

2015年上半年 房地产行业总结与展望 土地篇

 **CRIC** 研究中心



供需皆弱致规模减半，地量与分化将成常态

文/克而瑞研究中心

纵观 2015 年上半年，供需两方的疲弱导致土地市场稍显冷清，但在销售回升带动下，5 月份以来土地成交有了企稳回升的势头。目前，部分企业在销售回款上升时，拿地态度积极，但主要依然集中在一线城市和部分二线城市，大部分房企青睐性价比高的地块，拿地态度比较理性。而从土地供应端来看，各地都根据实际情况调整了供地计划，基本都缩减了今年的土地出让规模。预计年内土地成交或将持续低位，整体成交规模不会突破去年水平。

总结

一、政策：“总量”有供有限，调整供地结构，推进农村土地改革

2015 年上半年在解决房地产结构性过剩的问题上，土地政策多点开花，影响最大的依然是“3.27”新政以及 2015 年土地供地计划的出炉。其中 3 月 27 日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模要求，地方政府因地制宜、对土地供应要做到有保有压，对供不应求的市县要加大土地供应，对供过于求的区域要减少甚至停止土地供应。本次两部委正视供应结构性过剩的市场困境，在通知中提出了多项立场鲜明的提法和要求，从多方面提出了调节供需矛盾的办法和执政方向，可谓是千方百计去库存。其本质还是希望遵循市场经济规律，从行业链条的源头出发，在供应层面打下基础，以期楼市走出供应结构性过剩的困境。对于整个房地产行业来说，“有供有限”的出台将直接导致那些已经供应过剩的三四线城市的土地市场无人问津，特别是那些前几年疯狂卖地的城市将迎来土地成交的冷冻期。而从 5 月公布的 2015 年全国土地供应计划来看，国下达各地新增建设用地计划安排量与去年大致持平，且需严格控制特大城市用地，在市场深度调整下，今年的土地成交规模将不会超过去年水平。

长期来看，推进农村土地制度改革任重道远，对房地产市场持续平稳健康发展起到决定性作用。上半年，无论是土地流转文件出台或者是中央 1 号文件，都将在确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的前提下，按照中央统一部署，谨慎稳妥推进农村土地制度改革。目前，有效需求不足仍是房地产行业的瓶颈，所以如果寻找和发掘潜在需求是当下重中之重。农村产权流转为农民工未来真正落脚城镇提供了财产保障，也成为了当下楼市需求的核心动力。

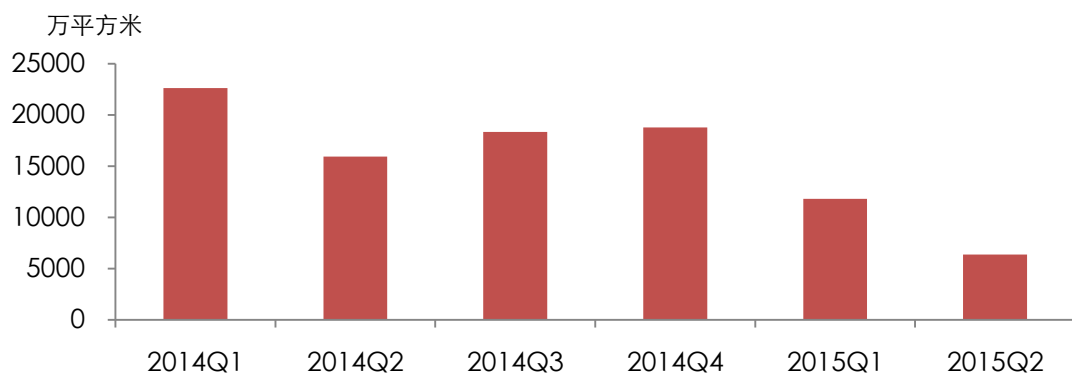
二、成交：成交总量同比减半，一线城市占比上升

2015年上半年¹土地市场持续低迷，成交量逐月走低。CRIC监测的300城经营性用地成交建筑面积18195万平方米，同比“腰斩”。

1、成交规模逐月递减，二季度同比大跌六成

从市场的月度变化来看，年初土地市场疲态已现，1月成交量同环比跌幅50%上下，2月受春节假期影响，成交量继续大幅缩减。整个一季度300城经营性用地成交建筑面积11817万平方米，同比减少48%。时至二季度，土地市场表现愈发萎靡，政府推地虽也适当加速，但土地成交提振无力。4月经性用地成交建筑面积1818万平方米，达到去年以来月度最低值。5月倒是得益于楼市“红五月”的火热，土地成交量有所回升，环比上涨43%。但从目前截止6月23日的300城土地成交建筑面积1954万平方米来看，6月土地成交量同环比双双下跌已成定局。二季度300城经营性用地成交建筑面积6378万平方米，仅与去年月度平均水平相当，同比大跌6成，较一季度跌幅进一步拉大。

图：全国300城经营性用地成交建筑面积季度走势



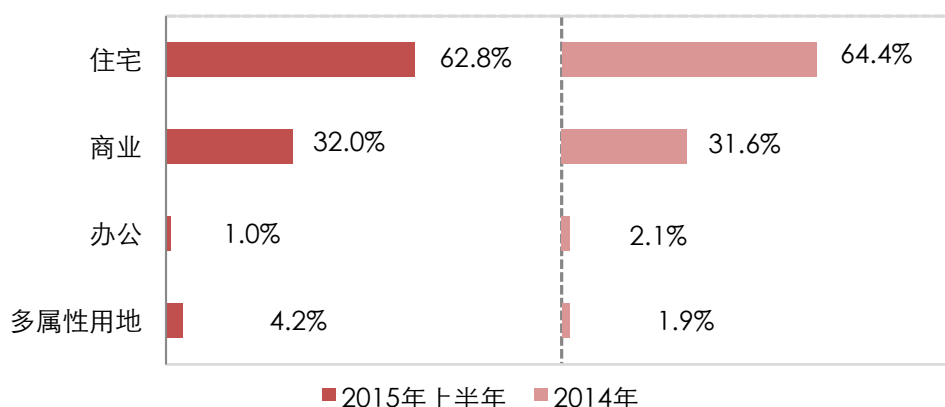
数据来源：CRIC

2、住宅占比维持六成以上，综合性地块比例上升

2015年上半年，全国300城市成交的经营性土地用地属性占比变化不大，以住宅为主的土地结构进入到固定阶段。住宅用地依旧保持绝对主导地位，占比较去年平均水平微跌1.5个百分点至62.8%，办公类用地占比亦减少1.1个百分点，商业类用地占比则基本无变化，相反，多属性用地受关注度提高，成交占比提升2.2个百分点。

¹上半年土地数据统计时间范围为1月1日到6月23日

图：全国 300 城土地成交用途分布



数据来源：CRIC

3、一线成交面积比重上升，三四线成交面积同比降幅最大

各能级城市成交规模均在大幅萎缩，且成交占比向一线城市小幅倾斜。房企转战一、二线以及优质地块匮乏成为三四线城市市场目前的两大难题，同时三四线城市都面临较大的库存压力，土地供应受到限制，三四线城市土地市场冷淡气氛渐浓，今年上半年经营性用地成交建筑面积 5957 万平方米，同比大幅下降 52%。二线城市面临的问题在于城市分化加剧，诸如南京、厦门、武汉等地楼市表现较好，土地市场也较为火热，部分偏僻的二线城市，如兰州、西宁则不温不火，土地市场供需两不旺，底价成交普遍，二线城市上半年整体成交规模同比下降 50%。一线城市作为房企必争之地，虽同样受市场冷风侵袭，但相对最为抗跌。上半年一线城市成交建筑面积同比下降 44%，领跑其他各线城市。

表：2015 年上半年各能级城市²土地成交规模情况

城市能级	成交面积	面积同比	占比	占比较去年同期变动
一线	1410	-44%	8%	1 个百分点
二线	10829	-50%	60%	0 个百分点
三四线	5957	-52%	33%	-1 个百分点

数据来源：CRIC

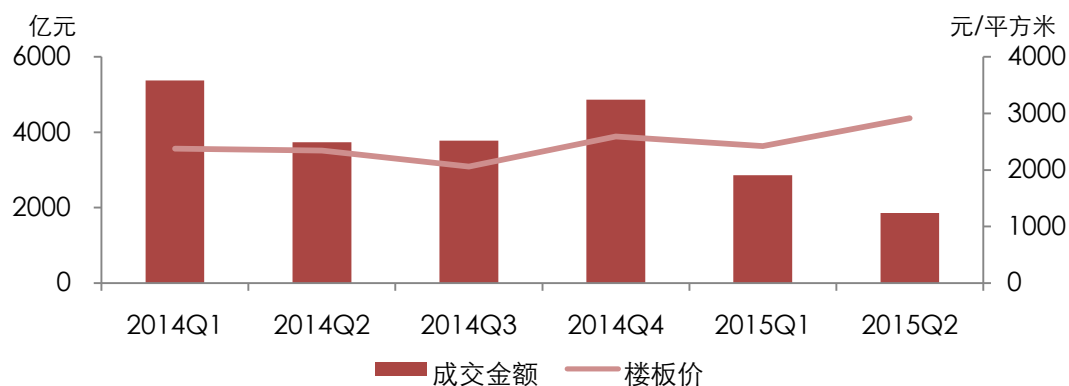
三、地价：金额同比锐减 46%，一、二线为主致地价不断走高

成交规模严重萎缩的同时，成交金额也在同步缩水。上半年，CRIC 监测的 300 城经营性用地成交金额 4722 亿元，同比下跌 46%。而土地价格则在不断走高，尤其是第二季度。整体平均楼板价达到 2595 元/平方米，同比上涨 9%。一方面，“有供有限”要求下，一线及重点二线城市供应占比加大，成交亦跟随此趋势，如一线城市上半年成交面积占比较去年同期增加 1 个百分点，成交金额占比增加 2 个百分点，由于一线城市土地起始价就高，占

² 各能级城市统计范围为监测的 300 城

比加大对于整体地价水平影响颇大；另一方面，房企土地储备吃紧，伴随楼市回暖拿地信心增强，同时回归一线城市心切，争夺优质地块不遗余力，溢价率走高，地王更是层出不穷，甚至如上海闸北区市北高新姊妹地块，半年内连刷地王纪录，直接推高整体均价。

图：全国 300 城经营性用地成交价格季度走势



数据来源：CRIC

从各能级城市地价水平来看，城市分化显著。一线城市继续保持平均楼板价过万水平，同比微涨 2%，其中，北京平均楼板价达到 13096 元/平方米，深圳更是突破 21000 元/平方米。二线城市拿地成本明显提升，尤其是住宅用地，上半年平均楼板价同比上涨 19%，杭州平均地价已达到 7577 元/平方米，接近一线城市水平。三四线城市平均楼板价则背道而驰，同比出现 10% 以内的下跌。

表：2015 年上半年各能级城市土地成交规模情况

城市能级	成交金额				成交均价	
	成交金额	金额同比	占比	占比较去年同期变动	成交均价	均价同比
一线	1457	-42%	31%	2%	10334	2%
二线	2457	-44%	52%	1%	2269	11%
三四线	808	-55%	17%	-3%	1357	-6%

数据来源：CRIC

四、溢价：底价成交比例收缩，整体溢价率为 13.4%

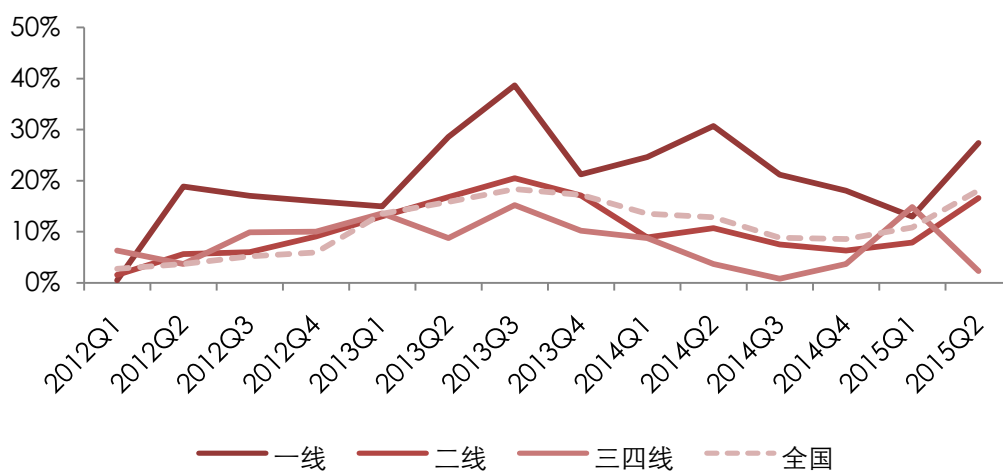
2015 年上半年全国 300 城经营性用地的总溢价率为 13.4%，同比微涨 0.2 个百分点。在二季度楼市明显回暖的带动下，全国土地市场竞争愈发激烈，高溢价成交地块频频出现。二季度整体溢价率攀升至 17.6%，达到 2014 年以来的季度峰值。

年初，受上年度低迷市场影响，房企拿地极为谨慎。整个一季度，土地市场状况与去年极为相似，底价成交现象普遍，高溢价地块偏少，月度溢价率均在 10% 上下。4 月份，在楼市“金三”刺激之下，土地市场也开始有所触动，市场信心大振然后土地储备吃紧，大量房企开始放手拿地，对于优质地块更是大打出手，高溢价地块崛起，特别是一线城市当月成交的 16 幅地块中半数均高溢价成交，直接导致 4 月溢价率直接飙升至 19.4%。5 月溢价率

稍有回落，回归 10.1% 的常态水平。截止至 23 日，6 月经营性用地溢价率再次迎来高峰，高达 22%，创年内新高。

从各能级城市来看，一线城市由于其土地的稀缺性以及商品房市场的需求旺盛，土地吸引力极强，溢价率长期处于各线城市中绝对高位。但与去年同期相比，一线城市溢价率优势有所减弱，各线城市间差距缩减，上半年一线城市溢价率 18.1%，同比减少 8.4 个百分点，而二线城市和三四线城市则有不同程度的上涨，涨幅分别为 1.8 个和 4.5 个百分点。一线城市溢价率同比走低原因有二，一方面，房地产市场暂不明朗，房企拿地趋于谨慎，竞拍加价力度不大，另一方面，一线城市地块起始价已然偏高，对于房企来说资金压力较大。

图：2012-2015 年上半年各能级城市经营性用地成交溢价率季度走势图

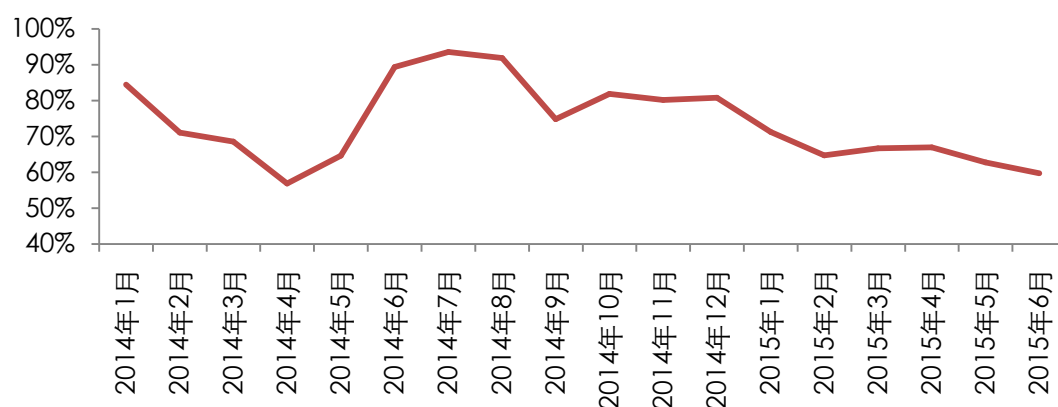


数据来源：CRIC

上半年 CRIC 监测的 300 城经营性用地成交地块中，底价成交的地块占比为 66.24%，同比下降 12.19 个百分点，而溢价率超过 50% 的地块占比则提升 2.55 个百分点至 6.83%。楼市逐步回温使得房企拿地信心提振，但迫于销售业绩缩水导致的资金收紧，房企积极拿地的同时还必须考虑到预算问题，因而溢价水平仅小幅上扬。

从月度走势来看，底价成交占比下滑趋势显著。去年底成交占比高达 8 成以上的月份比比皆是，今年上半年则大有好转，前 5 月占比均在 60%-70%，6 月至今成交的地块中，底价成交的地块幅数不足 6 成。就各城市能级而言，上半年底价成交占比基本相当，均在 65% 上下，但溢价率超 50% 的地块占比则不尽相同，一线城市接近 10%，二线城市仅 6%。

图：土地底价成交占比月度变化走势



注：底价成交指地块成交价格等于起始挂牌价，即溢价率为0

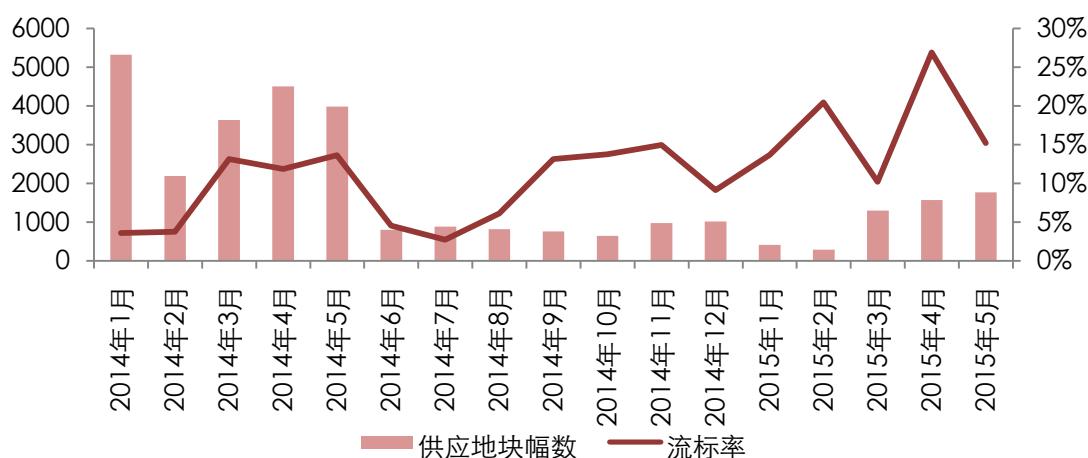
数据来源：CRIC

五、流标：前5月整体流标率为17%，三四线城市涨幅最大

2015年前5月，CRIC监测的300城经营性用地流标率16.52%，同比增长9.49个百分点。开年之初，市场低迷，推地节奏放缓，成交亦萎靡不振，房企拿地谨慎，4月开始，楼市有所好转，房企拿地积极性开始提升，但碍于资金压力，对于地块的选择依然较为审慎，因而前5个月，土地流标率一直居高不下，2月、4月甚至接连创新高，2月20.45%，4月又攀升至26.91%。

从各能级城市来看，一线城市土地受青睐度较高，土地流标情况较少，前5个月流标率10.77%，二线及三、四线城市则相对较高，在17%左右。与去年同期来看，各线城市流标率均有不同程度的上涨，其中一线城市上涨幅度最小，为4.27个百分点，三、四线城市涨幅则最大，高达12.27个百分点，三、四线城市土地市场冷清愈发凸显。

图：300城经营性用地流拍率月度走势



数据来源：CRIC

六、地王：一线城市仍然是地王集中营，联合拿地成市场主流

从 2015 年上半年全国 300 城经营性用地成交的总价和单价 TOP10 排行榜来看，北上广深四大一线城市仍然是地王集中营，其余上榜城市寥寥无几。1 月北京为主场，4 幅高单价地块位列单价 TOP10；3 月上海发力，闸北市北高新 10 号地块、世博绿谷地块高价迭出；4 月北上深三城齐舞；6 月上海市北高新 9 号地块再造地王、广州天河广日电梯地块出让。

从 2015 年上半年总价和单价地王上榜门槛来看，单价 TOP1、10、20、50 的门槛较 2014 年同期全面抬高，相反总价 TOP1、10、20、50 门槛则全部下降。多数房企今年上半年销售业绩与往年存在一定差距，资金相对有限，因而择地而取现象明显，资质一般的地块基本底价成交，少有溢价或溢价极低，资质较高的地块则吸引众多房企蜂拥而至，但加价力度明显不如从前，资质较差的地块则无人问津，最终沦为流标的比比皆是。因而，在土地价格易涨难跌的情况下，土地起始楼板价不断攀升，最终单价地王门槛不断走高，但在上述的房企拿地心态下，地块的溢价程度明显下滑，使得总价地王门槛有所降低。

表：2015 年上半年全国 300 城经营性土地成交总价/单价门槛

门槛	单价地王（元/平方米）			总价地王（亿元）		
	1H2014	1H2015	同比	1H2014	1H2015	同比
TOP1	47609	77759	63%	134.1	87.95	-34%
TOP10	26585	29697	12%	48.3	44.2	-8%
TOP20	19704	23514	19%	36.14	27.7	-23%
TOP50	14864	14974	1%	25.1	15.4	-39%

数据来源：CRIC

从拿地企业来看，TOP20 地王地块的竞得者以联合体为主，这主要还是资金方面的制约以及对于降低运营风险的考量。房企强强联合竞得优质地块，一方面能够保证资金充足、增加拿地概率，另一方面共同开发运营，能够取长补短，真正实现开发效益，迅速回笼资金，加快周转速度。

表：2015年上半年全国300城经营性土地成交总价TOP10

排名	城市	土地名称	土地属性	土地价格 (亿元)	成交时间	受让方	溢价率
1	上海	闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 09-03 地块	住宅、办公	87.95	2015-06-03	华润、珠海华发	27%
2	北京	丰台区花乡白盆窑村 1516-0665 等地块	住宅、公建 配套	86.25	2015-01-07	华润、首开、深圳联新 联合体	22%
3	上海	闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 10-03 地块	住宅、办公	70.52	2015-03-20	华润、珠海华发	16%
4	上海	浦东新区世博会地区 A 片区绿谷地块	商业、办公	59.14	2015-03-05	上海世博发展(集团)、 上海浦发银行股份	0%
5	北京	海淀北部地区整体开发中关村永丰产业基地 HD-0402-0030 地块	住宅、商业、 办公	56.40	2015-04-27	首创	49%
6	北京	丰台区丽泽路 E-01、E-05、E-06 地块	商业、办公	50.40	2015-04-27	深圳平轩	0%
7	北京	通州区永顺镇 0504-014 地块	商业、办公	50.40	2015-01-16	北京建工、北京通州现代 化国际新城联合体	—
8	北京	昌平区北七家镇(中心起步区(海鹳落新村建设)项目一期)	住宅、商业、 办公	45.16	2015-01-30	绿地	27%
9	北京	丰台区亚林西居住区一期(0501-626、627 地块)	住宅、商业、 公建配套	44.90	2015-01-05	招商、华润、深圳联新、 致昌(北京)联合体	50%
10	广州	天河区广州大道北路 920 号地块	住宅、商业、 公建配套	44.20	2015-06-02	广州信达置业投资有 限公司	16%

数据来源：CRIC

表 5-3 : 2015 年上半年全国 300 城经营性土地成交单价 TOP10

排名	城市	土地名称	土地属性	成交楼板价 (元/㎡)	成交时间	受让方	溢价率
1	深圳	深南香蜜 B302-0115 地块	商业	77759	2015-04-16	深圳深中润投资控股、 深圳前海君临融资租赁	121%
2	北京	朝阳区太阳宫乡 0301-615、0301-616 地块	商业、办公	46337	2015-02-10	绿地	41%
3	上海	2015年43号公告闸北区市 北高新技术服务业园区 N070501 单元 09-03 地块	住宅、办公	38062	2015-06-03	华润、珠海华发	27%
4	上海	杨浦区平凉社区 01E2-01、 02 地块	住宅、商 业、办公	35579	2015-06-19	首创、保利、山东黄金 地产旅游集团	46%
5	上海	闸北区市北高新技术服务 业园区 N070501 单元 10-03 地块	住宅、办公	34871	2015-03-20	华润、珠海华发	16%
6	遵义	[2015]03 号 2014-GP-41	住宅	34714	2015-03-09	遵义汇川区城建	5107%
7	宁波	海曙区月湖西区一期 2#-1、 2#-3 地块	商业	32200	2015-04-22	宁波市坤元	0%
8	上海	虹口区江湾镇 A06-02 号地 块	住宅	31793	2015-06-17	上海景瑞	59%
9	上海	浦东新区唐镇新市镇 D-04-07 地块	住宅	29697	2015-04-16	上海名城、上海凯俊	68%
10	北京	丰台区亚林西居住区一期 (0501-626、627 地块)	住宅、商 业、公建配 套	28140	2015-01-05	招商、华润、深圳联新、 致昌(北京)联合体	50%

数据来源：CRIC

展望

随着市场回暖、成交量放大，特别是中高端市场去化速度加快，房企在土地市场纷纷跃跃欲试，但结构性过剩的问题依然没有得到解决，所以土地市场方面，城市分化将愈来愈明显。联系“3·27”的土地新政执行情况来看，大部分城市或多或少的都调减了年度土地供应计划，我们认为2015年土地市场成交规模不太可能出现往年状况，下半年土地市场依然会保持低量徘徊态势，城市之间的市场分化愈加明显。

1、保持总量低位徘徊,全年总量难以企及去年水平

下半年，土地成交预计仍将持续低位徘徊的趋势，三季度土地成交规模会好于前两个季度，但总体来看成交量不超去年水平。这主要基于一个基本点和两个方面，一个基本点即销售的回暖，销售到投资联动效应开始显现。在销售的回暖的基本前提下，政府和企业两个方面也会助推土地成交升温或者说是走高。**企业方面**，市场回暖也给了开发企业动力和信心，特别是市场回暖后给房企预期转好，在6月份这个冲击业绩的关机时点，企业资金能迅速回笼，加上库存的减少，企业拿地补仓布局下半年，成为眼下同等重要的事。**政府方面**，推地节奏的加快也将助推土地成交上升。一方面，目前房地产市场大环境向上，意味着政府能以更好的价格卖出土地，对银根紧缩的土地财政来说，可以减轻和缓解地方财政压力。另一方面，随着各地土地供应计划的落地，政府必然会在下半年加快供地节奏，这也将激活下半年土地市场的活力。但政策面上，由于“有供有限”政策的出台，**今年土地整体的开发投资不会超过去年，成交量也不会突破去年水平。**

2、结构性矛盾突出，城市冰火两重天愈加明显

由于结构性过剩的矛盾并没有得到根治，城市间分化的格局依然不会改变，各能级城市将会出现冰火两重天的局面，一线和部分二线仍是宠儿，而三四线土地市场或将较为冷清。

一线城市和部分二线城市可能会出现量价齐升的表现，特别是优质地块，将出现高溢价率。这主要还是源于其人口导入量大，经济发展迅速，城市处在供不应求阶段。而且这些城市土地资源稀缺，尤其是优质地块在日益减少，目前市场处调整时期，地块土地的保值性以及抗风险性显然要高于其他城市，所以地价不会出现下跌。

二线城市大部分城市土地市场底价成交仍是常态。目前不少二线城市的城镇化进程仍处于加速推进的阶段，在产业转移、新兴行业发展等因素的推动下，企业也对出让的地块仍然有着更多的预期，但考虑到二线城市成交受市场影响波动较大，故而开发商衡量利弊之后，也会理性对待，不会出现太高溢价，基本以底价成交。

三线城市主要是受限高额的库存和消化周期影响，市场销售不力，巨大的库存，也阻碍了开发商进驻拿地；而另一方面，由于土地供过于求，政府从“有供有限”方面考虑，也会有意识的减少土地供应。**可以预计下半年，三、四线城市土地成交大幅缩减，成交占比也不**

会超过去年 38%的水平。

附表：2015 年上半年国家及地方政府发布土地相关政策列表

日期	发布机构	政策名称	政策要点
2015-1-9	广西市政府	《广西各级土地利用总体规划调整完善工作方案》	根据国家相关要求，南宁、柳州、桂林 3 市的中心城区，原则上不增加建设用地规模，并通过调整用地结构和布局，促进串联式、组团式、卫星城发展。
2015-1-10	中共中央办公厅和国务院办公厅	《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》	《意见》在农村土地征收改革方面提出了要探索缩小土地征收范围；规范制定征收目录，健全矛盾纠纷调处机制，全面公开土地征收信息；完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制等。
2015-1-15	山东省政府	《山东省国有土地储备办法》	新办法在现行的山东国有土地储备办法基础上做了多处修订。其中，新规明确纳入储备的国有土地应当符合规划、来源合法、权属明确，未依法进行征地补偿安置的，不得纳入国有土地储备。
2015-1-22	国务院办公厅	《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》	《意见》对能进场的农村产权交易品种进行了明确规定，主要包括：农村承包土地经营权、林权、“四荒”使用权、农村集体经营性资产、农业生产设施设备、小型水利设施使用权、农业类知识产权等。但《意见》明确指出，交易品种将不涉及农村集体土地所有权和依法以家庭承包方式承包的集体土地承包权。
2015-1-25	国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局	《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》	《通知》要求在全面加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的同时，将农房等集体建设地上的建筑物、构筑物纳入不动产统一登记范畴。
2015-2-1	国务院	《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》	《意见》指出在确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的前提下，按照中央统一部署，审慎稳妥推进农村土地制度改革。同时强调要完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。
2015-2-9	农业部等 6 部门	《关于认真做好农村土地承包经营权确权登记颁证工作的意见》	《意见》指出，要通过确权登记颁证，解决好承包地块面积不准、四至不清、空间位置不明、登记簿不健全等问题，为开展土地经营权流转、完善补贴政策、进行征地补偿和抵押担保提供重要依据。
2015-2-25	国土资源部	《关于授权国务院在北京市大兴区等 33 个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定(草案)》	《意见》在农村土地征收改革方面提出了要探索缩小土地征收范围；规范制定征收目录，健全矛盾纠纷调处机制，全面公开土地征收信息；完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制等。
2015-3-27	国土资源部、住房城乡建设部	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	《通知》提出科学编制住房建设规划及年度实施计划，加强住房用地年度供应计划编制，强化住宅用地供应管理，优化住房供应套型结构，促进房地产用地结构调整，完善配套土地政策和用地手续等。
2015-3-22	国土部办公厅	《严格执行出让地价评估有关规定》	国土部办公厅发出通知，要求各地严格按规程制定、更新并公布基准地价，加强宗地地价评估管理，严格执行出让地价评估的有关规定，通知要求各地市县国土部门要每三年全面更新一次基准地价。

2015-3-3	广州市府办公厅	《广州市提高工业土地利用效率试行办法》	今年4月1日起的三年内,可以在产业区块内规划一定比例居住用地,建设公租房,解决产业工人居住需求,但严禁建设住宅、酒店等。
2015-4-9	河南省政府办公厅	《关于开展农村土地承包经营权确权登记颁证工作的实施意见》	《意见》提出,确权登记颁证要做到内容、程序、方法和结果四公开,切实保障农民对确权登记颁证工作的知情权、参与权、监督权。承包地块面积、四至等材料要经农户签字认可。对外出农户,要及时通知到户到人。鼓励各地在农民群众自愿的前提下,组织农户互换并地,解决承包地块细碎化问题。
2015-4-17	河北省政府	《关于大力推进开发区节约集约用地提高土地利用效率的意见》	《意见》提出,在符合控制性详细规划、安全要求、不改变工业土地用途前提下,提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款。今后将制定低效工业用地认定标准,探索建立企业退出机制。鼓励通过协商收回、二次招商、协议置换、合作经营等形式盘活企业长期低效使用的土地。
2015-4-19	上海市规划和国土资源管理局	《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定(试行)》	《规定》中明确了经营性用地是指商业、办公、商品住宅等用地,商业、办公用地涵盖金融、娱乐、旅游、会展和服务业等用途。实行全生命周期管理,意味着将项目建设、功能实现、运营管理、节能环保等经济、社会、环境各要素纳入合同管理,实现土地利用管理系统化、精细化、动态化。
2015-4-22	浙江省委办公厅、省政府办公厅	《关于引导农村土地经营权有序流转促进农业现代化建设的若干意见》	《意见》还进一步规范了土地流转行为,支持和保障承包农户依法行使流转土地自主权,农村基层组织和土地流转服务组织代理农户承包地流转,必须有农户的书面委托。引导流转双方通过公开的土地流转交易平台进行交易,指导帮助其签订规范的书面合同,并对流转期满后地上物权属及补偿、土地征用补偿等内容作出约定。
2015-5-15	辽宁省国土资源厅与省住房和城乡建设厅	《关于优化辽宁省住房及用地供应结构的通知》	此次《通知》突出优化供应结构,明确支持自住和改善型住房需求。具体而言,就是强调分类管理、因地制宜。根据全省不同地区土地市场发展、发育程度和房地产市场供求态势,采取不同的调整政策应对,特别是从供应计划的编制入手,有增有减,合理确定新增住宅用地规模。
2015-5-17	国土部	《关于下达〈2015年全国土地利用计划〉的通知》	《通知》称,2015年,全国下达各地新增建设用地计划安排量与去年大致持平,且需严格控制特大城市用地,合理安排大中小城市和小城镇用地计划指标;对农村建设用地计划指标实行单列,单列指标不得低于国家下达计划总量的3%~5%。
2015-5-18	济南市政府	《济南市工业用地弹性年期出让实施办法(试行)》	工业项目用地实行差异化使用年期供应原则。可利用标准厂房生产的工业项目,原则上购买或承租标准厂房;确需购置土地自行建设的,可采用先租赁后按弹性年期出让或直接按弹性年期出让模式供地。
2015-5-25	四川省国土资源厅	《关于进一步做好国土资源稳增长工作的若干意见》	《意见》从提高建设用地保障针对性和有效性、提升建设用地利用效率、提升矿产资源保障水平等六个方面提出了16条工作措施。并在《国土资源稳增长九条措施》基础上,增加了地质灾害防治、维护群众权益、法治国土建设等内容,实现国土资源管理主要职能职责的全覆盖。
2015-5-27	广州市政府	《广州市农村集体资产交易管理办法》	农村集体资产须按照金额、面积、期限等标准分别进入区、镇(街)、村(联社)交易服务机构交易,具体分级标准由各区人民政府自行确定。规定农村集体建设用地使用权出让、出租等重大资产交易应当选择区一级的交易服务机构或者广州公共资源交易中心进行交易。