

探索“工业上楼” 深圳破解“用地难”

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

土地资源是人类赖以生存发展的物质基础,也是高质量发展的支撑载体。

近日,自然资源部发布首批自然资源节约集约示范县(市)在土地资源方面的实践探索。其中,深圳龙岗区宝龙科技城片区改革试点地块在列,其通过产业与商业用地混合,综合配置产业、商业、宿舍等相关配套服务设施,推动片区土地功

已规划72个项目

上述所有“工业上楼”项目在今年6月将全部开工建设,且已有一批批项目正在加速建成。

一直以来,深圳高度重视制造业发展,坚持“工业立市、制造业强市”战略。值得注意的是,在寸土寸金的深圳,产业空间不足与“制造业当家”矛盾突出。

据新华社报道,2022年,深圳规模以上工业总产值超过4.5万亿元,增加值超过1.1万亿元,实现全国城市的“双第一”,连续两年位列先进制造业百强市首位。不过,深圳产业用地面积仅有221平方公里,是上海的40.2%、苏州的28.8%。受面积限制,产业空间成为深圳制造业发展最紧缺的“家当”,土地空间不足正在成为“木桶效应”中的最短板。

2022年6月,深圳出台《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》,总规划用地面积约300平方公里,按照启动区、拓展区、储备区有计划释放工业用地面积约60平方公里。

在上述背景下,深圳提出推广“工业上楼”模式,即不同于传统模式下在单层工厂中进行生产,而是转为在高层大厦中进行企业的生产、办公、研发、设计等新型工业楼宇模式,其建筑具备相近行业高通用性、高集约性特点,将传统单层

能利用效益最大化。

近年来,深圳全力推动制造业高端化、智能化、绿色化发展,持续落实“工业上楼”优质产业空间行动计划,按照每年建设不少于2000万平方米,连续实施5年的进度,向企业提供高品质、低成本、定制化的厂房空间。

进入2023年,深圳“工业上楼”加快推进。据深圳市龙岗区委宣传部发布,上述试点地块中的宝龙“专精特新”产业园预计

2023年底建成交付,将建设成深圳先进制造业园区标杆和“工业上楼”样本。

第一太平戴维斯深圳产业及物流地产部负责人蔡子杰对《中国经营报》记者表示,“工业上楼”贯彻了深圳最初的发展目标,即“重产业、重创新”,也顺应了深圳未来十年甚至更长时间的城市空间战略发展计划,工业项目集约用地的方式为深圳可持续发展奠定了基础。

2023年底建成交付,将建设成深圳先进制造业园区标杆和“工业上楼”样本。第一太平戴维斯深圳产业及物流地产部负责人蔡子杰对《中国经营报》记者表示,“工业上楼”贯彻了深圳最初的发展目标,即“重产业、重创新”,也顺应了深圳未来十年甚至更长时间的城市空间战略发展计划,工业项目集约用地的方式为深圳可持续发展奠定了基础。

其中,宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、深汕合作区、南山区、大鹏新区、前海合作区、盐田区分别规划“工业上楼”项目10个、11个、8个、8个、13个、12个、3个、3个、2个、1个。

根据深圳市政府在线门户网站发布的政务动态,推广“工业上楼”计划发布后,短短一个多月时间,就有超过300家企业提出超过500万平方米的厂房需求。上述所有“工业上楼”项目在今年6月将全部开工建设,且目前已有一批批项目正在加速建成。截至1月10日,龙岗区“工业上楼”在建厂房空间为578.4万平方米,已建厂房空间为41.5万平方米;光明招商科技园已建成运营面积达51万平方米。据深圳市龙岗区委宣传部发布,4月8日,宝龙“专精特新”产业园首期工程主体结构全面封顶。

城市更新成为实施路径之一

城市更新在多个方面已成为深圳土地供应的主要来源。

当前,深圳“工业上楼”已规划72个项目,2000万平方米产业空间计划已排上日程,让“存量”变“增量”。而对于每年建设不少于2000万平方米,5年合计达成1亿平方米厂房空间的目标体量,后续供应是否能够保持稳定有力,取决于“存量”的挖掘。

记者注意到,4月3日,深圳市规划和自然资源局在其官网发布《一图读懂|深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》,其中显示,深圳市人民政府在2023年2月7日印发出台《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》,大力实施“工业上楼”行动计划的工作部署。

上述方案指出,“工业上楼”项目的实施路径包括城市更新、产业提容、新供应用地、土地整备。具体而言,涉及拟通过拆除重建类城市更新路径实施的“工业上楼”项目;已出让产业用地拟申请提高容积率、增加建筑面积的“工业上楼”项目;新供应用地途径下,通过挂牌出让方式取得用地建设可售的优质产业空间的“工业上楼”项目,以及通过协议出让方式取得用地建设只租不售的创新型产业用房的“工业上楼”项目。

项目管理要求方面,要求其产业定位应符合全市“20+8”产业引导方向,内部收益率原则上≤4.5%;实施主体自持比例≥2/3;厂房平均租赁价格≤35元/平方米/月,租金年涨幅≤5%;配建不小于规划厂房面积5%的宿舍型保障性租赁住房,定向面向园区企业员工出租;根据拟引进产业生产需求确定,工业用地容积率



深圳南山区一处在建产城融合综合体项目。

本报资料室/图

按≤6.5%进行规划设计;工业用地出让年限为50年。

其中,城市更新类项目要求规划厂房建筑面积占比应≥55%,且不得少于现状厂房面积;因经济平衡确需规划的居住建筑面积占比应≤30%;落实满足《深圳市城市规划标准与准则》要求的教育等配套设施。

为此,上述方案对城市更新类“工业上楼”项目的审批放宽准入条件,如在合法用地比例、更新方向、建筑物年限等方面予以适度放宽;优化控制区管控,对项目涉及占用工业区块线、城中村综合整治分区、工业区保留提升区的,经审批通过,可不进行占补平衡调整。同时,对城市更新类“工业上楼”项目合并审批事项,简化审批流程。

记者注意到,城市更新在多个方面已成为深圳土地供应的主要来源。

2022年8月,深圳市规划和自然资源局发布关于印发《深圳市2022年度城市更新和土地整备计划》的通知。其中显示,

2021年,深圳共完成城市更新用地供应规模320.07公顷,目标完成率为106.7%;实际完成土地整备任务1880.05公顷,目标完成率为186%。

2021年,深圳通过城市更新和土地整备完成直接供应用地规模193.79公顷,目标完成率107.7%。2022年,深圳计划通过城市更新和土地整备实现直接供应用地规模195公顷(通过城市更新供应不少于150公顷),其中居住用地直接供应规模120公顷。

在此背景下,随着“工业上楼”建设的推进,在深圳拥有丰厚城市更新土地储备资源的开发商,或将迎来相关项目的加速盘活。目前来看,深圳“工业上楼”项目更多地由国企、央企参与运作,未来民营主体的广泛参与和产业政策的市场化值得期待。

吴睿认为,如何才能真正吸引民营主体参与“工业上楼”建设,投资回报率及其稳定性是绕不开的核心要点,这也是“工业上楼”项目“一事一议”必要性和灵活性的价值所在。

多地优化公积金政策 重启“商转公”成为趋势

本报记者 黄永旭 西安报道

日前,陕西省渭南市发布了《个人住房商业贷款转住房公积金贷款管理暂行办法》,宣布正式重启“商转公”。至此,在陕西10个地市中,仅剩西安未开启“商转公”,而在人民网地方领导留言板上关于西安重启“商转公”的呼声也越来越高。

今年以来,全国已有多地对住房公积金贷款存贷比、公积金提取额度、商转公业务等内容进行了调整,意在降低新市民、青年人或者多孩家庭购房压力,一定程度上缓解了上述人群购房难、贷款难的问题。

据不完全统计,截至目前,南京、合肥、徐州、亳州、扬州、乌鲁木齐、连云港、兰州、大连、绍兴、济南、威海、郑州、新余等近50个城市先后优化住房公积金政策。

《中国经营报》记者了解到,在多地公积金政策调整中,重启“商转公”成为趋势。3月下旬,连云港、沈阳都相继发布了“商转公”相关措施,明确了“商转公”贷款对象和条件、贷款额度、期限、利率和贷款程序。

“优化公积金政策是各城市支持住房消费、支持刚性和改善性住房需求的重要手段之一。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,适时优化公积金政策,对“商转公”贷款予以支持,有利于减少已购房家庭贷款利息支出,减轻还贷压力,降低住房贷款成本。随着各地因城施策的力度进一步加大,预计未来支持“商转公”政策的城市将进一步扩围。

“商转公”大潮显现

在因城施策、精准施策指导下,各地公积金政策相继进行优化调整,每城每策总能掀起一波热点关注。

此前,陕西省咸阳市“商转公”操作规程的出台,不光让咸阳市民欣喜,令人意外的是,位于咸阳隔壁的西安更是掀起市民热议,而话题核心则是“西安何时施行‘商转公’”,人民网地方领导留言板上,西安市民纷纷向西安市委领导留言,希望西安早日重启“商转公”。

彼时,针对市民踊跃留言,西安市住房公积金管理中心官网回应称,官方建议通过提取公积金来缓解商业贷款的还款压力。显

然,仅从该答复来看,西安重启“商转公”条件尚不成熟。

咸阳之后,整个陕西省则只剩渭南市和西安市仍未重启“商转公”政策,不过这一状态仅持续2个月,便以渭南市宣布实施“商转公”而打破。

4月1日,渭南市住房公积金管理中心印发《渭南市个人住房商业贷款转住房公积金贷款管理暂行办法》,明确了渭南市“商转公”的适用范围、申请条件、贷款额度以及申请材料等规定,并且明确以前有关商转公贷款的规定同时废止。

熟悉的一幕再次上演,渭南“商转公”的“小水花”,再一次激

起了西安重启“商转公”的“滔天巨浪”,西安市民对“商转公”的迫切愿望又一次点燃了。人民网地方领导留言板上,又一次被重启“商转公”的留言贴霸屏。

记者从留言板看到,西安市住房公积金管理中心最新回复称,根据目前西安市存量房贷规模和公积金资金流动性情况,为确保缴存职工正常提取及公积金贷款业务不受影响,“商转公”业务暂未恢复。

从陕西省内部地市来看,这一波“商转公”的大潮之后,西安成为了唯一尚未重启“商转公”的城市。放眼全国,已有福州、洛阳、威海、兰州、沈阳等城市陆续

公积金可作首付

近期的公积金政策优化调整中,进一步为购房者减负,提取公积金支付购房首付款的措施,被多个城市采纳实施。

事实上,珠海、厦门、福州等城市,在2022年就曾出台类似政策。据中指研究院统计,2022年以来,全国超200省市(县)优化住房公积金贷款政策,其中超20个地市允许住房公积金支付首付款。

陈文静表示,公积金用于支付购房首付款,一方面有利于减轻购房者前期资金周转压力,另一方面可为购房者提供额外资

金,减轻当前备受关注的房贷压力,进一步释放住房需求。

4月18日,银川住房公积金管理中心官网发布《关于开展提取住房公积金支付购房首付款业务有关事项的通知(试行)》(以下简称《通知》),提到银川住房公积金管理中心联合银川市房屋产权交易管理中心开展提取住房公积金支付购房首付款业务,有效期自2023年4月18日至2024年4月18日。

《通知》明确提出房地产开发企业与各公积金业务承办银行要

“一人购房全家帮”

全国各地优化调整公积金政策过程中,因城施策的落实,使得各地政策灵活多样,百花齐放,“一人购房全家帮”政策有了更广阔的实施土壤。

2022年6月,广东省珠海市印发《发挥住房公积金作用支持服务“产业第一”工作方案》(以下

简称《方案》)。其中提出,珠海市缴存公积金的职工,可提取账户余额的90%帮助其直系亲属(配偶、父母、子女)购房支付首付款,也可按还贷提取,逐月提取公积金用于帮助其直系亲属(配偶、父母、子女)偿还购房贷款。

珠海《方案》,以公积金支持

合理购房需求为基本,提出的“一人购房全家帮”政策,引发了很大的社会关注度。此后,四川资阳、深圳、海南省等地都各自出台了类似政策,以激发房地产市场活力。

海南省住房公积金管理局发布的《关于调整住房公积金使

推出“商转公”政策,并优化了“商转公”的转贷方式。

3月底,“沈阳市个人住房商业贷款转住房公积金贷款政策”新闻发布会召开,宣布《沈阳市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》已经出台,并将于4月1日起实施。

沈阳住房公积金管理中心副主任王彦介绍,沈阳商转公贷款业务办理方式分为“顺位抵押”和“先还后贷”两种。同时,商转公贷款业务实行受理网上预约制,预约成功后,公积金中心将通过微信公众号推送“预约成功通知”,凭通知中的“预约号码”,按约定时间,到约定网点办理商转

首付款的周转压力。

除了银川,近日,安徽合肥、四川内江等地也陆续出台优化政策,支持提取公积金用于支付购房首付款。

根据合肥市公积金管理中心公布的实施细则,缴存人购买合肥市(含四县一市)新建商品住房的,可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。提取额度不超过购买新建商品房合同约定的首付款金额。

而内江市则发文明确,商业贷款购买自住住房的,在偿还购房本

公积金贷款业务。

易居研究院研究总监严跃进认为,“商转公”实际上是近期房贷降息后的一种新的降低购房成本的措施,对于符合条件的购房者,要充分关注“商转公”的贷款机会,积极申请办理此类业务。

另外,“商转公”可以减轻购房者前期资金周转压力,有助于住房需求的释放。“后面将有更多城市加入‘商转公’行列。对地方政府而言,要加快政策出台,同时也要积极做宣传和引导,让购房者更好地理解政策,从而把此类政策用好。”严跃进说。

息提取方式的基础上,新增住房商业贷款首付提取方式,即缴存职工在支付首付款后凭相关资料申请提取,偿还购房本息提取和首付提取两者只能选择其一。首付提取额应不大于首付额且不超过其住房公积金账户余额的90%。

严跃进认为,此类政策有利于减轻购房者置业压力,提振购房者置业信心,短期内会在一定程度上激活房地产市场需求。不过,使用公积金作为首付,也可能会让购房者加杠杆购房,需要注意防范杠杆过高的风险。

金贷款。

严跃进表示,出台“一人购房全家帮”政策的地方正在逐步增多,客观上有助于盘活公积金资金。该政策不仅可以提高购房者首付能力,还能降低月供负担,进而降低购房者的成本,有助于激活购房需求。