

南京市“小地块、多频次”供地抑制房价过快增长的探索及时形成 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_8D_97_E4_BA_AC_E5_B8_82_E2_c51_451477.htm 南京市“小地块、多频次”供地抑制房价过快增长的探索 及时形成有效住房供给 为缩短房地产开发建设周期，将政府推向市场的土地及时形成有效住房供给，江苏省南京市2005年以来研究实施“小地块、多频次”的供地策略，目前房价调控取得明显成效。南京市国土资源局近日公布的数据显示，今年1~9月，全市共成交89幅地块，其中5公顷以下地块有50幅，占全市总出让地块的56.2%；9月份南京市房价涨幅同比上涨6.6%，低于8.9%的全国平均涨幅。 房地产用地小规模出让 近期，南京市又将推出13幅中小规模地块。这13幅位于江宁区的地块实际出让面积都在5公顷以下，最小1.2公顷，最大4.8公顷，其中有6幅为商业、办公、酒店式公寓用地，7幅为住宅用地。南京市国土资源局土地利用处处长王海龙介绍说，今年全市计划出让10公顷以下地块共56幅，实际出让总面积145.4公顷，占全市住宅用地实际出让总面积的24.9%，而出让规模在20公顷以上的地块仅有4幅，实际出让总面积210.2公顷，占全市住宅用地实际出让总面积的39.9%。从单宗地块供应规模指标可以看出，今年该市住宅用地供应的地块平均规模小于10公顷。南京市国土资源局新闻发言人杨闾炜介绍，在综合配套成熟地区将大地块划小，以小规模出让，这是南京市土地市场一个显著特征。从近两年成交地块单宗规模来看，2006年成交的74幅地块中，规模在3公顷以下的有30幅，比2005年减少11幅，所占供应比例为9.8%；规模在3~5公顷的地块所占

供应比例为20%，规模在5～10公顷的有10幅，所占供应比例为13.5%，比2005年下降17.1%，而10公顷以上地块与前一年基本相同。他说，今后南京市将合理控制出让地块的规模，新推地块都将以中小规模为主，原则上在100～200亩之间，开发周期限定在3年左右。南京市土地矿产市场管理办公室主任刘红说，由于南京市早期个别出让地块规模过大，开发商分成数期开发，人为拉长开发周期，导致土地在开发商手中囤积。如：浦口、六合两区前几年出让的大地块至今仍在开发之中，个别地块的实际开发量不足20%。而从2005年至今，该地区的房价也从每平方米2000元左右涨至4000元以上，开发商从中获利惊人。南京市国土资源局副局长丁和庚表示，控制出让地块规模是该市土地出让的一个趋势，能分开的一定要分开，以保证供地能在合理开发周期内开发完毕。同时，坚持以净地方式出让土地，让开发商拿到土地后即可建房子，加速形成市场的有效供应。

大盘小盘优势互补 前两年，南京市有实力的开发商纷纷大规模购地，动不动就是自成一体的数百亩之城。随着去年下半年至今年以来形态各异的市区“袖珍”小地块项目风靡整个南京楼市，开发商拿地出现了新动向。今年7月3日，南京市推出的两幅住宅地块面积尽管不大，但仍吸引了省内外十多家单位前来竞标。一番激烈竞价后，南京市建设发展总公司以6048.51万元的价格拿下，高出起始价3558万元，将近一倍。另一地块位于秦淮区土城头74号，实际出让面积1.5公顷，有5家单位参与竞拍，最后夺标的是本埠的建宁房地产开发公司，他们开出的价格为4720万元，比3000万元的起始价超出1700多万元。小地块出让竞买资金少，给了一些中小开发商拿地开发的机会，一些名不

见经传的房产商也敢来拿地了。但这些地块竞买人当中，却没有了大开发商的身影，拍卖的激烈程度比过去大大降低，一般经过三四十轮就拍出。由此，有业内人士担心这样会降低竞争效力。南京市国土资源局臧正金局长表示，今年来所推出的89幅地块，参与竞买企业达到270家，市场竞争度指数为1.48，高于去年同期的1.25。控制单宗土地供应规模，以增加土地供应宗数，吸引更多中小开发商参与竞争，防止部分房地产开发企业凭借其资金实力圈占大面积土地，形成垄断。南京土地市场推小地块的做法符合国家政策要求和地方实际。江苏亚东建发集团副总裁刘成刚认为，随着城市范围扩大、新的城市边界不断延伸，自然会在城市内部出现众多有待再开发的细小地块，在城市外围再出现有待开发的大幅土地，这就使一个城市的房地产开发不可能形成以单纯大盘为主，或小盘为主的格局。这种共生的局面，可以使大盘与小盘做到优势互补。有效缓解楼市需求压力 南京大学城市与资源系博士生导师林炳耀教授认为，南京市国土资源部门近期所推住宅用地面积以不足100亩为主流，且起始价最高也只有4亿~5亿元。以一个50亩折合3万多平方米的地块为例，容积率选择1.5的话，整个项目的建筑面积在5万平方米左右。土地规模的缩小将大大缩短项目上市的时间，成交价格同比明显低于相邻大地块，老百姓最快可在一年内购买到这些地段的低价新房，从而可以大大缓解楼市的需求压力。“随着国家调控政策的深入，房地产市场也正在步入稳定发展阶段。”南京大学商学院副院长刘志彪认为，“对政府来说，小地块楼盘数量的增多，亦要求其土地供应计划要做得更细，这样有利于边角零碎地块的开发和旧城旧村的改造，有利于城

市精细化管理、精细化发展，有利于将房地产行业引入良性竞争、持续发展的轨道，有利于让老百姓得到更多的好处。

” 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com