

北京73宗宅地推介亮相 “多频少量”均衡供应

本报记者 余燕明 北京报道

日前,北京市举办了2023年商品住宅用地推介会,73宗拟于年内供应的商品住宅用地在推介会上亮相,邀请了70多家房地产开发企业参加。

据《中国经营报》记者了解,上一次北京在全市范围内举办土地推介会还是在2019年。过去三年里,房山区、大兴区、丰台区、北京经济技术开发区、朝阳区等区域分别举办过经营性用地推介会。

此次推介会上亮相的73宗商品住宅用地,其中8成以上位于“三城一区”(即中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区)、产业园区与轨道交通站点周边。位于中心城区的地块22宗,占比在3

成以上;位于北京城市副中心及平原多点地区的地块39宗,占比超一半;位于生态涵养区的地块12宗,占比近2成。

“房地产企业投资信心逐步恢复,房地产温和复苏的态势有望逐步稳固。”北京市规划和

自然资源委员会有关负责人表示,北京的商品住宅用地始终结合市场容量均衡投放,既无大起,也无大落,形成了北京特有的节奏。从供应结构看,政策性住房用地占北京住宅用地供应总量6成以上,起到了压舱

石的作用。

据悉,2023年,北京市商品住宅用地供应量仍将保持在300万平方米左右,将分轮次公布拟供商品住宅用地清单,通过“多频少量”等多种方式实现均衡有序供应。

多宗优质地块集中亮相

通州区有关负责人在此次推介会上介绍,通州区将有7宗商品住宅用地拟于2023年供应,涉及文化旅游区、张家湾设计小镇、北京城市副中心城区及拓展区多个板块。

记者了解到,在2023年北京商品住宅用地推介会上,朝阳区重点推介了6宗地块,分别位于东坝、崔各庄、小红门、管庄、十八里店等区域。其中热度最高的当属崔各庄乡奶西村棚改项目地块。

去年,朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目已经出让了3宗商品住宅用地,竟得人分别为中建智地、首开股份和金隅地产。目前,这3宗地块已被开发成了北京中建宸园、首开金茂望京樾、金隅望京云尚,入市后均取得了不错的销售业绩。

此次推介会上亮相的奶西村棚改项目地块的建筑用地面积为7.13万平方米,建筑规模为10.5万平方米,其中居住部分的容积率为1.4,朝阳区计划在今年4—5月挂牌供应。据记者了解,去年出让成交的3宗奶西村棚改项目地块的销售指导价分别为8.9万元/平方米、8.5万元/平方米、8.5万元/平方米。

朝阳区此次重点推介的另一宗位于小红门的商品住宅用地也有较高关注度。今年2月,中建东孚在北京市2022年度第五批次集中供地活动中竞得了小红门11号地块,成交楼面地价为4.73万元/平方米,销售指导价为8万元/平方米。

海淀区则只重点推介了两宗地块,分别是双新村棚户区改造项目地块及永丰组团K地块,均位于北京土地市场热门成交区域。其中,双新村棚改项目地块位于海淀区四季青镇,建设用地面积9.23万平方米,容积率为1.05,建筑规模11.13万平方米,计划在今年4月—5月挂牌出让。

据记者了解,双新村棚改项目地块所处区位与世纪金源、中关村、五棵松等三大商圈距离为10公里左右,地块周边已建成相对成熟的别墅项目,比如香山艺墅、西山美庐、御墅临枫等,还邻近北京西山国家森林公园、八大处公园、香山公园、国家植物园等,地块附近还有海淀区第四实验小学、北京市师达中学、清华育才实验学校等。

另一宗永丰组团K地块位于海淀区永丰产业基地内,是中关村科学城北永丰产业组团核心区域,建设用地面积8.95万平方米,建筑规模为22.24万平方米,容积率为2.2—3.0,计划在今年8—11月挂牌供应。

永丰组团K地块所处区位距离较近的商业配套为中关村壹号,附近还有西北旺万象汇、正在建设的永丰中粮大悦城。地块周边的教育资源则包括了中关村第三小学(科技园分校)、清华大学附属中学永丰学校等。

通州区有关负责人在此次推介会上介绍,通州区将有7宗商品住宅用地拟于2023年供应,涉及文化旅游区、张家湾设计小镇、北京城市副中心城区及拓展区多个板块,总用地面积约为36万平方米。

顺义区在今年计划供应8宗商品住宅用地,总用地面积约为36万平方米,将分3轮推出。“第一轮将推出3宗地块,前两宗地块均位于后沙峪镇,距离后沙峪地铁站1公里左右,向南4公里就是新国展。第三宗地块是顺义主城区不多的居住用地,紧邻顺义区第三中学,步行三分钟即可到达地铁站。”顺

义区有关负责人在现场介绍,第二轮推出的商品住宅用地拟于2023年第三季度供应,第三轮地块拟于第四季度供应,“都是位置优越的住宅用地”。

据昌平区有关负责人介绍,昌平区今年计划供应15宗商品住宅用地,总用地面积为125万平方米。此外,2023年,昌平区还计划供应20宗产业用地,承载北京市高精尖产业发展。



近期,北京市举办了2023年商品住宅用地推介会,73宗拟于年内供应的商品住宅用地在推介会上亮相。

推动土地市场公开透明

2023年北京商品住宅用地推介会还首次推出了实景三维“云踏勘”方式,通过航拍、拟人等多个视角,立体化展示每幅地块出让条件及规划控制要求。

根据北京市统计局的数据,2023年一季度,北京新建商品房销售面积为218.6万平方米,同比增长13.5%。其中,住宅销售面积为147.3万平方米,增长7.1%;办公楼为18.7万平方米,增长56.1%;商业营业用房为23.6万平方米,增长69.4%。

今年一季度,北京房地产开发企业到位资金为1196.1亿元,同比增长8.7%,其中定金及预收

款为591.6亿元,增长21.6%;全市房地产开发企业房屋新开工面积同比增长29.6%,全市房屋竣工面积同比增长12.6%。

2023年北京商品住宅用地推介会现场,14个区政府和北京经济技术开发区、临空经济区等2个管委会都分别设置了展台,摆满了区域亮点宣传册、产业发展政策集锦等资料,不少区的主管副区长还亲自到场,介绍本区相关情况和地块信息,为房地产企业答疑解惑。

据悉,通州、顺义、昌平三个区政府做了专题推介。其中,通州区有关负责人介绍了北京城市副中心及“两区”,即国家服务业扩大开放综合示范区、中国(北京)自由贸易试验区政策的叠加优势,重点推介了7宗位置优越、条件成熟的商品住宅用地,涉及文化旅游区、张家湾设计小镇、北京城市副中心城区及拓展区多个板块。

顺义区有关负责人在此次推介会上介绍,作为“第一国门”所在地,顺义区已成为首都发展基础坚实、潜力最大的地区之一,重点推介了8宗具有投资优势的居住用地。

昌平区有关负责人介绍,今年昌平区计划供应15宗优质住宅用地,其中9宗位于未来科学城,周边产业布局成熟,高素质人才集聚,并表示昌平区将当好“金牌店小二”,创造最好环境、最佳服务、最优政策。

一些与会房地产企业负责人表示,此次推介会的信息全面、环节新颖,让企业看到了北京土地市场优质的后备资源,感受到了北京土地市场公开透明的环境,增强了企业投资北京土地市场的

信心,稳定了各市场主体的预期,对于推进北京土地市场平稳健康发展有着积极意义。

据记者获悉,2023年北京商品住宅用地推介会还首次推出了实景三维“云踏勘”方式,通过航拍、拟人等多个视角,立体化展示每幅地块出让条件及规划控制要求,同时综合体现地块及周边的地形地貌、市政、交通、医疗、教育、商业等配套设施情况,以科技赋能商品住宅用地供应,让房地产企业足不出户也能身临其境地了解地块情况。

“实景三维‘云踏勘’视频融合了信息化、数字化等技术,使房地产企业在办公室就能够看到地块全貌及周边情况,为企业投资决策创造了便利。”华润置地北京片区总经理陈海鸥说。

“此次推介会对引领北京土地供应的规范化和透明化、稳定市场预期、促进房地产行业健康复苏和持续发展有着积极意义。”北京首都开发控股(集团)有限公司总经理助理周兵说。

龙湖集团北京公司常务副总经理吴雁军表示,北京的营商环境改善有目共睹,作为深耕北京的民营房企,龙湖集团将积极参与北京土地竞买,打造高品质、国际化社区。

北京市规划和自然资源委员会有关负责人表示,新版北京城市总体规划实施以来,在减量提质背景下,北京坚持“房住不炒”定位,充分发挥规划引领作用,一张蓝图接续建设,始终把建设优质市场、提供一流服务作为工作目标,努力为投资北京的房地产开发企业创造更为广阔的发展空间。

步入“标准地”时代 产业地产提质增效

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

各地工业用地“标准地”改革正持续深化。

《中国经营报》记者不完全统计发现,作为“放管服”改革及优化营商环境的重要内容,近来至少有河南、天津、四川、福建、河北、山东、山西、陕西、甘肃等多地都提出要持续深化工业用地“标准地”改革,不少省市还提出2023年起开

深化“标准地”改革

工业用地全面实行“标准地”供应“呼之欲出”。

近来,包括四川、陕西、山西、湖北、河北等多地均明确提出,2023年起,开发区新增工业用地要全面实现“标准地”供应。其中,河北、陕西等地明确省级以上开发区要在2023年全面推行新增工业用地“标准地”出让;山西等地则提出2023年起,全省开发区全部以“标准地”形式出让工业用地。

突出亩均效益

多位专家认为,从各地经济社会发展视角来看,推进工业用地“标准地”改革,主要是为了提高固定资产投资强度、亩均税收等,推动土地高效利用与经济高质量发展,多地在推进相关改革时也颇为重视突出土地的亩均效益。

“工业用地出让价格低,政府更看重的是投资、产值、税收等长

期收益。”马力认为,提前明确了各项要求的工业用地无疑能激励企业比拼工业项目开发运营能力,提升土地产出效益。

因此,马力认为,“标准地”的关键不仅在出让,更在监管。“越来越多的城市开始推行工业用地项目的全生命周期管理。”马力指出,“标准地”明确了土地出让要求,政府应花更大的力气在监管项目按

发区新增工业用地要全面实现“标准地”供应。

工业用地“标准地”,即在完成相关区域评估及土地征收、“三通一平”(通水、通电、通路、土地平整)等前期工作,符合“净地”要求的基础上,明确固定资产投资强度、用地容积率等控制性指标并实施全程监管的可出让的国有工业用地。

多位行业专家在接受记者采访时表示,多地持续深化工业用地“标准地”改革,主要是为了提高土地亩均效益,提升土地亩均效益,同时推动工业用地出让全流程更加市场化、透明化,促进工业企业提质增效,为工业经济高质量发展提供良好环境与动力。

“实际上,2018年浙江省就开始全面推进‘标准地’,将拟出让地块的固定资产投资强度、建筑容积率、亩均税收、单位能耗标准、单位排放标准等具体要求提前确定好,目的是让工业用地出让、审批、施建、验收、监管等全流程环节更加高效、透明,减少暗箱操作的空间。”克而瑞产城发展部研究总监马力认为,大力推行“标准地”,企业可以更少比拼政府资源,而是比拼工业项目开发运营能力,这样的竞争氛围必然拉高工业用地的经济社会效益产出门槛。

都、秦皇岛等不少典型城市也主动提出2023年年底前在全市开发园区全面推行新增工业用地“标准地”供应。实际上,早在2021年国务院办公厅印发的《要素市场化配置综合改革试点总体方案》中,就将“标准地”出让明确为深化土地要素市场化配置改革的一项重要内容,提出鼓励优化产业用地供应方式,支持产业用地实行“标准地”出让,提高配置效率。

“标准地”改革同时也能为企业提供更透明、高效的拿地及运营环境,促进企业提质增效。

“越来越多的城市推行‘标准地’,表明工业用地出让正日益向市场化、透明化发展。”马力认为,工业用地“标准地”出让下,产业资源优、服务能力强、土地利用效率高的企业更有希望通过市场化手段快速获得高质量土地资源,同时企业可更少比拼政府资源,而是比拼工业项目开发运营能力,这样的竞争氛围必然拉高工业用地的经济社会效益产出门槛。

“‘标准地’改革下,工业用地的公共配套与‘三通一平’等标准也提前确定了,无疑更加便利企业拿地及运营。”李宇嘉也认为,“标准地”下地方政府对拿地企业后期考核有其约束性,同时也有其奖励性,通过对达产或产出效益高的企业给予一定奖励,无疑能够激励企业提升生产经营效益,形成良性竞争环境。

“‘标准地’首先意味着土地投资、建设、产出相关指标提前明确,同时也意味着审批流程缩短,便利于企业拿地,降低企业成本。”诸葛数据研究中心首席分析师王小嫻认为,“标准地”改革下,企业要经历的审批流程缩减,一方面能够降低企业成本,另一方面企业也能专心运营,无须过多维护政府关系等,无疑能够促进营商环境持续优化。

“工业企业更多追求的是利

润,地方政府则更在意持续的产业发展与民生改善等。”孙文华认为,随着城市化的发展,土地成本会不断地增加,综合来看,当前各地推进工业用地出让更需要考虑保就业等民生指标,将吸纳就业作为制定工业用地优惠政策的一项重要依据。

此外,上述多地还提出要优化产业用地供应方式,将“标准地”改革与“地证同交”“弹性出让”“标准化工厂”深度融合、以充分发挥改革效应。

如河南省除提出推进“标准地”出让外,还提出要推进工业用地供应方式由以出让为主向租赁、出让并重转变,推广长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等供应方式;四川也从实行差别化地价调节政策,开发利用地上地下空间等方面推进土地集约节约利用。

降低企业成本

除地方经济发展视角外,工业用地“标准地”改革同时也能为企业提供更透明、高效的拿地及运营环境,促进企业提质增效。

“越来越多的城市推行‘标准地’,表明工业用地出让正日益向市场化、透明化发展。”马力认为,工业用地“标准地”出让下,产业资源优、服务能力强、土地利用效率高的企业更有希望通过市场化手段快速获得高质量土地资源,同时企业可更少比拼政府资源,而是比拼工业项目开发运营能力,这样的竞争氛围必然拉高工业用地的经济社会效益产出门槛。

“‘标准地’改革下,工业用地的公共配套与‘三通一平’等标准也提前确定了,无疑更加便利企业拿地及运营。”李宇嘉也认为,“标准地”下地方政府对拿地企业后期考核有其约束性,同时也有其奖励性,通过对达产或产出效益高的企业给予一定奖励,无疑能够激励企业提升生产经营效益,形成良性竞争环境。

“‘标准地’首先意味着土地投资、建设、产出相关指标提前明确,同时也意味着审批流程缩短,便利于企业拿地,降低企业成本。”诸葛数据研究中心首席分析师王小嫻认为,“标准地”改革下,企业要经历的审批流程缩减,一方面能够降低企业成本,另一方面企业也能专心运营,无须过多维护政府关系等,无疑能够促进营商环境持续优化。

“工业企业更多追求的是利

润,地方政府则更在意持续的产业发展与民生改善等。”孙文华认为,随着城市化的发展,土地成本会不断地增加,综合来看,当前各地推进工业用地出让更需要考虑保就业等民生指标,将吸纳就业作为制定工业用地优惠政策的一项重要依据。

此外,上述多地还提出要优化产业用地供应方式,将“标准地”改革与“地证同交”“弹性出让”“标准化工厂”深度融合、以充分发挥改革效应。

如河南省除提出推进“标准地”出让外,还提出要推进工业用地供应方式由以出让为主向租赁、出让并重转变,推广长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等供应方式;四川也从实行差别化地价调节政策,开发利用地上地下空间等方面推进土地集约节约利用。

多位专家认为,优化与增加产业用地供应方式,最直接的效果是能够降低企业用地成本,为企业用地提供更多选择。

“增加工业用地的供应方式主要是为了最大化利用工业用地,盘活存量用地。”王小嫻认为,工业是实体经济的主要参与者,增加工业用地的供应方式,促进工业经济的平稳增长,能够为城市经济增长贡献力量。

“增加工业用地供应方式,能够便利企业选择,降低企业成本。”李宇嘉则认为,不少新兴产业的用地周期并不是很长,先租后让等弹性供地就能够为类似产业降低用地成本,提供灵活选择。