

土地二级市场立规释放活力 未来房地产洗牌更激烈

秦龙



土地资源日益稀缺,这是事实,对于房地产开发而言,更是如此。这迫使许多开发商把目光盯向了土地二级市场。问题是,土地二级市场交易频繁活动中,未经批准私下交易、规避审批变相交易等违法交易土地、炒卖土地问题在一些地方比较突出,例如海南。

这种情况不能任由肆意发生。7月19日,国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(以下简称指导意见),提出了完善土地二级市场的主要任务。7月22日,自然资源部就指导意见相关内容进行了政策解读。

“这是新时代下完善我国土地二级市场的顶层设计,确立了一系列基础性、系统性制度安排。”自然资源部开发利用司副司长陈国庆在新闻发布会上称。

“完善土地二级市场”是十八届三中全会明确提出的改革目标。后经中央同意,2017年以来,自然资源部在全国34个省、市、县开展了为期两年的试点工作,形成一批可复制、可推广的改革经验。

每一项顶层政策制度的出台,都是奔着解决问题而去。指导意见提出,坚持问题导向,加快建立产权明晰、市场

定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场,使市场规则更健全,交易平台全面形成,服务和监管落实到位,市场秩序更加规范,制度性交易成本明显降低,土地资源配置效率显著提高,形成一二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系,为加快推动经济高质量发展提供用地保障。

多位土地市场人士在接受中国房地产报记者采访时表示,指导意见的出台意义深远。随着二级市场土地使用权转让、出租、抵押等交易规则确立,意味着存量土地市场盘活,我国土地资源配置将主要靠增量向“增量和存量”共存的市场转变。

激发市场活力

土地市场是我国现代市场体系的重要组成部分,是资源要素市场的重要内容。自从我国在改革开放之初确立了土地有偿使用制度后,40余年来,以政府供应为主的土地一级市场取得长足发展,形成了相对完善的制度体系;但以市场主体之间转让、出租、抵押为主的土地二级市场发展相对滞后。

“土地一级市场体现在土地所有者与使用者的关系,土地二级市场则主要

是土地使用权人之间的交易行为。改革开放以来,从土地市场整体发展的建设情况看,土地一级市场日趋活跃,交易规则逐步规范健全,交易量和交易额不断增长。但与土地一级市场相比,二级市场长期处于自发分散状态,面临的问题较多。其主要体现在交易规则不健全、交易信息不对称、交易平台不规范、政府服务和监管不完善等方面。”陈国庆表示。

发现问题,试点先行。早在2017年初,原国土资源部便出台《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》,全面开展完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点工作,试点地区涉及30个省(区、市)的34个县(市、区)。

自然资源部亦称,2017年1月,经党中央、国务院同意,我部在北京市房山区等全国34个县(市、区)开展为期两年的土地二级市场试点。从两年试点情况看,试点地区的土地二级市场交易规则体系不断完善,土地交易的宗数、面积、价款都出现大幅增长,极大地发挥了市场配置土地资源的潜力,取得了积极成效。

来自自然资源部的试点数据显示,试点期间,34个试点地区共出台各类交易细则和配套措施337项,形成了较为完善的土地二级市场政策体系,保障交易有章可循,市场主体积极参与,各类交易日趋活跃,交易量明显提升。34个试点地区共转让土地6112宗,面积10.5万公顷(157.5万亩),成交金额968.74亿元,转让宗数同比增长21.1%,面积增长了16倍,成交金额同比增长96.8%;出租土地6117宗,面积0.56万公顷(8.4万亩),其中19个试点地区收取划拨土地出租收益4.02亿元,同比增长7.2%;抵押土地26084宗,面积6.17万公顷(92.5万亩),涉及金额22050亿元,抵押宗数和金额同比分别增长28.8%和52.2%。

房地产用地生态将变

陈国庆称,在全面总结试点经验的基础上,自然资源部会同有关方面,形成了指导意见。“试点坚持问题导向和

目标导向,重点探索解决当前土地二级市场存在的‘交易规则不健全、交易信息不对称、交易平台不规范、政府的服务和监管不完善’等四方面问题,着力破解‘要素流通不畅,存量土地资源配置效率低,制约和影响经济高质量发展’的改革难题。”

“与土地一级市场中政府同时行使所有者职责和履行监管者职责不同,政府在土地二级市场中的职责和作用主要是制定交易规则,保障公平竞争,加强服务监管,维护市场秩序,弥补市场不足。”自然资源部自然资源开发利用司司长郑凌志表示。

指导意见也是首份专门规范土地二级市场建设的国务院文件。陈国庆因此解释称,将充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地,从根本上解决交易门槛过高、流转不畅问题,促进土地资源合理配置和节约集约利用,为高质量发展提供用地保障。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜在接受中国房地产报记者采访时表示,随着放宽入市主体和可交易土地性质的这一指导意见的逐步实施,土地交易二级市场的市场规范和交易秩序有望得到有关法规保障,将有效推动土地二级市场流转,提高存量土地资源配置效率,形成一二级市场规范并行的市场格局。

一位不愿具名的地方土地部门人士表示,土地二级市场是土地市场体系的组成部分,也是最大的存量部分。随着二级市场的土地使用权转让、出租、抵押等交易规则的确立,意味着这个存量土地的盘活,我国土地资源配置也将从“依靠增量”走向“依靠存量”的转变。

对于房地产开发企业而言,土地二级市场经过规范管理后,会带来至少三方面的变化:一是二级市场土地供应体系的完善和地价的稳定,有利于降低土地成本;二是城镇土地使用税在节约集约用地上将充分发挥作用,土地闲置费将被从严征收,一些资金压力大的房企会承受进一步的压力;三是房企之间土地并购行为会提速,行业集中度会进一步提升。

(转自《中国房地产报》)

莲城家居商家近日相继推出一系列优惠活动——三伏天福利多,想装修不妨多看看

本报记者 毛鸽文/图



消费者在升达地板专卖店选购产品

8月份,正是酷暑难耐的三伏天,家居行业也进入周期性的淡季。记者了解到,很多业主因受不了炎热的天气和选购装修建材产品的奔波之苦,会将装修之事往后拖延。然而,再热辣的太阳也挡不住部分“刚需装修族”的装修热情,他们依然计划着在这个季节开始装修。因此,这些业主成为夏季家装市场的消费主力。

商家相继推出优惠活动,福利多多

夏季家装市场,由于“刚需装修族”的助攻,“暑期档”反而成了香饽饽。为了争夺更多的市场份额,记者了解到,市区各家装饰公司和家居商家相继推出优惠活动,不仅福利多多,而且打折优惠力度很大。

九鼎装饰联合多家一线品牌家居携手让利,低折扣、大力度酬宾,消费者在此时选购非常合适,能够优中选优,尽享实惠。

阔达装饰推出全屋整装更优惠活动,集中采购家装主材、家具、家电等,在保证价格优惠的基础上,还提供一站式服务。

亚丹家居专卖店为回馈莲城广大新老客户,即日起倾情推出“装新房享实惠”让利活动。

水木装饰为回馈莲城广大新老客户,特别针对8月装修的客户倾情推出让利活动。此次活动不仅力度大、实惠多,而且有多场户型分析会,现场为装修业主答疑解惑。客户参加活动即送橱柜、电器等大礼。

想装修不妨多看看

8月4日,记者走访莲城家居市场,在文峰路中段东易日盛装饰见到了正在看装修设计图的市民王春阳。她告诉记者:“我家买的新房是学区房,如今钥匙已拿到。看到小区里其他住户已经开始装修,我和家人商量了一下,现在开始装修,等完工入住后不耽误孩子上学。”王春阳在市区一所学校工作,趁着学校放

假,筹备装修事宜的时间会更充足一些,自己也有时间去装饰公司跟设计师沟通,还可以逛逛家居市场选择产品。

记者了解到,类似王春阳这种“刚需装修族”在家装市场上占有一定的比例。对于这种情况,东易日盛装饰的设计师王果为这部分业主算了笔时间账:装修大致得用3个月,完工之后要有足够的时间进行“晾晒”才更安全。而木工活儿和油漆活儿等在夏天施工是比较合理的,因为气温高容易使有害物质挥发得更完全一些。

王春阳告诉记者:“听了设计师的建议,我决定这段时间开始装修。只要装修过程把把关,我相信夏季装修一样无忧,最重要的是不影响自己的入住计划。”

理性购物,重视品质与服务

8月4日,记者来到位于智慧大道的水木装饰,见到了正与设计师沟通装修想法的刘向阳。他告诉记者:“新房交工了,装修是小事,一直在关注装饰公司的活动。近日,了解到好几家装饰公司都在搞活动,优惠力度也不小,我比较了几家,还是感觉水木装饰最合适,就来签单。”

随后,记者来到亚丹家居专卖店,见到了正在选购产品的张慧丽。她对记者说:“每年到炎热的夏季,我发现莲城家居市场很多品牌都有优惠活动。对商家来说,进入淡季搞促销,能够提升销售业绩;对于消费者来说,又多了一些实惠。不过,价格对我来说不是最重要的,好的品质与服务才最重要。”

记者了解到,如今,消费者选购装饰公司和家居产品越来越理性,相比价格,大家更关心产品的质量与服务。从中不难看出,消费者对装修品质的要求日渐提高。“只要产品环保、品质优秀、服务贴心、价格实惠,消费者一定会选择我们的。”水木装饰的负责人王金魁告诉记者。

真情奉献爱心,热血回报社会

远航物业党支部组织党员职工无偿献血

本报记者 于兰琪文/图

8月2日,许昌远航物业服务有限责任公司党支部(以下简称远航物业党支部)积极响应社区号召,组织党员职工开展爱心献血活动。远航物业党支部高度重视无偿献血活动,统一安排、统一组织,发动党员职工积极参加,并提前告知献血的注意事项。

上午8时50分,无偿献血者来到市区文峰游园爱心献血屋等待献血。在献血现场,党员职工献血热情高涨,上至公司领导,下至一线职工,纷纷伸出手臂,踊跃加入无偿献血的行列。献血队伍中既有多次献血者,又有初次献血的新人;既有党员干部,又有职工群众。

远航物业董事长、支部书记丁一军说:“一份血液,一片爱心。奉献爱心是党员的责任,也是党员的义务。”老党员焦保军说:“今年我感觉身体还行,所以又继续参加集体组织的无偿献血活动。无偿献血是利国利民的好事,只要我身体健康,我愿意尽自己的一份力量!”



爱心献血现场

掀起全城健身热潮 争许昌篮坛至高荣誉

茅台迎宾酒中国红杯许昌第三届全民街头篮球争霸赛

8月8日19:00 五人制决赛
许昌德通VS南利装饰

8月10日19:00
全明星赛

扫一扫,为喜爱的球员投票

主办:许昌市体育局
承办:许昌报业传媒集团 魏都区教育体育局 河南爱力健体育文化传播有限公司
冠名:贵州茅台酱香酒营销有限公司

协办: 贵州茅台 许昌富乐贸易有限公司 许昌成联 三家电 保利·堂悦 碧桂园 中梁·西都府 腊梅园 德花 中梁·魏都府 赤水佳茶园

喜事就喝中国红
——普人匠心赢天下——

贵州茅台酒股份有限公司出品
扫描二维码 随时关注赛事信息