

●名匠装饰推出“微装修”

贴心服务赢信赖

6版

●成都首批国有租赁住房入市

成租房族焦虑的“终结者”

7版

●贪图利息替朋友抵押房产贷款

钱没还清能否进行房产交易?

8版

本期导读

楼市供应格局巨变 政府将不再垄断住宅用地供应



(袁华 摄)

“

中国楼市供给侧改革正在推进,多主体供应居住用地和住房的格局有望加快建立。

据新华社报道,国土资源部部长姜大明15日说,我国将研究制定权属不变、符合规划条件下,非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法,深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点,推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。

这意味着,政府将不再是住宅用地的唯一提供者,房地产开发商也不再是一手住房的唯一提供方。

过去多年,我国城市商品房开发的模式一般为房地产开发企业从政府部门购得国有土地,然后进行开发并对外销售。其特点之一是由政府土地出让部门提供土地,二是必须是国有土地,集体土地须经征收为国有土地后方能出让。

A 国企自有用地建住宅有先例

中原地产首席分析师张大伟分析认为,过去中国房地产的20年发展历史,其实就是国有土地发展历史,特别是商品房住宅土地,来源单一,地方土地财政依赖房地产依赖土地招拍挂,国有土地招拍挂出让是商品房住宅土地的唯一来源。

这种现状造成的一个弊端,就是一些地方土地出让部门有意无意地调节土地供应节奏,热点城市居住用地相对不足,且土地出让价格一再走高,助推房价上涨。

如何解决这个弊端?首先居住用地供应要相对充足,才能缓解热点地区楼市供需紧张局势。如果城市的国有居住用地供应不能填补供应缺口的话,在符合要求的情况下,一些国有企业也可以利用原有划拨用地变更土地性质为国有居住用地,并进行后续开发;此外,集体建设用地也可提供居住用地的供给。

利用国有企业自有用地建设住宅此前已有先例,但主要是提供保障性住房。

北京市住建委相关负责人上月曾介绍,北京进一步引导和鼓励全社会支持参与住房保障工作,不断拓宽保障房筹集渠道,多主体供给,形成了广泛合力。其中,鼓励国有企业利用自有用地建设保障房,加大政策支持力度,目前已建设约12万套。

“鼓励国企拿出自有用地建设保障房,是增加保障房的供给渠道,而非企业自建房为企业内部职工福利分房。”上述负责人表示,这些房源均面向社会符合条件的保障房家庭进行公开配租配售。

此次官方虽然表示“将研究制定权属不变、符合规划条件下,非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法”,但并未透露将允许在这些土地上建设什么性质的住房,还将是保障性住房?还是可能公开对外销售?目前尚不得而知。

B 租购并举再进一步

政府不再垄断住房用地,除了可以盘活非房地产企业自有土地,农村集体经营性建设用地也是一个可以提供住宅用地的供应渠道。

去年8月底,为增加租赁住房供应,缓解住房供需矛盾,构建租购并举的住房体系,建立健全房地产平稳健康发展长效机制,国土部会同住建部根据地方自愿,确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

两部委称,此举还将有助于拓展集体土地用途,拓宽集体经济组织和农民增收渠道;有助于丰富农村土地管理实践,促进集体土地优化配置和节约集约利用,加快城镇化进程。

“鼓励集体用地建设租赁住房,有利于提高用地指标紧张的城市加快租赁房源供应的可能性,13个城市基本都属于一二线城市,这些城市国有土地相对紧张,而部分区域存在的城中村等集体土地,如果部分进入租赁市场有利于房源供应,也有利于城中村改造。”张大伟称。

他表示,目前租赁市场的核心问题是租购比悬殊,开发商开发商品房用于出租的回报率过低,大部分年收益只有1%~2%,这种情况下集体用地因为土地

价格相对较低,集体用地建设的租赁房,在租金市场化的情况下,可以达到年投资回报率5%以上,对于集体产权拥有者来说,可以获得稳定回报。

利用集体土地建租赁住房并非新鲜事物。超大城市,早在2011年,北京就已经向中央部委申请开展利用集体建设用地建设租赁住房。此后,京沪两地集体建设用地租赁住房试点申请获得了国土部批准。

从2011年起,北京先后在朝阳区平房乡、海淀区唐家岭、温泉镇351地块、昌平区北七家镇等5个集体土地地块开展了租赁住房项目试点,建设租赁住房1.28万套。

国土部土地利用司有关负责人曾表示,北京、上海作为首批集体土地建租赁住房试点城市,几年来试点项目运行取得了良好的效果,一是增加了住宅用地来源和租赁住房供给。二是扩展了集体经营性建设用地的居住和产业发展功能。三是对盘活低效集体建设用地、解决城市周边外来务工人员居住问题、改善城郊经济社会环境等方面,发挥了积极作用。四是拓宽了集体经济组织和农民增收渠道,农民获得长远稳定收益,有获得感。

(第一财经)



资料图片

旧机器设备出售

达川区国资办有一批旧机器设备需处置,欢迎有废旧设备收购资质的企业报名竞买(详见报名须知)。另有500立方米小石料出售。报名截止时间2018年1月23日下午5:00。

联系电话:13551423551(牟先生)

13982839366(陈先生)

广告