



长沙拿地规则改变,限价地达到最高限价,房企拼自持租赁面积 今后部分地块将凭“竞自持”“出嫁”

10月11日,三湘都市报记者从长沙市自然资源和规划局获悉,该局已于日前联合市住建局印发《长沙市商住经营性用地出让限价/溢价竞自持租赁住房实施细则(试行)》。《细则》指出,需建设租赁住房的商住经营性用地,将采取“限价/溢价+竞自持面积+摇号”方式组织网上挂牌出让。

业内人士指出,今后长沙土拍增加竞自持面积,有利于长沙商住用地市场的稳定发展,推动房企产品运营和服务力提升。据悉,《细则》自今年10月26日起施行,有效期2年。



政策

限价地达到最高限价 房企拼自持租赁面积

对于土地的出让方式,《细则》明确,土地网上挂牌交易时土地限价地块达到最高限价、不限价地块溢价率达到30%时停止竞价,如有两个及两个以上竞买人同意当前报价并以竞自持租赁住房建筑面积方式继续竞买的,网上交易系统自动转为竞自持租赁住房建筑面积的竞买方式,竞报面积最小幅度根据挂牌地块大小按300-600平方米确定,每次竞报面积不得高于最小幅度的10倍,竞报建筑面积最高者确定为最高报价人。

如竞买人不申请竞自持租赁住房建筑面积,则确定最先达到最高报价的竞买人为最高报价人,竞自持租赁住房建筑面积达到宗地可建建筑面积100%后,仍有两个及两个以上竞买人要求继续竞买的,采取现场摇号方式确定竞得人;如竞买人不申请摇号,则确定最先达到竞自持租赁住房建筑面积100%的竞买人为最高报价人。

同时,商住经营性用地按要求的租赁住房,产权由土地竞得人全部自持,

自持起始日为取得不动产权证书之日起,住宅性质租赁住房需自持运营满10年,商业性质租赁住房需自持运营满5年,期满后向房产交易主管部门申请,经批准后可按市场价格上市销售。

而在租赁要求方面,租赁住房应遵循“整栋”、“整单元”的设计原则,相对集中布局。租赁住房及其配套设施应与所在地块商品房屋同步设计,并按土地出让合同的约定开工、竣工和交付。分期开发的项目,首期开发中应落实租赁住房,并确保租赁住房和相应配套设施、公建设施同步开工、同步竣工、同步交付。

值得注意的是,《细则》也指出,企业如未按土地出让合同约定、项目设计文件要求足额建设租赁住房,或租赁住房建设进度滞后于所在出让地块其他商品房屋的,住建部门暂缓办理该项目的商品房预售许可或销售备案。企业未经批准将租赁住房违规销售的,由住建部门责令整改,可作为不良行为记入企业诚信档案,并在信用长沙网站予以公示,并通报相关自然资源和规划部门取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格。

解读

将倒逼房企提升产品运营和服务力

其实,早从2016年开始,北京就率先开启了“限价、竞地价、竞自持”土地出让方式,并且由北京万科率先竞得首个100%自持的住宅地块。此后,上海、广州、杭州等地也先后实施了“竞自持”政策,而这种土地出让模式也正成为各城市的重要选项。

一位品牌房企负责人坦言,“竞自持”意味着游戏规则改变了,这无形中加大了开发成本,压缩了利润空间。部分房企资金链拼不过品牌房企,在这种情况下拿地的几率微小,一定程度上是在考验房企对项目净利润测算能力及后期操盘能力。

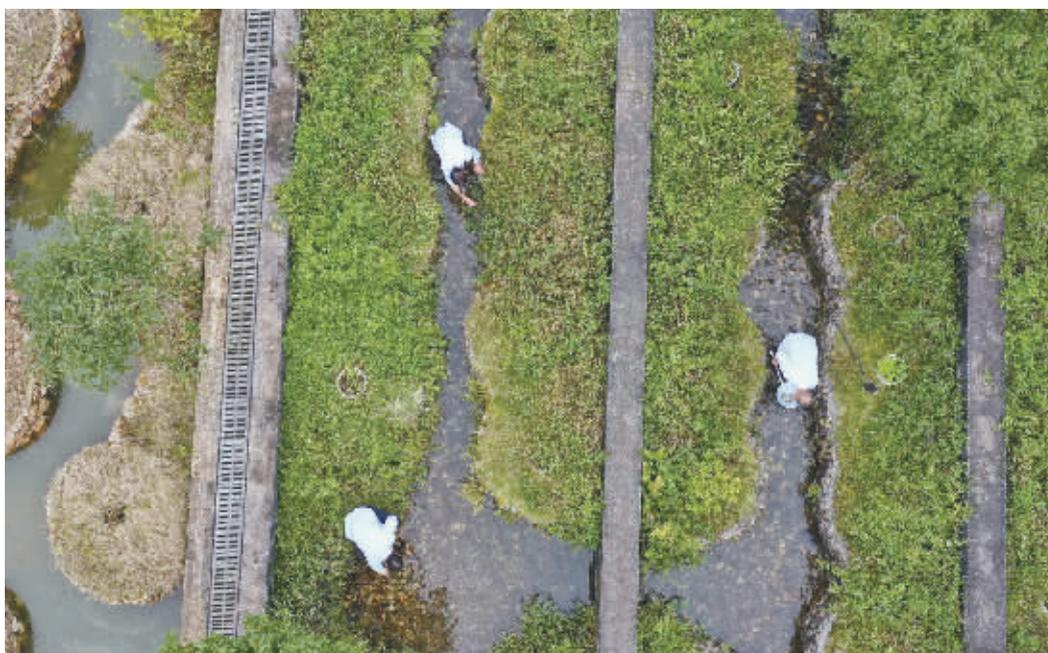
“不过,这也将有利于

增加租赁住房供应量,促进租赁市场发展。保障性住房与商品房开发绑定,增加租赁住房供应量,满足城市不同的居住需求。”该负责人也表示,从大局上看,“竞自持”有助于推动长沙商住用地市场持续稳定发展。

毫无疑问,对于以高周转、开发销售为主的地产开发商们,无疑在面临着“持有运营”的转型。业内人士指出,这不仅是土地出让由重开发转向重运营的选择,也是土地出让过程中政策与市场互相博弈的结果,“这将倒逼房企提升产品运营和服务力,积极研究租赁住房的开发模式,更加谨慎和理性地拿地。”

■记者 卜岚

图片·新闻



救护繁育 娃娃鱼

10月10日,湖南省大鲵救护中心保育员对娃娃鱼生活的“生态溪”进行清理。该中心位于张家界市武陵源区,模拟娃娃鱼自然栖息地的溪流和洞穴环境建起800平方米的室外“生态溪”,供近3.5万尾娃娃鱼原种与子一代在此“安家”。
新华社 图

全国铁路实施第四季度列车运行图 往返长沙南、岳阳等站更便利

本报10月11日讯 10月11日零点起,全国铁路实施第四季度列车运行图。三湘都市报记者获悉,新的运行图对长沙南站管内部分线路进行调整,增加了往返长沙南、岳阳等站的车次,为广大旅客进湘的出行又增加了不少非常棒的选项。

第四季度列车运行图增开旅客列车3对,均为管内,包括虎门(广州南)-岳阳东G6028/G6133次、深圳北-长沙南G6134/G6031次、深圳北(广州南)-长沙南G6050/49次。新增广州南(惠东)-岳阳东G9640-G9641/4次1对。

同时,三湘都市报记者从湘

西北铁路张家界车务段获悉,其管内焦柳线麻阳、吉首、张家界、慈利、石门县北、澧县站开行日常、周末、高峰期图定普速客车16.5对,石长线(与焦柳线交会)石门县北站开行日常、周末、高峰期图定普速列车14对、城际列车9对,黔常线咸丰、来凤、龙山北、桑植、张家界西、牛车河、桃源站开行日常、周末、高峰期图定普速列车9对、城际列车21对、动车组列车1对,为湘西北地区全面建成小康社会提供充裕运力。

另外,此次调图后,广铁集团还将增开跨境货物班列7列,使跨境货物班列总数达49列。

■记者 和婷婷

湖南首次出台县域学前教育普及普惠评估办法 普惠性幼儿园覆盖率达80%

本报10月11日讯 近日,省教育督导委员会公布《湖南省县域学前教育普及普惠评估工作实施方案》(下称《方案》),明确到2030年,力争全省所有县通过国家学前教育普及普惠县评估认定。

据《方案》,学前教育普及普惠评估的主要内容包括普及普惠水平、政府保障情况、幼儿园保教质量保障情况三个方面。

关于县域学前教育普及普惠水平,《方案》要求县域学前三年毛入园率达到85%,普惠性幼儿园覆盖率达到80%,公办园在园幼儿占比达到50%;同时,还将重点评估幼儿园办园条件是否合格、班额是否达标、教师是否配足配齐、教师管理制度是否健全与落实、科学保教要求是否落实、有无“小学化”倾向等。

此外,除了对幼儿园进行评估外,政府保障情况也列入评估范围。《方案》强调,农村地区每个乡镇原则上至少有一所公办中心园,城区逐步实现每个街道至少有一所公办幼儿园或普惠性民办幼儿园;现有小区配套幼儿园由政府统筹安排成公办园或委托办成普惠性民办园。

■记者 杨斯涵 黄京

中国(湖南)第21批 援塞拉利昂医疗队凯旋抵湘

本报10月11日讯 10月11日晚,在非洲工作15个月的中国(湖南)第21批援塞医疗队乘机抵达长沙黄花国际机场。至此,该批队员圆满完成使命,全部平安归来。

中国(湖南)第21批援塞拉利昂医疗队共20名队员,其中有19名医护人员,分别来自中南大学湘雅医院、湘雅二医院、湘雅三医院、湖南省妇幼保健院、湖南省肿瘤医院、长沙市四医院等医院。

自2019年6月抵达塞拉利昂以来,队员们克服条件艰苦、设备药品短缺等困难,承担了

所在中塞友好医院的主要诊疗任务,开展了大量新技术、新手术,累计诊治患者21740人次,完成复杂手术近300台,开展多种检验34781人次,开展临床培训带教医疗护理人员374人次。医疗队员与受援医院医务人员一起治愈了72名新冠肺炎患者,为19位重症或特殊患者提供治疗技术支持,14名患者并发症得到有效控制。中国(湖南)第21批援塞拉利昂医疗队援非1年多的工作,得到了塞拉利昂卫生部、中国驻塞大使馆的高度肯定,受到了塞拉利昂人民的高度赞扬。

■湖南日报记者 段涵敏