

近日,郑州市本级2018年度国有建设用地供应计划出台,计划中明确提出要继续落实房地产调控政策,加大加快推进住宅用地的供应,并且首次提出了“建设人才公寓”“推进装配式建筑发展”等方面的明确要求。

2018年是实施房改制度20年,也是落实“房住不炒”、实现“住有所居”的第二次“房改”元年。在郑州房地产市场日趋成熟、平稳、健康的当下,供地计划与调控政策紧密相连,供地政策透露了郑州房地产市场的发展新动向。记者注意到,今年郑州市本级国有建设用地供应计划相比去年的计划,供地总量及住宅供地量都有所提升,郑州供地节奏正悄然加快,供地规模正在进一步加大,特别是明确了人才公寓、装配式建筑的供地要求,体现了“智汇郑州”人才引进政策的落地和对住宅产业化、绿色地产的支持。



## 2018郑州供地计划透露“春讯”： 加大加快住宅用地供应 保障“住有所居”目标

本报记者 龙雨晴

### 平衡供需 加快住宅用地供应

对于房价,人们一直有一个共识,那就是“短期看金融,中期看土地,长期看人口”。无论是土地还是人口,归根结底还是供需问题,要看是供过于求还是供不应求。在我国,归根结底,还是供给侧改革的问题。”采访中,有业内人士对记者表示。

中国人民大学土地管理系主任叶剑平指出,对于正常的楼盘销售,1年左右的销售周期是正常的,3年左右没有销售完就是滞销,说明供过于求,需要去库存;如果6个月楼盘被售罄,说明当地的房地产市场供不应求。日前,郑州市住房保障和房地产管理局发布消息称,2017年郑州市商品住房累计可售面积达到1778万平方米,消化周期为7.6个月,郑州供需已回归到合理区间。此次郑州加大住宅用地的供应,是为了保证供需平衡。

在郑州市本级2018年度国有建设用地供应计划中,明确提出,郑州将“全面分析前三年的供地情况、在建用地情况、住房建设和销售情况等,结合实际,实事求是地统筹安排好计划。同时结合我市的‘郑九条’‘限购限贷’等调控政策,保障我市房地产市场的健康发展,稳定房价,加大加快推进住宅用地的供应”。

对此,河南省商业经济学会会长宋向清说:“现阶段加快推进住宅用地供应是合理的也是必须的。住宅用地供应不足,一方面会导致商品住宅供应无法有效满足需求,致使住宅价格面临上涨;另一方面也会引发土地市场私下交易问题,扭曲正常的土地供求关系,使商品住宅交易面临风险。加快商品住宅土地供应,有利于稳定郑州商品房市场供应、稳定郑州商品房市场价格、打击土地市场违规交易,确保土地市场和商品住房市场在有序可控的发展轨道上运行。”

关于供需矛盾的应对策略,中原地产首

席分析师张大伟表示,热点城市需继续做好土地市场的“加法”。所谓“加法”,就是加快土地市场的供给,平衡供需结构。某证券地产分析师也认为,热点城市增加土地供应,一方面可以缓解供需矛盾,降低房价上涨预期;另一方面可以优化土地结构,深化长效机制。

### 优化结构 助力人才公寓建设

人才代表着城市的未来。谁拥有优秀、杰出的人才,谁就拥有城市的明天。去年以来,热点城市之间的“抢人大战”爆发,并愈演愈烈之势。而在花样繁多的各种抢人政策中,“房子”这张牌显得格外亮眼。

城市的发展离不开优质人才资源的支撑。随着更多人才涌入郑州,为了更好地提升民生福利,河南省也加大了对房屋租赁市场的扶持,在人才公寓的建设上更是频频出招。

据悉,作为政府解决青年人才安居需求而投资建设的保障性住房,青年人才公寓的产权属性为政府所有,由政府通过划拨方式供应建设用地。先期建设的省直青年人才公寓保障对象主要是省直及中央驻郑的党政机关、事业单位、高等院校、科研院所、医院、国有企业的青年人才。青年人才公寓优先考虑在地铁、公交站附近选址布局,配套建设教育、医疗、交通、停车等设施。

2017年8月,河南省加快青年人才公寓建设,计划在2年内开工建设2万套青年人才公寓;2018年3月,河南省发布《2018年河南省重点民生实事工作方案》,要求2018年开工建设青年人才公寓5万套,其中省直2.5万套、郑州市2.5万套,在其他有条件的省辖市开展青年人才住房保障试点。

“目前,郑州已经有6个青年人才公寓在建,未来都会精装交付,拎包入住。”有业内人士分析称,人才公寓是号召租房时代到

来迈出的第一步,一旦跨出了第一步,就是前进了一大步。在此次出台的郑州市本级2018年度国有建设用地供应计划中,明确要求各区选取一定数量地块建设人才公寓,这便从供地层面对郑州人才公寓的建设给予了支持和推动。

“人才是未来郑州发展的重要资源,没有人才,偌大的郑州就将失去发展的动力、进步的活力,因此大力度引进人才成为郑州的当务之急。”在宋向清看来,要求各区建立人才公寓是适应新的人才引进政策、服务郑州经济和社会大局而采取的重要举措,既可以丰富郑州房地产市场产品结构,满足不同层次居民需要,又可以助力郑州国家中心城市城市建设,一举多得,各区理应大力推进。

### 革新品质 推进装配式建筑发展

装配式建筑是指用预制的构件在工地装配而成的建筑。相比传统建筑,装配式建筑在提高品质、把控细节、节省资源、保护环境、缩短工期等方面优势明显。随着装配式施工技术越来越多地在住宅领域得到应用,正在掀起中国住宅产业的新变革。

近年来,在房地产建造工艺亟待变革、绿色环保备受关注的趋势下,装配式建筑从国家层面到产业层面,从行业层面到企业层面,正在引发越来越大的关注和扶持。2017年,住建部出台《“十三五”装配式建筑行动方案》,宣告发展装配式建筑上升到国家战略高度。新城控股集团高级副总裁欧阳捷表示,全装修、装配式的住宅将成为行业未来发展所需,而国家及各省针对装配式建筑推出的各项支持政策及优惠措施,将推动更多装配式住宅的推广和落地。预计2020年中国装配式住宅面积将达到1.1亿平方米,在装配式建筑领域拥有显著技术优势的企业将迎来极大的发展新机遇。

在江苏镇江,记者曾参观过镇江威信广厦模块建筑产业基地,令记者眼界大开:以墙体浇筑工艺而制,预埋了门洞、窗洞、水电气管,填充了轻型混凝土的墙壁在机器的运作下完成拼接;有吊顶、有窗户,甚至完成了精装修的小房间排列有序,只待运到施工现场垒叠。当时记者心中便留下疑问:这样的装配式建筑,离郑州还有多远?

其实,装配式建筑并非遥不可及,实则触手可及。2017年12月,河南省人民政府办公厅发布《关于大力发展装配式建筑的实施意见》,指出要“大力发展装配式混凝土建筑和钢结构建筑,倡导具备条件地方发展现代木结构装配式建筑,不断提高装配式建筑在新建建筑中的比例,促进建筑产业转型升级和可持续发展”。

2017年,我省新建32个装配式建筑工程示范项目,涵盖公共建筑、住宅建筑和市政工程,郑州、新乡两市入选国家装配式建筑示范城市,中建七局等7家企业被认定为国家装配式建筑产业基地。

2018年1月28日,河南省装配式建筑产业发展协会在郑州正式成立。

而今,在郑州市国有建设用地供应计划中,首次将装配式建筑列入计划,并明确“在2018年计划供应出让住宅用地中选取不少于10%的项目采用装配式建筑技术建设”。以硬性指标的规定大力推进郑州装配式建筑发展。

“装配式建筑是建筑业的新理念、建材业的新创新、环保业的新举措,是建立在新材料、新模式、新技术基础上的建筑业革命,也是大势所趋。”宋向清告诉记者,“大力推进装配式建筑有利于提高建筑效率,节省建筑材料,减少建筑垃圾,降低建筑污染,改善城市形象,提高建筑物安全度。装配式建筑技术上已经非常成熟,材料也已经可以批量式生产,因此,只要开发商和建筑设计部门严格按照规定执行,装配式建筑物很快就会在郑州诞生并推广开来。”

### 楼市观澜

栏目记者 龙雨晴

#### 浙江 首创支付宝提取公积金

曾经需要跑公积金中心办理,还要带上各种证明材料才能提取的公积金,现在在支付宝上刷刷脸,就能坐等钱到账了。据了解,只要是浙江省直单位缴存公积金的职工,即日起可在支付宝上办理无房提取、离退休提取、本市本人购房提取等业务。该业务仅上线两天,用支付宝提取公积金的人数就比线下网点提取人数的10倍还多。

#### 海南 针对外地人限购趋严

3月31日,海南出台政策,规定非海南户籍居民家庭在海南限购1套住房,商贷首付不得低于70%,5年内禁止转让。

专家认为,海南在维护“房子是用来住的,不是用来炒的”方面的决心非常大。海南作为一个度假旅游地产集中地,其市场前景吸引了一部分人。这次的调控非常严厉,反映出地方政府深入贯彻“房住不炒”的总方针,尤其是抑制投资、投机炒作的决心非常大。

#### 长沙 实行差别化购房措施

近日,长沙市住建委发布《关于实施差别化购房措施的通知》(以下简称《通知》),对差别化购房调控做出明确规定。《通知》明确,长沙市限购区域内“限价、竞地价”的商品住房项目(不含定向限价房)和新建商品住房项目中144平方米以下户型的普通商品住房,应优先满足首套刚需购房群体。并规定开发商不得对首套刚需购房群体另行设置不合理要求与条件,不得以任何理由予以拒绝。此外,长沙市房屋交易管理中心加强对房屋销售的指导和网签备案管理。

#### 杭州、西安 出台摇号卖房措施

近日,杭州市住房保障和房产管理局发布通知,杭州市将采取公开摇号全程公证的方式,以切实规范市场销售行为,维护市场秩序,保障消费者合法权益,具体办法将于近期公布。

无独有偶,西安市房管局日前发布了《关于进一步加强商品住房销售管理的通知》,其中明确意向购房人数多于可售房源的,应采取公证摇号方式公开销售,由公证机构全程监督,严禁内部预留房源或设置全款优先选房等限制性条件。

#### 成都 刚需家庭购房可优先摇号

为进一步深化房地产市场分类调控,切实支持成都市住房刚需家庭自住购房需求,成都市城乡房产管理局与成都市司法局日前联合发布了《关于商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的补充通知》(以下简称《补充通知》)。依照《补充通知》,成都市商品住房开盘销售将按照“棚改货币化安置住户、刚需家庭、普通登记购房人、摇号选房人、合同签订人相一致。符合条件的家庭和个人都可认定为优先摇号的刚需家庭。”

### 政策导向

- 继续落实房地产调控政策,加大加快推进住宅用地的供应。
- 在计划编制中,对棚改安置项目用地应保尽保。
- 落实人才引进政策,加大租赁住房供应,在供应计划中要求各区选取一定数量地块建设人才公寓。
- 结合实际情况,确定重点发展的新产业,以“先存量、后增量”的原则,优先安排新产业发展用地。
- 大力推进装配式建筑发展,在2018年计划供应出让住宅用地中选取不少于10%的项目采用装配式建筑技术建设。
- 强化保障基础设施、公共服务设施用地的土地供应,提升城市承载能力和服务能力。



2218.74公顷

2018年郑州市本级计划供应国有建设用地总规模为2218.74公顷,比2017年计划供地多333.61公顷。

1056.36公顷

住宅用地计划供应1056.36公顷(含装配式住宅用地1607亩),比2017年计划供地多213.32公顷。其中,商品住宅计划供地977.31公顷。

### 各区商品住宅 计划供地情况

- 金水区 94.27公顷
- 二七区 293.60公顷
- 管城区 204.37公顷
- 惠济区 72.08公顷
- 中原区 122.79公顷
- 高新区 71.92公顷
- 经开区 36.06公顷
- 郑东新区 81.03公顷