

# 北京试点4宗土地,住宅开发商100%自持 开发商当“包租婆” 能降租金?



□记者 孙焯哲 高鸿鹏

**核心提示** | 日前,北京采用“限价、竞地价”方式出让4宗土地,参与各个地块竞拍的房企不约而同地把自持比例提至100%。这意味着,未来这些地块建设的项目将不会对外出售,而是由开发商持有并对外出租。

这一事件引起地产圈的轩然大波。有业内专家认为,北京的“自持房”将会提供大量小户型商品房供低收入人群租住,从而有望平抑租金;但也有人认为,这种“只租不售”的模式会造成开发商资金回笼放慢,同时还会造成商品住宅供应更加短缺,从而倒逼房价上涨。

## 北京市四试点地块 住宅开发商100%自持

10月13日,北京市规划国土委发布第一次补充公告,明确此前公布的海淀永丰和大兴黄村的4宗地块,将采用“限价、竞地价”方式出让。补充公告中规定了此类土地竞买原则的同时,也明确了企业自持的商品住房将全部作为租赁住房,不得销售。这也是北京在“9·30”楼市调控新政出台后推出的首批试点地块。

10月28日,北京市规划国土委发布第二次补充公告,进一步细化的竞买规则,明确将由市住建委对“限价、竞地价”地块中建设的商品住房和企业自持商品住房进行相应管理。

11月16日和17日,备受关注的北京首批4宗“限价、竞地价”试点地块如期开拍。尽管受让条件更加“苛刻”,但仍然无法阻挡房企在京拿地的热情。连续两日内,包括万科、恒大、碧桂园、龙湖、融创、绿地等20多家知名房企到场进行激烈角逐。

按照市规划国土委发布的此类土地

竞买原则,这4宗地块均设定合理土地上限价格,当竞买报价达到合理土地上限价格时,则不再接受更高报价,转为在此价格基础上,通过现场竞报企业自持商品住房面积的方式确定竞得人。当投报商品住房面积比例有两个或两个以上的竞买人投报为100%时,则转入高标准商品住宅建设方案投票程序。

出让结果显示,4宗地块的住宅部分开发商自持面积均投报至100%,全部企业自持,没有可销售的商品住房。此前补充公告对此也有说明,这批由企业自持的商品住房将全部作为租赁住房,不得销售。

而从11月25日市住建委公布的征求意见稿来看,自持商品住房应全部用于对外租赁,不得销售,持有年限与土地出让年限一致。

相关负责人表示,按照国家相关法律,商品住房的土地出让年限为70年,因此试点项目企业自持商品住房的持有年限也应为70年,全部用于租赁。

## 北京的这种模式是否具有普遍意义? 郑州房企怎么看?

这种“自持”策略只对有转型需求或手持大量现金流的企业有吸引力,但是对于一些中小型开发商来说,本身就是借钱买地,完全没有兴趣。

2008年以后,以万科为首的房企开始施行“高周转”策略,本身挣的就是快钱。北京这种模式实际上挣的是慢钱,甚至是机会钱。郑州本地某知名房企副总经理称:“近两年,郑州土地供应70%以上都是城改用地,这也决定了郑州市场中小型房企占据多数,本身开发商实力不强,对于北京‘自持’模式肯定参与度不大,甚至连地都卖不出去。即使参与也不会竞到100%自持。”

“我们认为一线城市房价过快上涨本质还是供需错位。”郑州另外一家房企高层称,目前的情况是,供地指标与市场需求长期不匹配,土地供应量远不及商品房成交规模。

而在“以房控人”的大方针作用下,一线城市土地供应将愈加紧俏,长期来看一线城市房价上涨的趋势难以扭转。他强调,“以限为纲”往往会陷入越限越涨的怪圈,即使短期内房价涨幅趋于平缓,一旦限制性措施略有松动,便可能出现爆发性上涨的局面”。

## 单次出租不得超过3年 有望平抑租金

未来这批房子又以何种方式运营?日前,北京市住建委就《本市“限价、竞地价”项目自持商品住房租赁管理有关问题的通知》公开征求意见。据了解,企业可自行成立租赁管理部门开展自持商品住房租赁经营;也可与专业住房租赁企业、房地产经纪机构合作经营。

对于各方关心的价格,征求意见稿也没有定死,而是采用了更市场化的方式——租金价格由租赁双方按照市场水平共同商定。

此外,征求意见稿专门要求:企业出租自持商品住房前,应对房屋进行全装修,确保满足居住条件。

“如果开发商以长租的形式,把这批房子以常年的租期高于几倍市场价租出去,不就等于变相卖房了吗?”有人担心地问。但实际上,为保障租赁双方合法权益,自持商品住房出租纳入本市房屋租赁平台管理,租赁合同须网上签约,单次租期不超过3年。这种一开始就把租期敲死的办法其实避免了这些房子落入变相“小产权房”的陷阱。

业内人士认为,对于租房的老百姓来说则意味着能带来不少实打实的好处:一方面是租赁房屋的品质上去了,带来居住条件的改善;另一方面则是随着大量房源的增加,有望平抑租金,也为租户带来更多的选择。

## 分类 咨询代理

●工商咨询 ●商标专利 ●行业认证 ●药品器械 ●抵押贷款 ●法律咨询

### 商标专利

●商标专利版权037155607110  
★先风商标所  
商标版权专利63588381/2

### 工商咨询

●代办公司 18539578966

●QS各类生产许可证63910208  
●企标QS许可证专办88882363  
●免费注册公司15037181678  
●免费注册公司13071035003  
●三天快速注册15515501559/  
●疑难公司核名15515501559/  
●疑难公司专办15515501559/  
【资质专办】  
市政◆装饰◆幕墙86099688  
房建◆防水◆消防86099988  
电力◆钢结构 63830333

免费代账68268888  
鑫汇工商资质  
速办各类工程资质安全生产  
许可证65901419.65901473

## 大河报 分类广告 大河报广告中心

1.郑州市城东路顺河路口南20米路东 66369622 66302345  
2.郑州市农业路28号 65796171 65796172  
3.中原路与大学路交会处向北50米路东(大学路40号) 67947825 67425030  
4.郑州市黄河路与政七街交叉口东100米路南水利厅一楼商铺 65970450 65970445

## 求购物资设备

●饭店废旧设备18638186232

## 分类 机械物资

●包装印刷 ●求购物资设备 ●机械物资 ●出租大型机械 ●转让物资设备

## 分类 车行天下

●汽车租赁 ●汽车销售 ●求购二手车 ●转让车辆 ●汽修驾校

### 汽车租赁

●首航租车66664788新车特价

## 分类 房产资讯

●出租招租 ●写字间楼 ●房产中介 ●出租仓库厂院 ●求购求租 ●房地产

### 出租招租

●●金水路●地铁口●喜来登  
精装现房写字楼●旺铺招租  
美盛中心87086666  
●三门峡红场步行街104㎡商  
铺招租无转让费15503981590  
●郑州市文化路临街800㎡框  
架写字楼招租13253631727

●漯河商业中心1楼8间(可银行  
珠宝)3-6楼60标间(可宾馆)临  
商场车站停车场13783078997  
●汤阴县向阳路商业街有800  
平米店铺招租18637209959  
●紫荆山南路紫辰路口中档  
洗浴转让或合作15515503439  
●商隐路12亩地18538130005

### 求购求租

●求租办学场地,独院厂房老  
校区优先。18838182890

### 写字间楼

正弘大厦  
二七路地铁口旁临街写字间  
招租66210038、13513805862

### 出租仓库厂院

●柳林高速口杨金产业园4万  
平标准厂房整体招租或分割,  
水电齐全,办公楼装修,餐厅  
住宿齐全,陈女士13592690598  
●中牟厂房出租13213190932  
●中州大道与南四环仓库出租  
1500-3500平方13700841514  
●龙湖厂仓有证15838021635

## 分类 设计装修

●广告材料 ●设计施工 ●装饰装修 ●照明亮化 ●建 材

### 设计施工

钢构设计安装  
一级资质 13592559258

### 装饰装修

烤漆展柜  
厂家直销13007545682

分类信息栏目  
分别在A II 06、07版