

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024.12.06

12月第一期 总第237期 (本期4版)

主办 / 北京市房山新城投资有限责任公司
总编 / 城投智汇

房山 快讯

党建领航 融合创新 为房山规划自然资源事业高质量发展蓄势聚能

习近平总书记就中央和国家机关学习贯彻党的二十届三中全会精神、推动机关党建高质量发展作出重要指示，为区直机关带头学习贯彻全会精神、全面提高新时代机关党建质量指明了方向、提供了遵循。区直机关工委推出“走在前 作表率”系列报道，刊发本区部分单位在推进机关党建和业务工作深度融合做法，展示区直机关以机关党建高质量发展引领政治机关、首善机关、模范机关建设，在推动改革落实中充分发挥党建引领作用，以高质量机关党建服务保障新时代房山高质量发展的工作成效。

市规划自然资源委房山分局坚持党建引领、实干为先、实效为要，努力在建设模范机关上“走在前，作表率”，以高质量机关党建服务，保障房山规划自然资源事业高质量发展。

立心铸魂，在对标看齐中把握新形势、新使命

突出“第一议题”，及时传达学习习近平总书记系列重要讲话和重要指示批示精神，党组理论学习中心组带头学习29次。扎实开展党的二十届三中全会精神学习和党纪学习教育，建立多梯度学习品牌——“房谋齐学、循‘纪’而行”，以“五个一”为抓手，拓展学纪知纪深度。夯实全面从严治党责任体系，建立年度全面从严治党暨党建工作“一本账”，形成“清单化管理、项目化跟进、精准化调度、常态化促改”的责任链条，全力推动习近平总书记重要讲话重要指示批示精神及党中央决策部署在房山规划自然资源领域落地落实。

党建引领，在服务大局中彰显新担当、新作为

切实发挥关键少数作用，领导干部带头开展“党员倾听日”活动，深入基层联系点讲解政策，现场协调解决“办



证难”、地灾隐患治理等问题50余次。拓展党建工作形式，市区联动、委院一体，与市规划院、市规划自然资源委乡村规划处开展联学共建活动，形成灾后恢复重建工作合力。总结经验、政校联动，以“人才京郊行”灾后重建专项服务为纽带，与首都经济贸易大学城市学院党委签订共建协议，政校双方发挥职能优势和学科优势，积极谋划乡村和区域绿色发展之路。



坚持人民至上，组建防汛应急先锋队 and 储备人员库，建立1+N+n（“1”指应急处置工作专班；“N”指11个工作组，每个工作组按照具体职责组织开展工作；“n”指38项专项工作，每个专项工作具体落实到相应责任人）地质灾害防治工作体系，将广大党员干部集结在党旗下，筑牢群众生命安全的“红色防线”。党建引领推动灾后重建，编

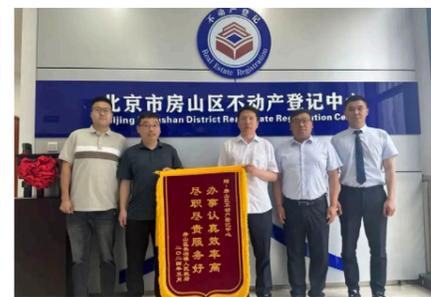
制《房山区灾后恢复重建总体规划》并获市政府批准，“容缺受理+并联审批”提高重建项目审批效率，十渡应急保障中心项目成为全市首个灾后平急两用项目全流程案例，良乡大学城拓展东区10号地高中部等5个项目实现“拿地即开工”，成功办理3笔全市首例不动产登记“京津冀+晋蒙”跨省通办业务，打造“房涿”联动服务样本。



强基固本，在管党治党中力求新突破、新提升

建强支部“战斗堡垒”，深入开展党支部工作手册季度互查互评工作，激励先进，强化年度基层党建述职评议及党支部量化考核结果运用。强化党组织班子建设，8个基层党支部顺利完成换届工作，结合区级“万名党员进课堂”“党支部云课堂”等活动，分层分类开展党务干部培训。主要领导亲自谋划，讲纪

律党课并进行“以案为鉴、以案促改”警示教育，持续强化日常监督，完善“例会统筹，一清单，两台账，三抽查”纪检监督工作机制，有效发挥党风廉政建设内部监督员、党支部纪检委员的基层监督触角作用，建立月度监督检查登记台账，紧盯农村乱占耕地建房专项整治、规自领域问题整改等重点方面，做细加强监管预防腐败专项工作。加大“八小时外”监督力度，构筑“组织提醒、自我约束、家庭监管”三位一体监督网格。开展集中性“红色七月”教育活动，组织党员参观中国人民抗日战争纪念馆、中国共产党早期北京革命活动纪念馆、“明镜昭廉”明代反贪尚廉历史文化园。拧紧“思想开关”，抓好党务干部、青年干部、执法领域等关键岗位干部专题培训。第六规划和自然资源管理所荣获“全国自然资源系统先进集体”，10名同志荣获“全市贴心服务标兵”等区级以上荣誉，3名同志参选“北京榜样”，为房山规划自然资源事业提供坚强组织保障。



重任千钧风正劲，奋楫扬帆启新程。市规划自然资源委房山分局将紧紧围绕区委的工作安排和部署，开拓创新，真抓实干，在各项中心工作和重点任务中充分发挥党组织战斗堡垒作用，在经济发展、接诉即办、民生保障等急难险重任务中推动党组织功能最优化、效能最大化，积极助力房山规划自然资源事业高质量发展。

（来源：房山区直机关工委信、市规划自然资源委房山分局）

北京再现百亿“地王”：一线城市土地市场呈回暖迹象

11月29日，北京朝阳第二宗组团地块上架竞拍，该地块于10月15日发布预申请公告，打包推出酒仙桥、十八里店、小红门三个地块，起始价高达153亿元，打破了北京单笔土地出让金纪录，“总价地王”的王冠已经加冕，该地块最终由中海以153.32亿元收入囊中，溢价率0.21%。

这也是继今年6月朝阳区首次推出组团地块之后，又一个以组团形式出现的“巨无霸”地块。

对于目前市场上开始出现的“百亿级”地块的现象，广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，一方面地方政府想通过推出超级地王，来吸引媒体和公众的关注，从而提振土地市场的信心；另一方面，超级地块通常位于城市中心或核心地段，拥有优越的区位优势和配套设施。这些地块往往能够吸引更多的开发商和购房者，成为市场上的热点。

中海地产的拿地策略聚焦于核心城市、核心地段、核心地块，这一策略使得中海能够在优质地块上开发高品质的项目，满足高端改善型需求。通过开发高溢价、高品质的项目，中海成功打造了一系列受欢迎的高端改善型产品系，并在上海、深圳、北京等城市取得了显著的业绩。李宇嘉表示，“此次中海百亿元拿地，不仅是对其拿地策略的再次肯定，也是对其在核心地段项目库存逐渐减少后，需要新增项目储备以维持业务持续发展的战略需求的满足。通过拿超级地块，中海能够快速补充库存，同时继续走高端路线，实现项目的热销。”

值得注意的是，随着全国楼市“止跌回稳”态势初现，土地市场也有了积极变化。不仅是北京，其他一线城市今年的高总价地块也越发突出。如11月28日，上海七批次土地拍卖收官，10宗地块全部成功出让，合计收金307.08亿元，平均溢价率达到14.71%；9月29日，广州南方面粉厂地块最终由保利发展以117.6亿元竞得，溢价率达33.4%，该地块既跻身广州总价榜单第六，单价排名也位列广州第二。

北京首推“不限价”地块

2024年以来，北京已经接连推出了3宗总价超过百亿元的巨型地块，这些地块因地理位置优越、规划建筑规

模庞大，受到市场极高的关注度。

11月29日，推出的北京朝阳酒仙桥、十八里店、小红门组团捆绑地块，总建设用地面积约14.7公顷，规划建设规模约39.4万平方米，起始价高达153亿元，成为目前北京最高的“总价地王”。

更值得关注的是，10月30日，北京丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目FT00-0613-0024地块挂出的预申请公告显示，该用地规模约6.37公顷，规划建筑规模约17.83万平方米，起始价110.54亿元。该地块除了规模较大、区位较好，这宗地还有一个重大变化，不再设置销售指导价。这是3年多以来，北京出现的第一宗未设置地价上限和销售指导价的地块。

此外，今年6月出让的北京朝阳区酒仙桥旧改地块、孙河前苇沟组团棚改地块以及中关村朝阳园北区0017地块也吸引了众多开发商的关注和参与。该组团起始价112亿元，并且是北京首宗“住宅+产业+商业配套”地块出让。

最终，中建智地置业有限公司联合体以112亿元摘得，并打破了当时北京的土地出让历史纪录。据了解，并在4个月后推出了住宅项目，销售反响较为热烈。

北京市规划和自然资源委员会相关负责人表示，针对房地产市场的新变化和人民群众对优质住房的新期待，北京将进一步加大对区位条件好、公共服务设施齐全、交通出行便捷、市场需求突出区域的土地供应。同时，通过优化交易规则，推进供给侧结构性改革，吸引有实力、有能力的开发商选取高品质土地进行高质量开发建设，促进房地产市场平稳健康发展。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，目前土地交易市场最大的特点是立足于房地产市场止跌回稳的态势，这对于土地市场发展具有非常积极的作用。当前，北京房地产市场处于回稳的良好态势，且房企当前销售状况不错，这都会使得房企拿地积极性增加。同时，对于销售市场和高端物业的看好，也会鼓励房企积极拿地和进行项目开发，也为明年高品质住宅和复合型项目打造创造了较好的基础。

一线城市土地市场呈现回暖迹象

事实上，除了北京，深圳、广州

等一线城市也纷纷推出了总价超百亿的“巨无霸”地块，土地市场呈现出回暖迹象。

11月4日，深圳公共资源交易中心发布深土交告〔2024〕32号，计划于12月2日以挂牌方式出让南山区粤海街道T107-0107地块。该地块位于深圳前海金融总部基地，挂牌起始价126.52亿元，是深圳第九宗“百亿地”。深圳上一次出让的“百亿地”是位于深圳湾超级总部基地的T207-0060，由中海在2023年6月以125.32亿元竞得。

值得注意的是，该地块取消了多项限制条件，以“价高者得”为原则确定竞得人和成交价，不限制建成后的商品房销售价格，也不受“90/70”政策限制。

李宇嘉表示，取消各种政策附加的限制，从而给开发商让利，同时将定价权给到市场，将产品打造的话语权给到市场，让开发商根据市场的需求来决定价格和户型，能够提振开发商拿地的积极性，做到供需匹配。

不仅是深圳，广州土地市场也表现出回暖态势。9月29日，广州南方面粉厂地块经过5小时、148轮的激烈竞价，最终由保利发展以117.6亿元竞得，成交楼面价66957元/平方米，溢价率达33.4%，该地块既跻身广州总价榜单第六，单价排名也位列广州第二。

尽管一线城市土地市场有回暖迹象，但房企整体拿地力度仍然偏小。中指研究院数据显示，2024年1~11月，TOP100企业拿地总额7431.8亿元，同比下降31.5%，相较1~10月降幅收窄7.1个百分点。

9月底以来一线城市接连一系列政策优化，市场活跃度保持较高水平，有望带动短期市场活跃度延续。中指研究院表示，“11月，北京、上海等一线城市接连出让大宗高总价地块，这些地块均由头部央企、国企摘得，带动TOP100企业拿地总额同比降幅显著收窄，但拿地企业仍集中在央企国企和地方国资，民营房企拿地仍较为审慎。”

机构表示，短期来看，土地拍卖环境持续宽松，政府在供地端及土地拍卖政策调整上更加市场化，但受限於市场处于筑底阶段，房企投资仍将以销定投。未来，市场销售能够在政策带动下逐渐企稳回升，或将带动房企投资热度上升。

(来源：中国房地产网)

11月新房供应放量成交持稳，去化率回升支撑年末翘尾

1、新增供应：30个重点城市新增供应930万平方米，环比上升35%，同比下降33%，与三季度月均相比微增4%，前11月累计同比降幅为32%。一线供应稳中微增，绝对量仍处低位，与三季度月均持平。二三线城市供应迎来放量期，环比大增42%，较三季度月均增幅为5%。

2、成交：得益于供应放量+新政密集叠加，利好效应持续，11月成交环比微增，同比转正，为年内新高。据CRIC监测数据，11月30个重点城市整体成交1534万平方米，环比微增3%，同比增长20%，与三季度月均值相比增长59%，前11月累计同比降幅收窄至26%。

3、项目去化：11月房企推盘积极性与10月持平，推盘量延续高位，26个重点城市11月首开和加推共计249次，环比微增3%；市场热度稳中有增，据CRIC调研数据，重点城市11月平均开盘去化率为37%，同环比涨幅分别为3pcts和7pcts；和三季度相比增幅为12pcts，延续弱复苏走势。

4、库存：30城库存面积为22684万平方米，环比下降2.6%，同比下降6.0%。25城消化周期环比有所缩短，降幅多为10%以内，深圳、南京、合肥、郑州等因短期成交稳增，去化周期环比降幅较为显著。目前消化周期超过18个月的城市也由上月的22个降至18个，随成交复苏，库存去化压力逐步缓解。

5、二手住宅：11月，18个重点城市二手房成交面积预计为1199万平方米，环比增长16%，同比增长33%。前11月累计成交面积预计为10020万平方米，累计同比增长5%。

(来源：克而瑞研究中心)

南京印发《南京市国土空间专项规划编制和审批管理办法》

宁政办发[2024]52号

各区人民政府，江北新区管委会，市府各委办局，市各直属单位：

《南京市国土空间专项规划编制和审批管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南京市人民政府办公厅

2024年11月15日

第一章 总则

第一条为贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《中共江苏省委江苏省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（苏发〔2019〕30号）、《江苏省国土空间规划委员会办公室关于加强国土空间专项规划统筹管理的通知》（苏规委办〔2024〕1号）等要求，进一步规范全市国土空间专项规划编制和审批管理，统筹保障各行业发展合理空间需求，根据《南京市国土空间规划条例》第十六条规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条本市行政区域内国土空间专项规划（以下简称“专项规划”）的编制和审批管理，适用本办法。法律法规另有规定的，从其规定。

本办法所称专项规划，是指在国土空间总体规划（以下简称“总体规划”）指导下，针对特定区域或特定领域，为体现特定功能，对国土空间保护、开发、利用、修复作出专门安排的相关专项规划，是国土空间规划体系的重要组成部分。

专项规划包括自然保护地等特定区域专项规划及跨行政区域或流域的国土空间规划，以及交通、能源、水利、教育、文化、体育、医疗、养老等系统使用国土空间的特定领域专项规划。

第三条专项规划编制和审批管理应当遵循下列原则：

（一）依法管理。专项规划的编制和审批应当遵从政策法规、相关标准规范和行业管理规定。专项规划要遵循总体规划，不得违背总体规划强制性内容，涉及空间利用的内容要统筹纳入国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）。不得以专项规划替代详细规划作为出具规划条件、核发规划许可等国土空间规划实施管理的直接依据。不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划，不得以战略研究、行动计划、片区策划、实施方案等替代专项规划。

（二）底线约束。专项规划涉及空间利用的内容及有关技术标准，应当以

国土空间规划“三区三线”划定成果为依据，严守粮食和能源资源安全底线，落实同级总体规划的约束性指标和空间管控要求。

（三）统筹协调。各行业主管部门要按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求编制专项规划，加强部门协同和技术论证，并与国土空间规划标准相衔接。专项规划要与总体规划确定的目标、指标、空间发展战略等保持一致；要衔接现行有效详细规划和其他专项规划，妥善解决各类空间矛盾冲突，科学合理进行空间布局和要素适配。

（四）节约集约。将节约集约用地理念贯穿于专项规划编制和实施监督全过程，挖潜盘活复合利用存量空间，科学测算精准落位增量空间，合理确定空间需求及空间管控要求。

第二章 目录清单管理

第四条专项规划实行目录清单动态管理。凡未纳入目录清单的专项规划，各级人民政府不予审批。

合理确定专项规划编制数量和类型，原则上一个特定领域编制一项系统使用国土空间的专项规划纳入目录清单。

属于各行业主管部门日常工作，任务实施期限较短的或不涉及系统使用国土空间的规划，原则上不纳入目录清单。

第五条市规划和自然资源行政主管部门会同相关行业主管部门根据实际需求制定专项规划目录清单，报市人民政府批准后实施。

牵头组织编制单位依据目录清单，可结合实际工作需求适时组织编制某项专项规划。

第六条未纳入目录清单的专项规划，但根据国家、省、市有关规定和工作要求确需编制的，或需对已纳入目录清单的专项规划调整、取消的，由相关行业主管部门向市人民政府提出更新申请，并附相关依据，经市人民政府批准后，由市规划和自然资源行政主管部门动态更新目录清单，原则上每年更新不超过一次。

第三章 规划编制

第七条生态保护和修复、城市综合

交通、轨道交通线网、地下空间等专项规划由市规划和自然资源行政主管部门牵头会同相关行业主管部门组织编制；自然保护地和交通、能源、水利、教育、文化、体育、医疗、养老等涉及空间利用的某一领域专项规划，原则上由相关行业主管部门牵头会同市规划和自然资源行政主管部门组织编制。

牵头组织编制单位应当负责专项规划的项目预算及其绩效管理，落实规划编制过程中的意见征询、专家论证、审查报批、成果公布、成果入库等要求。

第八条专项规划启动编制前，牵头组织编制单位应当将规划名称、规划目的、编制依据、规划期限、编制内容等信息，以及系统使用国土空间的有关需求，主动告知市规划和自然资源行政主管部门。

市规划和自然资源行政主管部门应当提供该专项规划所需的国土空间规划成果资料，明确专项规划成果与国土空间规划“一张图”的衔接要求，包括相关的国土空间底图、底数、底线等基础数据，空间定位基准、用地分类标准、制图规范、数据入库标准等规范性要求，以及该专项规划应当遵循的国土空间约束性指标和空间管控要求等。

第九条专项规划成果一般由文本、图件、数据库及附件构成。

成果内容应当遵循本行业相关要求，加强与国土空间规划的衔接，其中涉及国土空间保护、开发、利用、修复的，应当集中形成“国土空间规划专章”，一般包括下列内容：

（一）规划目标。衔接落实总体规划，结合上位专项规划要求和行业发展需求，提出规划目标与实施战略，并细化明确分阶段目标。

（二）空间需求和布局。结合规划期限内发展需求，在坚持底线约束的前提下明确总体空间格局，科学合理统筹配置空间资源要素，最大限度明确本领域（区域）涉及空间利用的规模、范围、布局、用途。涉及具体重大项目需要精准落地的，可编制详细规划深度的具体用地图则；暂时无法精准落地的，可采

用“点位”或“线位”预控的方法，做好空间预留安排。

（三）约束性指标和空间管控要求。提出本区域、领域的有关空间约束性指标，明确关于战略管控、资源安全、要素保障、空间管制等要求，以及规划项目用地范围内的管控要求。

（四）根据实际需要补充的其他内容。

第十条专项规划的规划期限应当与同级总体规划的期限相衔接，近期规划期限应当与国民经济和社会发展规划期限相适应。

第十一条专项规划编制过程中，牵头组织编制单位应当广泛征询相关部门、专家和社会公众的意见建议。规划草案应当按照政府信息公开有关要求予以公告，公告时间不得少于30日。

第四章 审查报批

第十二条专项规划报批前，应当取得市规划和自然资源行政主管部门出具的“国土空间专项规划核对意见”。

市规划和自然资源行政主管部门依据牵头组织编制单位提交的规划成果文本、图件、数据库及附件，依托国土空间规划“一张图”实施监督系统，重点对规划成果中涉及国土空间利用的内容开展规范性和技术性核对。规范性核对的主要内容是：规划成果数据中相关空间性要素是否符合国土空间规划“一张图”数据入库相关标准、规范要求。技术性核对的主要内容是：专项规划涉及国土空间保护、开发、利用、修复的空间布局、核心指标、管控要求等与国土空间规划强制性内容是否存在矛盾冲突，是否对国土空间规划实施产生重大影响；与已入库的专项规划是否相互协同，有无空间矛盾冲突。

专项规划未经规划核对或者经核对未通过的，不得提交报批。

第十三条专项规划原则上由牵头组织编制单位报同级人民政府审批。根据有关法律法规规定，报市人民政府审批的，应当按照市城乡规划委员会工作规则予以审议。

（下接 04 页）

(上接 03 页)

第十四条专项规划经法定程序批复后,牵头组织编制单位应当在 30 日内向社会公布。

第十五条市规划和自然资源行政主管部门基于国土空间基础信息平台建立专项规划成果数据库,并会同相关行业主管部门做好数据库动态更新维护工作。

专项规划经法定程序批复后,牵头组织编制单位应当在 30 个工作日内将规划成果提交市规划和自然资源行政主管部门入库,将空间性要素纳入国土空间基础信息平台,叠加到国土空间规划“一张图”实施监督系统管理。

对于本办法印发前已批复且纳入目

录清单的专项规划,各行业主管部门应当评估其与现行有效国土空间规划的符合性,符合要求的,应当及时提交规划成果入库;不符合要求的,应当及时开展修编,按程序报批和入库。

第五章附则

第十六条各级人民政府和专项规划组织编制单位按照“谁牵头编制、谁负责实施”和“谁组织审批、谁负责监管”的原则,开展专项规划实施监管和定期评估。

第十七条任何单位和个人不得擅自修改依法批复的专项规划。确需修改的主要情形包括:

(一)国家和省重大战略实施、重

大政策调整、重大项目建设,以及行政区划调整涉及修改的;

(二)总体规划或上位专项规划发生重大修改的;

(三)行业标准变化严重影响设施配置规模和空间布局的;

(四)其他经评估确需修改规划的;

(五)法律法规规定的其他情形。

修改专项规划须由牵头组织编制单位对规划修改的必要性、可行性进行充分论证,将论证成果作为报批要件随规划修编成果一并按原审批程序报批、入库。

第十八条在不违背总体规划强制性内容,不涉及专项规划约束性指标和空

间管控要求的前提下,在专项规划实施过程中,原牵头组织编制单位可向市规划和自然资源行政主管部门提出技术修正申请,对专项规划成果中技术性内容进行深化细化或局部调整。技术修正成果经规划核对通过后,由市规划和自然资源行政主管部门定期纳入专项规划成果数据库进行动态更新维护,原则上一年内不超过一次。

第十九条本办法自 2024 年 12 月 1 日起施行,有效期至 2029 年 11 月 30 日。

2024 年 11 月 18 日印发

(来源:南京市规划和自然资源局)

分割收回 + 合理补偿 + 延期缴款

案例概况

2021 年 10 月, B 公司通过挂牌方式竞得 A 市 1 宗国有建设用地使用权,土地用途为商住用地(商业建筑面积不少于 25%),面积 225 亩,成交总价 1.67 亿元。出让合同约定,项目动工时间为 2022 年 1 月 20 日,商业部分竣工日期为 2023 年 7 月 20 日,住宅部分竣工日期为 2025 年 1 月 20 日。其中,住宅部分已于 2022 年 1 月 19 日正式开工建设。

问题与困难

该项目面临的主要问题:一是 B 公司拿地时正值全国新冠疫情较为严重时期,受疫情及经济形势影响,公司在 A 市的其他项目销售情况较差,难以回笼资金,无力按照出让合同约定日期缴纳本项目剩余土地出让价款;二是商业部分对资金投入和管理运营要求高,加上目前公司资金不足,商业、办公用地市场需求不大,公司没有能力和意愿继续开发建设;三是因资金问题,住宅部分无法按期竣工。

应对措施

为解决上述问题, A 市政府多次与 B 公司沟通协商,达成一致意见。一方面,收回部分商业用地使用权。鉴于 B 公司确实无力完成全部商业用地开发,经 A 市政府常务会议研究同意,进行宗地分割后,收回部分商业用地,重新评估确定宗地土地出让价款。另一方面,支持未收回地块继续建设。为支持剩余未收回部分宗地继续开发建设,减轻 B 公司资金压力,经 A 市政府专题会议研究同意,在履行合同约定收取滞纳金和利息的情况下,合理延长出让价款缴纳日期。

(本期案例由安徽省自然资源厅提供)

案例评析

本案例中,土地出让价款无法按时缴纳,商业用地无法完成开发等现实问题,以及可能出现的住宅项目烂尾、企业破产等风险,给地方工作带来了挑战。今年 6 月,自然资源部会同国家发展改革委研究出台了妥善处置闲置存量土地的若干政策措施(以下简称“18 条”),为 A 市解决上述问题提供了依据。A 市综合运用其中多项政策,通过“分割收回—合理补偿—延期缴款”,打好项目盘活“组

合拳”,化解了矛盾风险。

分割宗地、收回无力开发的部分,避免资源浪费。B 公司商业用地开发面临“没钱投入、没市场销售”的困境,无力继续开发。若将其转让,又面临分割路径不明确、税费成本较高等一系列问题,由此陷入两难僵局。A 市根据“18 条”政策中“(十)规范分割宗地开发或转让。对于因规划调整、企业经营困难或破产等原因无法全部开发利用的土地,经市、县人民政府批准,可按规定分割宗地”,对宗地进行分割处理,住宅部分由 B 公司继续建设,确保规划设计和建筑方案的延续性,商业地块由政府收回,避免土地资源闲置浪费。收回后的土地可适用“18 条”政策中“(十八)有序组织重新供应”,根据市场形势重新供应,进一步盘活利用。

分用途评估测算,合理确定收回补偿价格。该宗土地出让时,将商业和住宅组合供应,现在如何测算商业部分土地补偿价格呢? A 市根据“18 条”中的“(十三)依法规范收回土地。需要协商收回土地的,地方政府应与企业充分协商,视情给予合理补偿……”在企业自愿、平等协商原则下,收回部分商业用地,充分考虑地价影响因素,重新评估确定住宅部分土地价格。在确定协商

收回补偿标准时,考虑住宅地价增值空间高于商业地价,商业相关产业要求对商业地价产生负向影响等因素, A 市严格履行相关程序,分用途评估测算地价,以避免国有资产流失为前提,算好“明细账”与“明白账”,给予分割收回土地合理补偿。

允许企业按照规定延期缴款,减轻资金压力。确定分割宗地、收回部分土地后, B 公司应向政府缴纳的土地出让价款,可扣除政府收回土地应支付给企业的补偿款。为减轻企业资金压力, A 市灵活运用“18 条”中的“(三)适当放宽分期开发和价款缴纳时间”相关规定,批准企业适当延迟价款缴纳时间。通过缓缴土地出让价款,企业资金优先用于完成项目开发建设,实现项目“早投产”、资金“早回笼”的良性循环。

据了解,企业目前已按合同约定缴清了剩余土地出让价款。虽然前期受多种因素影响,住宅项目开发建设进度滞后,但通过实施上述措施,极大增强了企业信心。B 公司表示,将加快开发建设进度,按照合同原定时间实现竣工,确保购房者早日住上新房。

(本期评析作者为自然资源部不动产登记中心鲜宸杰)

(来源:土地观察)

