

国土规划纲要公布 一线城市房价未来或持续上涨

河南三四线城市或压缩土地供应

□特约撰稿人 王毅敏

国务院发布“最新国土规划纲要”

刚刚开始新年的工作，国务院就以国发【2017】3号的形式，发布了最新的《全国国土规划纲要（2016—2030）》。最新公布的《全国国土规划纲要（2016—2030）》对于未来15年的国土规划做出了纲领性规定，同时也明确了区域建设用地开发的原则。由此不难看出，这份国土规划纲要是针对全国陆域国土与海域国土。

“纲要”对建设开发用地的指导意义

这份规划纲要对改革开放几年来我国国土利用开发情况做了回顾性的总结，同时也对现阶段我国土地利用开发中存在的问题给予了十分明确的界定。尤其是对城市建设用地开发中存在的问题实事求是地做出了概括。规划明确指出现阶段城市建设开发中存在的问题：

随着城乡建设用地不断扩张，农业和生态用地空间受到挤压，城镇、农业、生态空间矛盾加剧；优质耕地分布与城镇化地区高度重叠，耕地保护压力持续增大，空间开发政策面临艰难抉择。

部分地区国土开发强度与资源环境承载能力不匹配。国土开发过度与开发不足现象并存，京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等地区国土开发强度接近或超出资源环境承载能力，中西部一些自然禀赋较好的地区尚有较大潜力。

我国城镇化进程加快，常住人口城镇化率由1978年的17.9%提高到2015年的56.1%左右，但城镇化粗放扩张，产业支撑不足。2000年~2015年，全国城镇建成区面积增长了约113%，远高于同期城镇人口59%的增幅。

对区域市场和主要城市影响巨大

针对上述区域城市建设开发中存在的问题，这份国土规划纲要中已经明确指出了建设用地的方向：

一、对于京津冀、珠三角、长三角区域要严格控制新增建设用地，要进行城市人口的纾解。同时对这三个地区的工业用地也要降低比例。

这个指导方针在向我们传递如下信息：三个区域的核心城市，比如北京、天津、上海、杭州、苏州、南京、深圳、广州等城市不但在建设用地方面要严格控制，同时也会减少工业用地。目的十分明确，要减少核心城市核心区域的人口，缓解交通及基础设施压力。



资料图片

其实这项工作2015年北京和上海已经在强力推进，北京是搬迁工业企业、批发市场，甚至有些餐饮企业也在被搬迁范围之内。

更早的时间北京还打击群租，减少核心区人口压力，上海方面是以居委会配合派出所逐个社区打击群租及改建房。

北京把纾解人口压力的指标分解到各个区，然后是街道及办事处。据北京市统计局披露，2016年，北京市常住人口为2172.9万人，比2015年末增加2.4万人，增长0.1%。北京常住人口增量与增速自2011年以来连续六年下降。据介绍，2016年，北京中心城区人口下降11万人，实现了由增到减的历史性拐点。

这样的情况下，四个一线城市不但不会因为需求增加而加大土地供应，反而会为纾解城市人口而减少供应。再加上要减少工业用地供应，这对于低层次的就业者来说就业机会将会减少，这些城市将会逐步向精英型城市迈进，而房地产开发在这些城市的空间则会越来越小。

在新的土地规划纲要的指导下，四个一线城市未来因为供地减少，必然会导致房价持续上涨，而有目的的纾解城市人口会直接导致外溢区域房价持续上涨。

二、发展壮大东北地区、中原地区、长江中游、成渝地区、关中平原城市群，适当扩大建设用地供给。

对于这几个地区来说要加强建设土地的供应，未来这些区域面临重要的发展机遇，尤其是最新公布了郑州、武汉作为新的国家中心城市。这样会对该区域在政策上进行倾斜，支持其发展成为新的城市群和都市圈。

目前已经对郑州和武汉的城市功能定位进行了明确。虽然沈阳与西安在民间传说中也是国家中心城市，毕竟政府相关正式文

件尚未出台，但是产业梯度转移以及政策的引导和资金上的扶持也是必然的。

所以被列入这些区域的房地产市场将会迎来快速发展。

三、限制农产品主产区和重点生态功能区的开发强度，鼓励整治修复农业和生态空间。

河南作为中原腹地地区，承担着承东启西产业梯度转移的重任。如郑州是“一路一带”上重要的节点城市，同时也是国家中心城市，在未来的城市发展中面临着新的重大机遇。

国家对于土地的该项规定，又决定了河南作为中央的农产品主产区，尤其是小麦主产区，对于可耕地的红线标准是不会降低的。

未来整个河南的建设用地指标增加的可能性是不大的，而国家又要支持郑州成为国际化航空大都市、国际化商都、国际化物流中心，这就需要大量的建设用地。

在这样的情况下，就会以挤压地市用地指标为前提，地市就会压缩县城建设用地。这也符合当下城市化的自然趋势。

未来，以新兴的二线城市为代表的国家中心城市及区域中心城市的发展会得到进一步加强。

与此同时，地市的发展速度会相对进一步降低，县城及乡镇的发展就会因为建设用地指标被挤占而失去发展机遇。

这将是未来十五年，以河南为代表的中西部城市化道路的必然选择。

在这样的情况下，尽快凭借自己的实力在以省会为主的国家中心城市或者区域中心城市置业将成为最明智的选择。

而在三四线城市，尤其是县城的房子，能够变现的话尽量变现。即使房价会上涨，但比起大城市房价涨幅则要小得多。

这份国土规划纲要已经给未来城市发展指明了方向，把握正确的时机才是明智的选择。



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定，以下房地产开发项目未取得“商品房预售许可证”，**禁止销售：**

- 1.位于淞江路与青山路交叉口西南角的“漯河食品批发交易市场”。
- 2.位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”(世豪公馆)。
- 3.位于人民路与五一路交叉口的“锦华·国际”(精英名座)1[#]、2[#]楼。
- 4.位于黄河路与邙山路交叉口的“金涵花园”。
- 5.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。
- 6.位于人民路与燕山路交叉口的“万盛·香槟国际”8[#]楼。
- 7.位于嵩山东路的“漯商国际大厦”。
- 8.位于市东方大市场中段路南的“六合世家”23[#]、25[#]楼。
- 9.位于泰山路与人民路交叉口向东200米路南的“漯河世界贸易中心”。
- 10.位于交通路与建新路交叉口向西50米路南的“建新花园”。
- 11.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 12.位于黄河路与解放路交叉口口的“沙河壹号”。
- 13.位于人民路与中山路交叉口口的“正邦·金运花园”1[#]楼。
- 14.位于黄河路与韶山路交叉口口的“忆江南”(江上风)。
- 15.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
- 16.位于汉江路与太行山路交叉口口的“华鼎MAX·世界港”1[#]楼。
- 17.位于柳江路与107国道交叉口的“品尚峰汇”(深圳中德宝汽车城项目)2[#]、4[#]、5[#]、6[#]楼。
- 18.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1[#]楼。
- 19.位于滨河路与民生街交叉口的“华东·温哥华”(滨河花园)1[#]楼14~30层。
- 20.位于淞江路与金山路交叉口西南角的“华东·森林湖”A22[#]、A23[#]、A35[#](别墅)。
- 21.位于人民路与燕山路交叉口东的“东方·罗曼城”(百合春天)2[#]、3[#]、5[#]楼。
- 22.位于汾河路与中山路交叉口西的“和园名居”1[#]楼。
- 23.位于西城区月湾湖路的“鼎显·畅园国际”14[#]、17[#]、18[#]楼。
- 24.位于淞江路与井冈山路交叉口口的“宏景新城”。
- 25.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。
- 26.位于黄河路东段沙河桥东路南的“康桥水岸”二期1[#]、2[#]、3[#]、5[#]、6[#]、13[#]、15[#]、16[#]楼。
- 27.位于滦河路与中山路交叉口口的“亿博·翰林汇”17[#]楼。
- 28.位于人民路与阳山路交叉口口的“东城国际·布鲁斯”。
- 29.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。
- 30.位于燕山路与珠江路交叉口的“伟业·世纪城”10[#]、11[#]、12[#]、13[#]楼。
- 31.位于漓江路中段路南的“鼎盛新苑”。
- 32.位于汉江路与太行山路交叉口向西200米的“永信·伯爵山”15[#]、16[#]楼。
- 33.位于黄河路与崂山路交会处东南侧的“金色华府·君苑”6[#]、7[#]楼。

扫描二维码，即可获取警示信息。登录网页：<http://www.lhfdc.gov.cn/xzzf.asp>，查看更多内容。

温馨提示：1.选房先看预售证；2.合同网上来签订；3.首付缴纳到专户(预售资金监管专用账户)；4.验房索要两个书；5.购房警示常关注。未取得《商品房预售许可证》的房屋，请不要购买或缴纳任何性质的预订金。市房产监察支队投诉电话：3105222，24小时热线：15503956013。

