

产权交易资讯

PROPERTY TRANSACTIONS

协办:重庆联合产权交易所

独家运营:重庆华融财讯文化传媒有限公司

执行主编:王新建

责编:邓梅 编辑:林荫 赵飘飘 版式:叶友平

第 21 期(总 021 期) 2014 年 4 月 15 日 星期二 甲午年 三月十六

国土部鼓励养老用地租赁供应

■ 蒋梦惟

用地难一直是困扰养老行业的一大问题。日前,国土部召开的第七次部长办公会议提出,应将养老用地纳入国有建设用地供应计划,营利性养老用地,应以租赁、出让等有偿方式供地,为降低养老服务设施建设成本,要鼓励以租赁方式供地。不过,由于普遍的土地租赁期限与养老机构、设施使用年限存在较大差异,这种供地形式对于市场上需求量最大的养老院、养老公寓等固定经营机构的针对性并不强。

尽管目前部分城市已陆续出台了一些针对养老设施、机构的优惠土地供应政策,比如北京今年确定连续第二年将养老设施用地纳入年度供地计划,针对政府投资建设的养老机构、社会非营利性养老机构采用土地使用权划拨形式供地;而社会资本投资建设的营利性养老机构可通过招拍挂的形式,在满足规定配套设施和管理要求的基础上,获得限定地价的土地。但是,随着土地市场升温,高额的土地成本依旧是不少养老机构创建前的最大障碍之一。

“相较之下,租赁供地的价格确实存在一定优势,此前有部分城市将闲置的农村集体建设用地出租给保障房开发商 20 年,租金价格仅比农户每亩地的收益高一些,即每亩地 2000—3000 元/年。”亚太城市研究会房地产分会会长陈宝存介绍称。

根据我国合同法,租赁合同中的租赁期限不得超过 20 年。在专家看来,租赁供地带给营利性养老机构创建者最大的难题就是,租赁期限与运营时间存在较大出入。陈宝存表示:“社会需求量较大的养老院等养老机构一旦将房屋建设完成后,使用年限一般都不能低于 50 年,否则就会造成资源的浪费,也容易令经营者亏损。”因此,陈宝存认为,租赁供地的方式比较适合临时性的养老设施,建议土储部门选择楼房、基础设施等都已建设完成,只需要简单改造就可以投入使用的闲置工业用地租赁给营利性养老机构。

广州国有产权交易纳入公共资源交易范围

广州公共资源交易中心完成对建设工程交易、政府采购、信息工程招投标等国有产权交易项目整合之后,又增加了新的业务模块。记者日前获悉,广州交易所集团有限公司正式归口广州公共资源交易中心管理,广州市国有产权交易也正式纳入了广州公共资源交易的序列。

最近,广州市国资委在广州交易所集团有限公司主持召开“广州交易所集团有限公司成建规划转宣布会”。会上,该市国资委李卓韵副巡视员宣读了《广州市人民政府国有资产监督管理委员会、广州市财政局关于无偿划转广州交易所集团有限公司国有产权的通知》,将广州金融控股集团集团有限公司所持有的广州交易所集团有限公司 100%国有产权无偿划转给广州公共资源交易中心。

根据有关文件,国有产权交易项目纳入广州公共资源交易中心范围,统一服务规范,仍在原平台交易。广州交易所集团有限公司成建规划归广州公共资源交易中心管理。此次宣布会标志着广州交易所集团有限公司正式归口广州公共资源交易中心管理,广州市国有产权交易也正式纳入了广州公共资源交易的序列。

(刘怀宇)

昆明泛亚联合产权交易所有限公司
地址:云南省昆明市西山区滇池路 208 号
电话:0871-8419997 转 6100/6102/6300/6303
传真:0871-8409997 网址:www.fycqjy.com

4 月 10 日,深圳两块社会福利用地挂牌出让,吸引了 35 家企业,最终起拍价分别为 6850 万元和 4000 万元的两宗地分别以 4 亿元和 2.8 亿元的价格拍出。

深圳首次公开出让养老用地引社会资本进入民生领域

■ 刘俊荣

一边是人口老龄化日益加剧,一边是养老服务设施的供给严重不足。深圳推动社会资本进入养老领域,4 月 10 日下午,在深圳市土地房产交易中心,深圳 2 宗养老设施用地公开挂牌出让成功,分别由前海人寿和融通通信投资以 4 亿元和 2.8 亿元价格摘得,届时将均能提供 300 个以上养老床位。

据悉,这是深圳首次向社会公开挂牌出让养老用地。本次推出的地块面向社会资金开放,也被解读为引进社会资本进入养老领域。

深圳首次公开出让养老地块

此次成功挂牌出让的 2 宗土地分别为:A001-0198 宗地,位于宝安区新安街道,面积 10860.8 平方米,建筑面积 27000 平方米,挂牌起始价为人民币 6850 万元;A805-0052 宗地,位于龙华新区民治街道,面积 6920.16 平方米,建筑面积 15220 平方米,挂牌起始价为人民币 4000 万元。上述两宗地的规划用途均为社会福利用地,土地使用年期为 50 年。

由于两宗地块的起始价都不高,拍卖吸引了众多竞买人参与。据记者统计,A001-0198 宗地共 17 个竞买人,A805-0052 宗地 18 个竞买人。拍卖也吸引了不少本地和外地房企参加,据记者获得的参与竞买名单显示,佳兆业、深商控股、壹壹壹房产、复星商业(浙江)、澳房(中山)、中鼎(河北)等房企都参加了 10 日下午的拍卖。

首先拍卖的 A001-0198 宗地块,拍卖师采取每次加价 1000 万的方式。开始时,众多竞买人争先举牌,在价格被逐步推高后很多竞买人退出了叫价,最后几乎成为 25 号竞买人和持 9 号牌的前海人寿之间的竞争。下午



大约 3 点半左右,前海人寿把价格定在了 4 亿元,拍卖师在加价 1000 万无人举牌时,先后调整加价幅度至 500 万、200 万,但仍无人再应价,最终前海人寿夺得该地块,溢价率约为 484%。

随即进行拍卖的 A805-0052 宗地位,拍卖师仍采取了每次加价 1000 万的方式。与第一宗地块的出让情景相同,竞买人举牌都堪称利索,很快该地块就被深圳市融通通信投资有限公司以 2.8 亿元的价格摘得,溢价率为 600%。

深圳市土地房产交易中心相关负责人在接受记者采访时表示,两宗地块的起始价都不高,拿出来拍卖时他们也不清楚市场反应到底怎样。

引入社会资本 盘活存量用地

本次两宗养老用地公开挂牌出让,亦是深圳解决“老大难”问题的探索尝试。

数据显示,截至 2011 年底,深圳市常住人口 30.6 万,其中户籍老年人口 15.6 万,预计到 2020 年常住老年人口 76 万,老龄化率约为 6.9%,深圳将接近老龄化社会。

与之相对应,养老服务设施供给却明显不足,截至 2011 年底,深圳市千名常住老人床位数仅为 10 床。

对此,深圳房地产研究中心主任王锋表示,深圳虽然是年轻城市,但跟随家庭来深的老人越来越多。深圳目前的养老现状是 70% 的老人在家养老,30% 在专业机构养老,而专业机构缺乏,满足不了养老需求。

土地、资金,成为制约养老设施建设推进的瓶颈。

为此,2011 年 7 月,《深圳市养老设施专项规划(2011—2020)》正式发布,明确了 70 处机构养老设施。此外,还预留了 5 处养老备用

地块,此次拟推出的地块即是该规划中确定的。

值得注意的是,这也是深圳首次向社会公开挂牌出让养老用地,面向社会资金开放。深圳市规划国土委在两宗地块挂牌出让前表示,积极探索引入社会资本进入养老设施、保障性住房、学校、医院等社会民生领域。

除了通过公开挂牌方式出让养老用地外,深圳也在探索将存量用地引入民生领域。深圳市规划国土委表示,如将原农村集体经济组织用地、企业协议已出让因规划改变未建设用地等存量土地,在符合规划的前提下引入民生领域,通过有效盘活存量建设用地,拓宽土地供应渠道,不断改善民生。

“毕竟深圳土地资源稀缺,单靠拍地促进机构养老不现实,因为没有那么多地。”深圳房地产研究中心主任王锋建议,发挥存量土地作用,充分挖掘社区物业潜力,形成新的养老机构。

养老地产亦需防范经营风险

虽然此次两宗地块的拍卖均出现较高的溢价率,但各界对养老地产的可行性仍存在争议。一位参与竞拍的房企负责人表示,养老产业投入大,管理成本高,倘若要引入国际先进管理机构合作运营,运营成本会更大,这对企业的资金运行开发水平要求很高。

此外,由于项目是社会福利性质,受到政府监管要求,项目要做成高端养老服务机构的可能性不大。在这样的情况下,企业要运作很长时间才能收回成本,这在未来市场尚存在不确定因素的背景下,对企业形成风险。

世联行董事长陈劲松也曾对媒体表示,目前中国的养老概念要落到实处还需要时间。王锋则表示,政府应建立规范防止企业搞投机,借养老产业名义搞房地产开发的做法。



浙江首例网络司法拍卖内河港口经营权

近日,浙江省杭州萧山区法院办了件大事——该法院在淘宝网上把所前镇西小江的码头港口经营权以及部分配套设施,以 621 万元的价格成功拍卖。

这是浙江省首例内河港口经营权网络司法拍卖。

这项特殊的“拍品”,除了码头所处水域 232 米长的港区岸线使用权,还有码头设施服务、装卸服务等港口经营权,以及船舶、双梁门、单梁门式起重机等设备。整组拍品的起拍价是 333 万元,市场评估价为 521.128 万元。去年年底,经过 85 轮竞价、15 次延时的激烈竞拍,这一组港口经营权及配套设施最终以 621 万元成交,溢价 86.49%,相比传统拍卖,为竞买人节省了原本需要付给拍卖公司的佣金 14.82 万元。

萧山区法院在 2012 年开始涉水网络司法拍卖。先后完成了全国法院首例不动产网拍和杭州地区首单国有工业用地使用权网拍。

“现在,我们法院网拍标的物包括汽车、房产、国有土地使用权、机器设备、金银首饰、办公用品……什么都有。”萧山区法院党组书记、院长楼军民说,“网拍能最大限度地维护案件双方当事人的合法权益,把拍卖价格尽量拉高、拍卖成本降到最低。真正实现‘公开、公平、公正’和‘零佣金’。”

“比如萧山商业城综合市场有个商铺,经过 223 轮竞价,最后的成交价比起拍价高出 79 万元,成为淘宝网司法拍卖开拍以来最热门的一项单品。去年,我们法院在淘宝网上拍出 85 件标的物,总成交金额 2.71 亿元,平均溢价率 62.11%,为当事人节省佣金共 538.74 万元。”楼军民说。

“我们坚持调判结合化解纠纷,也就是把调解贯穿于立案、审判、执行等各个环节,努力化解矛盾;构建了速裁机制,实现案件繁简分流,把小额案件推进审理‘快车道’;推进简易案件远程网络审判,完成远程网络审判 2866 件,极大提高了审判效率;我们还开设了‘中小微企业涉诉专窗’、推出欠薪纠纷处置绿色通道、开展基层巡回审判等。”楼军民说,“这些举措单个看似似乎不起眼,加在一起,坚持严格执行,就能取得很好的效果。”

(浙江在线)