是入手黄金的好时机吗?有业内人士表示,黄金市场需求并未受到较大影响,建议消费者采取小量分批的投资策略,不要盲目跟风追涨杀跌。



金价坐上“过山车”现在入手黄金还香不香

国内首饰金价高位回调

今年以来,黄金价格持续飙升,掀起了一股“扫货”热潮。但就在中秋国庆假期前一周,国内金价出现回落,以人民币计价的现货黄金价格下跌尤为明显。数据显示,到假期前最后一个交易日(9月28日),上海黄金交易所现货黄金连续交易价格回到每克450元下方,较前一周市场报价大跌5.2%,创下3年多来单周最大跌幅。

记者在走访过程中留意到,主要金店的黄金饰品报价大都回到每克590元以内。例如,广州东山百货首饰金此前9月27日曾达到610元/克,10月1日当天已降至591元/克,10月9日报价则为581元/克。

此外,包括周大福等在内的珠宝品牌的金饰价格也出现下降,足金(首饰、摆件类)从9月中旬615元/克的高点降至当前仅588元/克,将近一个月时间内降幅达27元,这让不少前期入手的投资客和消费者直呼“肉痛”。

黄金价格下跌,是否影响到市民选购热度?广州东山百货业务部经理戴崇业告诉记者,“今年中秋国庆期间,东百黄金销售额比去年同期增长了接近30%,销售情况相当旺,数万元的订单不在少数,主要原因包括金价短期内有所回落,叠加黄金周假期销售旺季以及政府派发消费券等。”

戴崇业还表示,即使“双节”促销结束,仍有不少街坊前来询价和购买黄金。“金价短时间的宽幅波动,其实是市民购买首饰金、投资金条的好时机。部分顾客心态还是很淡定,趁着低价给孙子孙女购买大项链和幸运锁;也有的顾客选择‘按兵不动’,持观望态度。”

国际金价缘何“跌跌不休”

缘何近期金价“跌跌不休”?分析人士认为,此前的国内金价大跌与国际金价的连续回调同步。以伦敦金(现货黄金)为例,自9月25日起到10月5日已连续9个交易日下跌,其中,10月3日伦敦金一度下探至1814.7美元/盎司,创下近7个月新低。直至10月6日才终于止跌,微涨0.61%。随后几个交易日有小幅拉升,截至10月13日17:30,伦敦金价格已反弹至1886美元/盎司以上。

对此,中国银行研究院高级研究员王有鑫在

接受记者采访时分析称,前段时间国际金价下跌主要有两大原因:一方面,受美联储11月加息预期再度升温和美国政府新财年财政预算支出博弈加剧等因素影响,近期美债收益率大幅上行,美债收益率上涨意味着持有黄金的机会成本上升,二者在过去基本呈负相关走势。而美元是国际黄金的主要计价货币,美元升值抑制了黄金价格走势。

另一方面,对于全球和美国经济衰退的担忧有所回落。美国近期公布的经济数据相对稳定,经济陷入衰退的担忧暂时得到缓解,避险情绪对黄金价格的支撑作用减弱。

至于最近几日的金价再度反弹,王有鑫表示,或与地缘风险加剧引发避险情绪升温有关。“随着国际油价波动走高,对于全球经济加速下行的担忧再度升温,从而导致国际金价逆转下行趋势。另外,目前随着国内经济复苏势头好转,市场情绪改善,国内金价也逐渐向国际金价收敛。”

专家建议小量分批投资

随着金价不断回调,也让市民疑惑,现在是不是入手黄金的好时机?

根据当前的线下销售情况,戴崇业对金价走势持乐观态度,避险情绪有所升温,第四季度黄金消费旺季等因素或会支撑金价掉头小幅震荡、慢速向上。

王有鑫持同样观点,从后续走势看,短期在避险情绪驱动下黄金价格有望继续走高。但需要关注国际局势的变化,以及油价走势对发达经济体通胀和货币政策预期的影响,相关变化将放大金价的波动性。

展望黄金后市,广东省黄金协会副会长兼首席分析师朱志刚认为,尽管金价高位回落,但消费者的“持金成本”降低,婚庆首饰和投资类金条等市场需求依旧旺盛。长期来看,国内外金价上涨的可能性仍然具备。

朱志刚建议:“每次金价下跌都是一个买入的机会,但不要盲目地追涨杀跌,应该根据实际行情,采取小量分批的投资策略。如果金价高于自己预期20元以上,可以卖出一部分;低于预期10元-20元,就可以买入一部分,以此降低投资风险。另外,也要持续关注国内外的差价,如果差价比较大,购买黄金还需保持谨慎。”

全球央行“淘金”脚步不停歇

尽管近段时间国际金价处于震荡波动,但各国央行增持黄金储备的节奏却一直有条不紊。

数据显示,人民银行已连续11个月增加黄金储备。10月7日,国家外汇管理局公布数据显示,截至9月末,官方储备资产中,黄金储备达7046万盎司(约2191.55吨),较上月环比上升84万盎司(约26.12吨),黄金储备已连续11个月增加,占我国官方储备资产总额的比例为4%。这是我国央行黄金储备首次站上7000万盎司大关。

与此同时,全球央行购金热今年以来持续升温。世界黄金协会10月9日发布报告称,8月全球央行黄金储备增加77吨,较7月增长了38%。其中,中国、波兰和土耳其央行再次成为主要黄金官方买家。此外,当月没有央行大幅抛售黄金储备。

有业内人士认为,央行合理加大黄金

储备有助于分散风险,增强官方储备资产稳定性,增强金融体系发展韧性。上述报告亦显示,“进入四季度,全球央行年度黄金储备总量将保持强劲上升,相信黄金需求健康增长的长期态势依旧存在。”

分析认为,对于一国央行来说,储备资产配置更注重长期价值,而市场倾向于短期行为。在国际形势依旧复杂背景下,央行增持黄金以多元化合理配置储备资产,增强外部风险抵御能力,这与机构或个人的投资行为有显著不同。

人民银行加大黄金储备,主要是顺应全球发展趋势,优化和多元化官方储备资产结构,提升官方储备稳定性,增强外国风险抵御能力;美元信用下降,加上全球政经不确定性明显增多,合理加大黄金储备有助于分散风险,增强官方储备资产稳定性,增强金融体系发展韧性。

本报综合消息

相关链接

