

# “探索村集体 10%留用地上建设租赁住房”,让杭州留用地再次成为话题

## 优质留用地项目是村民的“钱袋子”,也带动了区域板块的价值提升

# 杭州留用地,这些年来这样走



本报记者 印梦怡 徐叔竞

租售并举之路,杭州步履不停。

上个月末,杭州正式发布了《杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》(简称《试点方案》)。在《试点方案》中,其中一条“探索村集体 10%留用地上建设租赁住房”尤为吸引眼球,也让“留用地”再次成为话题。

作为全国范围内较早试行留用地政策的城市之一,杭州一直走在前列。不仅 10%留用比例的约定在全国不多见,而且真正大规模制度化地推行,也只有杭州等少数城市。

那么,要在这部分 10%留用地上建设租赁住房,哪些部门牵头?从哪里先试点?是否会大范围推广?钱报记者采访了杭州市相关部门。

与此同时,也引出了一段杭州 10%留用地的编年史。

### 最早的这些村留地 见证了杭城“破茧成蝶”

一座城市的成长,离不开土地。或许可以说,城市发展史,几乎就是一部土地的规划利用史。

不少老杭州都还记得,20多年前的黄龙体育中心一带,曾经是一片农田。生活在这一带的村民,主业是务农、种茶。时光荏苒,当时谁也想不到,日后的黄龙商圈会是杭州城内最早的、也是真正意义上的高端商务区,并和武林商圈一起奠定了杭州现代化都市格局的初世代。

1997年,黄龙村的村民迎来了一次重大转变,这是杭州市第一批撤村建居的试点村,从此黄龙村成了黄龙社区。

据灵隐街道党工委一位老干部介绍,“那时候还没有‘留用地’说法,是以‘拆复建’的名义,其实就是后来留用的前身。”

“当时为了破解城市发展难题,以及解决被征收土地后的村民安置难题,才有了政府征收集体所有土地后,留出 10%比例的土地,由村里发展二、三产业,以获得一笔长期、稳定的经营收入,用于保障村民的生计。”

在这样的背景下,黄龙村所在地块被征收后,一座座商务写字楼在村里的动员招商下拔地而起,也翻开了黄龙商圈的华丽篇章。

“从 2001 年竣工的绿城·黄龙世纪广场,到 2003 年交付的嘉华国际商务中心,还有 2004 年投入使用的聚龙大厦,其实都是属于黄龙村这 10%留用地的项目。也就是这三座村里推动建设的‘主力’写字楼,和政府主导建设的浙江世贸中心,一起奠定了整个黄龙商圈的雏形,为之后黄龙商圈形成楼宇经济集聚作出了不可磨灭的贡献。”

根据政策,10%留用地中,51%比例的产权归村里,因此留用地产生的价值,会直接体现在村里的年底分红。公开资料显示,2015 年时,黄龙社区就有人均 1 万元的分红收入,到现在也只多不少。

### 招拍挂,部分可办房产三证 留用地政策日益完善

在黄龙社区之后,杭州的留用地制度开始了不断更新完善之路,各个街道内撤村建居后的留用地项目也如雨后春笋,呈蓬勃之势。

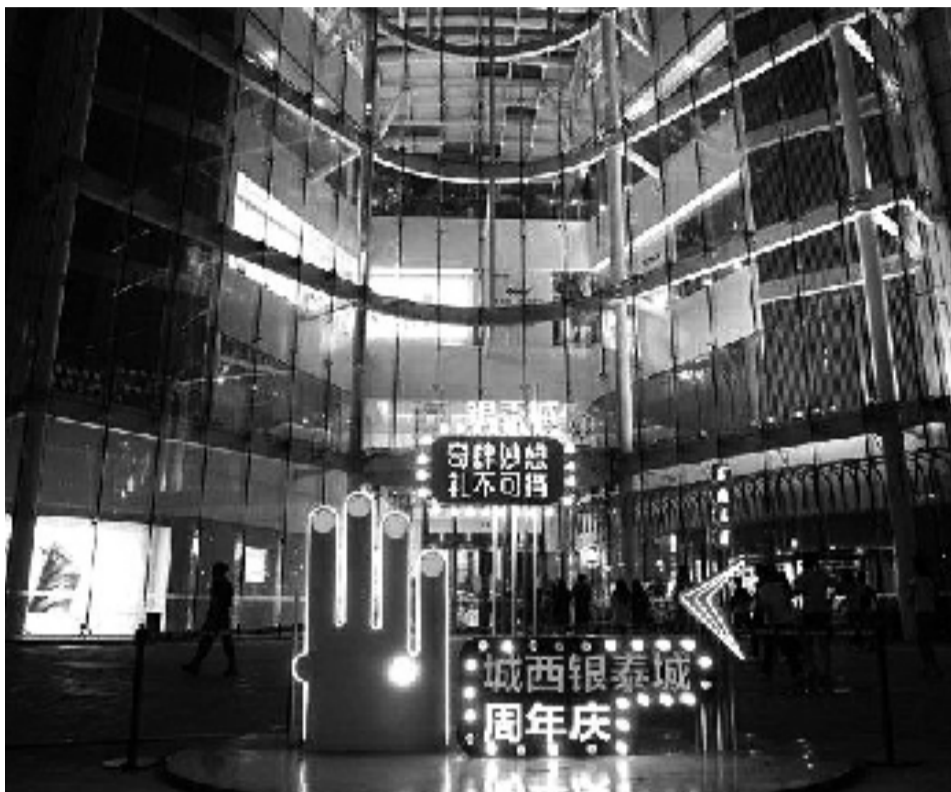
1998 年,杭州出台《关于在市区开展撤村建居改革试点工作的意见》,撤村建居后,原农村集体土地经依法征收后,转为国有。

1999 年,《杭州市撤村建居集体所有土地处置补充规定》首次明确了 10%留用地政策,并且,“明确土地的用途,并严格按照规定用途使用,不得转让和出租”。

到了 2006 年后,《杭州市人民政府办公厅关于完善杭州市区留用地管理的补充意见》里,提到“10%留用地应优先用于原村属二三产业项目,土地出让金全额返还给村集体经济组织,并按规定予以办理‘两证’,但不得上市交易”。

而在 2009 年的《关于进一步完善村级集体经济组织留用地出让管理的补充意见》中,再次放宽了限制,写明“2010 年起招拍挂的村留用地,有 49%的比例可办房产三证”。

至于为何留用地要走招拍挂途径,杭州市国土资源局工作人员告诉记者:



城西银泰城。

“2010 年起,全国开始规范土地使用权转让,凡国有用地必须通过招标、拍卖或挂牌等方式向社会公开出让。撤村建居后,村里的集体土地被政府征收,实际已属于国有用地,10%留用地也属于国有用地,只不过留给村里经营,收入归村里。”

### 留用地项目是村民的“钱袋子”也带动了区域的价值提升

在政策日益规范完善下,留用地项目不断涌现。2009 年~2011 年期间,庆春板块的中豪五福天地、西溪板块的郡原公元里、申花板块的城西银泰城等,都成了这一时期的经典。

比如城西银泰城所在的阮家桥村,当年撤村建居改造时,其中近 100 亩留用地指标,选择跟银泰合作。祥符街道了解情况的工作人员告诉记者:“这一项目并不是一蹴而就的,2009 年,村里开始和银泰合作,最早的构想仅仅是一个商场,那时还没有综合体概念,直到 2013 年正式开业。自从地块租给银泰后,村里可以得到银泰每年 3200 万元的租金收益。”据了解,阮家桥村有占股村民约 1200 人,如果毛估估,每年人均也有近 3 万元。

转塘街道相关工作人员也向记者介绍:“转塘到现在已建成留用地项目 8 个,在建和待建的项目也还有很多。比如最早的江口大厦,是江口村在 2010 年自主开发的,到现在村里每年人均能分红毛 2 万元,有的一户人家分红可以拿到 5 万~6 万元。”

村级留用地的成功开发,不仅成为村民的“钱袋子”,并提供了更多的就业机会,其更深远的意义在于能够带动整个板块的价值快速提升。像城西银泰城,集购物、餐饮、娱乐、休闲、商务配套于一体,填补了杭城西北区域大型商业综合体的空白,申花板块也一跃成为杭州最具人气的居住板块之一。

留用地项目开发,已成为壮大村集体经济的重要保障,也为完善城市功能发挥了重要作用。

### 地段优越的留用地吸引了开发商涌入

随着制度的完善,很多地段优越的留用地,也吸引到了一波敢于吃螃蟹的企业。本土房企更是当仁不让,在绿城、银泰等大牌之后,德信、中豪、星耀等开发商扎堆而来。

如果要拎一个典型出来,中豪房产几乎可以说是杭州楼市留用地开发“专业户”。

从 2006 年,中豪抱着试水态度做了首个村级留用地项目——与望江村合作的中豪望江国际,再到 2009 年后陆续和五福村合作的中豪五福天地、与七格村合作的中豪七格、与彭埠村合作的中豪国际,还有最新的,与水湘村合作的湘和国际,预计将于明年交付。

中豪国际营销总监余宙告诉记者:“在开发留用地方面,我们摸索和积累了很多经验,在这条路上越走越宽。从最早的试水,到现在有很多村主动找上我们希望一起合作,看中的就是我们在留用地项目开发上的丰富操盘经验。”

不过在他看来,做留用地绝非只是建房子。要运作好一个留用地项目,要有商业地产开发能力,要有良好的运营能力,“而且每个村都有各自独特的要求,所以开发商更要懂得和村民多沟通,以结合这个村的经济特点来开发运作项目。”

位于城西蒋村的西溪国际是深潭口村的留用地项目,2011 年开发之初,投资方找来绿城代建。西溪国际老总林大荣说,他们对项目的定位就是打造区域内最高端的写字楼之一。“我们项目大概有 6 万多 m<sup>2</sup> 写字楼,目前的招租率超过 100% (不但招满了,还有不少公司排队等着签约)。”林大荣说,西溪国际每年给深潭口村带来 1700 多万元收益。

对于怎样打造成功的留用地项目,林大荣的建议是:找准定位。“首先要根据区块优势,决定项目的定位。其次是要集中精力做好一件事,比如说专注于做高档写字楼,不要一个项目里又做写字楼又试图涉足住宅、类住宅。再次,项目建成后,后续服务一定要跟上。”

