

未批规划项目原则上可不配建保障房

深圳城市更新管理新政为房企松绑

在全国一线城市加速推进城市更新工作的当下,城市更新“大城”深圳开始在实际操作政策上给予开发商便利。

昨日,深圳市此前发布的《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》(下称《通知》)正式实施,有效期5年。

新政有两处核心调整:土地移交率可调整和保障房可不配建。这对深耕城市更新领域的房企是“利好”,一旦不需要配建保障房,房企在操作城市更新项目之时,能够显著降低开发难度,提高经济价值。在“攻坚克难”阶段,深圳向房企开了“绿灯”。

【双赢】

保障房不再强制配建

这份《通知》中,最受到关注的是,对城市更新项目的保障房配建进行了调整。

其中指出,对已完成规划审批的城市更新项目,保障性住房配建要求按已批规划及原规定执行;对未完成规划审批的项目,应符合国家《住宅项目规范》相关要求,原则上可不配建保障性住房;“工改保”项目继续按原有规定执行。

这意味着,深圳新启动的旧改项目,原则上不再强制配建保障房。对于深耕深圳城市更新项目的房企而言,这一规定能够释放较大的操作空间,提升房企推进城市更新项目的积极性。

深圳合一城市更新集团董事总经理罗宇在接受记者采访时表示,按照《通知》,未批规划或按照清调供政策重新编制规划项目可无需配建保障房,有利于商品住宅品质提升,一定程度上或有可能提高商品房规划量,从而提高项目开发价值。

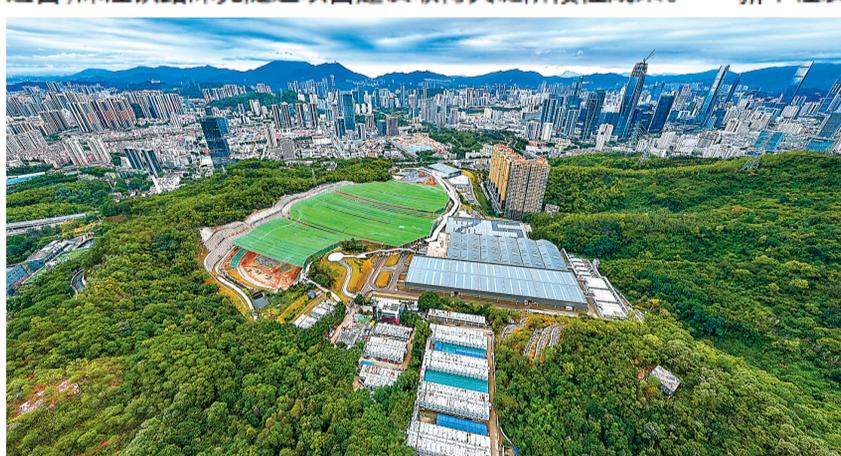
一位深圳房企城市更新部门的人士也告诉记者:“原来在城市更新项目中,对于保障房配建是‘一刀切’,新政对我们算是一个利好,起码给了一个解题思路。不过城市更新项目具体操作复杂,过去我们的项目配建的比例也存在差异,所以在实操当中,还需要一事一议与相关部门进行沟通,才能厘定最终对项目收益的影响。”

事实上,近年来深圳在不断松绑城市更新项目中保障房配建的要求。未来,深圳的保障房将通过新增建设、存量房屋盘活、多元收购等各种渠道统筹落实建设筹集要求。

上述房企城市更新人士对记者表示:“过去几年,深圳的商业用房以及部分住宅用地累积了一定的库存量,这些库存能够满足保障房的统筹要求,而城市更新项目本身资金需求量较大,再要求配建一方面是影响房企投资的



近日,深江铁路深莞隧道项目建设取得关键阶段性成果。 新华社发



深圳市罗湖区拍摄的玉龙填埋场环境修复工程。 新华社发

积极性,另一方面则是库存量可能继续上升。所以不再强制配建,是在不减少保障房筹措的基础上对房企的松绑,是双赢的结果。”

【松绑】

疏通各方难点堵点

除了明确表示不再强制配建保障房外,深圳下发《通知》的目的,其实是统筹各方力量,破解城市更新过程中的难点堵点。

《通知》指出,一方面是针对

未完成城市更新单元规划审批的城市更新项目,按照“法治化、市场化”原则,优化相关城市更新政策以落实《住宅项目规范》要求;另一方面强化政府主动作为,统筹各方力量,破解难点堵点,积极稳妥推进深圳城市更新项目加快实施,持续拉动房地产有效投资。

有专家认为,强化政府主动作为,意味着深圳旧改将用政府的力量,加快推进旧改实施。

在对城市更新项目的扶持上,深圳各方面都在努力。《通知》

中鼓励金融机构通过提供信贷服务、并购贷款等途径,缓解市场主体资金压力;支持金融资产管理公司通过资产重组、破产重整等方式盘活项目。

在这份通知中,还提及土地移交率的问题,其中明确“未完成规划审批的城市更新项目”的类型,要求合理核定土地移交率,在满足交通、教育等配套设施服务能力的前提下,在取得辖区政府和相关职能部门同意意见后,在更新单元规划阶段可调整城市更新单元计划和法定图则关于土地移交的要求,合理核定土地移交率,但仍应满足基准土地移交用地要求。同时简化审批程序,不再要求履行计划调整程序。

为房企在开发难度上松绑,是城市更新项目推进的重要一步。实际上,城市更新项目的开发复杂程度高,房企所遇到的困难并不只是成本,还要考虑沉没成本以及市场环境等。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,旧改的推进,关键看以下几个要素,一是能否落实依法征收原则,降低被拆迁户源头上的补偿成本;二是要看旧改以片区化的方式推进,能否以成片改造提升片区的价值;三是要看商品房市场的走势,特别是片区商品房销售量和价格的稳定性;四是看政策和机制创新;五是看市级规划供给到区级主体责任落实,以及基层政府的执行力。

因此,深圳此次发布《通知》,正切中了城市更新项目的“痛点”。从政策利好到官方表态,深圳均给予旧改项目更多的实施空间。一位深圳房企人士在接受记者采访时表示:“当前市场环境尚不十分明朗,虽然我们公司还有储备中的城市更新项目,但是测算之后我们还在暂时搁置中。此次政策‘打补丁’,也是降低房企的开发难度,此外通过政府的强力推动以及房企的积极作为,提高深圳城市更新项目的推进速度。”

据《21世纪经济报道》