

多城年末加推地块 集中供地转向“少量多次”

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

在土地市场仍未完全回暖态势下,各地正在“因城施策”,对集中供地模式作出局部调整。

与去年集中供地分三批次不同,今年部分城市集中供地批次“少量多次”

实际上,今年初时,就有青岛、济南、重庆和武汉等城市宣布将集中供地次数增加至四次。

10月25日,第三批集中供地结束仅1个月之余,北京市就发布第四批集中供地公告。据了解,此次供应地块共计6宗,分布于朝阳、石景山、通州、门头沟等区,均位于轨道交通沿线,用地规模总计约15公顷,地上建筑规模约32万平方米,起始总价为122.9亿元,将于11月下旬集中成交。

据了解,为兼顾刚性和改善性住房需求,北京市第四批供应地块的大部分项目将不再设置“90/70”(套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重须达到开发建设总面积的70%以上)户型限制要求,以多元化的产品供应契合多样化的市场需求。同时,四批次地块还要求实施住宅高标准建设,全部设置竞现房销售面积环节,推广现房销售。

对于增加一轮集中供地,北京市表示是按照6月份市政府发布的《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》要求做出的决定。该文件提出在上半年完成第二批商品住宅用地集中供应的前提下,下半年要再完成两批供地,要“加大保障性住房项目促开工、促建设力度等相关政策措施,来高效统筹疫情防控和经济社会发展”。

北京市规划和自然资源委员会相关负责人表示,北京坚持“稳”字当头,以市场化为原则稳定土地供应节奏,推动加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

实际上,今年初时,就有青

增加到了四批次甚至更多。近期,多个城市宣布将开启年内第四批次集中供地。其中,无锡、苏州两城已于10月末完成第四批次供地。

集中供地模式开始于去年2月,目的在于贯彻“房住不炒”,实

岛、济南、重庆和武汉等城市宣布将集中供地次数增加至四次。今年9月份,武汉市自然资源和规划局发布《关于进一步全力做好我市集中供地有关工作的通知》称,计划在9月、10月、11月继续安排3个批次的集中供地,这也将是今年武汉的第四、五、六批次集中供地。若后续顺利进行,武汉将成为年内22个试点城市中集中供地批次最多的城市。

据了解,今年武汉将供应建设用地71079亩,约合4739万平方米(其中住宅用地约合1007万平方米),但前三批次集中供地仅成交69宗地块,成交总面积仅356.97万平方米。武汉在上述官方文件中表示,要“严格落实土地供应年度计划执行要求”,为此要切实加大项目筹措力度,全力以赴推进相关工作:一是加快征收拆迁,确保应拆尽拆,应供尽供;二是及时委托规划论证,加紧申报完善供地前期手续;三是加大招商引资,确保项目顺利落地。

据公开信息统计,今年9至10月,无锡、苏州、深圳、南京、杭州、北京、武汉7城均正式发布土地四批次公告,天津、上海发布土拍四批次预告,无锡发布五批次。其中,无锡、苏州已于10月末完成第四批供地。

10月28日,江西省住房和城乡建设厅发布《关于住房城乡建设领域落实强省会战略支持南昌城市高质量发展的若干政策措施》。《措施》提出,要发挥省联席会议办公室牵头协调作用,协调

现“三稳”目标,按照集中供地的要求,22个试点城市每年住宅用地分三个批次集中出让。不在22个试点城市名单中的徐州、西安、南昌、东莞、金华、温州等地也在去年实行了集中供地模式。



与去年集中供地分三批次不同,今年部分城市集中供地批次增加到了四批次甚至更多。

视觉中国/图

省自然资源厅积极争取国家有关部委支持,力争将南昌从“集中供地”城市名单中调出。

业内认为,南昌的“退群”主要是受土拍市场热度不高影响。据了解,南昌在2022年计划供应土地25280亩,前两轮集中供地仅完成土地供应计划的25.6%,在10月11日结束的第三批集中供地中,挂出的22宗地块有12宗流拍,流拍率达55%。

实际上,不仅是南昌,今年多个城市土拍情况与之类似,诸多一二线城市也难以完成年度土地出让计划,部分城市计划调整“集中供地”出让方式。

9月23日,22城中的长沙在供地云平台官方通知其土地推介方式将进行调整,今后不再按年度批次推介土地,更改为年度常态化更新。

中指研究院土地事业部负责

据《中国经营报》记者了解,今年以来,随着土地市场的降温,不少城市在供地时逐渐向“预申请+少量多次”模式转变,为吸引企业参与竞拍,供地政策对房企释放诸多“诚意”。

人张凯指出,加推一轮集中供地,一方面通过分散土地供应时间,降低房企短期内的资金压力;另一方面,可以在现阶段有效补充土地财政收入。

“在新的发展阶段,集中供地模式或将通过因城施策的方式调整。”张凯指出,今年的集中供地主要特点有“预申请+少量多次”供应模式。他认为,这种模式一方面可以让企业提前进行宗地研判,获取目标地块;另一方面多次供应可以让企业根据自身资金状况进行灵活拿地,提高土地成交率。

比如,济南在刚刚结束的三批次供地中增加的预告公告环节规定“预告公告周期为15天,预告公告期内可随时申请和缴纳竞买意向金。住宅用地竞买意向金为人民币300万~500万元,原则上最高不超过500万元。”最终所有地块均以底价成交。

各地政府释放供地诚意

此外,北京在四批次中也优化地价款支付节奏,降低企业现金流压力。

为吸引更多企业参与竞拍,不少城市在四批次供地中释放诸多“诚意”。从已经发布的第四批次土地出让公告的城市来看,除南京仅推出4宗地块外,北京、无锡、长沙等五城市推地的数量均不少,质量也较为上乘。

10月10日,天津市发布四批次供地预告公告,共计17宗地块,涉及南开、河西、红桥、东丽、北辰、武清、宝坻、宁河、滨海新区等地,土地面积约77.18万平方米,建筑面积约147.14万平方米。此次预申请地块中市区优质地块集中,比如南开中医药大学地块、河西体院西地块、河西海河柳林地块等。

10月27日,深圳发布的四批次供地公告显示,预计出让的7宗居住用地的总用地面积约24.09万平方米,挂牌起始总地价约100.08亿元。其中,涉及福田、宝安、龙岗、光明、龙华等片区的几宗“商改住”地块成为关注焦点。据了解,就在深圳市规划和自然资源局发布通告的前几日,深圳对这几宗优质项目用地进行“商改住”规划调整,其中部分地块区位和配套都十分优质。

已经完成四批次土拍的无锡,在四批次供应中加大了核心区域优质地块的供应,包括滨湖河埭口、梁溪北塘、新吴太科园等板块均有供应,成功吸引了央、国企对无锡的关注,最终绿地香港摘得3宗地块,保利摘得2宗地块。民企方面,本土民企摘得3宗地块,朗诗摘得1宗地块。据了解,在今年前三批土拍中,无锡拿地企业一直以城投等地方国资为主。

除了供应地块优质之外,不少地方政府为企业预留了一定的利润空间。比如上述深圳的四批次供地,据广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍,与前几批次供地相比,本批次最大的不同就是暂停了自持和无偿移交公共住房或设施,暂停了

竞配建,此举一方面降低拿地成本,提高周转效率,另一方面提升开发商拿地的积极性。同时,普通商品住房最高限价也有所上升,给开发商创造良好的利润空间预期。

此外,北京在四批次中也优化地价款支付节奏,降低企业现金流压力。实际上,在第三轮集中供地中,北京就适当调低了部分地块的楼面地价,从而给予企业更大的利润空间。

自去年三批次供地以来,多数城市土地市场一直延续低温态势,地方国资逐渐成为土地市场的主力军,底价、低溢价成交居多。各地纷纷通过降低土拍门槛、降低实际地价等方式刺激房企积极参与竞拍。

值得注意的是,10月份,财政部印发《财政部关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》,要求地方严禁通过举债储备土地,不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入。

业内认为,上述政策将对接下来的地方城投拿地形成一定限制。从已经完成第四批供地的无锡和苏州情况来看,地方国资占比明显下降,其中苏州的四批次土拍中,共有8家民营企业参与竞拍并取得宗地。

张凯表示,目前多个城市陆续推出第四批集中供地计划,全部集中在今年第四季度,理论上来说这些地块很难在年内完成开盘并形成有效回款,导致这批地块对于房企的吸引力有一定程度的下降,叠加当前房地产市场形势尚未有明显回温,预计市场的反应一般,第四批次土拍或仍将延续低温态势。

他认为,土地市场的信心与项目入市后预期的销售表现息息相关,只有当房地产市场热度有明显改善之后,土地市场的信心才能够全面恢复。

多地提质保量发展住房租赁市场

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

房地产探索新的发展模式提出以来,租购并举住房制度建设不断提速。

从制定保障性租赁住房供应目标,密集发布规范保障性租赁住房认定或运营管理办法与支持政策,到加强监管与服务平台建设,进一步规范住房租赁市场秩序等,各地住房租赁市场发展迎来提质保量加速期。

《中国经营报》记者不完全统计,今年以来,北京、上海、青岛、大连、济南、武汉、郑州等多地密集发

提质保量

从民生保障来看,加快发展保障性租赁住房为近年来解决青年人、新市民居住问题的重要部署,也是“十四五”时期住房建设的重点任务,供应目标与发展质量都愈发受到各地重视。

供应目标方面,近年来各城市纷纷制定“十四五”时期保障性租赁住房供应目标,且多地超额完成去年以及今年上半年供应目标。除住建部重点监测的40个城市外,部分省份还增加了重点发展保障性租赁住房的地市。克而瑞数据显示,全国目前已有超60个城市明确重点发展保障性租赁住房,据此估算,“十四五”期间全国新增保障性租赁住房将在800万~900万套之间。

除供应数量外,各地还从保障性租赁住房认定与管理运营、土地与金融政策支持、退出规则及审批机制建设等方面推进相关市场健康发展,注重租赁住房的发展质量。

“从需求角度看,根据七普数据,我国城镇家庭中租赁户家庭约为15%,即6000万户左右,这其中又有12%居住在廉租房,约700万户。因此,未来保租房发展空间较大。”克而瑞研究中心高级研究总

布相关政策法规进一步规范住房租赁市场,涉及加强租金监管、规范住房租赁合同登记备案,建立完善相关公共服务平台、规范租赁行为等多个方面。

保障供应数量与市场秩序的同时,引导多元主体参与也成为各地相关政策的高频词。多位分析人士认为,引导多主体参与住房租赁市场发展,对于提高我国住房租赁市场机构化率,进而提高监管便利度以及维护各方权益有着重要意义,也是我国住房租赁市场高质量发展健康发展的应有之义。

监马千里指出,无论是从需求还是供给角度,未来保障性租赁住房都有着充足的发展空间。

“‘十四五’期间各地都十分重视保租房发展,当前各地供应量完成度已较好实现,质量提升就成为一个重要的关注方向,这就需要各地进一步规范市场秩序。”克而瑞租售研究总监李见林认为,当前各地进一步规范租赁市场更多是出于提升相关市场发展质量考虑,只有保证租赁行业在量与质两个方面都有效提升,才能真正实现“十四五”期间保租房发展目标。

“近期各地进一步规范住房租赁市场,是为了贯彻国家相关政策,整顿租赁市场乱象,维护租房居民权益,加快构建规范健康的住房租赁市场和租售并举的住房体系,并突出住房的民生属性。”中央财经大学证券期货研究所研究员、内蒙古银行研究发展部总经理杨海平则认为,“房住不炒”定位下,推进租赁住房投资建设已经成为房企和平台公司转型的新方向,也成为扩投资的一个重点方向,住房租赁市场的规范更有利于这一投资热点发挥更大的作用。

多主体参与

除注重租赁住房提质增量发展外,引导多元主体参与也成为各地租赁住房市场发展的一项重要原则。去年国务院办公厅发布的相关政策中,引导多方参与即被确定为加快发展保租房的基础制度之一。

政策引导外,相关市场的广阔



今年以来,北京、上海、青岛、大连、济南、武汉、郑州等地密集发布相关政策法规进一步规范住房租赁市场。

视觉中国/图

租购并举提速

实际上,多元主体参与不仅是保障供应目标的重要渠道,对于提升相关市场机构化率,便于市场监管,进而加速构建租购并举的住房供应体系等也发挥着重要作用。

贝壳研究院在一份研究报告中指出,据估计,我国租赁房源中分散式个人、散租房源占比为90%,集中式、机构化房源约占10%。分散的私人租赁市场存在很多问题,最突出的问题是租赁市场交易不规范、租赁关系不稳

定,政府监管成本高。

“当前我国住房租赁市场机构化率不足,个人房源占比较多。但各种因素影响下,个人房源的监管较难,由此进一步导致租客整体处于弱势地位。”李见林也认为,机构化率不足是当前我国住房租赁市场发展面临的主要问题之一。

杨海平则认为,当前构建租购并举的住房体系,短板在于租赁房的供给,由此也衍生出租赁房项目融资的问题,同时,租赁房

前景也吸引着越来越多的主体参与。克而瑞数据显示,2025年住房租赁市场规模将达到4万亿,部分核心城市租赁需求将超百万间。

“参与主体更趋多元是当前住房租赁市场最主要的变化之一。”李见林指出,当前住房租赁行业已由最初的创业系企业参

与为主,发展到酒店系、房企系以及地方城投类公司等多方主体都积极参与布局,并且多数企业并非将这一赛道视为补充业务,而是锻炼提升自身运营能力的一项任务。

多位分析人士认为,相较而言,市场化参与主体的运营能力往往更强,但风险防控等还需监管进一步发力,政企合作日渐成为当前相关市场健康发展的重要方向。

“现在相关市场参与主体主要有国企性质的地方平台企业、房企、包括酒店类企业在内的服务企业,还有金融机构介入的。”中国房地产数据研究院院长陈晟表示,目前市场情况来看,除地方国企平台相对较为稳定外,不少市场参与主体或多或少都暴露出一些风险,对市场造成了一定的负面影响,因此更需各地进一步规范相关市场。

“当前我国保租房供应以存量和增量两种方式为主,其中增量涉及新增国有建设用地以及提高产业园配套用地占比等;存量

市场的不规范也是制约因素。

“针对租赁性住房的供给问题,应结合当前房地产市场形势,继续推进非居住存量房屋改建为保障性租赁住房,推进商改租,继续推行‘以租换购’等。此外,在保租房REITs试点基础上,针对保租房项目创新推出政策性融资工具。”杨海平认为,针对租赁住房市场监管,应继续以保障租房居民权益为出发点,以租购同权为基本原则,大力打击房屋租赁市场乱象,借助统一信

息平台强化对租赁经营活动的管理,并强化对住房租赁企业租赁资金的监管。

“如何在改革措施上进行突破,切实推进租购同权;如何使得租赁市场的收益能够不依靠财政补贴,达到稳定的5%以上,相关课题都是关键要点。”陈晟则认为,当前租购并举的住房体系还面临一些深层次问题,如租赁住房能否带有一些城市功能,像是户籍以及区域教育功能等。