

# 多城发布“两集中”时间表， 土地市场格局渐变

■中国城市报记者 张阿婧

热点城市的土地市场格局正在被改写。

中国城市报记者注意到，今年3月以来，全国22个实行“两集中”（集中发布出让公告、集中组织出让活动）供地的城市中，大部分已公布了时间表和供地细则。目前来看，大部分城市第一批集中供地时间在今年4—5月。

这意味着，随着去年以来“三道红线”融资新规、“涉房贷”集中管理，到目前土地供应“两集中”新政落地，房地产供给侧改革的闭环已初步形成。

## 首批集中供地日期扎堆 22城土地成交额或超万亿元

住房市场上，房子常被形容为面包，土地是面粉。此前，各城市住宅用地普遍采取招拍挂方式，且皆是全年不定期连续推出，热门地块往往出现多轮报价抢地情况，甚至“面粉”贵过“面包”，出现了“地王”。

2月26日，自然资源部自然资源开发利用司负责人宣布，今年22个重点城市要对住宅用地实行“两集中”新政。

所谓“两集中”，第一是集中发布出让公告，原则上发布出让公告全年不得超过3次，实际间隔时间和出让地块数量要相对均衡；第二是集中组织出让活动。同批次公告出让的土地以挂牌方式交易的，应当确定共同的挂牌起止日期。以拍卖方式交易的，应当连续集中完成拍卖活动。

这22个重点城市包括北上广深4个一线城市，以及天津、重庆、南京、杭州、厦门、合肥、济南、武汉、成都、福州、郑州、无锡、苏州、沈阳、长春、宁波、青岛、长沙18个二线城市。

为避免“僧多粥少”、热点土地遭到哄抢，自然资源部还要求，上述重点城市要进一步加大住宅用地供应，2021年土地出让公告供应量不得低于近5年平均完成交易量。

来自中国指数研究院数据显示，2020年22城商品房销售额占全国商品房销售额的比重为39.9%，22城住宅用地出让金占全国住宅用地出让金的比重为37%，占比均近四成。22城均为核心一二线城市，是我

国经济最发达、产业结构与人口规模最具吸引力的地区，住房需求旺盛。

这也意味着各城市实行多年的土拍模式从“零售改批发”，且一年只出让3次土地。此重磅消息一经释放，立即引发了极大关注，在此期间，各城市也以闪电速度陆续发布供地细则。

仅2月23日—25日，郑州、天津、青岛、济南多个城市就紧急发布暂停原先住宅用地出让计划，统一实行“两集中”新政。

从目前披露的首批土地供应计划来看，各城市普遍相近，多数集中在在4—5月；22个城市中，目前尚未有城市启动首批土地集中交易。

比如3月26日，广州公布了首批48块集中出让土地，将于4月底竞价；3月31日，北京公布首批商品住宅供地30宗，计划5月8日开始竞拍；4月6日，长沙明确今年4月、7月、10月是集中供地时间；4月7日，杭州发布今年首批供应的57宗土地，计划于5月7日—8日集中出让。

多个城市集中供地时间相近，会产生怎样的影响？对此中原地产首席分析师张大伟认为，这对大部分企业的资金链将是巨大考验，单次大批量的土地供应，也对政府的管理能力提出了更高要求。

记者了解到，土地出让环节一般需要按比例缴纳保证金，因此若多城市土拍日期撞车，企业很难在多个地块同时缴纳保证金。

他认为，今年4—5月，全国热点城市将出现第一轮土地供应井喷，同时多个城市成交金额有望单日破千亿元。

根据目前首批供地计划，北京总起拍价为1036亿元，广州是901亿元，杭州是943.7亿元，天津是503亿元……累计来看，第一批入市地块起价已经超过6000亿元，叠加即将上台的上海、深圳等城市，预计未来22个热点城市第一批土地成交额有望超过万亿元。

## 房企迎大考 住房集中入市或利好购房

新的土地供给侧改革制度下，房企不仅面临着资金压力，试错成本也越来越高，要为抢

地风险买单。

“整体上，土地‘两集中’政策利好于财务稳健、资金充裕型房企。”贝壳研究院高级分析师潘浩对中国城市报记者分析，在近期集中的业绩发布会期间，多数头部房企及绿档房企表示，将会在土地新政下积极投拓，以进一步补充货源与扩大规模优势。

据悉，过去土拍市场上，房企拿地很大程度依靠错位来打时间差，如今若多城市的集中供地时间相近，单笔资金的使用率也将大大降低。特别是对于现金流较差的企业，如何为各城市项目理性排期、排序，是一项重大考验。

另一位房企负责人对中国城市报记者表示，从“三道红线”融资新规到土地供应“两集中”新政，一系列措施旨在加快行业洗牌。特别是针对一些资金紧张、负债较高、高杠杆高风险的中小房企，将使他们尽快出局，从而进一步防范金融风险。

该负责人还表示，“两集中”新政将对房企的投资研判能力提出更高要求，否则会大幅增加拿错地的概率；同时开发商联合拿地现象也会加剧，但如何避免企业间的私下围标，还值得再观察。不过一二线城市土地溢价率有望下降，因此房企毛利率也有了提升空间。

此外，短期内大量新建商品房也将集中开盘，这时房企更需要比拼产品质量和营销实力，或掀起新一轮的产品“厮杀”，但购房者在一定程度上也将会有更多选择空间。

事实上，部分企业已提前调整结构等待时机。

3月31日，在2020年万科业绩会上，面对万科仅18.1%的净负债率，有投资者发出疑问：过低净负债率是否影响投资力度和节奏？

对此，万科董事会主席郁亮回答：“净负债率低一点，那是万科为了等待机会。比如今年土地集中供应问题，对企业的资金实力要求来说有很大弹性。18%的净负债率，也可能正是为了等待市场出现此类变化的机会。”

## 北京样本：首推“政策工具箱”

3月31日，北京市首批30宗建设用地出炉，共涉及12个

区。其中位于中心城区项目15宗，建设用地面积占总用地比例约43%。

四座一线城市中，北京率先提出“房地联动、一地一策”的会商机制，同时在集中供应的项目中首次引入房屋销售价格引导机制，即每个地块在出让前就已明确销售指导价格。

多个创新举措下，北京成为这一轮“两集中”新政下的样本城市。

为了落实“房地联动、一地一策”会商机制，北京特别推出了一系列“政策工具箱”，包括各区严控地价成本、控制地块溢价空间锁定地价上限、竞政府持有产权份额、合理配置户型结构（套内70/90）、配建或代建公租房、建设高品质住宅、竞自持租赁住房、提高销售门槛、取消购房人税收信贷政策优惠、设定优先购买顺序、加强预期管控等十余个政策工具。

记者从北京市住建委获悉，这些“工具”可根据地块具体情况单独或叠加组合使用。

比如提高销售门槛，是指将办理预售许可的形象进度要求，从完成总层数的1/2提高到结构封顶或竣工验收；设定优先购买顺序，是指当客户比超过一定水平时，将考虑采取公正摇号优先向无房家庭销售。

所谓“房屋销售指导价格机制”，是根据地块所在区域的土地基准价格，结合区域近三年在售新建商品住房的平均成交价格以及地块容积率、周边配套特征等特征，综合三方因素进行测算。

在此背景下，开发企业在土地竞买环节时就签署价格承诺书，未来销售时不能超过承诺的价格上限，这也是未来办理预售的前置条件。

中海地产北京公司副总经理王心邑认为，新政亮点是按照周边房价的平均水平设定房价上限。与此前“限房价、竞地价”方式不同的是，限竞房往往低于周边新房和二手房价格，结果是企业为保持利润压低成本，导致项目及房屋品质下降。

“土地市场逐渐进入新‘价格指导’时代。”张大伟表示，本次挂牌的30宗地块的整体建筑规模达345万平方米，相当于2020年全年住宅供应的

57%。30宗地块中，大部分为政府限制“天花板”价格的商品房，在保证市场价格平稳的基础上，有利于建设高品质。

此外，30宗地块中有多宗配建了人才公租房，这一点与中央提出的“解决好大城市住房突出问题，切实增加保障性租赁住房和共有产权房供给”要求不谋而合。

## 北京新型共有产权房再亮相

随着北京市“两集中”细则出炉，此前备受关注的“新型共有产权房”也揭开面纱。

去年12月31日，北京市宣布对海淀区树村、朝阳区金盏三宗热门土地建成“新型共有产权房”，但该计划随后被暂停。如今新型共有产权房建设范围扩容至朝阳区金盏乡和崔各庄乡、海淀树村、副中心0302街区等6宗土地。

在交易方式上，皆采取“竞政府持有商品住宅产权份额+竞高标准商品住宅建设方案”；同样规定购房人取得不动产权证满5年可转让，且可交易给普通购房者；全部租房收益归购房者所有。

但与去年12月31日前政策的区别是，在二手房交易环节，此次新型共有产权房政府产权部分将按“市场价格”收回对应价款；而此前政府产权部分只按“首次上市”价格收取购房款。

对此潘浩认为，这一方面能降低政府补贴部分的财政压力，另一方面将避免因过多的房产交易获利导致隐性炒房行为，进而带来新型共有产权房项目过热的隐患。

“较早期的共有产权房政策，新型共有产权房政策汲取此前的经验，降低购买和退出门槛，并且以区域市场价格为参考价，更加顺应市场需求。”潘浩预计，共有产权房项目或将长期存在于北京商品房市场中。

在北京房地产协会秘书长陈志看来，将政府让渡的土地收益转化为产权份额，既有效保障政府收益，又可盘活资源。

他表示，在商品住房引入共有产权的制度设计，主要是通过土地出让环节设定地价上限，破解“高地价”问题；同时事先明确房屋销售价格，竞政府份额，降低购房人实际支出破解“高房价”问题。

