

北京四批次土拍透露三大信号



证监会大礼包次日，首个一线城市土拍上线。11月29日，北京迎来2022年第四批次集中供地现场竞价，优质地块依然抢手、国企央企仍是主力、深耕某一片区拿地不断等成为本轮疫情下、松绑后的土拍特点，现房、摇号等成为了关键词。

- 北京第四批次集中供地共推出了6宗住宅地块
- 用地规模约15公顷
- 地上建筑规模约32万平方米



从地块区上看
6宗地块分别位于通州区、石景山区、门头沟区、朝阳区
其中朝阳区共3宗

朝阳平房乡PF-44、PF-45两宗地块
朝阳崔各庄奶西村地块
石景山古城地块
门头沟地块
通州地块

北京2022年第四批次集中供地最终成交总价135亿元

信号一

优质地块依然抢手

北京第四批次集中供地共推出了六宗住宅地块，用地规模约15公顷，地上建筑规模约32万平方米。

此次现场竞价的4宗地块，共有38家房企及联合体参与竞拍（含重复报名），其中朝阳区的三宗地块更为招揽“人气”，也最为“吸金”，土拍现场基本算是朝阳专场。

由于竞价地—竞现房—摇号（交高标）的

竞拍机制，竞拍现场并没有给房企们太多的发挥空间，直接地、现房销售双触顶，谁能拿到基本靠点“运气”。朝阳三宗地块全部地、现房销售“双触顶”。

朝阳平房乡PF-44、PF-45两宗地块，属性质地完全相同，且互为邻里，地块本身也无任何配建，商品房销售指导价均为8.5万元/平方米。唯一区别是，PF-44地块面积比PF-45地块稍大一些。最终，PF-44地块被保利+建工联合体以25.53亿元+1万平方米现房销售竞得，溢价率15%；PF-45地块被三元嘉业以24.38亿元+1万平方米现房销售竞得，溢价

率15%。

此外，朝阳此次还推出了崔各庄奶西村地块，该地块规划建设面积约7.09万平方米，起拍价为28.1亿元，销售指导价同样为8.5万元/平方米。与上述两宗地块不同，崔各庄奶西村地块有小部分社区管理、室内体育设施等配建，且现房销售面积高达3.5万平方米。最终该地块同样“双触顶”，由金隅以32.315亿元+3.5万平方米现房销售竞得，溢价率15%。

在北京链家研究院资深分析师岳微看来，朝阳在停拍一轮后，为此次主力供应区

域，虽为新房库存量较高的区域，但此次出让地块均避开高库存板块。其中，2宗地块位于朝阳区平房乡，该板块界面完整、邻近地铁、配套成熟，新房供应稀缺，两个次新房小区“和锦薇棠”“朝青知筑”也都为4年前入市，且周边多为保障性住宅小区，纯商品住宅更是高度稀缺，板块内改善居住需求旺盛，此次出让地块预计提供近千套商品住宅，与市场需求相贴合。

另一宗奶西地块，紧邻热销项目望京樾、中建宸园，地块属性及指导价与望京樾一致，在望京樾成功销售的背景下，地块产品打造具有成功经验借鉴，又与在售项目拉开时间差距、避免同区域多盘同开的竞争局面。

信号二

深耕片区依然可行

石景山古城地块并未有太多争夺，仅几轮报价，就被中海新城以28.4亿元收入囊中，溢价率5.58%。中海新城成功竞得石景山古城地块，其实市场早有预见。接近中海新城的知情人士告诉北京商报记者，目前中海新城在石景山开发的住宅项目已基本清盘，也可以说“无盘”可卖，四批次这宗地块一定会出手，且志在必得。不仅如此，由于中海新城深耕该片区多年，曾多次创造年度百亿的销售纪录，对区域的熟悉程度、监管的维系都远超其他企业，因此该地块基本属于“定制”。最终的结果也证实了这一点。

实际上从石景山过往的供地经验看，大房企深耕成为该片区的特点，前有远洋自远洋山水开始，前后开发15年，后有中海新城多次创造百亿销售神话。

除了上述地块外，门头沟地块和通州地块由于“人气”不旺，已于前日率先成交，门头沟地块被中建+中建信和以7.9亿元底价竞得；通州地块由城建兴华以16.69亿元竞得，

溢价率仅0.54%。

北京2022年第四批次集中供地最终成交总价135亿元。

信号三

国企央企仍是主力

从报名房企来看，国、央企仍为参与主力，长期在京活跃的金茂、中海、建工、中建、华润、首开、保利、招商、金隅均有报名。其中，中建系几乎全员出动，一局、二局、五局、八局及中建方均有报名、偏好朝阳市场，但中签不佳，未有斩获，仅中建五局、中建方联合体作为一级开发企业托底门头沟1宗地块。首开及华润在供货充足，此次报名及参拍都相对谨慎。

同样作为隶属于北京国资委的三元嘉业，在参与二批次小瓦窑地块、三批次永丰地块后，年内第三次参与，报名朝阳平房乡两宗地块，表现出积极参与北京市场的韧性。

中指研究院土地事业部研究负责人张凯表示，总体来看，北京四批次土拍热度一定程度上超出预期。热度超预期背后，主要受到三方面的影响。其一，目前全国房地产市场仍未企稳，北京、上海等个别城市由于房地产市场热度尚好，是当下房企为数不多的投资选择。本次全国各地多个中建系房企齐聚北京参拍，也从侧面反映出这一点。其二，在今年四批次以前，北京全年涉宅用地仅成交49宗，同比去年全年的64宗减少了近24%，不少深耕北京的房企尚未完成年度投资任务，都希望在今年四批次有所斩获和补仓。其三，北京的很多城投类企业均具备操盘开发能力，本次也积极参拍，这与其他城市城投托底拿地的逻辑完全不同，因此将本次土拍热度推上了新的台阶。

北京商报记者 王寅浩

X 西街观察 Xijie observation

对核酸企业IPO要慎 对精准免检要赞

陶凤

近一段时间，问题核酸检测机构频频登上热搜引发关注。11月29日，国务院联防联控机制新闻发布会指出，今年以来，多地卫生行政部门在检测机构的监管当中发现存在一些违法违规的问题，都进行了严肃的处罚，有的违法机构和个人还被追究了刑事责任。下一步，将持续加大监管力度，对于出具虚假检测报告等行为，坚决依法依规严肃处理，决不姑息。

据人民日报健康客户端报道，今年以来全国至少已有7地10家核酸检测机构被立案侦查、通报或处罚。其中不乏一些问题检测机构，还在努力冲刺IPO。

众所周知的事实，这一类企业的需求被动创生于疫情暴发，大量核酸检测服务来自政府采购，居民在防疫要求之下履行核酸，这种“好生意”不具备名正言顺的理由。

核酸企业IPO成了大众的情绪出口，伴随着“利益输送”的合理想象，串联起一系列质疑。虽然一家公司体系的急剧扩张与违法违规，并不是正相关。但疫情三年，高频次、大范围、层层加码式的核酸检测，已经耗尽了大家的耐心，他们积蓄已久的怨气找到了附着点，在层出不穷的问题样本、一个又一个暴利创收的神话面前，这条因果闭环瞬间引爆。

大规模核酸检测之下，不免有“张姗姗”们赖以生存，让这个疫情后急剧膨胀的行业，丑态百出、乱象丛生，而人们担心的利益链条环环相扣，切不断疫情，反而让后者的伤害变本加厉。

目前，全国疫情仍在高位发展，核酸检测容不得任何“闪失”。对于核酸检测机构违法违规行为的监督检查，保证核酸检测结果的精准有效，是围堵疫情研判形势的重要参照，也是公众持续支持配合防疫工作的基础。

管好“上游”核酸企业的同时，多地逐步推行核酸“精准免检”的做法，也被视为优化防疫“二十条”的有效落地。在北京、广州、重庆等城市，核酸免检圈定长期无外出老人、每日网课学生、婴幼儿、居家办公者等人群，核酸检测覆盖面进一步缩小，一定程度实现“非必要”不核酸。

这些精准免检举措的推出，很快得到老百姓的点赞。对于这类外出需求较低的群体，高频次核酸会给她带来不便，甚至还会增加与社会面接触的风险，不必要的核酸只会浪费核酸检测资源。

核酸检测并非多多益善，精准防疫亦要精准免检，如今成为社会面防疫的共识。科学圈定“核酸免检”群体，是对他们的精准保护，更有利于集中精力用于真正风险人群的筛查。

两利相权取其重，两害相权取其轻。病毒不断变异，传播力显著增强。核酸检测一边与病毒赛跑，另一边也增加了接触病毒的机会，大规模核酸检测力度与精度都有待提升。

对抗奥密克戎变异毒株，常规的核酸检测对应重点流动人群，除此之外，降低人与人接触频次，把非必要人群，尤其是老弱病残等脆弱群体的核酸检测适时降低，更能体现精准之义。

原产地证书签证带给外贸企业哪些红利

11月29日，中国贸促会举行11月例行新闻发布会。中国贸促会新闻发言人、中国国际商会秘书长孙晓在会上介绍，全国贸促系统非优惠原产地证书签证金额同比增长17.74%；优惠原产地证书签证金额同比增长32.79%。专家分析表示，前10个月的优惠原产地证书签证金额，预计可为我国产品在相关进口国和地区减免关税14.36亿美元。

11月29日，中国贸促会举行11月例行新闻发布会

全国贸促系统非优惠原产地证书签证金额同比增长17.74%

优惠原产地证书签证金额同比增长32.79%

预计可减免关税14.36亿美元

数据显示，2022年1-10月，全国贸促系统累计签发原产地证书、ATA单证册、商事证明书等各类证书441.11万份，较上年同比增长4.56%。

其中涉及的原产地证书是指出口国的特定机构出具的证明其出口货物为该国（或地区）原产的一种证明文件，常被业内人士称为出口货物的“国籍证”。

我国签发机构出具的原产地证书包括非优惠原产地证书和优惠原产地证书。北京工商大学商业经济研究所所长洪涛在接受北京商报记者采访时介绍，非优惠原产地证（一般原产地证）的主要用途，是征收关税的依据、贸易统计、保障措施、歧视性数量限制、反倾销、反补贴、政府采购等方面。

“我国主要针对大多数发展中国家签发非优惠原产地证。”洪涛介绍，“而优惠原产地证则主要用于享受进口国关税减免等优惠待遇，可以为我国产品在相关进口国和地区减免关税，从而促进我国出口，并提高收入。”

具体来看，在孙晓公布的数据中，包含全



原产地证书是指出口国的特定机构出具的证明其出口货物为该国（或地区）原产的一种证明文件，常被业内人士称为出口货物的“国籍证”

国贸促系统非优惠原产地证书签证金额共计2942.85亿美元，同比增长17.74%；签证份数共计284.14万份，同比增长5.03%。同时包含全国贸促系统优惠原产地证书签证金额共计505.69亿美元，同比增长32.79%；签证份数共计111.97万份，同比增长25.94%。

“一方面，没有关税减免等优惠待遇的证书发放也在积极增长，另一方面，287.21亿美元的优惠原产地证书签证金额，预计可为我国产品在相关进口国和地区减免关税14.36亿美元。”洪涛表示。

力推地理标志产品走向国际

“我们将持续开展RCEP等自贸协定宣传推广和培训，指导企业用足用好各类自贸协定政策。”孙晓表示。

这一规划源于RCEP不断释放的贸易红利。数据显示，从原产地证书签证金额排名看，排名前五的贸易协定为中国-韩国、中国-东盟、中国-澳大利亚、RCEP和亚太贸易协定，合计占签证总金额的90.5%。其中，RCEP证书签证金额共计56.55亿美元，签证份数共计12.56万份。

从区域分布看，江苏、浙江、广东、山东、

四川等省份排名靠前，合计占优惠原产地证书签证总金额的70.23%。其中，今年1-10月，江苏省RCEP签证出口货物419.98亿元，居全国首位。海关和贸促会共签发RCEP原产地证书12.1万份，预计相关企业可享受RCEP其他成员国关税减免近3.36亿元；江苏企业享受进口RCEP货物105.7亿元，享受关税优惠1.86亿元。

此外，洪涛介绍，“近年来原产地证书的签发具有明显的特点，就是鼓励品牌产品的出口，特别是地理标志产品等。如中欧地标产品互认协议促进了中欧品牌产品的互认交易，保护了两个区域品牌知识产权的产品贸易活动”。

对此，孙晓也表示，贸促会接下来将着力帮助企业培育品牌意识，提高品牌建设能力，提升国际化经营水平。其中提到，将积极推介中国地理标志产品，编写中国地理标志产品宣传册，举办中欧地理标志产品合作大会、中国国际地理标志品牌合作大会，推动中国地理标志产品走向国际。

“接下来，我们将不断提升原产地证书和ATA单证册签证便利化水平，提高商事认证服务质量，支持外贸新业态新模式发展。”孙晓指出。北京商报记者 方彬楠 冉黎黎