

政府将不再是居住用地唯一提供者释放什么信息?多地已先行探索——

# 北京国企自建保障房,上海商地转型 杭州尝试留用地建租赁住宅

本报记者 印梦怡

1月15日,在2018年全国国土资源工作会议上,国土资源部部长姜大明抛出一则重磅消息:“政府将不再是居住用地的唯一提供者。”

这与之前的中央经济工作会议上,“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”的精神相一致。

虽然国土部门还在探索阶段,并没有细则,看上去更像是一种“吹风”。但也有人认为,中国房地产市场正处于巨变的前夜。

## 政府将不再是居住用地唯一提供者

近日,国土资源部部长姜大明表示,要改变政府作为居住用地唯一供应者的情况,研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下,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。

毋庸置疑,其中的“研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下,

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”,分外抢眼。

对此,在全国国土资源工作会议现场,杭州市国土资源局局长谢建华在面对媒体采访时也给出了相关回应,“目前,城市住房用地供应单一,主要是公开招拍挂出让。因此下一步,要探索多种方式供应,如协议出让、行政划拨等,而核心则是要厘清分类,依据保障类、市场类、长租型进行供应,要探索住宅多结构形式供应。”

谢建华认为:“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,将能够提供更多租赁住房给买不起房子的人居住。”

业内人士分析,“非房地产企业依法取得使用权的土地”,范围宽泛,可以包括了商业用地、工业用地等等。

浙江大学管理学院教授、浙江大学房地产研究中心主任贾生华分析:“这是落实中央‘多渠道供给’的要求,以后将释放更多的土地进入住房市场,当然不是指商品房,更大的可能是保障房、租赁住房等。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进也表示:“当前在居住用地的放开方面,其实只有租赁市场才有机会。尤其是一些国有企业的用地。很多国有企业的工业用地当前需要积极盘活。”

## 北京国企自建保障房 上海商地转型租赁住宅

据悉,企业自有用地建房已经开始试点。2017年12月7日,北京市住建委会曾发布消息称,北京鼓励国有企业利用自有土地建设保障房,目前已经建设约12万套。

上海也正在拓宽租赁住宅用地的供应渠道。1月5日,根据澎湃新闻消息,上海市宝山规划和土地管理局透露,宝山区3幅存量商业办公项目经报请区政府集体决策,拟批准转型为租赁住宅。转变成租赁住房之后,签订土地补充出让合同,土地使用年限和容积率不变。

## 多渠道供给 杭州留用地探索已先行

在贾生华看来,在土地的多渠道供给中,杭州其实也早已有相应的探索。“留用地实际上也解决了很大一部分人的居住需求。”从1997年起,杭州就开始了留用地的探索。2010年起招拍挂的村留用地,有49%的比例可办房产三证。但是,此前的村留用地项目并不允许开发住宅项目。

直到去年8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》,其中明确提出“为盘活存量土地、用房,杭州将积极探索村集体10%留用地上建设租赁住房,鼓励国有企业参与集体建设用地的租赁住房建设”。可以预见,未来更多的土地将流入租赁住宅市场。

浙报传媒地产研究院院长丁建刚预测:“优质地段加之租房同样可以获得的稳定权利,可能会使越来越多的人愿意租房。虽然这是一个比较漫长的过程,但会迅速改变人们对市场的预期。”

对于杭州来说,贾生华认为:“关键的问题是,杭州接下来有多少集体土地、企业自有土地,可以用来建设住宅,以及在哪些土地上建设住宅,管理模式要如何制定,这些还有待于后续落地。”



## 6只地产股涨停,万科A成全球最大市值地产商 期待土地新政红利,机构游资齐抢地产股

本报讯 11连阳后的大盘仅休息了一天,昨天又强劲反弹,不仅收复失地,还创出了近期新高。昨天最大的做多功臣是地产股,在利好的刺激下,地产股集体大爆发,招商蛇口等6股涨停,万科A大涨8.39%,再创历史新高。

国泰君安解读认为,当前政府调控思路已经转向为“产业拉动用工需求、人口流入消化商品房、政府根据库存周期供地”,在这样的背景下,由于一线城市限制人口、三四线城市人口流出,二线城市成为人口增长的主要区域,继续看好二线城市扩大市场空间抬估

值的空间。

这则消息得到了市场的正面反应,各路资金加入了追逐地产股的大军,招商蛇口、荣盛发展等6只地产股涨停,金地集团大涨9.22%,万科A大涨8.39%。其中万科A收盘价突破40元,再创历史新高,其市值也升至4437亿元,成为全球十大地产商之首。

交易所的龙虎榜信息显示,众多机构和各路游资都在抢地产股的筹码。如昨天涨停的招商蛇口大最的买入主力是游资申万宏源上海闵行区东川路营业部。同时也有两家机构共买入1.25亿元。地产妖股泰禾集团最近

又是五个涨停,昨天的涨停中,仍然有中信证券上海溧阳路、中信建投重庆涪陵广场路等活跃游资在卖力封板。

“近期地产股是市场最大的热点,我们赶上了华夏幸福的机会。”歌道投资徐嘉隆表示,周一大盘的调整只是上涨过程中的整固,整体还是向上的局面,昨天就收出了阳包阴的格局。他建议投资者可以逢低关注地产板块中的龙头,特别是一线大品牌的地产商,如万科、保利、金地、华夏幸福和绿地等。而次新股虽然也是热点,但是操作难度较大,建议投资谨慎参与次新股。 本报记者 刘莞信