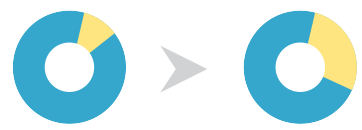


引入价格引导机制 北京首批集中供地挂牌

3月31日深夜,北京集中供地靴子落地。根据2021年北京集中供地计划,首批集中出让土地为30宗,总起拍价1035亿元。之后两次集中供地的时间表也同时出炉:分别为7月和11月。从限价到引导机制,北京市土地市场调控逐渐深入细分领域:房屋销售价格引导前置到土地出让环节,增加租赁住房用地供应比例,满足改善型住房需求。

土地供应向租赁住房倾斜

租赁住房用地供应指标 300公顷



占住宅用地比重
由2020年的13%提高到30%



15宗项目采用竞配建“公共租赁住房”面积交易方式
占比达到50%

针对位于朝阳、海淀、副中心区位条件较好的6宗项目采取竞报政府持有商品住宅产权份额的交易方式

30宗供地涉12个区

◇中心城区
15宗
建设用地面积约73公顷
占比约43%

◇生态涵养区
4宗,建设用地面积约24公顷
占比约14%

严格落实“房住不炒”

◇首次引入房屋价格引导机制
◇近2/3的项目设置了套内“70/90”户型要求

◇多点及副中心地区
11宗,建设用地面积约72公顷,占比约43%



稳地价、稳房价、稳预期

限竞房作为历史时期的产物,被更多元化的需求所替代。在户型限制要求方面,供地计划中近2/3的项目设置了套内70/90户型要求,兼顾刚需及改善型需求,增强开发企业对户型设计的灵活性,以多元化的产品供应契合多样化的市场需求。

为落实总规中提出的建设国际一流和谐宜居之都的要求,本次集中供应的项目中大部分都设置了投报高标准商品住宅建设方案环节,通过设置地价上限、预留合理利润空间,引导开发企业主动提升住宅品质。

中指研究院北京公司研究副总李益峰分析认为,此次集中供地中北京综合运用了设定地价上限、竞政府共有产权份额、竞建高品质住宅、竞建人才公租房、竞企业自持房屋比例等一系列土地出让方式,落实“稳地价、稳房价、稳预期”,标志着北京房地产行业调控向精细化纵深发展,将对土地市场和商品房市场产生深远影响。

在发布第一批集中供应住宅用地的同时,市规自委也公布了2021年度后两批住宅用地的集中供应时间,分别将于7月左右和11月左右发布出让公告。

此前,天津、青岛、郑州等城市都发布了相关公告,明确每年分三批次集中供地。天津自然资源和规划局公布的《关于做好2021年住宅用地集中出让有关工作的通知》明确于3月、6月、9月中下旬分三批号统一公布居住用地转让公示,除前述3个时间外,不可再公布居住用地转让公示。

对此,自然资源部自然资源开发利用司负责人曾公开表示,今年要求各地进一步将住宅用地出让信息适度集中,重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应,让市场主体和消费者充分掌握信息,形成合理预期。坚决贯彻党中央国务院“房子是用来住的,不是用来炒的”定位及“稳地价、稳房价、稳预期”的决策部署,在过去工作的基础上,不断完善工作措施。

北京商报记者 陶凤 常蕾

租房占比提升17个百分点

北京商报记者从市规自委获悉,本年度第一批商品住宅用地出让公告已经发布,共计30宗,土地面积约169公顷,建筑规模约345万平方米,起拍价总额高达1035.81亿元。

具体来看,本次集中供应的30宗项目,共涉及12个区。位于中心城区项目15宗,建设用地面积约73公顷,占比约43%,其中朝阳区10宗,建设用地面积约41公顷;海淀区2宗,建设用地面积约11公顷;丰台区2宗,建设用地面积约17公顷;石景山区1宗,建设用地面积约4公顷。

位于多点及副中心地区项目11宗,建设用地面积约72公顷,占比约43%,其中大兴区3宗,建设用地面积约25公顷;副中心3宗,建设用地面积约27公顷;昌平区3宗,建设用地面积约12公顷;房山区1宗,建设用地面积约4公顷;亦庄经济开发区1宗,建设用地面积约4公顷。

位于生态涵养区项目4宗,建设用地面积约24公顷,占比约14%,其中门头沟区1宗,建

设用地面积约5公顷;怀柔区1宗,建设用地面积约11公顷;密云区1宗,建设用地面积约6公顷;延庆区1宗,建设用地面积约2公顷。

据市规自委介绍,这是北京贯彻“房子是用来住的,不是用来炒的”定位及“稳地价、稳房价、稳预期”决策部署,坚持租购并举、加强供需双向调节、引导市场理性竞争、保持房地产市场平稳运行的重要举措。北京市商品住宅用地供应坚持规划引领、促进职住平衡、站城融合、产城融合,实现规划引导高质量发展。

此外,为建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系,今年北京市土地供应计划中明确租赁住房用地供应指标为300公顷,将其占住宅用地比重由2020年的13%提高到30%。因此,本次集中供应的地块中在中心城区、三城一区范围或轨道交通站点周边区域选取了15宗项目,采用竞配建“公共租赁住房”面积交易方式,占比达到50%,分别位于朝阳、丰台、大兴、副中心、昌平、房山6个区;1宗共有产权房项目,位于房山区。

首次引入销售价格引导机制

值得关注的是,本次集中供应的项目中首次引入了房屋销售价格引导机制。未来上市房价作为重要政策工具之一,由过去预售环节前置到土地出让环节,由住建、规自部门、区政府组成联席会,共同研究每一地块房屋销售价格指导意见,并在公告期对外告知,开发企业在土地竞买环节将提交房屋销售的价格承诺,作为未来办理预售的前置条件。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对北京商报记者表示,此次北京的房价引导机制具有创新性。过去房价调控更多是从限价政策或者说预售价备案政策出发,属于房产销售阶段的调控。而现在在北京将此类价格的调控前置到拿地前,有助于房企理性拿地和规范拿地。北京当前土地交易更为强调价格指导和价格引导。这也体现了房地联动机制的导向。类似规定有助于落实一地一策导向,真正促进北京土地

市场的稳定。

与此同时,严跃进认为,房屋销售价格引导机制对于全国来说都有借鉴意义。严跃进指出,北京此类政策,也是双集中供地政策的优化内容。除了增加土地供应和缓解供求矛盾外,对于全国其他城市来说,尤其是落实双集中供地政策的城市来说,也应该有此类规定,真正在土地交易前就设定房价走势,以引导房企理性拿地。

此外,在2021年商品住宅供地工作中,市规自委联合市住建委,会同相关区政府等单位,建立了“房地联动、一地一策”会商机制,加强精准调控。在土地出让环节制定政策工具箱,结合拟出让宗地所在区域市场供求、功能定位等因素合理确定竞买条件和交易方式。

具体来看,针对位于朝阳、海淀、副中心区位条件较好的6宗项目,采取了竞报政府持有商品住宅产权份额的交易方式,引导开发企业理性竞买,通过政府和个人共有产权的方式,有效减轻购房人负担,充分满足居民自住需求。

X 西街观察 Xijie observation

财务自由之后

韩哲

小米官宣造车,雷军泪洒发布会,说这是我人生最后一次重大创业项目。

小米十年,从手机到汽车,雷军也从雷布斯变成雷布斯。近几年在社交媒体上异常活跃、屡屡贡献金句的雷军,试图抓住网红企业家马斯克的某种神秘主义气息,师夷长技。

毕竟,雷军冲在营销的前线,一个会抛梗的企业家,比一个只会做产品的企业家,更适合这个流量时代。

虽然小米造车的营销肥皂剧实在让人心烦,但雷军值得大家起立鼓掌。

从金山起家,到做天使投资人,再创办小米,以及宣布造车,雷军先是起步,然后快跑,一头扎进中国实体经济的深处,与制造立国的大时代融为一体,再难分开。

在当下全球流动性的汪洋大海里,股市和比特币是挂在伊甸园的苹果,诱惑着所有感到焦虑的资本家、企业家、投资者。这个时候有人选择“逆行”,做最难的实业,赚最薄的利润,为这个国家的产业链、供应链和价值链添砖加瓦,修护城河,长出牙齿。

多少人憧憬财务自由,面向大海,春暖花开。多少企业家从实体经济赚得第一桶金后,“华丽”转身,避“实”就“虚”,在资本市场赚更容易的钱,为人生导师,作财富教父。

雷军本可以这样,爬珠峰、玩摄影,跟巴菲特吃个饭,在永远都花不完的钞票上睡觉。

雷军并没有选择这样,他并不孤单。他的湖北老乡,小鹏汽车董事长何小鹏,同

样选择了最难的实业。

小鹏汽车是何小鹏第二次创业,第一次是UC。后者卖给阿里之后,何小鹏彻底财务自由。他在接受央视采访时说,买了四套房,一条远洋船,那段时间他有些空虚和彷徨。

真的企业家,从不急流勇退。他们用时间投票,一万年太久,只争朝夕。

何小鹏拿出自己的身家,去做一件充满不确定性的事情,一件有可能输掉底裤的事情。现实一度残酷,2019年,电动汽车行业的至暗时刻,他自掏腰包给小鹏汽车输血。那一年,蔚来李斌,也自己出资了一个亿,认购蔚来的可转债融资。

这笔钱买游艇、买豪车,不香吗?或许,正如庄子所言,“适莽苍者,三餐而反,腹犹果然;适百里者,宿春粮;适千里者,三月聚粮。之二虫又何知”。

2020年,小鹏和蔚来,起死回生,风头正盛。

他们选择了那道窄门。而这道窄门也没有辜负他们,推开之后,是更广阔的蓝海。

何小鹏说,“如果我们这样的人失败,中国那一批都会有很大的问题”。这一批人,包括小米的雷军、蔚来的李斌,再往前追溯,也包括华为的任正非、吉利的李书福,以及更多的默默无闻、胼手胝足为衣食荣辱和民族振兴打拼的企业家、小商人、个体户。

李斌接受采访时说,我们在做自己相信的事情。我们没干坏事,没做财务造假,没欠银行的钱,没跑路。我们在踏踏实实干,只是遇到了困难。

一代人终将老去,但总有人正年轻。

对症区域发展不均 培育新型消费有方向了

北京商报讯(记者 陶凤 刘瀚琳)扩内需重心转向需求端,发展新型消费正当其时。4月1日,国家发改委相关负责人就日前印发的《加快培育新型消费实施方案》(以下简称《实施方案》)答记者问时透露,将制定相关实施办法,指导各地区各行业对标先进、改革创新、特色发展,分批次培育形成一批具有较强代表性的新型消费示范城市和领先企业。近期将着手启动相关工作。

“客观来讲,新型消费领域确实还存在一些短板和痛点、难点、堵点。例如,区域发展不平衡,一些地区基础设施不足、公共服务滞后、流通网络不畅等问题凸显;行业发展不充分,部分政策制度供给与实际发展需求之间不匹配不契合;营商环境有待优化,准入限制不规范、平台垄断、不正当竞争等制约新经济健康发展。”前述负责人表示,此次《实施方案》出台,就是锚定前述问题对症下药。

此次《实施方案》落地后,国家发改委等部门将重点建设辐射带动能力强、资源整合有优势的区域消费中心,并结合城市群、都市圈发展规划,建设多层次消费中心,包括国家消费中心、区域消费中心和地方特色消费中心等;同期,拟会同国家统计局、商务部、人民银行等部门和研究机构、大数据机构、平台企业等深化研究,建立新型消费活力指数,反映新型消费市场发展变化。

在当日商务部召开的例行新闻发布会上,新闻发言人高峰进一步透露,目前正在抓紧推进“电子商务十四五”规划的编制工作,计划今年下半年出台。为支持新型消费的发展,商务部还

60%

“十三五”以来,消费对我国经济增长贡献率已超过60%。在“双循环”新发展格局下,扩大内需成为提振国民经济重要的战略方向,发展新型消费正当其时。

将会同有关部门加快国际消费中心城市的培育建设,培育一批标志性商圈,打造一刻钟的便民生活消费圈,新建改造一批便利店、菜市场、早餐店、维修点等便民商业设施。

此外,商务部将引导大型商贸流通企业下沉农村,建设改造一批乡镇的商贸中心,扩大农村电商覆盖面,加快健全县乡村三级物流配送体系,推动建设以及农产品产后商品化处理设施,加快补齐农产品的冷链物流短板,升级改造一批公益性农产品批发市场,农贸市场和菜市场。

“十三五”以来,消费对我国经济增长贡献率已超过60%。在“双循环”新发展格局下,扩大内需成为提振国民经济重要的战略方向,发展新型消费正当其时。去年,受新冠肺炎疫情影响,线下经济受挫,以直播带货、社区团购等为代表的新型消费模式迅速补位,打造了疫情期间的经济增长极。

这一背景下,我国新型消费的发展短板也渐次显露。国家发改委副秘书长高杲曾在国务院政策例行吹风会上指

出:以5G为代表的新基建才刚刚起步,像冷链物流、智能快递等,适合居民生活需求的一些服务设施还面临不足。特别是适应新型消费的线上线下融合的供应链体系尚不健全,人才短缺问题也更加凸显。这在广大的中小城市、农村地区表现更加突出。”

针对前述问题,早在去年9月,国务院办公厅即已印发《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》并明确,到2025年,培育形成一批新型消费示范城市和领先企业,实物商品网上零售额占社会消费品零售总额比重在目前基础上再有显著提高。

截至目前,各地方政府已在相继着手布局消费中心城市建设。例如,江西发布《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的实施意见》,明确要将南昌市建成中部地区消费中心城市,将支持赣州市、上饶市、宜春市、萍乡市建设区域性消费中心等。

眼下,我国扩内需的工作重心已从投资驱动转向需求驱动。去年12月,中央政治局会议更是首次提出“需求侧改革”。

长江商学院金融教授周春生表示,“2021年是‘十四五’规划的开局之年,从需求侧来看,实现国内大循环很重要的方面就是通过消费升级拉动内需,以消费促投资”。中国人民大学助理教授王鹏指出,目前中央改革步伐加大,尤其在很多涉及民生及实体经济的领域。这也要求金融机构要更好地服务实体经济,同时政策面持续创造更多就业以提升居民消费。还是要补齐短板,以需求牵引供给,才能真正提升国民经济体系的整体效能。”