

专题

2020



快评|苏州土拍降标：个别取消现售和封顶要求

研究员 杨科伟、俞倩倩



在中央强烈号召“撑企业、保就业、积极复工复产，努力把疫情带来的不利影响降到最低”的当下。苏州市自然资源和规划局发文《关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》，其中有关在土地拍卖条件中，个别地块取消封顶销售和现房销售的限制条件，引起各方关注。这也是继无锡、西安、南昌等十几个省市之后，另一个城市跟进在房企资金纾困方面的扶持措施。

降低土拍门槛，缓解房企资金压力同时避免后期集中供应“堰塞湖”

通读此次新政全文，大体有以下几个关键点：一是适时降低了企业开竣工的履约要求。二是延长了企业土地出让金缴纳时限。三是调整超过市场指导价报价规则。住宅（商住）地块不统一要求设置竣工预售许可调整价，超过市场指导价的，不统一要求项目工程结构封顶后申请预售许可；进入一次报价的，不统一要求工程竣工验收后申请预售许可。简言之，就是取消结构封顶和现房销售，已成交的需要封顶或现房销售的地块，可以提前入市。

这点也是最为引人关注的，对于房企而言无疑算是重大利好，一方面缓解了房企现金流的压力，降低了房企拿地的隐性成本，一定程度上有助于激发当地土拍市场的活力。另一方面，因疫情原因，各房企售楼处被迫延期开放，降低企业预售标准有助于不同楼盘“错峰入市”，避免因疫情中“青黄不接”，疫情后“一拥而上”造成的供应“堰塞湖”效应。

此外，我们可以看到，苏州此次的新政无一不围绕着降低企业资金压力，刺激本地楼市活力的宗旨展开，房地产作为经济压舱石的作用不言而喻。

疫情让房企现金流“内忧外困”，十余省市已齐出阶段纾困措施

因疫情影响，目前房企的资金压力雪上加霜，一方面销售回款资金不畅；另一方面，2020年又是房企债务偿还高峰期，95家房企年内到期债券达到5000亿元以上，较于2019年上涨45%。作为资金密集型行业，土地投资又是后续新开工、开发投资额甚至土地财政的前置条件，在当前疫情影响下，必须得让房地产企业活下去。

据CRIC研究中心监测显示，目前已有河北、天津、重庆、浙江、上海、西安、无锡、南昌、杭州等十余省市集体出台针对房地产行业尤其是房地产企业的阶段性纾困新政，具体涉及：延期或分期缴纳土地出让金，降低土地拍卖保证金比例，放宽预售条件、税款缴纳最长可延期3个月、缴纳房产税、城镇土地使用税有困难的可申请减免等。苏州此次土拍降低预售要求也是一脉相承。

撑企业就是稳就业，预计还将有城市跟进甚至从撑企业转向刺激需求端

目前，各地政策出台主要侧重点在于帮扶房企。我们认为，各地会遵循着中央“撑企业、保就业、积极扩大内需和稳定外需”的号召，因势利导、因城施策，未来为了规避疫情对于实体经济造成的不利影响，刺激购房需求端的政策也有望陆续出台，预计更多二、三线城市将局部乃至全面放松调控，那些市场下行压力较大的城市甚至会出台购房补贴、税费减免这类刺激性政策。

表：近期各省市出台政策中涉及房地产行业相关内容汇总

2月5日	承德市政府	《关于应对新型冠状病毒感染肺炎疫情支持企业稳定经营持续发展的政策措施》	在土地出让过程中，受疫情影响导致企业资金困难、无法按期完成土地出让金缴纳的，经市县批准企业可延期缴纳，最长不超过6个月。新出让的地块市县适当降低保证金比例，不低于出让底价的20%；土地出让成交后用地单位应在1个月内缴纳出让价款50%的首付款，余款可在一年内缴清。
2月7日	嘉兴市自然资源规划局	《关于做好疫情防控支持用地企业稳定发展的通知》	对土地已成交，按规定在2020年1月23日（含）之后签订《成交确认书》或《土地出让合同》的，竞得人可申请延期签订。延期签订时间，签订《土地成交确认书》的按疫情消除日后5个工作日内；签订《土地出让合同》的按疫情消除日后10个工作日内。对已签订《土地出让合同》，按合同约定在2020年1月23日（含）后缴纳土地出让金的，受让人可申请延期缴纳。延期天数为2020年1月23日（含）至疫情消除日（含）的天数再加10天。
2月9日	中山市政府	《关于应对疫情稳企安商的若干措施》	适当调整国有建设用地使用权（含“三旧”改造项目）履约监管工作，疫情防控期间暂不开展实地履约巡查。对于受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，疫情持续期间不计入违约期。补办用地出让手续、改变土地用途、调整容积率、调整建筑高度业务，未能按期缴交土地出让金的，疫情持续期间免除违约责任。
2月10日	天津市政府	《打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展若干措施的通知》	对因疫情影响，已供应项目用地的土地出让金缴纳和开工、竣工期限，可自动延期，不再办理续期手续。
2月11日	上海市规划和自然资源局	《关于全力应对疫情支持服务企业发展的若干土地利用政策》	1.调整土地价款缴付方式和期限。受疫情影响，未能按土地出让合同约定缴付土地价款和交付土地的，不作为违约行为，不计滞纳金和违约金，受让人可以向出让人申请延期缴付或分期缴付，疫情解除后签订补充出让合同调整土地价款缴付方式和期限，交地时间相应顺延。 2.顺延开竣工和投达产履约时间。土地出让合同关于开竣工、投达产的履约时间要求根据疫情自动顺延，可在疫情解除后通过签订补充出让合同调整履约时间，也可以在竣工验收时直接按顺延后的履约时间予以核验。 2.免除疫情期间的用地费用。企业以租赁方式（含先租后让）从政府或国有企业取得的产业用地，免除疫情期间的土地租赁费用，各区可以根据疫情具体确定免租期。 4.降低产业用地成本。产业用地地价实行底线管理原则，工业用地出让起始价不低于全国工业用地出让最低价，研发用地出让起始价不低于本市研发用地基准地价。
2月11日	杭州市规划和自然资源局	《关于做好疫情防控保障服务企业稳定发展的通知》	已签订《土地出让合同》的地块，按合同约定应在2020年1月31日至2020年2月20日期间缴纳土地出让金的，经申请可顺延21天缴纳；已交付尚未开工或竣工的地块，疫情持续期间不计入企业自身原因的开竣工违约责任。

2月12日	无锡市政府	《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关保障经济平稳运行的政策意见》	1. 纳税申报及税款缴纳最长可延期3个月； 2. 受疫情影响缴纳房产税、城镇土地使用税有困难的可申请减免； 3. 长租公寓可申请服务业企业纾困专项资金补助； 4. 到期还款困难的企业可展期； 5. 2020年6月30日前到期、贷款期限在一年以内的贷款落实无还本续贷； 6. 预售资金可跨一个节点申请提前拨付重点监管资金； 7. 预售部分完成25%以上投资即可申请预售； 8. 可申请延迟交地和延期缴纳出让金； 9. 开竣工时间可相应顺延； 10. 租赁房屋属于国有资产的中小企业，免收1至3个月租金。
2月12日	西安市政府	《关于有效应对疫情促进经济平稳发展若干措施》	疫情防控期间，新出让土地原则上可按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，用地单位出具承诺书后，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。2019年11月1日之后出让，已签订《国有建设用地使用权出让合同》的，在2020年3月31日前，用地单位出具承诺书，可按程序与资源规划部门签订变更协议，约定自签订变更协议之日起一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款分期缴纳，缴款期限最长不超过原合同签订之日起一年。缴纳50%土地出让金后：1) 可先行办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》；2) 可预办理不动产登记手续；
2月12日	浙江省自然资源厅	《关于全力做好疫情防控和复工复产资源要素保障服务的通知》	1. 允许土地出让金延期缴纳。疫情防控期间，经本级人民政府批准同意，对急需开工建设的医疗疾控、民生保障、扩大有效投资（房地产项目除外）等项目，土地出让金可以延缓至疫情解除后3个月内缴纳。 2. 减免国有土地租金。积极推行“先租后让”供地，疫情防控期内可暂缓交纳土地租金。租赁国有土地从事生产经营活动的企业，可申请减免土地租金。
2月12日	南昌市自然资源局	《关于防控疫情期间适当调整土地供应工作支持企业稳定发展的通知》	一、允许终止或中止土地招拍挂交易。对已发布出让公告但尚未交易的宗地，经市政府同意，可终止或中止交易，待疫情消除后重新或继续实施交易。 二、允许延期缴纳出让金。对已签订《国有建设用地使用权出让合同》的宗地，按约定在2020年1月24日（含）后缴纳土地出让金的，受让人可申请延期缴纳。延期时间为2020年1月24日（含）至疫情消除日（含）的天数再加15天。 三、允许延期开竣工。对已签订《国有建设用地使用权出让合同》的宗地，受疫情影响不能按时开竣工的，受让人可申请延期开竣工。延期时间视疫情情况原则上不超过6个月。 四、调整土地出让竞买保证金比例。自本通知发布之日起至2020年12月31日期间出让的宗地，土地出让竞买保证金比例全部调整为20%。出让方案已经市政府批复但尚未出让的宗地，可在出让公告中予以调整明确。 五、调整土地出让金缴纳期限。自本通知发布之日起至2020年12月31日期间出让的宗地，土地出让金缴纳期限全部调整为：商品住宅或商住混合用地出让金缴纳期限为6个月，其他项目用地出让金缴纳期限为12个月，但签订土地出让合同一个月内须缴纳50%。出让方案已经市政府批复但尚未出让的宗地，可在出让公告中予以调整明确。
2月12日	重庆江津区	——	该区在确保中央和市里有关政策落地的基础上，结合江津区实际，调整优化支出方向、结构和进度，追加6条政策措施，涵盖资金支持、优化服务、信用修复等多个方面，帮助中小企业渡过难关。其中第六条：将2月份土地出让金、配套费缴纳时间延长至3月底，期间不收取滞纳金。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。