

# 土拍降温，多个热点城市取消限价



又一城土拍取消地价上限。

10月23日，四川省成都市公共资源交易服务中心挂牌7宗宅地，土地面积总计20.43万平方米，起始总价约28亿元。此次拍卖采取“竞地价”方式，未提“限价竞买+抽签竞得”方式，且未设置成品房清水最高销售均价。

成都市规划和自然资源局相关人士表示，该批次“双限”政策取消，房价、地价全部没有限制。后续正常情况下也将延续不限制地价的政策。

这也意味着，成都执行近3年的“双限”政策，将不复存在。

## 二线城市将跟进执行

10月17日，据媒体报道，9月底，自然资源部已给各省区市自然资源主管部门下发文件，内容包括：建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。

对此，有二线城市自然资源和规划局内部人士表示，自然资源部文件属于指导政策，不同的城市按照各自的情况来制定具体规则。

也有一线城市规划部门内部人士向记者表示，文件是建议落实，应该要因城施策。

对于各地在土地出让中的地价限制是否会取消的提问，有二线城市规划资源部门相关人士表示，后续将跟进执行。

南京市规划资源部门相关人士则表示，目前正在研究，近期会发布公告，以正式公告为准。

记者注意到，近期，济南、合肥、厦门、成都等至少四个热点城市的土拍规则已有所调整，部分待出让地块不再限制土地上限价格，重回价高者得。

10月12日，据合肥土地市场网，安徽省合肥市发布市辖区2023年拟出让居住用地详细清单(第三批)。第三批拟出让居住用地清单共包含31宗地块，面积共计2853.5亩。第三批拟出让居住用地清单中，已有6宗地块明确将于11月2日出让。同时，地块出让规则有所调整，地块未显示上限价格。据大皖新闻报道，此次土拍规则不再限制地价。

按照最新的地块公告，此次推出的地块将采取拍卖方式出让，即：竞买人以举牌方式竞价，报价最

高者且高于保留底价的，为竞得人。

在此之前，济南多宗住宅地块竞买规则也有所调整。根据济南公共资源交易中心、济南市自然资源和规划局于10月9日发布两批土地补充公告，济自然规划告字[2023]9号、济自然规划告字[2023]10号公告中的出让宗地竞买规则做出调整。

通过翻阅上述公告中的城镇住宅用地最新挂牌出让文件，目前仅显示：本次国有建设用地使用权采取网上挂牌方式出让，按照价高者得原则确定竞得人。即不再显示“城镇住宅用地设立最高限价，网上交易达到最高限价的采取‘限地价、竞建筑品质、现场摇号’”等相关表述。

另据厦门市自然资源和规划局于10月17日发布的公告，厦门计划于11月7日出让湖里区2023P12一宗商住用地。地块起拍楼面价45000元/平方米，起拍总价47.4亿元，地块采用拍卖方式出让，不设拍卖底价，按照价高者得原则确定受让人。

而此前，厦门市出让的涉宅地块的出让方式为“定品质、限房价、限地价+摇号”拍卖。

成都则于9月26日宣布中心城区商品住宅用地实施“竞地价”拍卖，新出让土地所建商品住房由企业根据市场情况自主定价。9月27日，成都发布土地使用权出让公告，该批次地块依旧设有土地最高限

价，但不再设置可售商品住房清水最高销售均价。

10月23日，成都进一步取消地价限制。成都市公共资源交易服务中心挂牌7宗宅地，土地面积总计20.43万平方米，起始总价约28亿元。此次拍卖采取“竞地价”方式，取消了“限价竞买+抽签竞得”方式，且未设置成品房清水最高销售均价。

## 此前土地溢价率上限多数设为15%

2021年2月26日，自然资源部自然资源开发利用司负责人公开表示，要求各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中，重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应，让各类市场主体和消费者充分掌握信息，形成合理预期。另按照住宅用地分类调控文件要求，22个重点城市土地出让将实现“两集中”。所谓“两集中”，即集中发布出让公告、集中组织出让活动。

同年3月31日，北京市规自委和市住建委联合发布2021年度第一批商品住宅用地出让公告，共计30宗，除一宗地为企业利用自有土地建设共有产权房外，其他29个采用挂牌方式出让的地块均公布了地价上限，其中超九成地块溢价率未超过15%。

彼时，北京市规自委介绍，这是北京市首次公

# 房企加速出售资产，险资力量“抄底”入场



即便达成几笔交易，短期内房企资金紧张的局面仍难缓解。

卖商业广场、卖综合体、卖豪华酒店……近期房企掀起一股资产出售潮，房企老板也在处置旗下各类资产，从农场到豪宅、私人飞机，地产商对资金的渴求不言而喻。

交易的另一端，曾与地产商绑定颇深的“险资”力量，最近开始密集入场，对不动产物业展现出浓厚兴趣，中国人寿、中邮人寿等险资近期与房企达成资产交易，且均为几十亿级别的大宗资产。

业内专家表示，对险资来说，现在各类资产处于价格底部，在未来三五年投资周期，会有不错的增值收益；尤其是资产证券化途径打通后，对收购促进作用很大。但对房企而言，即便达成几笔交易，短期内资金紧张的局面仍难缓解，还需等一二线城市实质性回暖。

## 险资接连“抄底”收购

最近，房企处置资产的消息接连出现，既有商办物业、也有酒店资产等，接盘方则多为险资力量。

比如ST世茂日前宣布，控股子公司珠海海新企业管理有限公司拟将“珠海世茂新领域”50.99%股权转让给国寿星湾(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)，将标的0.01%股权转让给国寿启航壹期(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)，转让对价3.91亿元。

交易完成后，珠海世茂新领域将由两大“国寿系”股东持股。据悉，交易标的主要业务为发展珠海的商用综合体项目，目前正分六期开发，包括酒店式写字楼、商业物业、酒店及会展中心。

央企大悦城日前也宣布，为盘活存量资产，实现资产价值最大化，控股子公司西单大悦城有限公司通过北京产权交易所，公开挂牌转让北京昆庭资产管理有限公司100%股权及债权，标的主要资产为中粮·置地广场项目，成交价42.56亿元，接盘方为中邮人寿。

万达也与保险机构达成多项交易。10月上旬消息显示，上海万达广场置业有限公司的股权关系发生变更，大连万达商管退出，大家人寿保险入场，已于9月26日完成备案登记。上海万达广场置业有限公司成立于2007年，为上海周浦万达广场的项目公司。

大家人寿保险并非首次与万达合作。今年以来，大家人寿保险从万达手中接过了上海松江万达广场、江門台山万达广场和青海西宁万达广场三个项目。据不完全统计，万达方面已售5家万达广场，同时出售了万达电影和万达投资相关股权，以缓解公司的现金流状况。

与上述交易模式有所不同，万科与险资的合作是为融资。日前，万科A表示，为满足项目发展需要，公司全资子公司北京万永房地产开发有限公司与华泰资产签署协议，通过设立一个或多个不动产债权投资计划向后者申请融资，本金金额不超过40

亿元，融资期限最长为10年。

不动产债权计划，指保险资产管理公司等专业管理机构作为受托人，根据《保险资金投资不动产暂行办法》等法规要求，面向委托人发行受益凭证，募集资金以股权、债权及物权方式投资不动产项目，按照约定支付预期收益并兑付本金的金融产品。

万科与华泰合作，一方获取了低成本资金，一方则实现了对不动产的加配。华泰资产管理表示，保险资金可投资商业、城市综合体、棚户区改造、保障房、长租公寓以及其他符合保险资金投资的不动产项目，目前已在长租公寓、商业不动产等方面有过债权资产支持计划案例。

险资为何对不动产“情有独钟”？中指研究院企业研究总监刘水告诉记者，房地产行业深度调整，部分房企资金紧张，会加快出售资产以回笼资金。对收购方险资来说，拥有充裕的低成本资金，不动产是其配置资产的重要领域。近年房地产市场调整，商业不动产价格低迷，未来一二线城市核心地段的商业不动产具有较强的升值空间，所以险资会加大配置。

镜鉴咨询创始人张宏伟表示，最近在一二线城市，险资确实对运营类资产关注度比较高，且收购动作频繁。一方面，现在资产价格处于底部，在未来三五年投资周期，会有不错的增值收益。之所以现在抄底，还因其资金成本相较其他资管公司非常低，可对优质资产进行中长线投资。

与此同时，当下基础设施REITs市场扩容步伐加速，险资此时抄底不动产，后续有望通过资产证券化方式退出。“整个融建管退的全流程，险资除了建设和运营环节，其他环节基本都有资管督导去做，资产证券化途径打通后，对险资的收购促进作用很大，该领域前景会越来越来。”

## 房企资金困局何解？

一买一卖背后，是房企仍未缓解的资金压力。近期，多家房企老板出售私人资产，央企也出售

布土地合理上限价格，通过合理控制地价，推动商品住宅用地供应由“价高者得”的单一目标向完善市场、促进土地利用、保障民生等多目标管理转变。

2021年8月，市场消息显示，自然资源部召开闭门会议，明确核心城市土地出让政策调整，商品住宅用地招拍挂出让公告中应当体现：参加商品住宅用地竞买企业应当具有房地产开发资质；建立有效的购地审查制度，加强对房地产企业购地和融资的监督；单宗住宅用地溢价率不得超15%，绝不允许通过提高起拍价方式调整溢价率，否则将严肃处理；严格控制城市楼面地价新高；在达到地价或溢价率上限的时候，不以竞配建等方式增加实际地价，可通过竞一次性合理报价、摇号、竞更高更优建筑品质方式确定竞得人。

随后，包括深圳、杭州、南京、合肥在内的第二批集中土地出让的竞买规则均予以调整，比如，深圳将地块溢价率上限统一由45%调整为15%；杭州一般地块溢价率上限由20%调整为15%。

## 土地市场整体“低温”运行

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪指出，从楼市购房政策方面可以看到，由于楼市复苏动力不足，市场情绪持续低落，部分城市逐渐解除此前的限制性购房政策，土地市场亦是如此，今年以来土地市场整体延续“低温”运行态势，热度改善有限。

根据中指研究院数据，2023年前三季度，全国300城住宅用地供求规模同比降幅均在三成以上。三季度，土地市场情绪依然偏弱，流拍撤牌率达28%，较二季度提升8.1个百分点。

按照中指研究院数据，2023年1-9月，全国300城住宅用地成交22391万平方米，同比下降33.4%。9月，300城住宅用地成交2693万平方米，同比下降49.7%；成交楼面均价7673元/平方米，同比下跌2.1%。

中指研究院分析师孟新增指出，2023年1-9月，济南、成都的土拍中，住宅用地成交面积分别同比下降19.9%、12.7%。土拍热度方面，仅优质地块尚能维持一定热度，非核心地块多底价成交，企业投资意愿整体相对较弱。

孟新增认为，取消土地最高限价，让地价回归市场，有利于提振土地市场情绪，后续或有更多城市跟进，但当前土拍情绪扭转仍依赖销售端恢复程度，在销售尚未出现持续性、实质性转暖下，土拍规则调整带动市场效果或有限，预计土地市场整体仍“低温”运行。

综合

降21.8%；定金及预收款33631亿元，下降9.6%；个人按揭贷款17028亿元，下降6.9%。

中房研协在“2023年三季度房地产市场综述”中表示，近期出台的房地产融资支持政策覆盖范围有限，落地效果不理想，金融机构对房企整体呈现“不愿贷、不敢贷、不能贷”的局面，民营房企特别是中小民营房企融资难题并未得到有效解决。

张宏伟认为，当前行业仍未脱离危机模式，碧桂园等大型房企在违约边缘挣扎，各地财政受疫情和地产疲软的拖累。本轮救市不仅是“金融16条”等三支箭政策的补充，更重要的是从需求端解决销售问题，避免系统性风险的发生。

在他看来，当前只有一线和强二线楼市需求启动，才能带动其他城市逐步复苏。随后，地方政府、国央企、平准基金、AMC等各类主体，通过销售回暖化解民营房企资金危机的可能性才会实现。

刘水认为，解决房企资金紧张状况要“双管齐下”，一是支持需求释放，加大房地产政策放松力度，促进市场销售企稳回升；二是加大政策支持房企融资，加大“三支箭”政策落实力度，如支持增信发债常态化，股权融资加快审批，房企融资支持政策将会持续加大。

“激发民营房企投资活力，需要银行和金融机构在资金上给予更多支持，转变观念打破‘囚徒困境’，切实加大对民营房企的信贷投放力度、降低融资成本，为房地产行业尽快企稳回升提供重要支撑。”中房研协表示。

来源：第一财经

**美好时光 “纸”传祝福**

新婚祝福 | 爱情祝福 | 升学祝福 | 生日祝福  
纪念日祝福 | 节日祝福

刊登价格	999元/期 (7.2*10cm)
299元/期 (7.2*3cm)	1314元/期 (14.6*6cm)
520元/期 (7.2*5cm)	1999元/期 (14.6*10cm)

祝福启事 咨询热线 **0532-83861285**

**遗失** 遗失青州市食品药品监督管理局高新区分局2018年11月1日颁发予中建八局第一建设有限公司青岛公司红岛安置房东部组团项目部食堂的JY33702220009136号食品经营许可证副本，声明作废。

遗失李建国位于原四方区南山新村1号内2号丙户的房屋征收货币补偿协议一份，房屋征收部门：青州市市北区房屋征收安置管理办公室，征收实施单位：市北区阜新路街道办事处，项目名称：南山新村1号，协议编号：第162号，声明作废。

**施工通告**

青银高速李村收费站出口最右侧超宽车道及右侧第三条普通车道的计重设备因设备升级改造，现对以上车道的计重设备进行升级和更换。

施工时间：出口最右侧超宽车道及出口右侧第三条普通车道2023年10月28日至2023年11月18日。

请超限车辆绕行至其他临近收费站，其他车辆请减速慢行。

**特此通告**  
青州市公安局交通警察支队青平高速公路大队  
青岛双捷电子科技有限公司  
2023年10月25日