

借机城中村改造深圳突破土地招拍挂规则城市规划师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E5_80_9F_E6_9C_BA_E5_9F_8E_E4_c61_646263.htm

“这个仓库我们不卖了。”电话那头的男人显得有些不耐烦，“如果你真的有兴趣，在原价上增加50%我们再谈。”这是12月7日，以买家的身份向深圳一些旧厂区咨询所获得的回答。同时，记者发现，一些两个月前在网上挂着“急售”标签的深圳旧厂房宿舍，也纷纷大幅提高了价格。市场波动，起因正是12月1日开始实施的《深圳市城市更新办法》（以下简称《办法》），为何这一措施一出，深圳一些旧厂区的仓库价格能一下上涨50%？“这意味着原有招拍挂的游戏规则开了个口子。”一位深圳上市房企的营销负责人表示。在他看来，这是房地产进入微利时代前的最后一块大蛋糕。“短期内影响还看不出来，一些关键细则还需要政府公布，一些游戏细则还要在市场博弈中形成。”该人士表示。突破本文来源:百考试题网所谓游戏规则被突破是指，《办法》中规定，权利人可作为更新改造实施主体，改造项目无需由发展商实施。同时政府鼓励权利人自行改造，权利人自行改造的项目可“协议出让”，且政府也鼓励城市综合体改造。按照这个规定的精神，“假设我们看中了市区的某仓库，我们可以直接与对方一对一谈转让价格，而无须经过政府的招拍程序。在拿下项目后，再将土地使用性质改变为住宅或商用物业。”上述人士表示，在深圳市中心动辄几十亿元的土地价格面前，这无疑是在另辟蹊径。但一对一谈判就能降低土地价格吗？记者对于这个判断存有疑问。世联地产的相关研究数据表明，近两个月

，深圳南油片区的厂房价格飙升，售价由4000元/平方米上升到6000元/平方米，上涨了近50%。而深圳市中心一些不在政府现有更新区域的旧厂房，其价格也有不同程度的上涨。资料显示，八卦岭片区一个靠近政府更新区域的厂房一夜之间价格上涨了近1倍。不过，上述上市房企的营销负责人对此有些不以为然。他认为新规定的好处是土地供应不再局限于政府这个单一主体上面，多元化的土地供应主体为市场留下了更多的辗转空间。“2003年以前，土地出让并不局限在招拍挂之上，当时开发商还可以在搬迁工厂处获得众多廉价土地，这也让商品房市场的供应更多元化。”他认为，近些年房价居高不下，其中一个主要原因就是政府完全垄断了土地资源，高地价直接推高了房价。中金公司对此也有类似的想法。中金认为，这一政策表明土地使用权以协议方式出让将变得可能，越过了招拍挂出让土地的限制，土地协议出让则会更灵活。土地开发过程将更连贯，也意味着土地价格不必疯涨，政府直接利益减少但城市改造将加快，市区内供给将增加。保留“深圳实施这个办法初衷是针对城中村改造的。”一位深圳消息人士向记者透露，并没有如外界所猜想那些希望突破原有的规则，“只是特殊情况下的特殊案例，一切都在政府的严格控制中。”该人士表示，其实深圳这一措施是参考香港的旧城改造计划。“香港的这一计划是政府让出部分土地收益，吸引社会资金参与，而房屋所有人也可以更灵活地参与旧城改造。”亚银投资的首席分析师李大伟表示，无论哪个城市，拆迁补偿都是旧城改造的最大难点，旧城区高密度的建筑体量与居民数量，为开发前期的拆迁安置增加了巨大的成本开销。开发商不但要进行拆迁补偿，还要承

担大量道路拓宽、市政管线更新等市政配套费用。数据显示，旧城改造中拆迁补偿的费用占总投资的比重越来越高，近年来一些城市的一些项目甚至占比达到八成以上。这又反过来造成改造后的旧城项目价格高企，因此愿意参与改造的开发商越来越少。有鉴于此，深圳新《办法》就鼓励权利人自行改造。“由于历史原因，深圳市区存在着大量城中村，”深圳市规划国土委的相关负责人表示，这些城中村的改造问题一直是深圳市政府的头疼病根。二十年前，根基未稳的区政府为了解决深圳骤增的外来人口居住问题，默许了城中村的大量涌现。这些旧村往往占据城市中心区域。深圳政府希望通过政策放松，不增加任何开支，就启动大量的民间资本参与城市改造，“调动了大批富有智慧和专业经验的人士参与到深圳城市更新工作中。”但这位负责人也表示，不是任何项目都可以“想改就改”。据介绍，深圳全市已经列入改造计划的各类拆除重建项目共计200项。但在《办法》出台之后，只有25个项目将在近期进入具体实施阶段。这25个更新改造项目可为社会提供建筑面积约200万平方米住宅、48万平方米商业等产业用房。但这些项目何时能供应市场还没有进一步的公布。百考试题论坛对此中金公司的研究报告就表示，该《办法》规定，拆除重建类更新项目应当严格按照城市更新单元规划、城市更新年度计划的规定实施。因此开发的节奏和进度依然在政府掌控之中，短期对于公司层面的影响将有限；同时该办法依然面临拆迁难的问题，背后的核心在于拆迁成本过高，所以要协调各方利益即使通过协议的方式仍是很困难的，仍需要政府的支持。而且项目再开发建设最重要的是土地性质的改变和容积率的提高，而该办法并未

规定具体的操作程序细节，能否突破还需要看执行情况。来源：考试大的美女编辑们 尽管深圳为该项新措施设置了种种限制，但外界依然对此充满期待。百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com) 中央经济工作会议落幕了，房地产依然是刺激消费的关键。对于居高不下的房价，中央给出了一个解决方法：增加普通商品房的供应。在大城市土地资源日益稀少的环境下，如何给出一个有效率的土地供应方法？深圳再度成为实验田。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