

对于目前盛传的北京集中供地传言，北京市规划与自然资源委员会相关负责人告诉镁编。近期北京土地供应方面信息颇多，先是集中供地消息传出，后又有大兴区长亲自推介，一切都在朝着“保持房地产市场平稳健康发展”方向驶去。

“正在研究”

3月9日，根据官方消息，北京大兴区政府召开了拟供应经营性用地项目推介会，大兴区委副书记、区长王有国出席了此次会议，同时参会的还有40余家房地产企业代表。推介会共对大兴区10宗拟供应经营性用地项目作了介绍，分别为：旧宫镇3个、大兴新城3个、西红门镇2个、榆垓镇1个、采育镇1个，总用地面积约64公顷。其中，居住用地约52公顷，规划总建筑面积约148万平方米，居住规划建筑规模约124万平方米。

大兴区相关负责人在推介会上强调，所有项目用地手续齐备、区位优势良好、交通方便快捷。而就在几天前，一份名为北京《2021年商品住宅供地地价3个批次》的非官方文件在网上流传，文件显示北京集中供地的时间表是4月份、9月份、12月份。4月底前发布土地出让公告的项目涉及朝阳金盏乡、海淀海淀镇树村、丰台青龙湖、怀柔刘各长村等地块。9月底前发布土地出让公告的项目涉及石景山首钢东南区、大兴旧宫镇、亦庄开发区路东区等地块。12月底前发布土地出让公告的项目涉及通州永乐店镇、顺义平各庄、门头沟城子等地块。

对于这些消息，镁编联系了北京市规划与自然资源委员会相关负责人，对方表示“该政策正在研究当中，具体何时会发布尚未确定”。另根据新华社消息，2021年北京将完成不少于300公顷商品住房供地，并提高共有产权住房供应比例。同时，将“进一步优化供应结构，加大公租房、集租房等保障性租赁住房供应力度。”其实2020年度北京土地供应已经发生了较大变化，限竞房用地占比大大降低。相关报告显示，2020年北京宅地市场成交宅地48宗，规划建筑面积603万平方米，同比下滑6%。其中，限价宅地8宗，规划建面95万平方米，不限价住宅用地36宗，规划建面450万平方米，共有产权房用地4宗，规划建面58万平方米。近三年限价宅地成交面积占比逐年下降，今年限价宅地成交量仅为整体市场的16%。

北京市政府消息，3月2日下午的市政府召开常务会议研究了2021年度建设用地供应计划等事项。会议表示将坚持“房住不炒”定位，“合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，多措并举、综合施策，保持房地产市场平稳健康发展”。

集中供地趋势

3月初，“22个重点城市住宅用地将实现两集中，2021年发布住宅用地公告不能超过三次”的消息开始流传，22个重点城市为：北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、南京、杭州、厦门、合肥、济南、武汉、成都、福州、郑州、无锡、苏州、沈阳、长春、宁波、青岛和长沙。

随后天津、郑州、青岛等地纷纷官宣了该政策。自然资源部开发利用司一份文件显示，集中供地的优势很多。例如对大房企而言，将会使其短期内筹融资难度加大，不能同时参加多块土地竞争，不能再利用资金和信息优势“通吃”市场、垄断资源。对中小房企能有更多选择的余地，可以避开大房企直接竞争而获得土地开发机会。

但中原地产首席分析师张大伟表示：“分拨出让只能造成优质土地集中哄抢，龙头房企很可能害怕错过补仓机会而抢地王，非热点地块很可能出现流标。集中土地出让可能出现程序混乱，也会增加房企、政府部门短期工作量。对于市场来说，容易出现未来楼市供应潮汐，市场很难稳定。”