

# 北京“限竞房”土地市场调查：企业拿地意愿低迷 价格下滑

本报记者 余燕明 北京报道

“不。”一位全国性大型开发企业人士这样回答《中国经营报》记者，他简单直白地否决了公司在北京获取“限竞房”地块的意愿。

2018年底，北京土地市场迎来了最后一波集中供应。11月26日当天，北京土地市场密集成交

## “限竞房”地块占主导

为了让这些限竞房地块顺利出让，北京市国土部门甚至在地块出让方式上给予开发企业更为宽松的条件，以缓解资金压力。

11月26日，北京市土地交易中心原本会有13宗地块进行出让，但位于顺义区北小营镇的一宗共有产权房地块因无人问津，最终流拍。北京市国土部门也已经确认，因故暂停该宗地块的出让。

同日出让的2宗位于丰台区花乡白盆窑村的限竞房地块，成交总价高达128.6亿元。而这2宗限竞房地块前身是共有产权房地块，今年初挂牌后双双流标。此次重新调整为限竞房出让后，竞买条件里限定的地块内商品住宅销售限价从4.3万元/平方米，调高至6.77万元/平方米，成为当日成交限竞房地块的价格“新贵”。

毋庸置疑，限竞房地块是主导11月26日北京土地市场成交的“主角”。所谓限竞房地块，指的是北京市国土部门按照“限房价、竞地价”方式出让的土地，这类地块限定了商品住宅销售价格，且购买后5年内不得出售。

除了一宗位于密云新城的成交价不到6000万元的限竞房地块外，11月26日成交的其他7宗限竞房地块，悉数落入国企、央企之手，包括北京城建、华发股份、首开股份、北京住总、中铁置业等。

这8宗限竞房地块里，最高溢价率为49.3%，为北京住总以17.7亿元取得的大兴区采育镇一宗限竞房地块。这宗地块限定商品住宅

了12宗地块，包括8宗“限竞房”地块、2宗共有产权房地块、2宗普通商品住宅地块。

当天12宗地块总成交金额316.46亿元，相比总计271.24亿元挂牌起始价，平均成交溢价率16.67%，其中5宗地块接近底价成交。

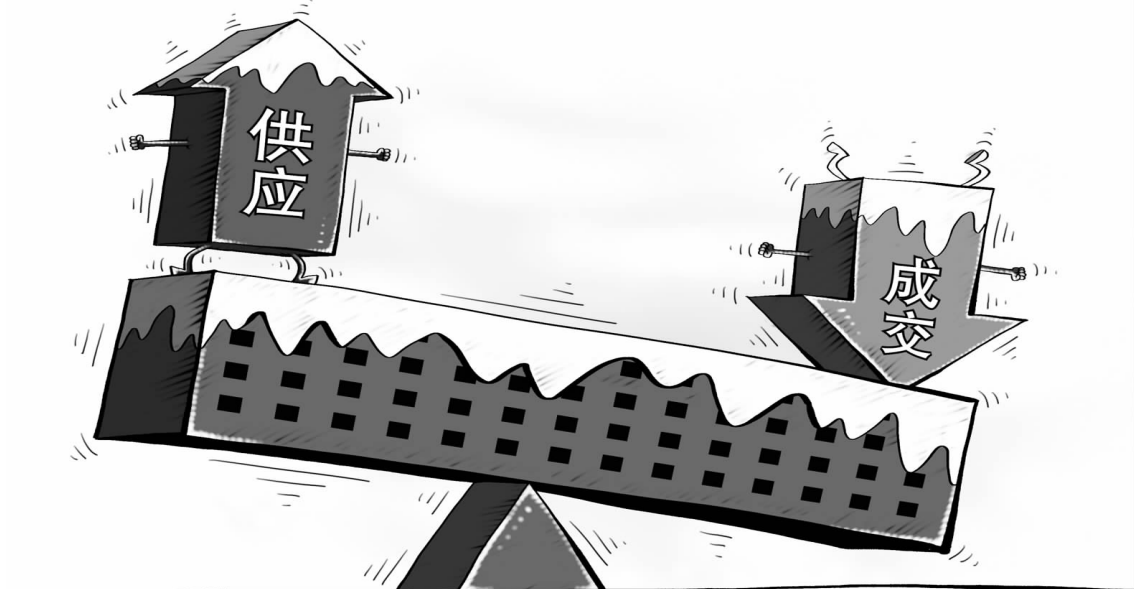
根据贝壳找房研究院、中国指数研究院以及记者统计的成交

数据，到当日为止，2018年北京土地公开市场成交了65宗地块，规划建筑面积共计779万平方米。其中46宗住宅用地规划建筑面积约549万平方米。

2018年迄今为止全部土地的成交面积，仅相当于2017年1380万平方米的56%；今年已实现的1526亿元土地出让金，则相当于2017年2796亿元的55%。

限竞房地块已经是北京住宅用地供应的主要土地类型。2018年底前，根据北京市国土部门披露，还有6宗限竞房地块将在12月份出让，规划建筑面积约75万平方米，挂牌起始价格为139.19亿元。

但这些等待成交的限竞房地块，面对的是开发企业难以提振的拿地意愿，以及地块成交楼面价下降的尴尬。



今年北京挂牌出让的多宗共有产权房地块流拍，而后政府将共有产权房地块变更为限竞房地块。

本报资料室/图

宅销售均价不超过3.1万元/平方米，经测算地块内住宅部分摊占的成交楼面价约为1.9万元/平方米。

成交总价最高的是位于丰台区花乡白盆窑村一宗限竞房地块，中国中铁股份有限公司附属企业以70.2亿元价格取得了这宗地块，溢价率25.36%。该宗地块限定商品住宅销售均价不超过6.77万元/平方米，经测算地块内住宅部分摊占的成交楼面价约为4.42万元/平方米。

而当天成交溢价率最低的是北京未来科学城置业有限公司、北京城建与中国金茂联合体竞得的位于昌平区北七家镇未来科学城南一宗限竞房地块，挂牌起始价为40.6亿元，成交价41亿元，溢价率不到1%，接近底价成交。

这宗昌平区未来科学城南一宗限竞房地块限定商品住宅销售均价不超过5.42万元/平方米，经测算该宗地块内住宅部分摊占的成

交楼面价约为2.9万元/平方米。

“2016年下半年刚推出限竞房地块时，成交楼面价与地块内商品住宅销售限价的差额只有1万元/平方米左右，基本没有利润。如果管理上稍微粗放一些，项目就会出现亏损。”一位上市地产企业北京公司负责人告诉记者，最近北京土地市场成交的限竞房地块，楼面价与限价的价差达到2万元/平方米左右，利润空间在拉大，“项目算账不成问题。”

而且，为了让这些限竞房地块顺利出让，北京市国土部门甚至在地块出让方式上给予开发企业更为宽松的条件，以缓解资金压力。

“北京土地招拍挂出让要求报名企业逐一交纳竞买保证金，但这次这批出让的限竞房地块允许开发企业可选择采用共用方式支付竞买保证金。”这位上市地产企业北京公司负责人解释，开发企业交纳一

宗限竞房地块竞买保证金，即可参与与其他部分限竞房地块竞买。

据记者查询这7宗限竞房地块竞买条件的补充公告，证实了该人士的说法。比如这次出让的分别位于顺义区后沙峪镇、房山区拱辰街道、昌平区北七家镇未来科学城南区的3宗限竞房地块，作为一个组别可以共用保证金。

原本竞买条件里，这3宗限竞房地块要求缴纳的竞买保证金分别为7.6亿元、5亿元、8.12亿元。若开发企业选择共用保证金方式，交纳8.12亿元保证金，即可参与全部3宗限竞房地块的竞买。

“如果保证金交纳的方式不改变，估计没有几家开发企业能够有资金实力报名参与竞买。”前述全国性大型开发企业土地投资人士说，“现在在北京基本上拿不起地了，而且年底资金量过大难以承受，总价10亿元以下的地块，或许会考虑参与。”

## 后成交地块价格较前期地块下滑

后期限竞房地块成交价格下调，这让前期拿地的开发企业非常尴尬。

北京一家国有开发企业土地投资人士告诉记者，因为过去几年公司在北京储备了一些土地，2018年项目储备比较可观，所以会严格选择土地。

“公司会考虑限竞房地块，但是会严格挑选，市场接受度和安全性是最重要因素。”她补充说。

上述上市地产企业北京公司负责人说，国土部门放宽了竞买保证金等出让方式，成交溢价率依然很低，开发企业对限竞房地块竞买意愿不高，主要有两个原因。一是严格的金融政策，开发企业融资渠道收紧、融资成本高企，这是核心问题；二是北京已入市的限竞房项目，去化情况并不理想。

根据中国指数研究院监测的数据，截至上个月中旬，北京共推出了25个限竞房项目，累计供应商品住宅约1.5万套，合计签约2300套左右，备案签约率仅为15%。

今年10月份前后开盘的限竞房项目“中海云筑”，中海地产2018年初取得该宗地块的竞买条件里，限定地块内商品住宅销售均价不超过4.2万元/平方米，但开盘销售均价约为3.6万元/平方米。

这位上市地产企业北京公司负责人表示，北京的限竞房项目类似之前推出的自住型商品房项目，当初自住型商品房项目开发、销售非常快，开发企业基本不需要建设售楼处，搭建临时板房就可以卖房，但现在限竞房项目既要推广，又要用渠道，还要打折降价，且签约成交率依然很低。

“地产商获取、开发限竞房这类项目，主要看重快速周转。但是如果销售、去化缓慢，市场表现不理想，成本会变得非常高。”他说，“限竞房项目面临的问题，不是销售限价的利润空间不够，而是市场表现不好。北京的地块项目动辄投资规模都在20亿元以上，一次性投入很高，融资成本较高，再加上去化不理想，民营开发企业的运营和盈利考验会变得十分巨大。”

限竞房地块已经成为北京住宅用地的主要供应来源，但从最近的成交价格观察，甚至出现了下调、松动。不少拿地更晚的限竞房地块，与早前拿地的限竞房地块形成了楼面价“倒挂”的局面。

北京土地市场分别在2017年6月下旬、2018年7月初成交了2宗相邻的位于房山区青龙湖镇限竞房地块，先期成交的一宗地块限定商品住宅销售均价不超过3.72万元/平方米，经测算最终地块内住宅部分摊占的成交楼面价接近2.7万元/平方米。一年后成交的青龙湖限竞房地块，同样限定商品住宅销售均价不超过3.72万元/平方米，经测算最终地块内住宅部分摊占的成交楼面价为2.3万元/平方米。

这次位于昌平区未来科学城南一宗限竞房地块出让前，2017年12月下旬该区域也出让过一宗限竞房地块，限定地块内商品住宅销售均价不超过5.3万元/平方米，经测算最终地块内住宅部分摊占的成交楼面价接近3.88万元/平方米，远高于11月26日成交的限竞房地块内住宅部分摊占的2.9万元/平方米楼面价水平。

“后期限竞房地块成交价格下调，这让前期拿地的开发企业非常尴尬。定价上失去优势，必然会导致先期拿地的限竞房项目销售、去化更加缓慢。”这位上市地产企业北京公司负责人说。

接下来的12月份，根据北京市国土部门预告，北京土地市场还将推出6宗限竞房地块供应出让。

据贝壳找房研究院、中国指数研究院提供以及记者不完全统计整理的土地数据，到11月26日，北京土地市场成交了65宗地块，共计建筑面积779万平方米，总成交金额为1526亿元。2016年、2017年，对应成交数据分别为41宗地块、建筑面积588万平方米、总成交金额853亿元，102宗地块、建筑面积1380万平方米、总成交金额2796亿元。

# 服务全生命周期 成都4个百亿激发民企活力

本报记者 党鹏 成都报道

“成都即将正式出台的鼓励民营经济发展的政策，非常接地气。”获得四川成都市委政府表彰的“独角兽”民营企业——壹玖壹玖酒类平台科技股份有限公司董事长杨凌江告诉《中国经营报》记者，现在很多创业企业还很“瘦弱”，成都的融资政策将是他们“非常看重的最好的创业环境”。

11月24日，成都召开民营经济

## 民营经济的成都基因

“在上世纪八十年代‘姓资姓社’的争论中，我们的工厂一度因为雇工超过100人面临强制关闭的命运。当时兄弟们协商把企业交给国家，然后可以交给我们管理。”新希望集团董事长刘永好对《中国经营报》记者回忆说，“但是当时的新津县领导没有同意，鼓励我们大胆地干，所以新希望集团才得以持续发展。”

作为成都人，刘永好对于成都创新创业环境给予高度认可：“俗话说风水轮流转，以前的年轻人都愿意到沿海发达城市工作，我们称为孔雀东南飞。但是今天，成都的城市格局和发展都有了新的变化，国家西部大开发，‘一带一路’给成都带来巨大机遇。成都有文化，有美食，有美景，也有兼容并包的态度，在这种和谐的环境下，我们还有支持创新创业发展的政策，现在的成都已经成为新格局下创新创业发展的新的龙头区域，这值得每一个成都人骄傲。”

正是基于对民营经济长期的鼓励和推动，成都形成了民营经济发

展的独特基因。在改革开放40年来，成都诞生了包括新希望集团、通威集团、红旗连锁等诸多大型民营企业，实现从小到大、从弱到强，已成为城市经济的重要基础，对外开放的重要力量，创新创业的重要主体、民生改善的重要支撑。

按照成都的目标，将力争到2022年，成都民营经济市场主体达到300万户以上，民营经济产业规模迈上万亿台阶，民间投资规模达到8000亿元以上。

数据显示，1978~2017年，成都民营经济增加值从1.24亿元增加到6746.4亿元，贡献了全市48.6%的GDP、53.9%的固定资产投资和54%的税收。成都参与“一带一路”建设的重点企业中，民营企业占比超过80%。不仅如此，成都98%的新增市场主体、70%的科技创新来自民营经济。

“成都发展能有今天的成就，民营经济贡献巨大，民营企业家居功至伟；民营经济强则成都强，民营企业好则成都好。”四川省委常委、成都市委书记范锐平在会上表示：“可以说，没有民营经济的发展壮大，就不可能有蓉城大地的历史巨变；没有民营经济的勃勃生机，就不可能有成都发展的崭新局面。”

## 构建全生命周期政策服务体系

成都此次大会酝酿已久，用了近一年的时间进行调研走访，为研制推进民营经济发展的政策提供了支持，也为这次会议的召开做了充分的准备。

不论初创型企业、成长型企业，还是领军型企业，成都对民营经济的关注涉及到企业成长的每一个阶段。融资、人才、成本、资

金扶持、政务服务等关键词，也被多次提及。

“成都创新性地提出‘构建全生命周期的政策服务体系’，打破了以往‘政策一刀切’模式，针对不同发展阶段民营企业‘痛点’提供政策支持，保证政策更精准、更有实效。”西南民族大学经济管理学院教授刘德昌表示，尤其是在融资

服务上，从降低民营企业运营成本、缓解民营企业融资难融资贵等方面给予了真金白银的扶持。

即将出台的成都民营经济健康发展25条中，成都开出了“4个100亿”的奖补政策，激发民间投资活力，为民营企业纾困解难。包括：设立规模100亿元的“应急周转基金”为民营小微企业提供短期应急周转；设立规模100亿元的地方资产管理公司帮助民营企业处置不良资产；设立100亿元上市公司纾困帮扶基金，积极化解上市公司和实际控制人流动性风险，让企业放心经营；设立100亿元规模的新经济发展基金，对新经济企业成长进行引导投资。

记者注意到，除了成都市提出4个百亿之外，成都高新区在日前发布了培育产业发展的19条政策，提出将设立100亿元新经济创投基金，重点扶持雏鹰企业、瞪羚企业、独角兽企业等，形成企业梯

度培训体系。由此，将形成成都市、高新区两级政府的政策叠加效应，有效推动民营经济的发展。

就此，成都在民营经济健康发展大会上强调，“要营造新环境，努力建设优商重商亲商的标杆城市。”成都要求坚持把创造一流营商环境作为“头号工程”，拿出真金白银的干货实货，全力打造具有竞争优势的要素市场、对标国际先进的营商环境、尊重重业处置不良资产；设立100亿元上市公司纾困帮扶基金，积极化解上市公司和实际控制人流动性风险，让企业放心经营；设立100亿元规模的新经济发展基金，对新经济企业成长进行引导投资。

“种得梧桐树自然引得凤凰来，最关键的是打造好的营商环境，一个良好的营商环境就可以让企业很好地去发展，长期发展而不是投机性地发展。”先后参加了中央的民营企业座谈会和四川省民营经济健康发展大会的海特高新董事长李鹰表示。



11月24日，成都召开民营经济健康发展大会，会上讨论了即将出台的促进民营经济健康发展的意见。

本报资料室/图

## 发展新经济培育“独角兽”

记者注意到，自2017年以来，成都率先在全国率先举起“发展新经济培育新动能”大旗，提出培育“新经济六大形态”和“七大应用场景”，新经济成为助推高质量发展的重要引擎，不仅催生众多创新创业领域的民营企业，也为传统民营企业加快转型升级、塑造竞争新优势提供了重大机遇。

“极米的发展，主要得益于成都良好的营商环境，以及创新驱动的产业基因。”“独角兽”企业成

都市极米科技有限公司董事长钟波在会上表示，自成立以来，极米每一天都在践行“创新”这两个字。截至目前，极米已拥有超过400项专利，并成为整个家用和商用投影机行业第一名。“接下来极米总部将继续扎根成都好好发展，并加大在成都的研发投入，希望将行业内川企业以及高校的科研资源进行整合，在成都打造全国甚至全球领先的世界一流光学实验基地。”

极米、1919酒类直供等，正

是成都近几年培育出来的行业独角兽企业。此次成都民营经济健康发展大会提出，力争到2022年全市民营经济产业规模迈上万亿台阶，民间投资规模达到8000亿元以上，本土民营企业首次进入“世界500强”，10户以上进入“中国民营企业500强”，培育“独角兽”企业10户，民营经济健康发展环境更加优化、创新体系更加健全、产业结构更加合理、社会贡献更加突出。

记者注意到，成都高新区在

今年5月，召开独角兽梯度培育计划发布会，对处于不同发展阶段的企业精准施策，提供政策扶持、金融支持、人才赋能、专业服务等多方位服务和支撑。

“走创新驱动产业培育之路，是应时之举，顺势而为。”成都高新区管委会负责人表示，该区将把产业孵化培育作为转型发展的“生命线工程”，围绕企业不同发展阶段进行培育，加快构建覆盖企业全生命周期的政策体系。