

# 今年住宅供地计划同比减1/3

计划供应1700公顷,其中一半为保障房用地,将在9月底以前完成供应

本报讯 (记者马力)今年北京计划供应住宅用地1700公顷,比去年减少了三分之一。在住宅用地供应中,一半是保障房用地,并将在9月底以前完成供应。昨天,市国土局公布了《2012年国有建设用地供应计划》。

业内人士认为,虽然北京住宅用地供应量减少,但政府将更注重土地供应的完成和理性的地价,因此带来的实际住房供应量,尤其是中小套型普通商品房的供应并不会减少,也有助于对房价的调控。

## 土地计划供应缩减12%

去年北京的土地计划供应总量为6500公顷。而昨天公布的今年计划中,计划供应总量减少到5700公顷,缩减约12%。

对此,市国土局相关负责人解释说,今年北京市坚持房地产调控政策方向不改变、态度不动摇、力度不放松,更加关注用地质量效益等方面。结合当前首都正在步入内生增长的新发展阶段,经济发展由政策刺激向自主增长有序转变,投资增速趋缓、消费增速提升,以及“十二五”规划确定的“年内逐级分解落实‘十二五’单位国内生产总值建设用地下降30%的目标任务”,北京市年度供地量将呈现梯次递减趋势。

## 住宅用地保障房占一半

今年5700公顷的土地计划供应总量中,交通运输用地1100公顷,水域及水利设施用地80公顷,特殊用地170公顷,公共管理与公共服务用地1200公顷,工矿仓储用地1100公顷,住宅用地1700公顷,商服用地350公顷。

在住宅用地中,保障房用地和商品房用地各占一半,均为850公顷。在保障房用地中,公租房为160公顷、经适房为140公顷、限价房为100公顷,其余450公顷为定向安置房地。

经适房和限价房用地继续保证供应,再次验证了北京暂时不会取消配售型的保障房。

市国土局表示,今年保障房土地的供应,必须在9月底前完成。

## 住宅计划供地同比少1/3

记者注意到,与去年的供地计划相比,住宅用地的计划供应量由2550公顷下降到1700公顷,减少了三分之一。

对此,市国土局相关负责人表示,考虑到今年北京16万套保障房的开工任务比去年减少了4万套,因此保障房用地的供应计划相应有所减少。商品房用地则考虑目前北京的房地产市场实际,全面分析了北京存量可供土地、已供住房用地开发利用情况、库存商品房住房情况,并充分考虑征迁难度加大等因素。

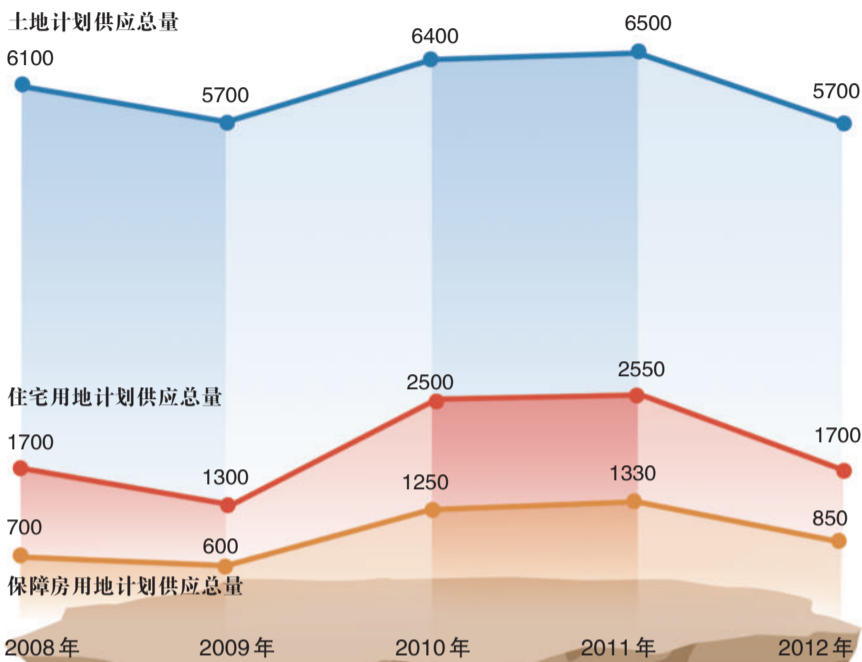
## 2012年度住宅用地供应计划区县指标

(单位:公顷)

区县	住宅用地						
	合计	商品住宅	政策性住房				定向安置房
			小计	限价房	经适房	公租房	
东城区							
西城区							
朝阳区	188	99	89	14	11	25	39
海淀区	92	17	75			25	50
丰台区	116	54	62	13	5	17	27
石景山区	33	19	14	4	7	3	
房山区	193	112	81	9	6	14	52
通州区	228	158	70	13	10	16	31
顺义区	177	85	92	15	3	13	61
昌平区	133	50	83	10	10	14	49
大兴区	155	84	71	17	5	17	32
(含北京经济技术开发区)							
门头沟区	77	25	52	4		3	45
怀柔区	108	41	67			13	54
平谷区	60	50	10				10
密云县	39	35	4	1	3		
延庆县	21	21					
总计	1620	850	770	100	60	160	450

## 近五年土地计划供应量对比

(单位:公顷)



新京报制图/郭宇

## 业内说法

### 住宅供地计划减少属正常调整

北京市房地产协会秘书长陈志说,目前房地产市场的预期不好,开发商普遍放慢开发的节奏,“比如规定拿地2年要开工,以前市场好的,拿地当年就开工,赶紧销售。但现在市场不好,开发商可能就会等到1年零11个月再开工,销售的速度也放缓,这就使得已经供应的土地,还有很大的存量在开发商手中,并没有形成住房供应市场。”

同时,目前北京商品房的库存达9.3万套,消化这些库存也需要一个较长的时间。而且,由于征迁难度加大,政府收储土地的难度也在加大。

“可以看出,减少住宅用地供应计划,是国土部门根据房地产市场的变化,主动进行的调整。如果仍旧大量供地,市场也消化不了。”陈志说。

减少住宅供地,会否造成商品住房供地不足,而导致住房供需变化? 陈志表示,影响供需的是住房这一最终产品,而不是土地。因为目前已供土地还有很多“存货”在开发商手中,如果市场有需求,开发商就可以拿出“存货”,加快供应。因此目前的市场环境下,减少土地供应,对于住房这个终端产品的供应没有影响。

伟业我爱我家市场研究院院长陈亮也表示,统计数据显示,2009-2011年三年间,北京住宅供地规划建筑面积为3620万平方米,新房供应面积为3262万平方米,说明住宅用地待开发量三年内增长了358万平方米,也表明开发商土地储备量在增加。因此北京住宅供地计划减少,并不妨碍未来新房供应量。

## 集体土地建租赁房今年试点

将严查土地闲置;禁止供应容积率小于1的低密度住宅用地

住房问题是当下社会关注的焦点,住宅用地的供应对房地产市场的影响很大。市国土局相关负责人表示,今年北京将全力抓好住房用地供应,继续严格落实中央各项调控政策措施,促进房价合理回归。

这位负责人表示,今年市国土局、发改委、规划委将把年内拟供应的住宅、商服、工矿仓储用地项目,分批次向社会公布。同时,将继续应保尽保保障性安居工程用地。确保保障性安居工程及中小套型商品住房用地供应量不低于住宅用地供应总量的

70%,禁止容积率小于1的低密度住宅用地供应。

去年和前年,北京试点了“限地价、竞房价”、“限价房、竞地价”、“限价房、竞保障房面积”等新土地出让方式,土地出让价格逐渐回归理性。这位负责人表示,今年北京将继续坚持改进招拍挂出让方式,确保土地出让理性竞价。

“今年北京还将严格落实开竣工申报制度。建立住房用地供后巡查监管制度,切实解决已供土地被闲置、违法转让、擅自改变用途性质、违反合同条

款建房等问题。开展未竣工住房用地的清查,对构成未竣工闲置的,将依法严肃查处,暂停相关单位参加新的项目竞买资格直至处置完毕。并严肃查处改变保障性安居工程土地用途、改变容积率、违反单套建筑面积标准等问题。”这位负责人说。

此外,这位负责人还透露,今年北京将规范开展利用农村集体建设用地进行租赁住房建设的试点。据了解,国土部已经批准北京试点集体建设用地建租赁住房,目前具体的试点方案正在编制中。

## 去年实际供地5年来第二高

去年北京实际土地供应总量为5735公顷,完成年初6500公顷计划的88.2%,是近3年来首次未完成年底供地计划。不过,市国土局相关负责人表示,去年北京土地供应计划的完成率高于全国的62.3%,而且实际供地量是5年来历史第二高点,仅次于2008年供应的6489公顷。

这位负责人分析说,去年北京未完成土地供应计划主要原因,一方面受

国家宏观调控政策和银根紧缩、开发商消化存量的多重影响,土地市场表现愈加谨慎,开发商拿地积极性降低,土地市场需求受到影响;另一方面去年国民经济增速适度放缓,各项产业用地供应坚持节约集约利用土地,提高了土地利用效率,客观上减少了土地供地。

去年,受房产调控政策和开发商消化存量、资金紧缩等多重影响,北京土地市场表现愈加谨慎,地价涨幅

回落,土地市场趋于理性。商品住宅用地成交量同比下降一半,商品住宅用地土地交易面积和成交价款呈现双下降。中心城区优质地块仍然竞争活跃;而远郊区多数地块则以底价成交。

虽然去年商品住宅用地市场遇冷,但保障房用地供应却表现突出,全年保障房用地供应总量达1338公顷,超额完成1330公顷计划供应量,达到近年来历史最高点。