



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居建材等行业的联动效应！
中经区域与地产微信号：zjqy_2013

B10 销售额大幅下滑土储“吃紧” 朗诗地产轻资产转型遇困
B11 国土部整顿 70 城“囤地”

»B9~B16

新闻电话 / (010)88890196

公积金贷款仍难全覆盖

西安楼市迈入“万元时代”

本报记者 王登海 西安报道

西安房价现在已经正式进入“万元时代”，无论情愿与否，这都已经成为一个无法改变的事实。

近日，《中国经营报》记者实地走访发现，西安破万的房价已不再是奇谈，1 万元 / 平方米以内

的房源也所剩无几，地理位置较好的高品质项目已经超过了 1.3 万元 / 平方米的水平。

与此同时，今年以来，西安的土拍市场也异常活跃，中国指数研究院统计的数据显示，今年前 9 个月，西安土地出让金收入 317.7 亿元，同比增加 109%。而随着西安城市骨架的拉升，西安

土地市场呈现外延之势。

此外，西安房地产市场另外一个现象是，许多项目仍然无法使用住房公积金贷款，尽管今年 8 月份以来，陕西省住建厅和西安市住房公积金管理中心对住房公积金的办理流程及所需材料、贷款额度、担保行为等作出简化和规范要求。



图为西安高新区拔地而起的高楼。

本报记者 王登海 / 摄影

西安房价迈入“万元时代”

西安房价在全国省会城市中处于中游，具有一定的价值优势，逐步完善的城市轨道交通带来明确的房价上涨预期，再者，西成高铁竣工引来全国投资者的关注。

西安楼市的“金九银十”在宏观调控政策环境和市场监管下黯然落幕，然而进入了 11 月份，却迎来了一波小高潮。

10 月底，西安市房地产市场多个项目集中获得了预售许可，这些项目包括中国铁建·万科翡翠国际、海亮·唐宁府、阳光城·丽兹公馆等，均为品牌房企所开发。据记者不完全统计，上述项目共计新推出房源 1813 套左右。

然而，从近日记者走访调查的情况来看，上述项目中，开盘去化率大都较为理想。11 月 1 日，记者以购房者身份在阳光城·丽兹公馆咨询时就被告知，最新开盘洋房已经全部售罄。而华远枫悦和中国铁建·万科翡翠国际也达到了开盘就售罄的效果。

据创典全程的开盘追踪，11 月 3 日开盘的普华浅水湾和金地南湖艺境两个项目开盘去化率分别达到

了 91% 和 69%，11 月 4 日开盘的碧桂园凤凰城的开盘去化率也达到了 82%。在碧桂园凤凰城开盘当天，记者在售楼部现场了解到，有二百多人到现场看房，诸多购房者因没有挑到合适的房源而惋惜。

在价格方面，西安房价已经连续上涨了 19 个月。10 月 23 日，国家统计局公布了 9 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，其中，70 个大中城市中 15 个热点城

市房地产市场继续保持稳定，新建商品住宅价格环比全部下降或持平，同比涨幅均继续回落。而 9 月份西安新建商品住宅价格环比上涨 0.5%，同比上涨 14.9%。

记者实地走访发现，西安破万的房价已不再是奇谈，1 万元 / 平方米以内的房源所剩无几，地理位置较好的高品质项目已经超过了 1.3 万元 / 平方米的水平。

中国城市发展研究院投资部主

任刘澄在接受记者采访时表示，西安房价在全国省会城市中处于中游，具有一定的价值优势，逐步完善的城市轨道交通带来明确的房价上涨预期，再者，西成高铁竣工引来全国投资者的关注。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，西安市场有一定的热度，但总体上风险可控，这一轮热度在于周边城市类似武汉、郑州等限购以后，逐渐使得西安市场受到了

影响，无论是自住的还是投资投机的，实际上都会带来需求上升和价格上涨。另外，城市基础设施建设等也会带来房价的坚挺。

严跃进认为，这一轮去库存后，西安部分地段实际可售房源其实也有点不足，所以这也会带来该区域价格的上涨。在购房者年底积极置业的情况下，楼盘售罄也是符合预期的。不排除部分楼盘也面临预售证办理受卡的现象。

外延发展趋势明显

土地市场交易热和房屋交易市场表现较好是有关的。此时，房屋交易背后的资金面会持续宽裕，所以房企的投资节奏也会加快。

虽然年初西安已经开始了限购，但是在土地供应方面，西安的供地力度不降反增，创出近年来供地力度新高。

中国指数研究院统计的数据显示，今年前 9 个月，西安一共推出 243 宗地，成交 182 宗，成交面积 759 万平方米，其中，住宅用地 477 万平方米。数据还显示，西安土地出让金收入 317.7 亿元，同比增加 109%，已超过去年全年水平。同时，西安市土地出让金涨幅已经进入全国 40 个大中城市的前 10 名。

严跃进认为，土地市场交易热和房屋交易市场表现较好是有关的。此时，房屋交易背后的资金面会持续宽裕，所以房企的投资节奏也会加快。另外受周边一些城市的影响，西安市场的受关注程度加



图为购房者在西安某项目看房。

本报记者 王登海 / 摄影

大，相对来说西安拿地成本不高，很多房企也热衷投资。

不过，在楼市政策影响下，从 7 月开始，西安土地市场交易量持续 4

个月下滑，10 月降至下半年新低。据美城股份统计，10 月西安土地供应 18 宗，供应量为 101.48 万平方米；土地成交 9 宗，成交面积 38.12 万平方米，成交总金额为 11.38 亿元。

美城股份的研究报告还指出，随着西安城市骨架的拉升，西安土地市场呈现外延之势。高陵、周至、阎良、鄠邑等区域土地供应量不断加大，临潼更是大型房企纷纷抢滩入驻的地区。

记者梳理发现，2017 年 10 月份，西安成交的 9 宗土地中，临潼成交量最大，为 21.7 万平方米，占据总量的 57%。而在此前的 9 月成交的 21 宗地中，其中西安城区仅成交 5 宗地，其他成交土地均在蓝田、周至、高陵。

严跃进认为，西安周边市场成为当前很多企业积极拿地的区

域，是因为其城市规模扩大，辐射能力也在扩大，“从这个角度看，当前一些近郊区用地的机会还是很大，尤其是产业相对集中的城市更是如此。”

另外，记者也观察到，2016 年西安房地产市场的火热，也为地方财政做出了巨大的贡献，房地产相关税收成为地方重要税源。从 2016 年西安市一般公共预算收支决算表来看，2016 年西安市房产税决算收入 176617 万元、城镇土地使用税决算收入 79012 万元、土地增值税决算收入 270661 万元、耕地占用税决算收入 291751 万元、契税决算收入 298056 万元，上述 5 项税收合计 111.6 亿元，占到了全部税收收入 370.55 亿元的 30%。这还不包括房地产业营业税、房地产企业所得税。

同时，土地出让金在西安财政收入中的比重也较大，根据 2016 年西安市政府性基金预算收支决算表，2016 年西安国有土地使用权出让决算收入 190.33 亿元，一般公共预算收入为 680 亿元，国有土地使用权出让收入占到了一般公共预算收入的 28%。此外还有国有土地收益基金收入决算收入 16.83 亿元，农业土地开发资金收入决算收入 0.63 亿元。由此可以看出，土地出让对西安财政的贡献也比较高。

刘澄指出，财政收入提高仅仅是西安市房地产市场繁荣带来的短期收益，长期看，随着西安市内外部交通基础设施完善与城市综合竞争力提升，最终还是提高税收收入，优化财政收入结构。

下转 B12

青岛“四限”之下 开发商称“购房资格证”1 万元起

本报记者 颜世龙 青岛报道

“本人到现场，带着户口本和身份证，只需要 1 万元。本人不来，我们全负责至少是 1.5 万元。”“纳税证明只有章是真的，银行查不出来。”“经我手办的很多，而且全部都成功。”

近期，《中国经营报》记者在青岛“四限”

“青岛房价从年初开始就一直走高，平均一个月上涨一两千元，到现在几乎涨了一倍不止。这对于收入来说，有点邪乎。所以，政府为了稳定房价才出台了限购政策。”青岛李沧区某房产中介机构负责人感慨说。而眼看着房价日益走高，当地多数居民也是两手一摊，直言“没有办法”。

事实上，受到一线城市房地产外溢，以及去年信贷放松等多重因素影响，青岛楼市近期节节走高成为事实。也正是为此，青岛市政府在落实去年中央经济工作会议中关于“房子是用来住的”这一属性定位及精准调控的思路时，适时出台了一系列限购等措施，而此后一系列动作也标志着青岛楼市正式开启“四限”模式。

今年 3 月 15 日，青岛市国土资源和房屋管理局（以下简称“房管局”）等 5 部门下发通知，非本市户籍家庭在市区购房需提供前 2 年内当地连续缴纳 12 个月及以上个

人，对于青岛今年 3 月份出台的一系列限购等稳定当地房地产市场的政策，他们均有“办法”人为突破，而且成功率 100%。不过，相关法律界人士提醒，对于开发商工作人员单方面建议，购房者应谨慎行事，切勿上当受骗。

税或社保证明，且限购一套住房（含二手房）；已拥有 1 套住房的外地人或无法提供相关证明不得购房，补缴相关保险等不予认可。

随后，监管部门再次发文明确，要求在青岛六区四市范围内购买的新建商品房及二手房，需取得《不动产权证书》满 2 年后方可上市交易。

而据山东大众网报道称，青岛楼市房贷行情也已经明显“收紧”，不仅折扣房贷难寻，甚至首套房贷利率上浮的银行也开始增加，有甚者出现了基准利率上浮 20% 的执行政策。据称，目前建行首套可基准，二套上浮 10%；中行首套房一般上浮 10%，资质较好则可申请基准，二套房上浮 20%；农行的首套房贷执行上浮 10%；另据官方媒体报道，平安银行目前已经暂停相关房贷业务。

此外，某项目开发商向记者表示，“政府对开发商预售房价也进行限制”，除“四限”外，目前网签速度也受到控制。

购房资格证 1 万元起？

一方面青岛楼市严控，而另一方面，当记者以购房者身份在走访青岛多个房地产项目时了解到，工作人员却称可以突破政策限制。

据李沧区某项目工作人员向记者介绍，他们可以带着不符合购房资格的人直接从房管局开出真实的购房资格证，“本人来带着身份证、户口本，缴纳 1 万元就可以直接开证明，如果人不来，只提供材料，由我们来全程操作，需要 1.5 万元。全程只需要五六天。限购政策刚出的那会，办证只需要五六千元，后来涨到七八千元，一直涨

政府严查

事实上，青岛市自今年 5 月份以来，已经联合多个部门开展全市房地产开发销售中介行为专项整治工作，并对检查发现涉嫌违法违规的 8 家房地产经纪机构进行了行政处罚，8 家机构存在擅自发布房源、哄抬房价、为禁止交易的房屋提供经纪服务等违法违规行为，房管部门对有关机构采取了责令限期改正、罚款、约谈、记入信用档案、停业整顿等措施。

青岛房管局此前发布的《关于进一步加强商品房预售方案管理有关问题的通知》也强调，

到现在。”该工作人员表示，目前可操作的区域仅有市南区、市北区、李沧区和崂山区，“其他区县花钱也开不出来”。

另外，如果购房者想要办理贷款，他们可以提供个人纳税证明，不过其表示纳税证明只有章是真的，其内部信息为伪造或借用他人信息。“银行没有能力去核实你的纳税证明是否真实有效，因为这属于个人隐私，只有公检法等机构才有权力查询。”

而卓越·皇后道项目工作人员也表示，限购政策可以操作，办理购房资格证目前价格在 1~2 万元

左右，如果办得多还可以优惠。上述项目工作人员均表示，“之前办了很多，且均成功通过。”不过，上述多位房地产工作人员及公司负责人均表示，“这是个人行为，与企业无关，相关钱款的汇入也不能走公司账。”

不过，法律界人士也向记者表示，虽然部分开发商对购房资格证有所承诺，但毕竟是其单方面说法，其真实性值得怀疑，建议购房者切勿投机取巧避免上当受骗。

除了部分开发商声称可花钱购买购房资格证外，记者发

现，当地一些房产中介则借助本地人脉优势向购房者主推小产权房。

“如果没有购房资格可以先全款买一套附近村民拆迁回迁的小产权房，等连续缴纳一年社保或纳税后，并且等房子统一办理房产证时再和房东进行过户。”李沧区某房产中介负责人说，“其实我们就是村里的当地人，所以我们手里有村委的拆迁明细单，知道每家每户有几套房产，房产落户在谁的名下，谁有意愿出售。光经过我手的房子就已经四五十套了。”

元 / 平方米。

从主要城区成交均价来看，2016 年 1 月至今年 8 月，城阳区从 7914 元 / 平方米上涨至 14736 元 / 平方米；高新区从 6245 元 / 平方米上涨至 11666 元 / 平方米；黄岛区从 8081 元 / 平方米上涨至 12598 元 / 平方米；崂山区从 21234 元 / 平方米上涨至 23546 元 / 平方米；李沧区从 9966 元 / 平方米上涨至 20612 元 / 平方米；市北区从 15001 元 / 平方米上涨至 19333 元 / 平方米；市南区从 23642 元 / 平方米上涨至 38790 元 / 平方米；原四方区从 11433 元 / 平方米上涨至 17427

元 / 平方米。

上述李沧区某房地产项目工作人员说：“虽然政府在调控，但现在人工、物料等建筑成本都在上涨，而且拿地价格也不断攀升。再者，如果来青岛的开发商都不赚钱了，以后谁还来，政府不也是靠土地来赚钱嘛。”

为此，记者就伪造购房资质等相关问题向青岛市房管局等部门发出采访请求，但该局回应称“不方便接受采访”。不过相关负责人表示：“通过伪造资质购房，政府是绝对不允许的，目前我局也并未发现类似情况。”