

我市发布《株洲市促进商住用地有序供应有效利用专项工作方案》，涵盖城市规划、土地供应、配套设施 商住用地“十条”政策将带来什么

株洲日报·掌上株洲记者/张威
通讯员/张剑平 黄玉祥

12月7日，我市召开重磅新闻发布会，发布《株洲市促进商住用地有序供应有效利用专项工作方案》有关情况（以下简称《商住用地“十条”政策》）。土地市场，备受关注。如何看待《商住用地“十条”政策》？要点在哪？记者为您解答。

商住供地规模减半 品质型住房是趋势

根据《商住用地“十条”政策》，我市将加强片区规划研究，充分发挥规划引领作用，将土地短期供应与区域长远发展相结合，开展土地供应潜力片区的规划提升工作。并加强公共服务区、交通枢纽区等重点区域的功能辐射，加大品质型、康养型住房开发比例。适当降低城市居住区域开发强度指标，逐步实现由“高强度”向“高品质”开发模式的转变。

房地一家，有地才有房。商住用地十条政策的出台既是优化土地供应结构、落实盘活存量商住用地、提高存量土地利用效率的重要举措，也是按照党中央、国务院和湖南省房地产市场平稳健康发展长效机制“一城一策”工作部署，落实城市主体责任，防范化解房地产市场风险，促进房地产市场平稳健康发展的需要。

“在近10年这是首次，将开启我市房地产行业高质量发展新征程。”发布会上，市住房和城乡建设局(市人防办)总经济师李跃纲介绍。

这些年，株洲房地产市场总体是平稳健康的，但同质化严重，供应量多且集中，高品质楼盘稀缺。商住用地十条政策的核心内容之一就是减少商住用地供应量，降低容积率。这是立足土地供给侧发力，根据形势适当控制商住用地供应规模，从而优化房地产供应结构，促进房地产市场供需平衡。

“商住用地供应量减少，今后几年新增上市楼盘将大幅减少。开发企业将在住房品质更高更优更新方面下功夫，小区环境更优美，配套更齐全，设施更便捷，设计更科学，满足人民对美好生活的多样需求，续写品质筑就更美好生活新篇章。”李跃纲表示。

近日，在市规委自然资源和规划第一次专题工作会议中，对容积率高于2.2的10宗商住用地进行了适当调整，容积率均调整为小于等于2.2。降低开发强度，增强居住的舒适性，将更加适应我市改善型住宅需求增大的实际。

未来，我市在土地供应和规划审批中，除了重点保障无房户的刚需，还将着力于品质楼盘建设，为市民提供更多配套齐全、环境优美的宜居小区。



发布会现场。记者/张威 摄



建设中的天元区中南高科产业园。记者/谢慧 摄

新增建设用地70%用于产业园区和民生工程

市第十三次党代会报告明确提出，要在产业园区上不断升级，强化亩均效益，差别化配置资源要素，要在改善民生推动共同富裕上加快升级，坚持“房住不炒”定位，推进棚户区、老旧小区和农村危房改造，加大保障性住房建设。

土地如何供应？产业园区如何发展？《商住用地“十条”政策》中已有明确，统筹土地出让工作，坚持供应总量、出让底价、交易条件“三统一”。

统一供应总量。根据供而未建存量商住用地总量规模，结合新建商品房去化周期，在本轮国土空间总体规划编制中，将新增建设用地的70%投放到产业园区和民生工程。市本级年度商住用地供应总量在近年4000亩平均供应总量基础上减半，原则上不超过2000亩。

统一出让底价。坚决贯彻落实“稳预期”“稳地价”工作要求，杜绝降价出让土地，确保商住用地出让底价（起始价）的整体平衡，因区域、控规单位原因造成的出让底价（起始价）不平衡情况将从根本上得到有效解决。

统一交易条件。坚持大区域整体开发理念，引进重点战略投资者。拓展土地出让渠

道，支持战略投资资本以独资或合作方式进行片区开发，可按照“一次招商，分期供地”模式签订土地招商协议。在土地供应环节，提高宗地准入条件和门槛，重点引进综合实力强的房地产开发企业。

“从年均4000亩降到不超过2000亩。这个供应总量规模是个什么样的水平？基于怎样的考虑而提出？”就记者提问，市自然资源和规划局党组成员、总工程师熊永生作出解答。

2019至2021年，市本级商住用地供应总量分别为4626.42亩、5561.12亩、4059亩（预计），2000亩分别为供应总量的43%、36%和49%，从数字上可明显感受到商住用地的缩量供应。供应总量较往年的平均水平平均下降50%以上。

2016至2020年，中心城区新建商品房销售面积平均为446万平方米/年。2000亩供应总量规模按2.2容积率测算，约可以开发建设计容建筑面积293万平方米，约为近5年新建商品房平均销售面积的65.69%。

“确定商住用地年度2000亩供应总量规模，主要基于两方面的考虑。”熊永生继续作答。

当前，我市园区产业用地偏紧，各产业园区还都亟待扩园调规，因此，缩减商住用地规模，将有限的土地资源更多地用于产业发展，是当前我市高质量发展的必然需要。目前，本轮国土空间规划编制中，新增建设用地指标的70%已用于产业项目、民生工程和重大基础设施等，商住用地以盘活利用存量土地为主。

近两年，受疫情以及国际经济形势复杂的大环境影响，我市土地和房地产市场还是受到了一定冲击，通过适当缩减商住用地供应规模，减少存量，将有效改善土地和房地产市场供需关系，进一步促进土地和房地产市场供给平衡，提振市场信心。

简单来说，促进商住用地有序供应有效利用，一方面通过优先保障园区产业发展用地，为重振株洲产业雄风提供充足的空间支撑，为城市人口流入创造充分就业机会，为房地产业发展提供更大需求。另一方面通过控制商住用地供应总量，强化基础设施和公共服务设施的同步配套，引导房地产开发“提质”，切实提高市民的获得感与幸福指数。这些政策都是培育制造名城、建设幸福株洲的现实需求。

完善基础设施配套 实现“居者有位”

通过梳理，记者发现《商住用地“十条”政策》中，提到通过完善基础设施配套，提升土地价值。该条政策又有哪些具体措施？

据介绍，以市场化方式确定土地使用权人，鼓励社会资本按照“自愿申请、全额出资、参照监管、无偿移交、财政补助”的原则投资建设市政基础设施配套，政府将给予一定比例的资金补助，确保房地产开发项目与市政道路同步建设，快速完善市政基础设施配套。

此外，教育部门将进一步完善我市教育专项规划，通过房地产开发企业配建中小学校或缴纳“学位费”的方式，实现“居者有位”，确保学龄儿童就近入学，解决业主后顾之忧。

“新增房地产开发项目出让时，将采取两种措施保障‘居者有位’，将有什么具体措施？”现场记者提问，市教育局副局长黄芳作出解答。

保障“居者有位”主要将采取配建学校及缴纳“学位费”两种措施。根据相关规定，凡在新区开发、住宅区新建、旧城改造等进行住宅开发的开发建设单位都有按规定配建中小学、幼儿园的义务。其配建标准为：五千人以上居民住宅区，应当规划配置幼儿园；一万人以上，还应配置小学；三万人以上，还应配置初中。

其中，新建居民住宅项目在五千人以下，没有达到配建标准的，或新建居民住宅项目达到配建标准但项目周边已经存在完善配套教育设施的、或规划布局限制无法配建的，应由开发建设单位按国有土地使用权合同的约定承担中小幼儿园配套费。

纵观《商住用地“十条”政策》，条条围绕商住用地的有序供应、有效利用，针对性极强。随着提升城市规划品质和完善基础设施配套等具体措施深入实施，我市房地产、土地市场将进入一个持续的良好循环。

2021株洲冬季

汽车博览会

品牌齐聚 汽车盛宴 四吨汽油送不停

12月10日-12月12日

株洲市体育中心（奥林匹克大道）

主办单位：株洲市工业和信息化局、株洲市商务和粮食局
承办单位：株洲市汽车行业协会、株洲日报社
执行单位：株洲晚报

冬季车博会，备齐豪礼，买车巨划算，只要你来，你想要的统统都给你！

招商热线：13786319639（颜）
13807330067（王）