

本篇文章给大家谈谈浙江土地使用权网上交易系统，以及对应的知识点，致力于为用户带来全面可靠的币圈信息，希望对各位有所帮助！

近期多个城市的楼市政策调整，力度不断加大，政策效果逐步显现，多地楼市成交出现好转。6月以来，一线城市成交率先复苏，多数二三线城市成交量环比有所放大。业内人士指出，预计下半年楼市成交将呈现逐月修复态势，同比降幅有望不断收窄。

## 成交环比上升

中指研究院指出，6月以来，一线城市楼市成交量环比上升。上海、北京、广州成交量环比增幅居前。二三线城市中，有超过八成的城市成交量环比上升，苏州涨幅显著。

从库存量指标看，中指研究院监测数据显示，7个代表城市库存总量平稳。福州、广州、北京地区的库存环比有所下降，深圳、温州、杭州、南京库存环比略有上浮。6月以来，重点城市总体供应量环比有所增加。

贝壳研究院数据显示，5月以来，重点监测的50城二手房成交量连续出现环比增长。二季度成交量整体比一季度增长约15%。长三角地区中，南通、合肥等地成交率先复苏。杭州、成都、南京、苏州等强二线城市发布楼市调整政策后，二手房成交明显增长，政策效果持续性较强。

对于房价走势，贝壳研究院预计，今年8月普通二线城市房价有望企稳，年底部分低能级城市房价也将有所企稳。

## 稳楼市政策持续增多

从近期各地发布的稳楼市政策看，政策调整涉及的内容较多。

近日，六安市住房公积金管理委员会发布《关于进一步完善住房公积金使用政策的通知》，明确提出支持刚性和改善性住房需求，在六安市购买新建商品住房，双职工正常缴存住房公积金的家庭，住房公积金贷款最高额度由60万元提高到70万元；单职工正常缴存住房公积金的家庭，住房公积金贷款最高额度由40万元提高到50万元。执行时间自2022年6月23日起至2023年12月31日止。

《通知》指出，缴存职工在六安市购买新建商品住房，可提取其共同生活家庭成员（父母、子女）的住房公积金。职工所购新建商品房是一次性付款的，共同生活家庭成员（父母、子女）合计提取金额不得超过购房总价；职工所购新建商品房办理

住房按揭贷款的，共同生活家庭成员（父母、子女）合计提取金额不得超过商品房备案合同记载的首付款金额。职工使用住房公积金贷款购买二手商品房的，贷款期限加房龄由最长不超过30年调整到最长不超过40年。

龙岩市住房公积金管理委员会出台政策支持职工合理住房需求及提高二孩以上家庭住房公积金贷款额度。对第二次申请住房公积金贷款购房的职工家庭，首付款比例由不低于40%下调为不低于30%。提高二孩以上家庭首次公积金贷款额度，对于生育、抚养两个及以上未成年子女的职工家庭，首次申请住房公积金贷款，在符合其他住房公积金贷款条件下，其住房公积金贷款最高可贷额度增加10万元。职工家庭在住房公积金缴存所在地无自有住房的，租房提取限额由每月600元提高至700元。

部分地区接连出台稳楼市政策。近日，合肥再次优化楼市政策，外地户籍可补缴社保，取消企业购房限制。6月24日起，非合肥户籍的外地居民家庭通过补缴社保、个税即可购房，企业法人以及非法人组织也可以购买市区范围内的新建商品住房和二手住房。

此前，合肥市对瑶海区、新站区以及经开区新桥产业园取消限购；其他区域外地户籍家庭在合肥2年内累计正常缴纳6个月社保（不能补缴），即可购买一套房；合肥市户籍家庭可在限购区域购买第三套二手房，新房仍限购。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，6月以来，发布稳楼市政策的地区数量持续刷新纪录。截至目前，今年以来发布房地产调控政策的数量已经超过450次，稳楼市政策内容不断升级。

## 拿地积极性提高

从房企近期披露的拿地情况看，不少房企拿地积极性出现了较为明显的提高。

有的房企一日之内披露多则拿地公告。以合肥城建为例，公司6月24日晚间分别披露了公司、全资子公司、控股孙公司竞得土地使用权的公告。

合肥城建公告显示，公司于2022年6月24日参加了长丰县自然资源和规划局组织的土地使用权出让活动，通过竞拍方式取得合肥市长丰县CF202213号地块。土地使用权出让总金额约为5.69亿元，由公司自筹资金解决。公司全资子公司工业科技于2022年6月24日参加了长丰县自然资源和规划局组织的土地使用权出让活动，通过挂牌方式取得合肥市长丰县CF202211号地块，土地使用权出让总金额约为4.1亿元，由公司自筹资金解决。公司控股孙公司高新创投于2022年6月22日参加了肥西县自然资源和规划局组织的土地使用权出让活动，通过挂牌方式取得合肥市肥西县FX

202233-2号地块，土地使用权出让总金额为2615.3万元，由公司自筹资金解决。

在此之前，苏州高新、天地源、南山控股、招商蛇口、卧龙地产、城投控股、城建发展等房企接连在近期披露拿地公告。

部分房企2021年全年都没有拿地，近期恢复了拿地热情。以卧龙地产为例，2022年6月7日，公司在浙江省土地使用权网上交易系统举办的网上交易活动中，以总价7.68亿元竞得越城区PJ-06-7-15地块（石泗东侧地块）土地使用权。公司2021年全年没有披露拿地公告。

有的房企竞得的单宗地块金额较高。城建发展近日公告，2022年5月31日，公司收到《北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，公司以22.6亿元的价格竞得北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目A-07地块R2二类居住用地国有建设用地使用权，项目总用地规模9.68公顷。

2月12日，浙江省自然资源厅印发《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》，要求各市、县（市、区）自然资源主管部门，按照“依法依规、特事特办、急用先行”原则和深化“三服务”活动要求，做好疫情防控和复工复产资源要素保障服务。

具体如下：

### 一、优先保障疫情防控建设项目用地

1.允许先行用地。全省新冠肺炎疫情应急“一级响应”期间，对疫情防控和治疗急需的医疗卫生设施建设和药品、医疗器械生产等用地，可先行使用。疫情解除后，需要永久性用地的，6个月内补办上述文章内容就是手续；属于临时用地的，当地政府和土地使用单位要恢复土地原状，交还原土地使用者。对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作国家重大项目允许占用。暂时取消永久基本农田占用和补划实地踏勘等户外要求，可采取影像比对等方式进行论证，疫情解除后6个月内补办和完善上述文章内容就是手续。严禁与疫情防控无关的项目搭便车违规用地。

2.统筹土地指标。支持医疗卫生事业补短板项目建设，新增建设用地计划指标应保尽保、挂账使用，地方用地计划指标不足的，疫情解除后由设区市主管部门汇总后上报省自然资源厅，统一核销。新建非营利性重大医疗卫生设施项目，占补平衡指标由省统筹解决；其他项目所需占补平衡指标由市、县统筹优先安排，不足部分可申请省统筹指标。

## 二、全力支持重大项目建设和企业复工复产

3.预支省重大产业项目用地指标。对纳入2019年省重大产业项目库且用地报批条件成熟的，可提前申请预支建设用地计划指标，由各设区市主管部门于2月20日前汇总后统一报送省自然资源厅。

4.加快重大基础设施项目用地报批。对具备用地报批条件的重大基础设施工程项目，各地抓紧组织上报，实行建设用地计划指标“核销制”，提高省统筹占补平衡指标支持比例。

5.拓展中小企业用地空间。各地要按照《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20号）文件要求，积极解决历史遗留问题，加快低效用地再开发。支持鼓励各地建设小微企业园，对利用盘活存量建设用地建设小微企业园的，增存挂钩指标奖励比例由3:1调增为2:1。在符合规划的前提下，鼓励企业利用周边存量建设用地改扩建。有序开展农村集体经营性建设用地入市，为中小企业发展提供用地。

6.加强重大项目用矿、用海保障。全力支持为重点工程提供建筑石料保障的企业复工复产，有针对性地开展重点服务，保障市场供应。矿山企业可直接网上申请办理矿业权延续手续。支持沿海各地积极申报区域性存量围填海处理方案。

## 三、优化审批服务、调整履约监管

7.实施容缺受理、优先审批。大力推广在线审批服务，对涉及疫情防控的建设项目用地、用矿、用海、用岛，开通绿色通道，优先受理、优先审批、即收即办；对急需开工建设的项目可容缺受理、先办后补；需提交纸质原件的，可先提供电子材料进行办理并以电子盖章批准件为批复依据，疫情解除后再补交纸质原件，暂缓提交审批归档纸质材料。涉及土地征收的，要按照新修订的《土地管理法》，认真做好征地补偿安置工作，切实维护被征地农民权益。简化矿业权抵押备案事项，抵押双方自愿签署矿业权抵押合同的，可不再向矿业权登记机关申请抵押备案。

8.调整土地交易和履约监管要求。经本级人民政府批准，各地可适当调整土地出让时间节点，终止或中止国有建设用地使用权交易，《补充公告》和相关信息应通过浙江省土地使用权网上交易系统发布，中止后交易相关时间节点顺延。企业因疫情影响无法按约定签订《成交确认书》《土地出让合同》或缴纳出让金的，经申请可以延期至疫情消除后签约、缴纳，不收取滞纳金，不记入企业诚信档案。疫情防控期间，暂不开展实地履约巡查，因疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，不计入违约期并不收取违约金。

#### 四、全面减轻企业资金压力

9.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。

10.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。

11.允许矿业权出让收益延期缴纳。已完成矿业权有偿出让但尚未缴清出让收益的，经所在地县级人民政府批准，可适当延长缴纳期限，延期缴纳款项免缴资金占用费、滞纳金。

12.允许海域和无居民海岛使用金延期申请减免和延期缴纳。允许企业和个人在提交省级及以下批准权限的用海用岛申请时，同步提出减免海域和无居民海岛使用金减免申请；符合减免政策的，可以延期提交减免书面申请；企业和个人在获得用海用岛批复后，允许延期缴纳海域和无居民海岛使用金；延期最长均不超过疫情解除后3个月。

#### 五、积极保障规模化畜禽养殖等设施农业用地

13.支持生猪养殖等设施农业建设。允许生猪养殖等设施农业用地使用一般耕地，不需要落实占补平衡，根据种（养）殖规模合理确定设施用地规模。养殖设施用地确实无法避让永久基本农田的，允许使用少量、零星的永久基本农田，可以先行使用，待疫情解除后补办永久基本农田补划手续。

14.简化设施农业用地备案手续。可由养殖户与村集体经济组织签订用地协议，即可获得生猪养殖设施用地使用权，报乡（镇、街道）备案及县级自然资源主管部门汇总等手续可延期补办。

#### 六、高效开展企业不动产登记服务

15.即收即办。全力推进“互联网+不动产登记”，引导企业通过“网上办、掌上办”方式申请办理；对确需到服务窗口现场办理的，实行网络、电话、手机预约，实行错峰错时和24小时“全天候”办理，条件允许的即时办结。设立企业不动产登记绿色通道，积极做好复工复产企业不动产登记业务咨询与指导，及时研究解决不动产登记中的问题。

16.减少环节。推进不动产登记信息共享集成，对自然资源部门自身产生的数据或

通过共享能够获取、核验的材料，应通过共享和内部衔接获取，不再要求企业提交。实施企业不动产登记“一件事”便利化行动，优化税费缴纳方式。对同一权利人的转移登记和抵押登记等相关联登记事项，实行“一并申请、一并受理与审核、同步出证办结”。小微企业一律免收登记费。

17.优化抵押登记服务。做好企业融资、转贷、续贷或展期等涉及的不动产抵押登记办理，通过与银行建立的“抵押登记+金融信贷”联办机制，实行“网上办、一次不用跑”，进一步缩短抵押办理时间，实现审贷放贷与抵押登记无缝对接，避免“过桥资金”，帮助企业降本减负。支持企业以不动产抵押物余额设定再次抵押，依法办理不动产余额顺位抵押登记，助推企业增加抵押融资规模。

本通知自发布之日起施行，有效期至新冠肺炎疫情解除后再顺延3个月。上级另有规定的，从其规定。

6月29日，《每日经济新闻》记者从“浙江省土地使用权网上交易系统”获悉，当天上午杭州发布了9宗宅地的土地出让信息。与以往不同的是，上述9宗宅地在出让文件中首次对“毛坯销售均价”“毛坯销售最高单价”和“装修价格”进行了明确，即在土拍前就对“限价”标准进行明确。

值得注意的是，目前大部分城市限价均在预售证报批环节，对限价多有“申报价不超过周边在售项目最高价格”的规定，但在具体操作中，申报价到底如何限定？土地价格拍出新高后会不会突破区域原有限价？正是因为政策存在部分灰色地带，往往向市场传递出“错误”信号，进而干扰市场稳定。

多位业内人士向记者表示，土拍前限价好于土拍后限价，通过将“限价”在土地出让合同中予以公开、透明的确定，进而锁定未来的地价、房价，对“稳地价、稳房价、稳预期”具有积极意义。

“拍后限价”改为“拍前限价”

“浙江省土地使用权网上交易系统”的信息显示，6月29日上午杭州发布的9宗涉宅地块，均在出让公告中对地块未来“销售均价”“最高销售单价”和“装修价格”进行明确约定。

如位于萧山区的萧政储出(2019)24号居住用地(含配套幼儿园)，出让面积6.08万平方米，规划地上建筑面积15.19万平方米。起始价30.38亿元，上限价格为39.48亿元；毛坯销售均价不高于34000元/平方米，且毛坯销售最高单价不高于37400元/平方米；如实施装修销售的，装修价格不高于3500元/平方米。

《每日经济新闻》记者查询第三方平台数据发现，目前上述地块周边在售精装修新房均价在38000元/平方米左右。

同样位于萧山区的萧政储出(2019)26号居住、幼儿园等用地，出让面积4.97万平方米，规划地上建筑面积13.85万平方米。起始价34.9亿元，上限价格为45.3亿元；毛坯销售均价不高于40500元/平方米，且毛坯销售最高单价不高于44550元/平方米；如实施装修销售的，装修价格不高于4500元/平方米。

目前，上述地块周边在售二手房均价在49000元~56000元/平方米。

而此次出让起始总价最高的是位于上城区望江单元的杭政储出(2019)41号商住地块，出让面积9.34万平方米，地上规划建筑面积39.39万平方米，起始总价94.22亿元，上限价格为122.42亿元；毛坯销售均价不高于63800元/平方米，且毛坯销售最高单价不高于70180元/平方米；如实施装修销售的，装修价格不高于6000元/平方米。

该地块周边目前在售二手房均价在59000元~77000元/平方米。

《每日经济新闻》记者注意到，尽管此次9宗涉宅地块均对销售均价进行了明确约定，但限价与周边在售二手房或新房价格基本相当。

浙报地产研究院院长丁建刚表示，根据出让公告，此次限房价不仅限制毛坯均价，也限制了毛坯最高价和精装价格。“拍地前标明限价的规则，与之前的限价政策相比，至少没有违反契约精神；减少了行政自由裁量权，降低了权力寻租的可能性，也改变了市场对‘未来价格有所突破’的预期。”

## 土地出让金持续领跑全国

值得注意的是，此次杭州在土地出让中对出让规则进行微调并不是首次。今年4月2日，杭州在主城区2宗宅地出让中，就曾将封顶溢价率由之前的50%下调至30%，而这一土地出让规则也延续至今。

《每日经济新闻》记者注意到，无论是将封顶溢价率从50%下调至30%，还是此次在土拍前明确限价，其背景均是杭州土地市场的升温。

去年4月底，杭州实施“摇号购房”，随后楼市逐渐回归理性，土地市场也逐渐开始降温。当年5月21日、30日的两场土拍中，杭州主城区多宗涉宅地块在众多房企的竞争下，最终均被“封顶溢价率50%+自持”的形式被摘得。

然而到了去年7月份，杭州土拍开始出现降温，“50%溢价率+自持比例”也再未出现。当年7月土拍综合溢价率达到14%，8月份降至4%，零溢价成交地块渐多，而此后的土拍也延续着这一趋势。

今年1月份杭州土拍继续“冷清”。新年首拍中，4宗住宅和商业地块的综合溢价率仅为11.7%。其中的2宗宅地虽然分别以11%、20%的溢价率成交，但成交均价却较周边同类地块最高降幅超30%。

但到了3月份，杭州土拍风向突变，呈现升温之势。3月29日，杭州最后一波溢价率上限50%的5宗涉宅地块的出让中，就有2宗溢价率达到50%的上限，其余3宗溢价率也在10%至31%不等。“30%封顶溢价率+自持比例”再现土拍市场。

而在6月28日的土拍中，杭州5宗涉宅地块中有3宗均达到30%的封顶溢价率，并进入竞自持阶段。而另外2宗位于未来科技城的涉宅地块虽未触及30%的封顶溢价率，但因其较高的起拍价，未拍就已是区域“地王”。

在2022年杭州亚运会及巨大的基础设施建设投入刺激下，杭州土地出让金近年来领跑全国。

克而瑞数据显示，杭州土地出让金已经连续两年超过2000亿元。今年上半年，杭州土地出让金已经达到1375亿元，仅次于去年同期的1420亿元，继续领跑全国土地市场。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向《每日经济新闻》记者分析认为，目前杭州土拍溢价率的上升，与早前融资环境的相对宽松，以及杭州大幅放宽落户门槛有一定关系。

值得注意的是，5月底杭州发布人才落户细则，规定全日制普通高校大专（35周岁以下，含高职）学历，在杭州工作并由用人单位正常缴纳社保的，可申请落户。据了解，专科生只需缴纳1个月社保即可申请落户杭州。而此前，专科生落户杭州需要符合全日制紧缺专业目录及缴纳1年以上社保。

“从出发点来看，杭州人才政策的主要目的在于优化人才结构、提振地方经济发展水平、推进新型城镇化建设，这也是全面建设小康社会的内在要求。”严跃进告诉记者，“这些政策虽然更多的是‘引智’而非‘救市’，但无疑对带动商品住宅消费具有积极作用。”

据而瑞数据，5月份杭州新建商品住宅成交128万平方米，环比增长10%，同比大幅增长161%。

“大幅降低落户门槛的同时，一定要防范房价快速上涨、楼市过热的现象。”严跃进表示：“必须严格落实稳地价、稳房价、稳预期的调控政策，才能确保房地产市场的平稳健康发展。”

最近，之江的一宗商业用地正式挂牌，引发众人的热议和猜想。根据浙江省土地使用权网上交易系统显示，该宗地块占地约212亩，总体量约32万方。

这是继蚂蚁集团拿下的总部地块之后，之江在一年内推出的第二宗重量级商业用地。虽然地块刚挂牌，但大家几乎一致认为这又是蚂蚁集团的囊中物，真的如此吗？

拿地条件苛刻，锁定蚂蚁？

根据挂牌文件，该宗地块东至钱塘路规划绿化，南至大刀沙枢纽，西至之浦路，北至钱塘路。简单来说，就在去年蚂蚁集团拿下的总部地块北侧，两者之间隔了一条枫桦东路。

地块的周界面非常不错，从自然环境看，一线濒临钱塘江、向北可眺西湖群山，土地禀赋放在整个杭州也是数一数二的。

交通上也便利，西侧是之浦路，能顺畅接入紫之隧道。彩虹快速路在地块南面，不过几分钟车程，通过之江大桥可以快速到达滨江区。直线约500米还有地铁6号线之浦路站。

地块规划用途为金融商务用地，并且设置了非常高的拿地门槛。从苛刻的拿地条件来看，很难不和蚂蚁集团联系起来：

- 1、该地块须全部自持，并且明文规定只能用于集团总部的项目建设；
- 2、拿地企业的固定资产投资强度不低于1000万元/亩，亩均年税收不低于800万/亩，也就是约16.96亿元；
- 3、同时还要求挂牌交易后3个月内在杭州市域年度缴纳税收不低于40亿元。

这些要求将企业的归属地、行业、规模都做了硬性规定，而种种条件的叠加，蚂蚁集团的指向性就很强的了。

单从40亿元的年税收这个门槛来看，整个杭州除了淘宝、网易等少数几个头部企业以外，没有几家能做到。而集团总部的硬杠杠，又把一些互联网金融巨头拦在外面

。值得一提的，该地块为212亩，上限容积率2.3，起价13.14亿元（基本上，定向地块起始价就是成交价），算下来楼面价约4000元/㎡，相比去年27亿总价、楼面价5194元/㎡明显便宜。当然，因为这宗地承诺亩均年税收不低于800万元，每年不低于约17亿元的纳税，才有这个“折扣”。

如果，蚂蚁补仓“摊薄”成本，这个逻辑倒勉强说得过去。

还有一个细节，地块竞买保证金达到11.84亿，占起价的90%，履约保证金为土地出让金的30%，也就是说，即使地块底价成交，履约保证金也近4亿。

这样的保证金比例，相比于一般的土地出让高出许多，因此定向的意味很浓厚，对于拿地企业来说不仅是势在必得，而且须是完美匹配的。

花落谁家，仍有不确定性

虽然指向明确，在正式的结果揭晓之前，一切都还没有定论。蹊跷的是，既然都是指向给蚂蚁集团，前后两次的拿地要求却不一样。（去年主要限制条件为年合并营业收入不低于1000亿元）

这两宗地块之间被枫桦东路和钱塘江引水入城工程大刀沙枢纽所割裂，互相之间的连接并不紧密，日后整体打造起来略有难度。

这意味着，传说中的蚂蚁总部2.0和南面的蚂蚁总部在技术上很难连成一体，有点叠床架屋的味道。而且，蚂蚁压根不缺办公楼，在反垄断的大背景下，此时继续大手笔置入不动产，无论从企业现金流还是社会舆论考虑，均非上策。

浙江土地交易信息网操作方式：

信息发布、申请、竞价、成交结果等都按设定程序通过网络自动辨读，网上交易相关数据信息全部在互联网公开，最大限度地促进国土资源交易的公平公正公开。资格准入条件在网上公布，通过公开透明消除违规设置资格的现象。

启用网上交易系统后，土地出让的‘属地管理’原则不变，市县主体主体责任不变，只是交易平台从有形场所向电子化平台转变。”

该负责人强调，“比如，出让公告拟定、审批、发布等由当地负责；网上交易竞买保证金由当地政府或国土资源部门原定的专门银行账户管理。省国土资源厅主要在

系统连接和信息交换等技术方面做好工作。

(作者：印梦怡

蒋敏华，本文转载自微信公众号“钱报杭州房产”，凤凰网房产已获授权)

非常时期，房企如何度过难关？

2月11日，杭州市规划和自然资源局印发《关于做好疫情防控保障服务企业稳定发展的通知》，涵盖调整土地出让时间、缓缴土地出让金、顺延开竣工时间等多个开发商关心的问题，其中最受关注的是1月31日至2月20日的土地款可延期21天缴纳。

三类地块受益

房企可缓缴土地款

《通知》规定，对已成交的地块，按挂牌文件约定应在2020年1月31日至2020年2月20日期间签订《成交确认书》和《土地出让合同》的，经竞得人申请，《成交确认书》和《土地出让合同》签订时间可顺延21天。此外，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，经受让人申请，该期土地出让金可顺延21天缴纳。

根据钱报记者梳理，土地款可以延期的，共有三种情况：

一是今年1月份已成交，需在1月31日——2月20日签订土地出让合同的，合同定金款（20%土地款扣除已经缴纳的保证金或者勾地款），可以延期21天。

二是已经成交并已经签订了土地出让合同，第一期土地出让金（30%的土地款）要在1月31日至2月20日之间缴，可以延期21天。

三是去年3-4月左右成交的地块，最后一期50%土地款在这一期间缴纳，也可申请延期21天。据钱报记者了解，土地出让金付款方式大致分为三个步骤。

首先，挂牌期间要先支付竞拍保证金，一般为地块起拍价的20%，成交7天内签订成交确认书，7个工作日之内补缴20%定金（20%成交总价-20%起始总价），并签订出让合同；

接着，合同签订之日起一个月内，需缴付出让总价款的50%（含之前已缴付的20%土地款）；

最后，剩余50%土地款，则须在合同签订之日起八个月内付清（部分区县略有差异）。

据钱报记者统计，去年12月底以来出让的地块，有不少可以享受这一政策，但有的房企为了赶工期，明确向记者表示不会提出延期缴款申请；也有的房企已在2月11日政策发布之前就已提前缴款。

## 土地款缓交21天

可以为房企减负几何？

这一措施带给房企的直接利好，当然就是减少利息成本。可以省下多少？

先来了解一下目前房地产行业的融资成本。由于房企实力不一，融资渠道多元，融资成本差距很大。比如一些品牌房企海外融资，年利率可低至3-4%。但是信托和私募，年利率高达10%左右。总体算下来，房企平均融资成本大概年利率为8%。？不过，土地款在房企融资中属于“前期融资”，成本也是最高的，目前的年利率普遍为12%左右。

以今年1月2日由中天拿下的余杭商住地为例，该地块成交总价约18.2亿元，此前已缴纳20%土地款并已签订出让合同，下一笔土地款约5.5亿元，原本要在2月20日前缴纳。？按照一年12%的融资成本，这笔5.5亿元的土地款延期21天，可省下约385万元利息。？此外，如果是去年三四月份出让的地块，总价50亿元左右的话，因为接下去需要缴纳50%尾款，延期21天省下的利息将超1000万元。

## 缓解资金压力

是“雪中送炭”之举

其实，相对于利息成本而言，此举对房企更大的利好还在于纾解资金压力。

由于疫情的原因，楼盘销售停滞，春节以来房企进账几乎为零。疫情过后，或许房地产比其他很多行业都更有可能迎来销售反弹，但是未必所有房企都能等到那一天。

延期21天，这对很多房企而言，或许就能等到春暖花开之时，避免资金链断裂。因此，这无异于是“雪中送炭”之举。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析：“这一措施，更大的利好还在于缓解房

企资金紧张，避免陷入断粮的窘境，更好地应对后续房地产市场的发展。”

浙江中原地产首席分析师荆海燕表示：“在特殊背景下，这些政策还是比较务实的，在时间上的调整，流程上的绿色通道有利于房企加快回到正轨。”

截至2月12日下午

2月杭州已有15宗地块中止出让

《通知》还提及，“对正在挂牌出让的地块，各地规划资源部门可根据当地疫情防控形势和实际需要，暂停网上交易活动”。

今日下午，浙江省土地使用权网上交易系统发布5则补充公告，中止了杭州余杭区即将在下一周出让的2宗涉宅地块和3宗商业地块。

早在2月5日，杭州主城区、萧山区、富阳区同时终止了10宗2月中旬前将出让的地块，其中还包含了申花、祥符、富阳的3宗涉宅地。

截至目前，杭州市区已有15宗地块终（中）止出让。

感谢您阅读本篇对浙江土地使用权网上交易系统的详细介绍，如果你对还不够了解，想进一步学习关于浙江土地使用权网上交易系统的知识，可以在本站首页搜索你想知道的！