DACHENG
LAW
OFFICES
大成律师事务所



大成房地产与建设工程法律业务通讯
DACHENG LAW OFFICES
Real Estate and Construction Newsletter

2014 年 第 12 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2014 年 12 月

房地产与建设工程部
Department Of Real Estate And Construction

目 录
Contents

业 界 动 态 …… 1

房企借降息跑量套现 …… 1
一线城市土地市场回暖 …… 3
发改委放开外资投资限制救楼市 …… 5
房地产信托缩水谋变 …… 6
楼市销售情况明显好转 …… 8
土地市场热度有望持续 …… 10
房企融资成本下降 …… 11
国企集中卖股权 …… 13
11 月多城市销量提升 …… 14
年末地方掀推地潮 …… 16
不动产登记条例或近期出台 …… 18
房企高管离职告别房地产 …… 20
房企年底冲刺业绩 …… 21
众筹买房成风 …… 23
产业地产数十年发展历程 …… 25

时 事 评 论 …… 28

降息对楼市并非单纯利好 …… 30
楼市如何走向且看年底收官 40 天 …… 31
开发商为众筹模式让利 …… 35
烂尾项目凸显或为中小房企敲响警钟 …… 36
房地产税开征受益良多 …… 38
楼市“围城”之变 …… 42
国企高管公积金缴存划红线关键是执行 …… 44
中国错失降息最佳窗口期 …… 45
养老地产前景巨大 …… 49
房地产业需要体悟低调谦恭 …… 51
新型城镇化下房企如何找转型出路 …… 52
双向调控和分类调控的政策得到贯彻 …… 56

政 策 动 向 …… 58

国务院:引导农村土地经营权有序流转 …… 60
广东：房地产税将成主体税种 …… 60
湖北：棚改过半住户不同意就要“拆迁听证” …… 61
山东：出台国有土地上房屋征收补偿新规 …… 61
广州：工业地块改商住前要先过环评关 …… 62
天津：人均租住不得低于 5 平方米 …… 62
住建部：规范违法违规行为举报管理 …… 63
北京：建设工程质量责任终身 …… 63
青岛：不给职工缴公积金最高罚款 5 万 …… 64
住建部：3 年完成公积金基础数据标准 …… 64
北京：公租房入住后可申请再调整 …… 65
广州：限价房满五年上市须补缴七成土地收益款 …… 65

法 规 附 文 …… 66

住房城乡建设部关于印发《工程建设标准培训管理办法》的通知 …… 68

分所业务动向 …… 72

常州分所 —— 常州万科房地产有限公司
常年法律顾问项目 …… 74

联 系 我 们 …… 76





业界动态

业界动态

• 房企借降息跑量套现 •

购房者可趁“窗口期”入市

来源：《房地产业要参》

11 月 22 日，央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。对此，多位业内人士认为，这是对房地产市场的重大利好。但降息并不能让开发商过于乐观，大多数城市库存过高，多数房企会加快跑量去库存，购房者可以把握降息后的短期政策红利带来的购房“窗口期”入市。

▶楼市迎降息春风

11 月 21 日晚间，央行决定，自 2014 年 11 月 22 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%，同时将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.1 倍调整为 1.2 倍。

中原地产首席分析师张大伟认为，降息对一二线城市肯定是比较大的利好。从这几天开盘情况看，购房者都踊跃了一些。但未来具体利好的多少，还是要看银行给的折扣能否持续。如果通过降息让银行利润受到影响，银行给的折扣可能就不多了。

某房企高层表示，降息并不一定给开发商资金链带来很大程度的缓解，虽然贷款利率降低，融资成本也相应降低，但房企从银行获得的贷款总量并不一定提高。银行等金融机构对于楼市“风险控制”要求不低，“惜贷”现象在未来一段时间内还将持续。

对此，有分析人士表示，从融资角度而言，房企从国内获得的开发贷仍将有限，但临近年底，还款压力和业绩压力同时压顶，降息对房企贷款刺激虽有限，但可以从减少商业贷款购房月供等方面刺激购房者入市，这将在短期内拉升楼市成交量，上市房企若能抓住这一“窗口期”卖房，销售业绩压力和现金回笼压力都将得到一定程度的缓解。

▶房企加快跑量去库存

事实上，多数标杆房企都拥有灵活应对市场走势的能力，包括针对

不同城市的不同市场快速调整销售策略。

鉴于此，有业内人士指出，降息之后，有些房企可能会减少一线城市销售速度较快的刚需产品的优惠幅度，但不意味着大幅提价；反之，对于开发商项目布局较为密集且滞销项目存货较高的城市来说，低价跑量，快速回笼资金，提高项目周转速度仍是房企执行的主流销售策略。

北京市亦庄某项目销售人员表示，楼盘没有涨价，反而最近都在办优惠活动，单套总价可以优惠 40 万元 -70 万元之间。项目周围的新盘房价水平也都差不多，都在促销。毕竟，开发商年底都有业绩压力的。

某房企高层也认为，公司不会捂盘惜售，将继续坚持跑量的高周转战略，加快清理库存，将重点放在提高周转率上，同时争取尽快回笼现金。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，虽然大多数城市楼市短期内将出现一波放量的成交行情，但整体仍然面临去库存压力。此时，开发商若坚持高周转，通过尽快回笼资金减轻企业资金压力，将降低未来市场再次遭遇供大于求的“利空”风险。当前楼市总体供大于求的市场现象难以改变，多数二线、三、四线城市库存偏大，去化周期偏长等问题还会暴露出来。

▶购房者可趁“窗口期”入市

值得注意的是，尽管降息难以改变房企资金链紧张的现状，但对于购房者来说，降息无疑提供了一个购房“窗口期”，一方面开发商想促销回笼现金；另一方面贷款购房利率降低则可以实现购房者减少购房成本和月供压力的意愿。

链家地产市场研究部张旭认为，“9 · 30”新政主要带动改善性需求，降低购房门槛。而降息的主要意义在于减轻购房者还款负担，虽然降息后贷款的月均还款减少额度并不大,但对资金比较敏感的刚需而言仍是利好。同时，由于二手住宅价格对于市场形势及预期较为敏感，因此不排除未来房价伴随着成交回暖出现缓慢上涨的可能性，但新房市场方面由于整体库存压力依然较大，因此短期内尚不具备涨价动力。

张宏伟表示，短期内来看，降息将带动楼市成交量反弹，价格将会逐渐坚挺。在一线城市及库存去化周期在 15 个月以下的市场基本面良好的城市，房价将会出现小幅上涨的现象。鉴于此，对于购房者来说，可以把握降息后的短期政策红利带来的购房“窗口期”，赶在短期市场还没有完全复苏好转的阶段，也趁当下开发商资金面仍然相对紧张的阶段入市购房。

一线城市土地市场回暖

标杆房企或开始抄底土地市场

来源：《房地产业要参》

近日，一线城市土地市场表现活跃。上海易居房地产研究院近期发布报告显示，10 月 10 大房企新增土地储备面积环比大幅上升 275.8%。业内人士表示，预计今年第四季度，土地市场的暖意更为明显。现在开发商普遍看好一线城市。四季度部分企业可能进入土地市场期待抄底。部分热点地块，竞争将比三季度有所增加。

▶一线城市土地市场却表现活跃

近日，一线城市土地市场表现活跃。

11 月 10 日龙湖地产以总价 37.8 亿元竞得广州市天河东奥体板块的两幅土地，总占地面积约为 185600 平方米，总建筑面积约为 256200 平方米，将用作发展中高端刚需住宅，以及少量低密度改善型产品。此举代表龙湖终于正式进军广州。

11 月 19 日，中民投与上海外滩投资开发（集团）有限公司、上海佳渡置业有限公司组成的公司联合体以 248.5 亿元夺得上海外滩董家渡地块，刷新上海土地拍卖成交价纪录。

10 月以来，20 大标杆房企中，万科、保利、首开、远洋等已经连续多次出手拿地。从目前市场趋势看，土地市场依然将低位运行，但抄底的企业有所增加。土地成交增长趋势在 11 月延续，11 月前 23 天，拿地金额达 270 亿元，为近 8 个月来最高。

值得注意的是，房企拿地仍然主要集中在一线城市。中原地产市场研究部统计数据显示：截至 11 月 18 日，北京、上海、广州、深圳四城市的住宅土地成交额，不仅提前突破 2013 年创造的历史纪录，3037.9 亿也是历史首次突破 3000 亿大关。全年将有望突破 3500 亿。

上海上投置业房地产有限公司副总经理卓健良表示，现在开发商普遍看好一线城市。有些价格明显过高的地块风险太大，开发商态度谨慎，

对于价格合适的一线城市地块，特别是纯住宅地块，开发商兴趣浓厚。对于商住混合类地块，则掂量得更多一些。

▶标杆房企 10 月新增土储环比大增

上海易居房地产研究院近期发布报告，国内 10 家最大的房地产企业正在土地市场变得更活跃，预计今年第四季度，土地市场的暖意更为明显。被调查的 10 大房企指的是万科、恒大、保利、中海、绿地、万达、碧桂园、世茂、绿城和融创。

上述报告显示，10 月 10 大房企新增土地储备面积总量增幅明显，楼板价基本平稳。仅在 10 月，10 大房企新增土地储备面积达到 368 万平方米，环比大幅上升 275.8%，同比下降 20%。其中，万达大举拿地 190 万平方米，绿地拿地 121 万平方米。

上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军认为，今年京沪两地出让的土地总量低于去年，但总金额高于去年，说明土地市场还在涨价的过程中。

卓健良指出，开发商们认为住宅市场已没有太大问题，是否拿地取决于自己公司的资金实力。上市公司融资渠道多，资金充裕，因而在土地市场上更加活跃。最近一段时间一个突出的现象是，一些中小城市的开发商争相进入一线城市拿地，因为他们也认为，三四线城市的高库存消化速度慢，回暖还需要较长的时间。

▶标杆房企或开始抄底土地市场

中原地产分析师张大伟认为，三四线市场整体风险非常大，很可能会继续陷入低迷。杭州等二线城市，房价出现调整的可能性越来越大。特别是库存严重的城市，人口新增放缓的城市，最近都有可能再次出现降价。相比三四线城市看得见的风险，房企更加涌入一线城市，竞争也更加激烈。

中原地产数据统计显示，截至 11 月 18 日，北、上、广、深成交的 188 宗住宅土地平均楼面价高达 11892 元 / 平方米，环比 2013 年的 7571 元 / 平方米上涨高达 57%。

易居中国研究院数据也显示，今年以来，虽然房价出现下跌，但多数城市的土地出让底价并未回落，甚至还有城市上调底价。本轮地价降温幅度，明显小于 2011 年和 2012 年上半年那轮降温期。尤其是一线城市，当前房冷地热的现象，以前较为罕见。

数据显示，10 月，一线城市土地成交建筑面积为 322 万平方米，环比下降 11%，同比下降 44%；成交均价为 8551 元 / 平方米，环比上升 34%，同比上升 43.2%。

中金地产分析师宁静鞭表示，标杆房企未来的布局将发生明显变化。房企将回归房地产市场饱和度较低、未来仍然具有潜力的前 20% 一二线城市。比如北京、上海、广州、深圳、南京、厦门等城市。

张大伟认为，从政策层面看，信贷政策的松绑使得一线楼市出现了企稳的迹象，四季度部分企业可能进入土地市场期待抄底。部分热点地块，竞争将比三季度有所增加。

• 发改委放开外资投资限制救楼市 •

取消外资限制难救楼市

来源：《房地产业要参》

近日，发改委发布《外商投资产业指导目录》取消了外商投资房地产业的限制类条款。此举意在何为？有业内分析认为或是为当前楼市低迷救市而来，不过，专家指出，当前楼市整体环境较差，取消外资限制难救楼市。

▶发改委取消外商投资房产限制

近日，国家发展改革委发布的《外商投资产业指导目录》修订稿中取消了外商投资房地产业的限制类条款。与 2011 年的目录相比，新修订的目录中针对外商投资房地产业的“限制类”条款已荡然无存。我爱我家副总裁胡景表示，这暗示着戴在外资房地产企业身上的“枷锁”已悄然打开。过去，伴随着人民币升值预期的刺激，大量外资通过收购在建项目或企业股权、在市场上直接购房等途径进入我国房地产市场。国家为了市场的稳定，避免大量热钱涌入加剧房地产市场泡沫在政策上对外商有所限制。业内人士表示，虽然国家政策没有将外商投资进入房地产行业判入“禁止类”的“死刑”，但外商投资中国房地产行业却非常困难，更伴随着境外资金结汇的难题。

▶或是为救市而为

取消外商投资房地产限制的同时，当下中国的房地产业正处于自2007年以来前所未有的市场低迷期。一位内地房地产业内人士表示，此次针对外商在房地产市场领域的政策改变，很大程度上与当前低迷的楼市有关，这也是一种间接挽救楼市的措施。北京大学房地产法研究中心主任楼建波则认为，除了当前楼市低迷的因素外，放开限制的原因更多是由于国家政策对市场的进一步开放。过去我们国家的经济比较脆弱，房地产处于起步阶段，相关的包括拿地、审批等都不是很规范，也因此对外商有点限制。如今国家在房地产市场的规范已经很成熟，如果还采取限制或禁止的政策，不利于我们国家经济的发展。政策的放开有利于房地产市场的优化，有利于市场的发展，也是国家经济自信的体现。

▶取消外资限制难救楼市

那么，外商“枷锁”打开能否改变楼市低迷的现状呢？在胡景晖看来，过去虽然有国家政策的限制，但外资也能够透过一些合资或合作的变相方式进入到我国房地产市场。所以现在限制取消了，并不意味着外商突然的大量涌入。取消外商在房地产市场的限制对市场复苏会有一定程度的作用，但很有限。就算进来以后，中国这么大的房地产市场，放几家外商进来恐怕也难改现状。易居（中国）控股有限公司执行总裁丁祖昱表示，时至今日，外资限制放开，除了已经在内地长期开发的房企外，不知道还有多少外资房企甚至热钱还愿意继续投资中国房地产业。按照当前市场格局，整体市场供大于求的状况，现在要想外资进入，他们肯定也会更加谨慎权衡，精挑细选。

房地产信托缩水谋变

资产证券化或成下一热点

来源：《房地产业要参》

在房地产信托接连出现兑付风险、发行渐趋缩水的当口，一直处于风口浪尖的信托公司，正试图通过创新寻求地产领域的新业务机会及业务模式。资产证券化业务或将成为信托公司创新地产信托业务的新“出口”——业内已有部分信托公司尝试通过资产证券化业务开拓房地产业务的新模式。

▶房地产信托发行缩水

在风险频繁发生、地产行业遭遇调控的时候，房地产信托放慢了发行的脚步。统计显示，自今年三季度以来，集合类信托产品的发行数量和规模一直处于下降通道，而其中的“主力”——房地产融资信托，其发行更是趋于疲态。根据用益信托的最新统计，10月份成立的集合信托计划中，此前的融资主力——房地产信托已经疲态尽显。尽管在9月有所回暖的房地产市场，10月再度走低，共成立60款房地产信托产品，募集资金67.98 亿元，占总规模的11.34%，较9月下降了6.61个百分点，在各大资金投向中占比最低。而中国信托业协会的最新数据也显示，第三季度房地产信托的规模为1.27万亿元，占比为10.38%，已环比下降了0.34个百分点。

▶融资多元化是缩水的原因之一

业内人士指出，房企融资渠道的多元化，是令房地产信托发行缩水的原因之一。但是最为重要的原因，还是信托公司基于风险控制的需求，主动压缩了相关信托的发行。不过信托业内也有部分观点认为，房地产业对国民经济、居民生活等具有重要的意义，地产行业稳步发展符合各方的利益与预期，因此房地产信托基于其市场需求以及较高的投资回报，依然会有生存的空间。业内人士指出，在传统的银行信贷之外，信托融资曾给予房地产公司很大的资金支持。但是目前市场上，一方面由于信托公司基于风控需求主动缩减相关融资类业务，另一方面，市场上的竞争力量也日渐增多，如地产私募、基金子公司等也纷纷介入房企融资业务。因此，房地产信托的转型压力也显得尤为迫切。

▶资产证券化或成下一热点

百瑞信托博士后工作站研究员陶斐斐指出，房地产行业在不同发展阶段对融资手段的需求不同是正常现象。随着市场的逐步成熟，以及法律及相关配套政策的建立与改善，像MBS等新型金融工具也将逐步发展。目前业内已经有公司通过与银行、券商合作，将工商企业的信贷资产进行证券化，也逐步涉及地产业相关资产。比如日前中国邮政储蓄银行与交银国际信托合作的“邮元2014”项目即是新一轮的首单RMBS（住宅抵押贷款支持证券）产品。不过，目前在参与资产证券化及RMBS过程中，由于产

品交易结构设计涉及更复杂的要求、且相关额度有限等原因，这一创新业务尚处于试水阶段。但是资产证券化业务的一大特色是收益稳定和风险可控，而且信托公司相信这一业务未来的市场规模将非常可观，因而即便收益率较融资类地产信托低，信托公司还是愿意投入其中抢占先机，以便分享未来的市场蛋糕。

楼市销售情况现明显好转

地产商使出浑身解数冲业绩

来源：《房地产业要参》

年关将至，本是严冬，房地产市场却在各项利好政策作用下转暖，又适逢央行降息，楼市销售情况现明显好转。由于本年度大部分时间地产商都在艰难度日，各家地产商都想利用当前难得的政策利好在年底前冲下业绩，在市场刚刚出现转暖迹象的情况下，如贸然提价，势必对业绩的提升形成负面影响。对于销售完成率并不理想的企业而言，第四季度无疑是最后的机会，各家企业也都使出浑身解数积极营销。

▶楼市销售情况现明显好转

合肥某楼盘销售人员表示，降息后，销售情况已有明显好转，看房人明显增多，销售人员明显感觉房子好卖了。在全国其他城市，在降息消息公布后的周末，看房人群明显增多。

对于本次降息，业内人士坦言，对目前的楼市成交将带来利好。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，本次非对称降息，贷款利率降幅更大，将利好个人房贷，由于房贷成本全线下降，购房需求会加速释放，帮扶自住需求。

上海中原研究咨询部总监宋会雍则表示，降息对楼市的效应，市场影响面比 9•30 大，但深度不及之。感性评估两次政策效应，降息比 9•30 略小，但仍有积极的楼市刺激效应，预计带动起的交易潮可以波及至元旦。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，降息、房贷新政、多个城市放松限购、住房公积金政策调整，已经形成了对房地产业的外围政策利好，在市场成交上必然会有所反应。

世邦魏理仕研究部中国区主管陈仲伟表示，利率下降后，房地产市场将从中获益，交易量有望攀升。预期按揭利率方面将有更大折扣出现，购房者的支付能力得以提高，更多潜在购房者会进入市场。过去六个月持续下跌的房价有可能复苏。

▶房企不敢贸然提价

中原地产首席分析师张大伟用“乍暖还寒”来形容当前的楼市，他表示，由于前 10 个月各房企业绩并不理想，因而在今年最后的两个月势必铆足了劲儿冲业绩，因而四季度才是房企真正发力的节点。在这种情形下，今年 12 月以前涨价肯定没戏。而购房者虽对市场的预期明显向好，但目前而言，对购房行为的决策除了居住需求外，最主要的是对房价的预期。

在进一步刺激楼市快速回暖的同时，央行此次降息是否会真的刺激房价“缓慢上涨”？开发商会不会趁机抬价？对此，国务院发展研究中心市场经济研究所房地产研究室副主任刘卫民认为“可能性很小”，首先是目前楼市的总体供求关系基本平衡且局部过剩，去库存依然是开发商的当务之急。其次是住房整体收益走弱已成共识，房价上涨空间不大时，投资投机性购房需求会持续减少，刚需和改善型才是主力消费群。再次是目前楼市回暖的持续性仍有待观察，对理智的开发商而言，不会改变加速去化降低库存的既定策略。如果房地产销量回升持续性得到保证，房地产开发商的投资需求会有所回升，对整体经济利好。

业内人士指出，由于本年度大部分时间地产商都在艰难度日，各家地产商都想利用当前难得的政策利好在年底前冲下业绩，在市场刚刚出现转暖迹象的情况下，如贸然提价，势必对业绩的提升形成负面影响。合众联恒代理机构总经理程鹏表示，此次央行降息对于开发商的销售，恐怕并不会起到明显的刺激作用。

▶地产商使出浑身解数冲业绩

对于销售完成率并不理想的企业而言，第四季度无疑是最后的机会，各家企业也都使出浑身解数积极营销。例如，万科、保利、远洋等多家公司相继采取多样化方式卖楼，包括与电商合作、与金融理财机构合作以及众筹营销等。

此外近期有消息显示，碧桂园继 2012 年末的“成就共享计划”之后

即将推出“合伙人”计划，意图提高项目销售，冲击年度目标。雅居乐也在第四季度开始表现激进，10 月单月销售 51 亿元，而且公司还表示，集团将主要推出新项目、新组团，借此提振销售，力求未来一个月的单月销售也能维持在 50 亿元左右。

鉴于各家公司库存丰富，预计未来一个月房地产市场会出现销售的“翘尾”行情。但部分房企在前 10 个月的业绩完成率太低，想要在最后一个月内扳回局面难度较大，完成率在 80% 以下的开发商都比较困难。

张大伟指出，降息通道已经开启，楼市将获益最大。已明显企稳升温的楼市，在再次降息的影响下难免出现暖上加暖现象。

土地市场热度有望持续

年内地价难以带动房价回暖

来源：《房地产业要参》

从目前房地产行业发展趋势看，央行降息的红利仍在继续。土地交易市场被追捧的热潮，一波接着一波，汹涌而至。11 月，一线城市土地成交建筑面积环比大幅上升 112%；专家表示，虽然市场回暖迹象明显，但是为了完成全年任务，这个时候涨价很难。

▶一线城市沸腾的土地市场

相比地产行业“黄金十年”的持续高温，今年前十个月，整个房地产市场基本处于沉寂状态。“地王”这个从光环到压力的代名词也渐渐淡出舆论的视线。然而，央行发布降息的消息之后，土地市场再次沸腾。仅 11 月份，各大开发商在一线城市的角逐就多次发生。11 月 10 日，广州牛奶厂 8 宗地块以及天河东圃地块出让，吸引了一线、二线房企及非房企 21 家参与竞争，涉及土地出让总金额 156.87 亿。11 月 19 日，东原地产以 105.11% 的溢价率，把上海浦东新区惠南镇地块收入囊中。11 月 21 日，北京东坝南区 1105-659、029 地块更是抢手。最终，湖南富兴以 13.8 亿元竞得。业内表示，“9•30”信贷松绑，对房企去库存非常有利，后续房企可能再次进入土地市场。

▶土地市场热度有望持续

有机构发布数据显示，11 月，10 个典型城市（北京、上海、广州、深圳、天津、杭州、武汉、西安、成都和重庆）土地成交建筑面积 1805 万平方米，环比上升 33.3%，同比下降 29%，土地市场表现进一步好转。同时，10 个典型城市 11 月土地出让金收入 964 亿元，环比增加 71.9%，增幅较上月增加约 15 个百分点；同比下降 6%，降幅收窄约 23 个百分点。从全年范围看，截至 11 月，10 个典型城市土地出让金收入为 7675 亿元，与 2013 年同期相比下降 15.5%，较 2012 年同期增长 63.9%。而仅 11 月，一线城市土地成交建筑面积为 686 万平方米，环比大幅上升 112%，同比下降 18.3%；成交均价为 10269 元 / 平方米，环比上升 20%，同比上升 32%。综合以上数据，一线城市土地市场回暖，预计在未来的几个月中将持续好转。

▶年内地价难以带动房价回暖

土地市场的升温，会不会直接带来房价的上升？前些日子，媒体上流露出来房地产内部下达涨价令的信息，让对房价敏感的人再次质疑这二者之间的关系。不过，多位房企销售人士表示，年底房价上涨较难实现。受前九个月的影响，企业库存量比较大，完成全年任务还有难度。利好消息推出后，企业也主要是以低价走量为主，抓紧时间去库存。一旦贸然涨价，可能对去库存造成不良影响。业内人士分析表示，土地市场回暖，肯定会房价带来一定的影响。但是，这需要一个过程。目前，正是培养客户的好时候。大家也都在争取有入市意愿的消费者，涨价会得不偿失。专家也表示，土地市场的回暖并不能代表房价要上涨；今年房企完成预定销售任务压力较大，涨价并不会给房企带来更直观的利益。

房企融资成本下降

房企积极备粮

来源：《房地产业要参》

为了争取楼市“下半场”的入场券，今年，房企采取多元化融资方式，积极准备粮草，不少企业专注于进一步降低融资成本，且随着这两年房地产金融机构的不断涌现，开发商选择与房地产金融合作余地相比过去要大很多。

▶房企融资成本被降低

此次降息释放出的信号，不仅对市场有积极的意义，对房企也将产生正面的影响。CRIC 研究中心认为，首先是房企非银融资成本下降。相对于银行开发贷，基金、信托等渠道的融资比重更高的中小房企将明显受益。其次，房企财务指标趋于优化。此次降息之后，企业的利润率和偿债压力将得到改善。最后，刺激房企投资意愿上升。央行降息对企业的影响还不仅仅只有这些。今年以来，房地产企业正处于有史以来最大的转型期，一些标杆房企正大步走上多元化的发展道路。而一些中小房企由于规模发展的压力，还在不计风险的开疆扩土或者已经深套其中，转型迫在眉睫。对于这类企业，降息空间的打开无疑降低了转型成本。因此，企业应以此为新的起点，抓住机遇加快转型，才有资格去争取“下半场”的入场券。

▶上市房企发债热情高涨

为谋求在楼市“下半场”的发展，房企也在积极多元化融资。随着 9 月银行间债券市场面向房企开闸放行，房地产企业通过中期票据进行融资逐渐活跃起来。在国家对房地产限贷限购等限制政策以及国内融资渠道受限的背景下，房企普遍通过信托、海外发债或非标方式等进行融资。9 月，监管部门再度允许已上市房地产企业（限 A 股）在银行间市场发行中期票据。CRIC 研究中心指出，这意味着，这块“口子”在被监管部门暂停 5 年左右的时间后，将再次出现在市场中。这无疑对房地产企业来说是一个重大利好，刺激房企不约而同地进行发债补充流动资金。相比其他融资手段如信托等，其融资成本更低。显然有条件的房地产企业不会错过这一机会，未来市场将出现一轮发债热潮。

▶房地产金融合作余地大

与此同时，作为在楼市“限购限贷”期间，为开发商解决“钱荒”发挥了举足轻重的作用的房地产金融机构，其专业化程度将面临着市场竞争的考验。事实上，随着这两年房地产金融机构的不断涌现，开发商选择与房地产金融合作余地相比过去要大很多。例如近期在上海举行的“2014 全球房地产金融年度盛典”上，就吸引了恒银基金、长富汇银、中城投资、德信资本、凯思达资本等在内的一大批实力雄厚的金融机构出席。值得注意的是，今年的房地产金融年度盛典的金砖价值榜单评选标准，已经在 2012 年侧重于基金的规模，以及去年关注创新能力上进一步提升，重点考验房地产金融机构的专业化能力，这个变化与当前新形势下，房企更希望寻找专业合作方积极备粮的要求不谋而合。

• 国企集中卖股权 •

小房企股权被卖或成趋势

来源：《房地产业要参》

近日有房地产公司遭到股权抛售，且出售方均为国有企业。对于国企密集清理地产股权，业内人士表示，在楼市不振的大环境下房地产行业失去了投资价值为原因之一，另外在行业集中度提高的当下，由国企主导的中小型开发企业也逐渐丧失特权，且无力扩张，以卖股权回笼资金也正在成为参股房产企业的选择之一。

▶国企集中卖股权

近日有房地产公司遭到股权抛售，且出售方均为国有企业。北京产权交易所网站信息显示，这些股权交易分别是：中国航空集团建设开发有限公司以 2223.95 万元的价格出售北京金第房地产开发有限责任公司 5.45% 的股权，而该公司的另一股东北京住总正阳资产管理公司也同样以 1485.35 万元的价格出售其 3.64% 的股权；另外，中冶时代置业公司分别以 1079.2 万元和 1.5 亿元的挂牌价格出让中冶赫山投资江苏有限公司 20% 的股权和曹妃甸唐冶房地产开发有限公司 100% 股权及 1.45 亿元债权。除此之外，华润置地（北京）股份有限公司 17.4 万股股份也遭到了北京电子工程总体研究所 56.55 万元的挂牌出让。

▶业绩不振遭抛售

对于房地产开发企业遭遇国有企业密集抛售的原因，上述出售方表达了不同的考虑。其中，北京住总正阳资产管理公司和中国航空集团建设有限公司的相关人士表示，由于金第集团正在进行股东之间的调整，导致部分股东需要出售股权；而北京电子工程总体研究所相关人士认为，此次出售股权系剥离地产业务战略的一部分。中冶时代置业的相关人士指出，旗下曹妃甸唐冶房地产公司含有待开发的土地和尚未开发完成的项目，由于项目体量和资金需求大，且临近年底母公司需要资金回笼，因而决定一

并出售该公司 100% 的股权以及江苏赫山公司 20% 的股权。另外从企业的财务数据发现，除了金第公司营业数据为正数外，其余标的公司均处于盈利亏损状态。

▶小房企股权被卖或成趋势

上海易居房地产研究院研究员严跃进指出，进入产权交易所的房地产企业通常带有弱不禁风的特点：一般注册资本在 200 万 -1 亿元的水平，职工数在 20-50 人范围内，且房企经营业绩较差，年销售额低于 20 亿元；另外，其经营业务也比较复杂，除了房地产开发业务以外，还会涉足投资咨询、物业管理等。这些企业中不乏国有控股公司，其股东也都是各级国资委下属的企业，此类企业通常在房地产市场兴旺之时，可以凭借政治优势和市场进入门槛低的优势，容易开发小项目公司，但是随着房地产行业集中程度加大，且市场进入白热化竞争阶段，这些企业非专业化的弊端就会显现，且无力扩张，逐渐会被市场和股东所淘汰。

业内人士也指出，这与国内楼市在金融信贷没有实质放松的情况下，进入下行通道的整体市场环境有关，房地产企业的整体利润率在缩水，因此对于一些拥有资金优势的国有企业投资者而言，剥离房产投资，投身投资回报率更高的行业将成为集中趋势。

• 11 月多城销量提升 •

购房者获取优惠利率或将增加困难

来源：《房地产业要参》

在多方利好刺激政策陆续出台下，疲软近一年的房地产市场近期企稳回升，11 月多城销量提升。此次降息政策，降低了购房贷款成本，并改变了很多人的市场预期，部分曾经观望的购房者正积极入市。但业内人士表示，降息后，个人房贷业务必将大大压缩金融机构的利润空间，因而将直接影响银行投放个人房贷的积极性，对购房者而言要获取优惠利率将更加困难。

▶11 月多城销量提升

克而瑞研究中心的数据显示，11 月上半月，全国 54 个重点城市品住宅成交面积共 1028.18 万平方米，环比 10 月下半月锐减 22%。

然而，就在 11 月 21 日央行宣布降息后，11 月下半月成交出现戏剧性的一幕。11 月末，全国主要城市的房地产市场均对政策利好作出积极反应，中原地产监测的 40 个重点城市数据显示，11 月最后一周新房成交面积较 11 月前三个周的平均水平上升 5%，其中一线楼市成交上升 20%，部分二线城市的新房成交量增幅也超过两成。最后一周楼市的翘尾效应使得 11 月的市场成交量一举超过 10 月，一、二、三四线城市的楼市销量分别实现了 12%、11%、4% 的逆转行情。

上海易居研究员严跃进指出，11 月市场成交量赶超 10 月，源于多方力量的积极推动：各类楼市监管政策放松，使得购房门槛在不断降低；11 月 21 日的降息政策，降低了购房贷款成本，并改变了很多人的市场预期，部分曾经观望的购房者正积极入市；此外，房价下跌幅度在收窄，进一步改变购房者的预期，进而加快入市。预计年底市场成交量仍会比较乐观。一方面，房企推盘热情会比较大，另一方面，购房者的入市节奏也会加快。

▶购房者或要加快购房步伐

业内人士认为，央行降息使市场供需两端的资金成本和压力均有降低，因此短期内住宅销售出现了量价齐升态势。

除了成交量的上涨外，一二线城市房价也开始出现止跌回升的趋势。中国指数研究院最新发布的《2014 年 11 月中国房地产指数系统百城价格指数报告》显示，在经历了连续 6 个月下跌之后，11 月份北京、上海、广州、深圳、天津、南京、成都、杭州、武汉、重庆等十大城市新建住宅的均价首次出现 0.07% 的微幅上涨。

搜房网调查显示，72% 的受访者表示房地产市场将受央行降息影响，49.32% 的受访者表示将因此加快购房步伐。

毫无疑问，贷款利率下调后，对于购房者最直接的影响就是房贷降了。降息后，5 年以上的商业房贷基准利率为 6.15%，较此前下降 0.4 个百分点，相当于贷款利率打了 9.4 折。同时，五年期以上个人住房公积金贷款利率下调 0.25 个百分点至 4.25%。据搜房网测算，按照商业贷款 200 万元计算，利率调整后，30 年贷款每月还款 12184.56 元，较调整前少还 522.64 元，30 年期限内总计少还款 18.8 万元。

世邦魏理仕最新发布研报称，利率下降后，中国房地产市场将从中

获益。交易量有望继续攀升，按揭利率方面也有望出现更大折扣。购房者支付能力的提高会让更多潜在购房者进入市场。

▶购房者获取优惠利率或将增加困难

由于 2008 年和 2012 年央行降息均曾令房地产市场回暖，因此，此次降息也给当前疲弱的市场更多想象空间。

专家普遍认为，在限购取消、限贷松绑、普通住宅标准调整以及降息等多重影响下，一线和部分二线楼市成交量在短期内将会提振；但由于诸多城市库存依然高企，加之土地消化周期过长，需求过度透支，房价调整尚未到位。因此，市场短期回暖不具可持续性。

业内人士指出，由于银行资金成本上升，降息对楼市推动持续期不应过度奢望。上海易居研究员严跃进指出，降息后，个人房贷业务必将大大压缩金融机构的利润空间，因而将直接影响银行投放个人房贷的积极性，对购房者而言要获取优惠利率将更加困难。

穆迪分析师何卓荣也表示，在没有货币供应或信贷增长的情况下，单纯的降息不大可能持久拉动房地产的销售。预计全国整体房价将继续承受压力，未来几个月大多数城市的房价会继续下滑。

• 年末地方掀推地潮 •

房企争抢一二线城市土地

来源：《房地产业要参》

在央行 9•30 政策及降息的影响下，土地市场首先反弹，房企在一线城市上演了一场场抢地大戏。综合多家机构的监测显示，11 月一线城市土地出让频繁，其中不乏总价、单价地王，北京等地土地出让金创历史记录，地价出现结构性上涨。尽管房企都在争抢一二线城市，但高昂的地价和不确定的未来，或将蚕食他们的利润空间，房地产行业谁都能挣钱的时代过去了，拿地和经营的风险在不断加大。

▶地方掀推地潮

CRIC 研究中心人士指出，今年我国房地产投资额始终在低位徘徊，土地出让金也大幅下降，这直接影响到各地方政府的财政收入和税收，四季度，部分地方政府开始着手调整政策，意在提高开发商的资金流，继而提高房企拿地的积极性。

11 月，央行降息更为市场注入一针强心剂，企业信心恢复，一线城市土地市场显著回升。当月，上海、广州、北京等接连拍出高价地块，在一线城市土地市场升温的带动下，11 月全国土地市场延续 10 月上升势头，成交总价持续回升，总成交金额为 1256.7 亿元，环比上升 34%，同比减少 38%。以上海为例，上海土地市场在经历了 10 月份年度成交金额的最低谷之后，在 11 月份则以 315.3 亿元攀上了年度成交金额的顶峰，环比上涨了 678.5%。

二线城市中，南京市国土部门自 10 月 28 日起至今，已推出 33 幅地块，总推地量近 164 万平方米。这 33 幅地块遍布南京各大板块，其中包括河西、城东、城南、城北这些主城区的多幅稀缺地块。

亿翰智库董事长陈啸天认为，房企的拿地窗口正在开启。近一个月标杆房企在土地市场开始逐渐活跃，说明房企对后市预期开始好转。

上海易居研究员严跃进表示，从拿地时间点看，在第四季度，主要是一些年度销售业绩超过 75% 的房企在积极进入土地市场，这种情况可能会一直延续到明年 1 月份。

▶争抢一二线城市土地

值得关注的是，房企此轮拿地热潮，集中于一二线城市，尤其是一线城市，整体土地市场仍然处于相对低迷中，市场分化严重。

中原地产市场研究部统计数据显示，截至 11 月底，20 大标杆房企年内拿地合计为 2658.24 亿，其中一二线城市合计拿地比例为 2352.19 亿，占比为 88.5%；20 大房企在一线城市拿地金额为 1035 亿，占比为 38.9%，远超过 2013 年的 30.8%，创造了历史最高纪录。

一些中小房企也热衷于在一线城市高溢价拿地。11 月 19 日，上海浦东新区惠南镇地块被东原地产拿下，楼面价 13092 元 / 平方米，溢价率 105.11%；11 月 26 日，阳光城以 21.08 亿元竞得杨浦区平凉社区地块，楼板价达 41078 元 / 平方米，溢价 61.41%。

中原地产首席分析师张大伟认为，房企在回归一二线城市避险。从全国楼市看，市场已经严重分化，一二线城市虽然也处于调整中，但需求基础依然庞大，三四线的很多城市库存积压已经非常严重，特别是人口新

增放缓的城市，有可能在最近再次降价促销；部分三四线城市的楼市风险仍在加速聚集。

克而瑞研究中心分析师杨科伟指出，大房企回归一、二线城市已成为行业共识，对于他们而言，项目开发的成本是一致的，但一线城市能卖出高价，对企业整体的利润贡献会更大。随着大房企从求规模到求利润的思路转变，一线城市的土地竞争将更为激烈。

▶地价大涨引房企之忧

尽管土地市场热度飙升，但对于政策催生的这种结果来说，并非房企所想看到的。

深圳一位大型房企人士表示，土地市场先于销售市场快速反弹，是我们没有想到的，本来以为今年四季度土地市场会有抄底机会，公司账上现金也有很充裕，但是 9•30 和降息政策出台后，一二线城市的地块反而变得更贵了。政策的出台打乱了市场的步伐，也打乱了房企们的经营节奏。

陈啸天认为，很多房企都不希望政府那么快出政策。这些政策对于整个房地产市场带来的后果比较严重，导致地价没有怎么下来。

对于目前房企争抢一线土地的问题，华东一位开发商人士表示，一线城市土地资源稀缺，并不意味着房子不愁卖。很多开发商之前拿的地王现在都开不了盘。而开发商抢着拿地的理由是为了让公司能够有项目持续开发下去，作为上市公司，是为了让业绩保持增长；至于利润多少，暂时考虑不了，毕竟一线相对于三四线更安全，即使市场不好降价还能卖出去，这是普遍的想法。

不动产登记条例或近期出台

27 省份已启动相关工作

来源：《房地产业要参》

今年以来，不动产统一登记工作进程明显提速，进展颇大。近期，有消息透露，《不动产登记暂行条例》正式出台在即。与《征求意见稿》相比，条例主要涉及明确不动产登记类型等 5 处修改，如无意外，将于明年 3 月 1 日起实施。

▶不动产登记条例或将出台

延宕 5 个多月的不动产登记条例近期有望正式出台。参与不动产登记条例起草制定工作的清华大学法学院副教授程啸表示，不动产登记条例或在年内出台，如无意外将于明年 3 月 1 日起实施。按照国务院要求本来今年 6 月底就要出台，但现在拖了半年。如今条例已经通过公开征求意见并修改，预计在元旦之前或要颁布。程啸透露，即将颁布的条例较《征求意见稿》主要涉及 5 处修改，一是明确了不动产登记员制度。二是增加了对不动产登记类型的规定。三是调整了登记审查要求。四是把《征求意见稿》中的“登记申请是否违反法律、行政法规的强制性规定”改成了“登记申请要符合法律、行政法规的规定”。五是增加了登记错误的赔偿责任规定。

▶27 省份已启动相关工作

今年以来，不动产统一登记工作进程明显提速，进展颇大。其中，3 月，不动产登记工作第一次部际联席会议召开；4 月，国土部成立不动产登记工作领导小组；5 月，不动产登记局正式挂牌；8 月，不动产登记局“三定方案”印发；11 月，中国土地矿产法律事务中心更名为国土资源部不动产登记中心，承担不动产登记相关政策、业务、技术等方面的支撑工作。在中央层面快速推进的同时，各地不动产统一登记工作也在紧锣密鼓地进行。据不完全统计，除了西藏、新疆、河南、重庆外，中国启动不动产统一登记相关工作的省份已达到 27 个。其中，北京、辽宁、黑龙江、广东、四川、甘肃、贵州、上海、青海等 9 省份明确成立了不动产统一登记领导小组。

▶需克服部门利益障碍

中国官方加速推进不动产统一登记工作，尤其是不动产登记条例即将出台实施，在不少人看来，这将为反腐败添上一柄利器，同时也为房地产税的征收奠定基础。在专家看来，不动产登记制度主要功能不是反腐也不是征税，而是为市场经济奠定法律基础，保护广大民事主体的私人财产权，并提高交易效率，维护交易安全。《暂行条例》出台后，不动产统一登记走上正轨还需要很长时间，而且很多问题需要关注。例如，不动产统一登记由国土部门负责，但交易还由原来部门管理，这势必导致交易和登记分离，这种脱节可能导致交易风险。此外，条例规定各个单位要加强信

息互通共享，但由于部门利益的考虑，各个部门可能出现难以协调和信息数据错误的状况，这些来自部门利益、行业利益的阻碍都需要克服。

房企高管离职告别房地产

行业发展环境骤变

来源：《房地产业要参》

岁末是各大猎头发动“挖角”攻势的最佳时机，尽管房地产一直是离职率偏高的行业，但今年离职现象确实有所增加。与往年人事变动“离职不离行”不同，多位房企中高层人士均选择告别房地产业，这背后折射了行业发展环境的骤变。

▶离职财务高管占比超两成

有统计显示，今年以来地产高管离职事件已经超过百起，其中分管财务、投融资等核心业务的高管离职人数占比超两成。但与往年人事变动“离职不离行”不同，在今年的房企离职人员中，告别房地产行业成为很多人的共同选择。睿信致成董事总经理薛迥文表示，可能是因为这部分长期和资本市场打交道的高管，已经了解到了行业的未来趋势：房地产正在从一个高增长、高收益的成长性行业，向低利润、低增长行业过渡。在这一背景下，专业受限制较少的财务高管们显然很容易在互联网等增长速度更快、发展更为迅猛的行业找到机会。另一方面，则是和房企的主动转型有关。随着楼市进入下行周期，一些企业主动转向其他领域，部分财务高管因此流向其他岗位。

▶区域高管流动加速

深圳市优途猎头公司高级顾问张海燕表示，目前他们受到委托，寻找优质人才的对象，最多的是区域管理类、项目管理类岗位的人选。据悉，相当一部分高管属于区域一级公司的变动，比如雅居乐就将其分管华东、华南的两位营销总监，直接派去了苏南和南京营销一线，绿地和万科也有对区域公司或城市公司换将的部署，这在一定程度反映了今年房地产市场竞争的惨烈。事实上，不仅区域的高管人选变动频繁，一些公司的首席行政官或总经理也有变动。薛迥文指出，这同样是由于房企业绩不佳造成的，虽然业绩不好并不是更换高管就能解决的，但作为企业负责人，对企业业绩下滑责无旁贷。当然，今年也有部分分管营销的高管职位发生变动。另外，部分企业则通过更换高管，调整企业治理体系。

▶涨薪 30% 才能吸引人才

房地产猎头的最新方向，也折射出房地产行业转型和洗盘的加速。张海燕指出，总的来说，千亿规模的公司更能吸引高管候选人加盟，这也导致中小房企在和大企业争夺人才时遇到更大的压力。据了解，目前，相当一部分地产高管对于新加入的企业有 30% 的提薪要求，除了看中薪水，他们还会对企业经营环境、业绩增长潜能有所考虑，并且会认真权衡企业文化、老板行事风格等文化因素。信息显示，不少房企的现职高管都有上述几家公司的工作经历。在某种程度上，上述龙头企业的任职经历已经成为高管们未来职位升迁、加薪的敲门砖。除了传统的地产行业人才受欢迎，很多千亿级别的房企对一些跨界人才需求量越来越大，如互联网、产业园区、医疗养老等。

房企年底冲刺业绩

住宅供应放量降价幅度加大

来源：《房地产业要参》

年末楼市库存积压较为严重，加之多数房企面临无法完成年度销售目标的重压，在最后半个月的冲刺阶段，房企将会加大推盘量，降价促销力度也将加大。这对购房者来说，无疑是一个比较理想的购房窗口。

▶房企年底冲刺业绩

为了完成年度销售任务，各大房企都加入了营销大战，一方面是老牌房企方兴、远洋、合生创展等牵手互联网跨界合作，倾集团之力推出上亿元、甚至高达 5 亿元的跨界促销活动；另一方面则是碧桂园等传统房企开始在全国多个项目搞年底促销。

然而，尽管开发商想尽办法降价卖房，但中原地产市场研究部统计数据显示，截至 12 月 10 日，33 家上市房企公布 11 月份销售额，除恒大、绿城中国提前完成年度任务外，万科、富力、佳兆业与合景泰富完成接近

九成销售目标，但恒盛等企业完成年度任务不足四成。而有 25 家房企完成年度任务不足九成，预计完成年度销售目标的几率非常低，其中，超过 19 家目标完成率不足 85% 的企业已经基本不可能完成年度任务。

对此，链家地产市场研究部张旭认为，根据链家地产市场研究部统计，房企整体全年业绩完成情况与去年相比仍有一定差距。前期业绩完成不理想，年末房企借窗口期推盘抢收的意愿较强，优惠力度或将有所增加。此外，在楼市整体成交没有明显的稳定回暖前，房企的重点依然是消化库存回笼资金，对投资以及市场预期的态度仍然趋向谨慎。总体来看，12 月份房企的推盘积极性只增不减，临近年底，房企入市抢收的欲望更为明显。12 月份将是房企争夺业绩的最后时机，预计房企积极供应将持续到 12 月末。

▶加大住宅供应放量及降价力度

在业绩“压顶”的时候，亟须最后一个月的冲刺，房企的供应力度明显加大，而供应的增加又加大了库存的压力，为了跑量，众多项目积极降价打折或各种促销手段以加快出货速度。事实上，房企的加速供货在 12 月首周已经表现出来，来自链家地产和亚豪机构的统计数据显示，房企供应量迅速攀升。北京市住建委网站也显示，近日有多个项目取得预售许可证，这意味着这些项目都将于近期入市。

供应量的增加明显加大了目前的库存压力。据亚豪机构统计数据显示，截至 12 月 7 日，北京可售商品住宅总量再次突破 9 万套，达到 9.3 万套，创下 32 个月新高。

业内人士认为，楼市库存积压仍较为严重，加之多数房企面临无法完成年度销售目标的重压，在最后半个月的冲刺阶段，房企将会加大推盘量，降价促销力度也将加大。

亚豪机构市场总监郭毅表示，现阶段楼市处于买卖双方的僵持阶段，特别是刚需客群，对价格尤为敏感，开发商一方面充分提高产品品质，另一方面控制项目的单价以及总价，才能吸引范围更大的购房客群。未来市场形势的变化将促使房企在调整价格策略的同时，也更加注重修炼内功、打造宜居住宅产品。

▶购房者或加速入市

进入 12 月，楼市各方面利好消息不断传来，央行最新的降息政策出台，一部分银行从 12 月 1 日就已开始执行；另一方面，市场因为今年总体销售较为缓慢和开发商主动作为等原因，一大批现房和准现房产品出现。对购房者而言，买现房不仅能尽快入住，更重要的是可以充分地进行挑选，看得见，摸得着的现房、准现房，肯定比只看沙盘和户型图来得靠谱！在利好因素的推动下，最后半月，购房者也加快了入市步伐。

中原地产首席分析师张大伟认为，政策措施带有明显的利好性质，不仅对房地产市场的预期影响巨大，而且降低了购房成本。在双重因素的作用下，很多购房者停止观望，转而积极入市。在各项政策利好的叠加作用下，市场成交量缓慢回暖的形势短期内或持续。

郭毅也表示，随着央行降息覆盖全部购房人群，小幅下降的房贷利率折扣降低了刚需的购房成本，开发商借助政策利好，加大小户型甚至微小户型的供应量，控制单套总价以贴近刚需购房者需求，同时辅以较大幅度的优惠让利，有利于促使部分有着迫切购房需求的刚性客群不再观望，选择入市。

英泰思律师提醒广大购房者，楼市有风险，入市谨慎，影响房价的因素除了国家政策和供求关系，还有广大购房者的与开发商的心理较量，购房者的观望态度一定程度上会抑制房价的上涨，而购房者的盲目投资囤房会刺激、导致房价的不理性上涨。

众筹买房成风

机遇与风险并存

来源：《房地产业要参》

房企玩“众筹”似乎已经开始上瘾，继“双 11”万科、绿地等房地产大佬们联手互联网纷纷玩众筹之后，原以为是一时热情的促销却演变成了一种新的营销模式，而且愈演愈烈。众筹在当下的房地产营销市场上已经炙手可热，而这种借力于互联网平台，以“零钱博大房”的模式引来的不仅是置业者的蜂拥而至，但业内人士提醒，互联网思维渗透房地产，这个传统行业带来突破和提升的机遇，但风险仍存。

▶众筹买房成风

对于房产众筹这一新生事物，尽管在国外已经发展得比较成熟，但

是在国内却还是一件比较新鲜的事情，这种既有利于营销又不需要太多付出太多成本的模式，很快引发了国内企业的跃跃欲试。

2014年已经被称为房地产行业的“众筹元年”。从今年的“双11”开始，网络“众筹买房”活动就甚嚣尘上。当时，这种“众筹”方式一度被认为是房企借力“双11”所进行的短暂性促销活动。但随后，房企的“众筹买房”并未随着“购物节”的过去而停止，相反是愈演愈烈，投入的力度也越来越大，涉及的楼盘和房源数量也不断地增加。

在房企中，对网络众筹最为钟情的是远洋和万科两家大房企。除了远洋和万科以外，还有绿地的“微信众筹抢房”、方兴地产的“100元众筹30万”等等，一时间，“众筹购房”已经不仅是个别的“眼球营销”，而更像是演变成了一种置业的潮流。

▶众筹购房难成市场主流

眼下各大房企热衷于“众筹”，甚至在宣传上更是铺天盖地，但在行内专业人士眼里却只是一种营销的手段，很难成为市场的主流。

中原地产项目部总经理黄韬表示，众筹更多只是一种吸引人眼光的营销方式，不会成为市场销售的主流。现时把“众筹买房”闹得最厉害的是远洋和万科，这两家房企都是行业的领头羊。他们也并不是以众筹的方式大规模的推房源，只是少量地推出来。开发商推出众筹的只是很少的一部分房源，不会大范围的众筹，而且更多是个盘行为。像万科、远洋这样的房地产开发商，一个项目一期所推出来的房源数量动辄就上千甚至几千套，拿出众筹的只是少量，更像是吸引人眼球的噱头。这种众筹的方式在作用上与去年部分楼盘以五折甚至更低折扣推出一套特价房然后竞拍的效果是一样的。都是为了吸引更多的人关注他们项目。

对于“众筹”很难成为主流的观点，黄韬还表示，这与购房这一市场行为的特殊性有关。众筹是靠网络平台进行，但买房不可能只通过网络，就限定众筹买房是个案，不可能是主流。

▶买家确获部分“实惠”

投入十几块，或者是几千块就可以有机会拿下一套几十万甚至几百万的房子。不管是不是噱头，这对于买房子的人来说，很难说不是“一本万利”的买卖。这也是为什么当下只要有房企以“众筹”的名义推房源，都是一呼百应。而事实上，按照目前几大开发商推出的“众筹”方案来看，对于买家来说，的确看不到会吃亏的地方。

房产众筹无疑吸引了刚需族、地产界和互联网圈足够的眼球。不过，新一轮跨界合作的意义，不只是炫目的数据，人气热闹的背后，很值得冷静下来思考。只有真正满足用户需求，让企业有可持续的发展动力，才会有用户积极参与，才会有企业拥抱融合到互联网众筹。

当然，企业融入互联网的跨界创新，效果也立杆见影，不仅节省了营销费用，而且有效地吸引了意向人群。据了解，自绿地开展房产众筹后，项目有效日来电来访量也实现翻番。

▶众筹风险仍存

广州某家知名的房企老板表示，众筹买房这种方式是国外前几年就有了，我们也曾经想过尝试，但其中有不小的风险，所以就没着手去做。“众筹”这种手段买家能得实惠，开发商也能卖房，可谓一家便宜两家得益，但是却也很容易触碰到“非法集资”的红线。

业内人士也表示，当房子与众筹“联姻”，每个投资者都渴望天上掉下的房子砸中的就是自己。有些宣称超高收益的众筹买房滋生了投机炒房的风险，也面临触碰非法集资的法律红线。根据相关法律规定，募资对象超过200人即为公开发行，而众筹的低门槛集资方式稍不谨慎就容易触碰非法集资的法律红线。而目前，也无专门针对房地产众筹的相关法律条文。因此，业内人士指出，众筹买房本质上仍是高风险投资，切莫为了博取高收益而盲目参与。

而对于“众筹首付”这种新形式，银行业内人士表示，银行如果知悉买房人的首付是通过众筹这类方式获得的，对这类客户的按揭贷款动力会下降。毕竟，首付都困难的人，一般来说经济实力不太好，以后除应付银行按揭，还要支出首付的借款，利息还高，风险很大。

• 产业地产数十年发展历程 •

“去地产化”已成业界共识

来源：《房地产业要参》

从最初的基础厂房到如今的动漫产业基地、高档写字楼、科研中心

乃至科技园区，数十年的发展，使得产业地产的发展道路越走越宽。尽管前景向好，但道路仍旧是曲折的。业内人士指出，产业地产“去地产化”将是发展的关键。

▶产业地产走过数十年发展历程

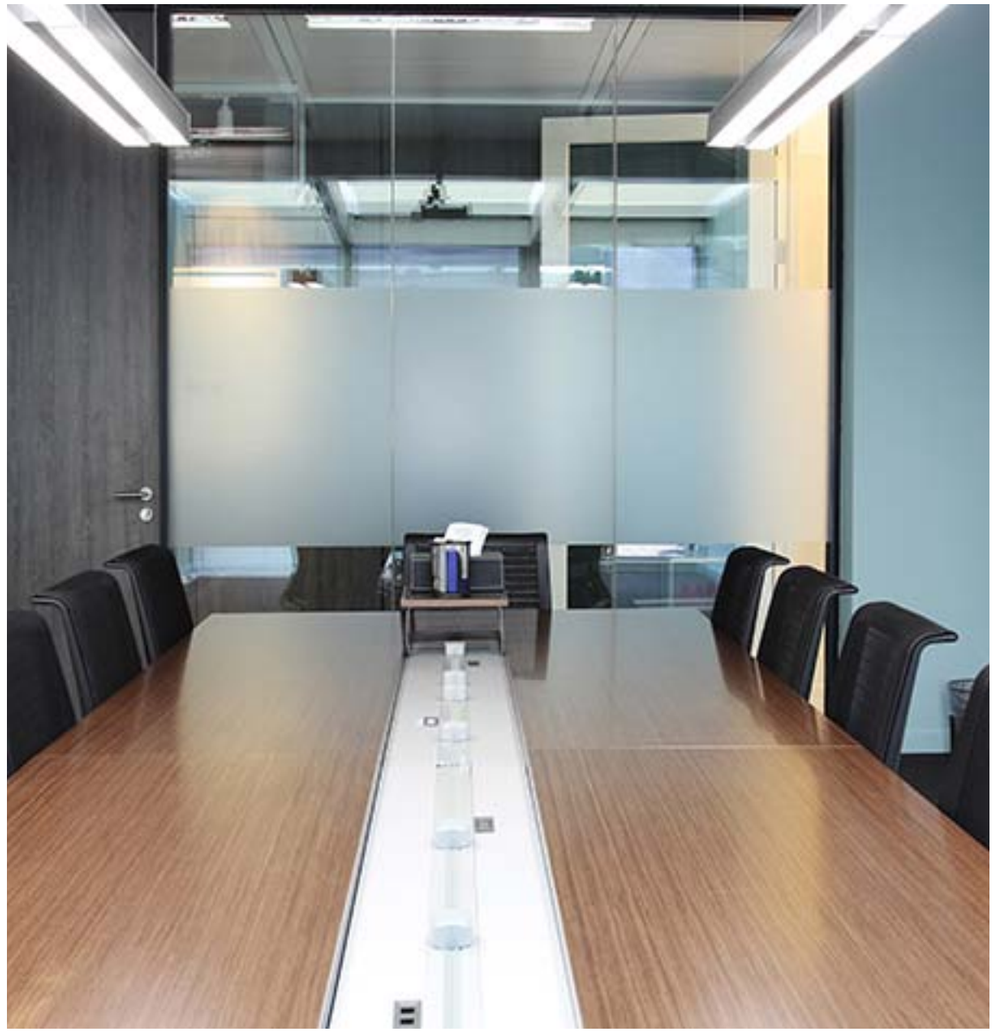
中国产业地产发展经历了四个大阶段：1978 年是产业地产孕育、探索阶段；1982 年 -1992 年国内开发区开始快速发展；1992 年 -2002 年产业地产进入矛盾与探索期；2002 年进入国内产业地产密集开发阶段。20 世纪 70 年代末，中国第一个对外开放的工业园区——蛇口工业园创立，工业地产随之兴起，但当时大多局限为以厂房出租和卖地为主的经营方式。2003 年，业内首次提出产业地产概念，并将之作为工业地产的升级与换代。目前，国内产业地产的发展已经开始从政府主导模式向企业自主开发模式转型，但该转型尚未完成。随着产业地产的多年发展和开发理念的更新，产业地产的专业度较之前有较大的提高，产品也出现了多元化发展的趋势。

▶“地产化”普遍存在行业发展困顿

作为地产领域的一个分支，产业地产虽不如商住地产那样暴利，但与普通行业相比，仍具有相当可观的利润空间。尤其以前我国产业发展不成熟，很多产业地产从业人员单纯地将产业地产看作地产，忽视了其原本蕴含的产业要义，虽在短时间内获得暴利，但却为日后产业地产遭遇瓶颈埋下了伏笔。业内人士指出，产业地产企业用低价竞得土地，并在没有经过专业产业发展规划的基础上开发建设，尽管最后一售而光获取暴利，但严重匮乏产业服务能力的园区阻碍了入园企业的发展步伐，更对今后产业地产发展造成极大的困扰。招商困难已成为国内大部分产业园所面临的共同难题，发展僵局亟待打破。产业地产领域资深从业人员指出，产业地产要长期发展就必须加快“去地产化”的进程。

▶“去地产化”已成业界共识

事实上，早已有产业地产企业率先投身到“去地产化”的大潮中去，进行了极为有益的探索。比如北科建集团近年来提出了科技地产事业理论体系，利用自身的资源优势、品牌优势和团队优势、经验优势，从商业体系、产品体系、产业服务体系等众多体系构建了产业地产发展的模式。对此，相关人士表示，目前很多园区建造过分偏重地产，而忽视了产业发展诉求，因此我们在建造科技地产项目时，从服务企业发展和资产运营的角度出发，注重软环境与硬环境同步建设，使园区成为真正意义上的产业服务平台。和正百盈地产机构总经理王沥锋曾表示，产业地产的前途在于差异化、市场化、专业化。产业地产的发展需要政府的大力推动和政策支持，但走市场化、专业化的产业地产终将成为市场的主流。





时事评论

时事评论

降息对楼市并非单纯利好

来源：《房地产业要参》

在当前经济下行压力加大、房地产市场企稳回暖的敏感期，央行降息，再次挑拨着购房者和房地产业内的敏感神经。对房地产市场而言，貌似利率降低了，买房支出减少了，市场又要供需两旺了。真的会是这样吗？仔细想来，本次降息对房地产市场并非单纯利好。

就此次降息本身而言，完全出乎市场意料。此次超预期的降息，可以说是未雨绸缪，但也说明了整体经济态势并不如预期中那样乐观，投资、出口、消费等各项经济指标加速回落且没有止稳的迹象，照此趋势发展，明年整体经济增速恐将难以维持在 7% 以上。基于此，此次降息应该只是开始，将会开启新一轮的降息周期。

今年以来楼市迟迟走不出调整的“紧箍”就是房贷，即便是 6 月份央行和银监会的喊话、9•30 央行松绑限贷政策，也没能调动商业银行支持居民购房、真正落实优惠利率的积极性。此次降息，对购房者来说，可节约利息支出，无疑有助于提升有实际需要的购房者支付能力，特别是对仍在观望的购房者的信心和预期会有莫大提振，短期内前期积压的需求将会集中释放，从而有助于市场交投量的回升，助推房地产行业走出调整低谷。

以往历史证明，利率调整对房地产成交的影响多为短期，因为利率支出对真正的购房需求而言根本不是决定因素。无论是刚需还是投资客都不会最终偿还 20 年或者 30 年贷款，理论上的利息支出并不会影响购房决定。

就降息本身而言，此次又是非对称降息，特别是存款利率上浮区间进一步放大至 1.2 倍，毫无疑问银行资金成本将进一步提升，特别是中小银行为了能够揽储必将会尽快出台相应的一浮到顶的存款利率；而对国有五大行而言，左右为难之后必将步其后尘，最终利差大幅缩小，个人房贷业务也必将大大压缩金融机构的利润空间，将直接影响银行投放个人房贷的积极性。银行毕竟是自负盈亏的商业机构，资本的趋利性会让其将有限的资金投向收益率更高的标的。对购房者而言要获取优惠利率将更不可能，甚至基准利率也难以保证，房地产市场又将进入年初以来“钱紧”的窘境，这将对房地产市场企稳回升产生非常不利的影响。

政府降息来应对经济下滑，释放积极信号，尤其是预示着将要进入新一轮降息周期，打开宽松货币政策通道，由于短期内实体经济资金需求保持低迷，大量流动性没有进入实体循环，无疑将会给资本市场带来一场资金盛宴。另一方面，长期来看，降息可以降低经济融资成本，利好于实体经济产业结构调整、扩大投资规模，提升上市企业价值。

由于本次降息结合了非对称降息以及利率市场化的进一步放开，其影响较为复杂，不应盲目以为一定利好，更不应该将其看成是“救市”，应更加理性、客观地看待这一举动。

楼市如何走向且看年底收官 40 天

来源：《房地产业要参》

今年以来，房地产市场持续低迷，楼市整体下滑局面已成定局。对于开发商来说，楼市调整带来的行业洗牌不可避免，开发商已经逼着自己进行跨界、转型、触网、营销方式变革……种种迹象显示：2014 楼市收官之战局面更为复杂，战况不同于往年。业内人士表示，结果到底如何，就看今年收官 40 天。

▶一、七成房企完成全年任务堪忧

1、房企转型求生

今年以来，房地产市场降温明显，虽然限购限贷松绑的信息在一定程度上刺激了楼市，9 月和 10 月稍有好转，但这并不能扭转楼市整体下滑局面。

对于开发商来说，楼市调整带来的行业洗牌不可避免，开发商已经逼着自己进行跨界、转型、触网、营销方式变革……

方兴地产相关营销负责人表示，市场正在逼着房企不断去创新。11 月，多开发商针对下半年高调启动的“百团大战”跨界整合资源、“双 11”

促销等一系列营销举措。但全年销售目标能否达成，不到最后一刻尚还不清楚。

事实上，在刚刚过去的“双 11”，方兴地产跨界整合六方品牌资源，推出旗下 11 城 22 个项目 4400 套房源，最终创下了 24 小时销售 42 亿元的战果。这一天几乎完成了方兴地产原计划一个月的任务。

远洋地产相关负责人也表达了相似的看法，这种打鸡血的状态至少得持续到年底。为了再造第四季度的营销热度，远洋地产携手京东金融，发起了众筹买房、众筹首付等一系列活动。远洋集团主席李明表示，今年上半年房企整体销售不好，年底很多项目都会下发军令状，想方设法卖房子。现在各家房企进入年底终极冲刺阶段。

前三季度，远洋地产完成了全年 400 亿元销售目标的 60%，按照既定销售计划是上半年完成三分之一，下半年完成三分之二。所以按照计划，最近两个月，远洋必须完成余下 30% 左右的销售任务。

远洋地产营销负责人承认压力很大。远洋内部流传的军令状版本是“人在房不在，房在人不在”。光 9、10 月远洋集团有 150 亿元的新增货量，去化率要求在 70%-80%，作为重点销售区域的北京全年的销售目标为 120 亿元左右。

碧桂园公布的前三季度数据显示，公司实现合同销售金额约 810.2 亿元，达成全年 1280 亿目标的 63%。不过，“金九银十”的效用在碧桂园见效，截至今年前 10 月，碧桂园实现销售金额 957 亿元，完成全年任务的 87%。

碧桂园内部人士透露，为了加大存货清理力度，公司对长期存货逐个分析，并采取包括价格手段、宣传手段、佣金差异化激励政策等在内的组合拳，来提高存货性价比和销售员积极性。同时对一些大型旅游度假地产项目引进销售代理，拓展销售渠道。

专家表示，不管方法有没有用，只要想到了，就要去尝试。2014 年最后 40 天，各家房企的创新将继续围绕营销展开。

2、七成房企完成全年任务堪忧

易居中国执行总裁丁祖昱与多数职业经理人均表示，今年差不多七成的房企完不成销售任务。有机构发布的职业经理人信心指数也显示，在传统的“金九银十”结束时，经理人 11 月信心微降。从前三季度的上市房企的销售来看，约有七成上市房企没有达成销售目标，利润同比出现下滑。

中原集团研究中心研究总监张海清表示，我们观察的十家标杆房企，只有两三家有希望完成全年销售任务。

中原集团研究中心数据显示，截至今年前 10 月，保利完成了全年任务的 68%，富力完成 65%，金地完成任务的 55%，同比下降 5%，另外雅居乐和招商地产各完成全年任务的 70%。其中雅居乐同比增加 15%，招商地产同比下跌 1%。

丁祖昱分析，由于多数房企难完成全年任务，最后的 40 来天房地产公司营销人员压力最大。主要原因一方面是 2013 年销售太好，2013 年全国商品房销售面积为 13.06 亿平方米，同比增长 17.3%；全国商品房销售额为 8.14 万亿元，同比增长 26.3%。双双创造了历史纪录。这样去年销售业绩良好的公司比如绿地、万科等提前喊出高目标。然而 2014 年的实际市场情况却是每个季度都不容乐观。

在丁祖昱看来，谁也不能输给对手，各家房企相互攀比也是今年销售压力大的原因之一。克而瑞数据显示，七家千亿房企最后两个月必须完成的业绩并不低，万科前 10 月完成 1711.4 亿元，完成率在 71%，最后两个月每月的任务还有 344.3 亿元才能完成全年目标 2400 亿元。而绿城集团要完成全年 2400 亿元的目标，最后两个月每月还要销售 436 亿元。

在这些千亿房企中，压力最大的是万达集团，年底目标 2000 亿元，截至今年前 10 月，共完成 906.2 亿元，仅完成年底目标 45%，最后两个月每月要完成 546.9 亿元的销售任务。在 TOP20 的房企中，前 10 个月目标完成度低于 70% 的不乏大的品牌房企。除了前述提到的万达集团、金地集团，还包括绿地集团、龙湖地产等房企。

新城控股集团有限公司高级副总裁欧阳捷表示，不同城市的分化在加剧，相当一些房企今年肯定完不成任务。

▶二、市场博弈将继续

从数十位职业经理人反馈的信息来看，在 11 月，只有四分之一的经理人信心微涨，其余经理人信心基本与 10 月持平或小幅下降，房地产市场仍然处于深度调整之中。

中房集团董事长沈东进表示，今年的“金九银十”已经没有了以往

的繁荣场面，很多开发商已经寄希望于年末的购房季，不断萎缩的市场需求，趋于紧张的资金压力对开发商是一个挑战。

沈东进认为，虽然央行救市的政策对市场产生了刺激，使得房地产市场出现短暂的复苏迹象，但是这仍然是治标不治本的办法，只是释放了一部分改善型需求和投资型需求。加快去库存仍然是众多房企年底的第一选择。

万科集团执行副总裁毛大庆对 11 月的判断依然是相对悲观，和多数经理人一样，他认为限贷限购松绑并没有给市场带来明显的变化。

五矿建设董事总经理何剑波、建业地产副总裁胡冰皆认为，政策影响有限，利率并没有真的下降。

河南新田置业有限公司总经理冯常生表示，11 月份，随着天气转冷，看房人次可能受影响，预计 11 月份销售额增加的可能性不大，但在 10 月份销售额基数较前大幅增加的情况下，11 月份回款量可高于 10 月份。

专家分析表示，中国房地产市场还是在博弈之中，当下房地产供给过剩，未来房地产的价格再出现快速上涨是不太可能的了。

▶三、政策利好改变需求预期

虽然多数房企貌似举步维艰，但是还是有部分业内人士认为政策利好或改变需求预期。旭辉集团董事长林中认为，房地产的短周期波动会渐渐好转，未来一段时间会处于上升阶段。林中判断，今年第四季度，是各个开发商冲击跑量的时候，在价格上一定会做出相应的调整，不同城市间会出现严重的分化，同一个城市的不同板块也会出现不同的情况。

业内人士指出，9 月央行和银监会联合发文，提出首套房购房“认房不认贷”的标准，并重申首套房贷款利率最低优惠政策；10 月，三部委又发文降低公积金贷款购房的门槛；11 月央行宣布降息。这些利好政策或引发市场回暖。

中国指数研究院公布的数据显示，在房贷新政以及地方政府不同程度松绑政策的推动下，10 月主要城市成交普遍回升，42 个主要城市的商品房成交总量环比增长 12.6%。

按照惯例，“量升”往往会带来“价涨”的结果。而促使此轮成交量回暖的主要因素，在于需求的大量释放。

从 2013 年年末开始，全国房地产市场渐趋冷淡，由于预期不明朗，需求方陷入严重的观望状态中。与此同时，年初出现的降价现象，开始“以点带面”式的蔓延，进一步加剧了市场的观望情绪。

直到 2014 年年中，这种情况才有所改观。数据显示，今年 7 月以来，全国房地产市场成交量呈逐月回升的态势，10 月以来的交易量提升更为明显。尤其在一线城市，部分房地产项目出现了久违的“抢房”现象。

中原地产首席分析师张大伟表示，由于供需关系紧张的局面并未根本改变，从 8、9 月开始，一线城市被压抑的需求就开始陆续释放。与此同时，政策利好的不断刺激，则使市场预期发生逆转，并进一步促进需求入市。因此，未来楼市成交量将逐渐企稳回升，零星的涨价情况也会继续出现。

分析人士指出，虽然距离年末只剩不到两个月的时间，但按照 10 月以来的销售势头，房企冲击年度销售目标颇有希望。凡是提前完成销售业绩的企业，都可能做出涨价的布局。冬天来了，春天还有多远吗？今年的很多悬念会在年底呈现。

开发商为众筹模式让利

缺乏监管市场风险大

来源：《房地产业要参》

众筹这一概念由于挖掘了众多中低收入人士的资金去介入地产投资领域，从而大大增加了房产的销售渠道。于是，有业界人士认为众筹可能会在一定程度上激活房地产市场。不过，更多的人认为众筹这一模式在国外有成功的经验，照搬到国内来，由于缺乏监管，市场风险大。

▶众筹买房仍属摸索阶段

对于普通购房人来说，未来很可能会有更多的团购、众筹等新鲜的买房方式出现。首都经济贸易大学土地资源与房地产管理系系主任赵秀池认为，随着电商的快速发展，越来越多的房地产企业看到了电商平台的强大威力后，都把其作为一种新的平台或者营销模式来经营，纷纷试水用电商来卖房。但目前电商购房还停留在非常初级的阶段。一方面因为这是一个新的事物，发展需要时间；另一方面，购房涉及的过程太漫长、金额大、

程序复杂，目前网络电商还没有达到服务水准。此外，也有业内人士提醒，当前众筹优惠的房源，虽然折扣较大，但往往供应的数量极少，除非开发商放弃利润，下大力气促销，否则即使有网络金融支持，也很难做到普惠。

▶开发商为众筹模式让利

众筹这一概念由于挖掘了众多中低收入人士的资金去介入地产投资领域，从而大大增加了房产的销售渠道。时下，众筹发起人集资购买各种地产项目越来越多，大有蔓延之势。在网络上，几乎每天都有新的楼盘众筹项目推出。不久前，长安一处别墅项目一次性推出八套别墅用于募集众筹资金，市场单价每栋1400万元的产品，众筹价格只需要1000万元出头。对于中间的差价，开发商表示，因为属于现收定金，且一次性收取八套，因此能做到这个优惠。其次是鼓励众筹这个模式，只有这种理念得到了社会的认同，众筹才能够走得更远。因此开发商愿意让利。业内人士表示，当前众筹优惠的房源，虽然折扣较大，但往往供应的数量极少，除非开发商放弃利润，下大力气促销，否则即使有网络金融支持，也很难做到普惠。

▶缺乏监管市场风险大

然而，近期不少媒体爆出外地一些打着产业园区、酒店公寓建设等名号的众筹房地产项目，由于经营不善，最后以失败收场。东莞某中介公司管理人士认为，房地产众筹模式仍处于萌芽阶段，隐藏着较大风险。由于缺乏监管，成败几乎取决于发起人的信用和道德问题，市场风险很大。业内人士指出，众筹可能会在一定程度上激活房地产市场。不过，更多的人认为众筹这一模式在国外有成功的经验，照搬到国内来，由于缺乏监管等问题，过于乐观为时尚早。中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁表示，地产众筹让市场上多了一条地产的融资渠道，如果要取得长足的发展，需要明晰的法规保驾护航。

烂尾项目凸显或为中小房企敲响警钟

来源：《房地产业要参》

近日，有媒体曝出位于上海市金山区的某楼盘疑似因资金断链而导致项目烂尾的消息，报道一出，一时引起市场的极大关注。

这已是年内上海出现的又一例烂尾项目。今年7月，上海嘉定悦合国际广场项目就因资金紧张的缘故而被迫停工，由于开发商存在借贷纠纷，项目被法院查封。同时国内长沙、杭州等地的同类事件也屡见报端。诸多事件表明，楼市环境偏冷，国内一些房企特别是中小型房企的资金风险不容忽视，频频传出的烂尾项目或为中小房企敲响“警钟”。

可以说，经过之前数年调控，一些中小房企存在的问题沉疴已深，特别是自身资金实力不强，却项目较多，战线拉的比较长的房企更易受到“资金问题”的影响。

去年楼市的非理性扩张带来的是高负债，在房地产繁荣时期大肆扩张、过度借贷的开发商，正在面临后续融资艰难、资金回笼不畅带来的危机。事实上，项目的停工，就是因为在银行停贷、抽贷的情况下，自有资金及民间融资力有不逮造成的结果。

其实，通过梳理此前出现的类似事件可以发现，存在问题的房企大体分为以下三种：一是最近几年才开始大举进军房地产领域的企业，从拿地到建房再到销售的过程需要不断投入资金；二是一些主业非房地产业务的企业，在利润较高时投身房地产，资金来源有保障，但现在这些企业的主营业务不景气，对房地产的资金产生很大影响；三是一些对银行贷款依赖程度高的中小型房企。

虽然当前楼市在多项政策利好的刺激下交易量有所回升，不过银行“惜贷”的基本面并未得到本质改变，中小型房企的销售状况也没出现好转，而且即使中小房企能从银行拿到贷款，但是接近10%的融资成本也会使其“资金紧张”的问题持续存在。

值得注意的是，即使当前央行降息，开发贷成本降低、购房者购房成本降低，但是，由于银行存款准备金率没有降低，存款成本在上升，楼市仍然有去库存的压力，银行等金融机构还会继续强化对于楼市的“风险控制”。因此，银行“惜贷”还会常态化进行，并不会因为降息而改变。

显然，对于中小房企而言，仍不能掉以轻心。而在中国房地产行业“强者恒强”的格局下，行业集中度进一步提升，中小房企若是稍有不慎，可能更会面临“被吞食”的危险。

当然，客观的讲，烂尾项目的出现，除了资金存有问题外，也还有企业本身管理粗放、应对不当的缘故。但是无论如何，中小房企若不注意

上述问题，将来生存与发展或会更加的艰难，这也是在为中小房企敲警钟。

房地产税开征受益良多

高库存或抑制持续回暖

来源：《房地产业要参》

近期，广东省出台的深化财税体制改革总体方案称，将使房地产税等财产行为税成为县（市）级主体税种。究其原因，是因房产税存在较大争议，中央已确定停止房产税扩围，转为推进房地产税立法工作。专家表示，房地产税的开征并不相悖于当前税收体系，开征之后将受益多个方面，从而促进房地产业的健康发展。

▶一、房地产税取代房产税

1、房地产税呼之欲出

近日，广东省出台了深化财税体制改革总体方案，房地产税等财产行为税将成为县（市）级主体税种。

房产税、房地产税，一字之差，不少人对此多有混淆。房地产税，是指有关房地产的税收，包括开发、流通、保有环节，比如房企营业税、土地增值税、企业所得税、契税等等。而房产税，仅仅指向保有环节。

目前，房地产开发和流通环节均有征税，而且税负过高，但保有环节则一直缺失。去年 3 月的“国五条”提出，要扩大房产税试点范围。

去年下半年，有媒体报道杭州、广州、深圳等地制订的试点方案已经成形，第二批试点即将推出，但最后扩围计划却杳无音信。

广东省提出将使房地产税成为县（市）级主体税种，引发广泛关注。深圳地税局负责人表示，这不矛盾，因为现在基本可以明确的是，房地产税属于地方税种，而广东省只是先将其纳入到地方税种体系。房地产税的具体立法过程、时间，均需要通过全国人民代表大会才能实行。由于房地产税涉及到整个税制改革，取决于中央推动改革的决心和力度。

上述深圳市地税局有关负责人表示，因为房产税存在较大争议，房地产税立法工作正在加速推进。届时，包括重庆、上海在内的已试点房产税的城市，将全部按照新法实施。该负责人还表示，房地产税是要把土地使用的税收合并进来，主要是针对存量房。有了房地产税后，包括住宅、写字楼、商铺等等都要缴税。而房产税不会再扩大试点了，因为新的房地产税会在几年后出来，现在再扩大试点已经没有必要。

2、房产税停止扩容背后

现行的房产税暂行条例是 1986 年由国务院发布的，该条例对个人所有非营业用的房产免纳房产税。但 2011 年，上海和重庆出于调控楼市等原因，开始对个人住房征收房产税。

在深圳房地产研究中心高级研究员李宇嘉看来，各界对房产税的争议主要在于法理上不正当。重庆和上海出台房产税是因调控倒逼，而现在房地产税是属于税制改革的一环。今年从放弃房产税的试点，到启动房地产税立法工作，也说明了此前两地的试点失败了。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示，上海和重庆在试点房产税过程中有很多问题，在抑制房价及增加地方税收方面的作用不大，因此无法在全国推广。

根据上海公布的 2014 年预算草案，今年上海预计征收房产税 27.6 亿元，同比增长 2.6%。而 2014 年上海土地出让金收入预计超过 1700 亿元，相比之下，房产税对财政的贡献仅是九牛一毛。

据财政部 11 月初发布的数据显示，前三季度全国税收总收入完成 90695.17 亿元，同比增长 7.4%，比上年同期增速回落 1.6 个百分点，完成预算数 75.5%。分季度看，税收收入呈逐季回落的态势。三季度增速比一、二季度增速分别回落 5.11 和 1.9 个百分点。

2014 年前三个季度，由于房地产市场影响，房地产交易环节税收增速普遍回落，房地产营业税和契税增速比上年同期分别回落 33.6 和 30.2 个百分点。与此同时，前三个季度国有土地使用权出让收入 31290 亿元，同比增长 16.6%，其中 9 月份下降 21.1%。

而据财政部数据，2013 年直接来源于房地产的税收收入约 2.6 万亿元，占全国税收收入的 19.8%。

有关资料显示，在中国现行的税制中，涉及房地产的税种共有 10 种，包括营业税、企业所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税、契税、耕地占用税等，此外还有相当数量的涉房地产收费和政府性基金。

财政部认为，现行房地产税制已不能适应当前经济和社会发展需要，对各类房地产统一开征房产税，统筹推进相关税费改革，有利于促进房地产市场平稳健康发展，逐步培育地方主体税种，推进地方政府治理方式的转型，调节收入和财富分配，促进社会公平。

▶二、房地产税加快立法

财政部财政科学研究所原所长贾康日前公开表示，不动产登记确权及全国联网都在紧锣密鼓地推进。这是房地产税征收的基础技术条件支撑。房地产税征收的立法需要加快，但如何加快还有待观察。

按照今年中共中央政治局审议通过的《深化财税体制改革总体方案》，包括房地产税和增值税、消费税等六大税种为税制改革重点。从方案推进的时间表来看，中央要求 2016 年，我国要基本完成财税体制改革的重要工作和任务，2020 年各项改革基本到位取得决定性成果，现代财政制度基本建立。

目前，房地产税的立法仍在等待将草案文本提交人大审批的阶段上，一旦提交还要从一审到三审甚至四审，其间要广泛征求社会各界意见，根据经验和预计，工作量很大，而且这个过程中一定会有激烈的争论。

这样推算下来，2015 年虽然我们希望能顺利走完程序，但也可能走不完，2016 年就要抓紧推进，房地产税立法应争取按中央精神于 2017 年前完成。

顾云昌也表示，2017 年前后只是个目标，房地产税的立法需要征求各方意见，还有个过程，但两三年时间也差不多了。

湖南省住建厅负责人指出，今年房地产市场调整的力度较大，在楼市企稳之前，政府应该不会急于推进房地产税。现在已经明确房地产税由中央统一部署，一切都需听中央的，因此地方不存在做什么准备工作。房地产税作为今后地方财政收入的重要来源，与调控房价并没有直接的关系。

业内人士分析认为，从政府职能转变和整个财税体制改革的角度看，房地产税制的设计是一项系统工程，既包括制度性框架的搭建，也包括现有房地产行业税收制度的完善，要比简单的房产税试点复杂得多，时间上更长。

在制度上，包括现有房地产税制（如土地融资模式、房地产相关税费）的作用绩效和风险评价，过渡期的财政风险（如财政收入空窗）评估，以及向以房产税为主的财产税制转变的预案设计，如缩短出让年期、完全的产权出让探索，即不再规定 70 年或 40、50 年的产权，而是拥有永久性产权。

此外，对现行税制，业内人士认为，包括房地产行业综合税负评价，各环节税种的梳理和减并，降低交易环节税负，持有环节税收种类的合并和综合税率制定，土地增值税的改革和完善等都需要重新考量。

▶三、开征房地产税受益良多

贾康表示，国家开征房地产税的目标具有多个要点。一是促进房地产业健康发展、减少泡沫；二是配合分税制改革，打造地方税体系，因为房地产税未来可以是地方税体系主力税种之一；三是使房地产税为优化中国收入分配、财产配置起到积极作用，抑制两极分化；四是优化中国税制结构，使直接税比重有所提高，直接税比重提高总体可以减轻全社会“税收痛苦”。另外从正面效应看，地方社区、辖区层面与千家万户息息相关的房地产税建制运行，还有利于推进民主理财、依法理财的制度建设。

在征收房地产税的施行内容方面，贾康指出，房地产税实质内容是在住房保有环节要有税的征收，大的框架即是从原来的无税变有税，但应扣除基本住房保障部分，从而“调节高端”。扣除是对第一套房也好、人均住房面积也好，总之公民的基本住房部分，应是免征房地产税的。

专家也表示，房地产税属于地方税，地方政府应对税率有一定选择空间。税率如何定，要走预算程序，由社会各界发表意见后来确定，不是少数人定。完成房地产税立法之后，对征收范围全国会有一个统一规定和标准。

许多人不希望出台房地产税，认为目前购房者已经交了很多税及土地出让金，这当中即有房地产税的性质，如果再收房地产税属于巧立名目。但专家表示，土地使用费是地租。

在原理上，是国家依据土地终极所有权的经济权利，成为地租的收取者。但是对地皮之上的不动产包括消费住房在保有环节征缴的税收，其原理上所相关的权力是政治权力，即国家作为社会管理者凭借政治权力，可在立法授权下强制地征税调节。国际经验和理论分析都表明，这两者之间是可以并行不悖、合理协调的，不是非此即彼、二者只能取其一的关系。

问题的关键不是重复不重复，而在于重复搭配得合理不合理。“租”

与“税”两者是可以合理匹配、并行不悖的。至于改革具体启动、实施过程中，有必要的话，可以考虑采取“老地老办法、新地新办法”区别对待，在税负上作出必要的差异化，调节“土地出让金生成机制”在征税前后因环境与预期变化带来的价位差。

楼市“围城”之变

来源：《房地产业要参》

在房价疯涨的那些年，遍地黄金的房地产的确吸引了各行各业来涉足。而如今，“白银”魅力不足，诸多房企似乎也看到了捞金的尽头，开始转型其他产业，但转型未必都成功，不少涉房上市企业选择了“脱离房地产”。但由于人口增速放慢以及人口迁移带来的影响，房地产市场的绝对需求量变得越来越有限，高速扩张的企业正在渐渐遇到瓶颈。

因此，房地产企业跨界可能成为未来地产市场的“新常态”。

▶楼市黄金时代“入城”捞金

在中国房地产发展的“黄金时代”，非房地产企业入市并非什么新鲜事。从最早 1991 年格力、1992 年雅戈尔、1995 年海信到 2002 年海尔、2004 年美的，这些企业都可以算是非房企跨界的前辈了。

在众多“不务正业”的公司里，海尔算是投身地产较早的企业之一。海尔地产早在 2002 年 4 月就已经成立，拥有多个子公司，业务已经拓展到了济南、重庆、北京、苏州等地，甚至是山东房企唯一一个在全国活跃的地产商。海信的“岁数”更大，早在 1995 年 6 月就已经成立地产公司。有消息称，海信当年涉足地产，只是为了完成产业布局，当时地产利润并不太高。但是经过这么多年的发展，海信已经建成了 50 多个高端的住宅社区，年开发量超过百万平方米。雅戈尔集团从 1992 年开始涉足地产，相继在宁波、杭州、苏州等地开发了超过 300 万平方米的住宅、别墅、商务楼。

▶白银时代纷纷“出城”

粮油、金融、畜牧……2011 年开始的地产调控，催生出了一个奇特的行业迹象，企业对于房产之外“第二职业”的探索和介入，逐渐从个体现象演变成为行业潮流，这是以往历次地产调控不曾有过的现象。当房企规模化达到一定阶段，势必会面临多元化转型的问题，尤其是在传统住宅市场已经进入“白银时代”的大背景下，房企更应该着眼未来，关注房企在传统住宅以外领域发展潜力怎么样，布局战略型产业，谋求转型发展，营造未来赢利机会。

如 2014 年，恒大宣布投资超过 1000 亿元，进军农业、畜牧、乳业以及粮油业务。一直专注于住宅开发的地产龙头万科，在 2014 年不仅与徽商银行合作，试水金融业，又宣布将大手笔投资 400 亿元，在吉林打造松花湖滑雪度假区。此外，万科也开始进军互联网行业，不久前，万科宣布与百度合作，并在 2014 年 9 月将首个合作成果——V-in 在万科购物中心金隅万科广场上线试用。投资矿业也是地产企业的另一选择。珠海港 40 亿元、泰达股份 12.36 亿元、金山开发 3 亿元……各大房企投资矿业愈演愈烈。而涌入的领域为锂、碳、铬、锰、铁、铜、锌、钼、镧系元素、金、铅，黄金、铅锌和钼矿是涉及最多的金属品种。

▶企业转型未必玩得转

业内人士分析认为，房地产企业转型，首要原因在于很多企业目前都面临着一些资金问题，所以它们只能退出房地产行业。房地产业是中国市场化最早也最高的行业，且以民营企业为主，在转型的时候具有机制优势，对市场的了解也更透彻，转移资产相对来讲容易一些。另一方面，现在房地产业的平均利润在下滑，房企面临着利润收缩的问题，所以只能转型。但是，转型就能玩得转吗？未必。据 Wind 资讯统计显示，在 A 股 2000 多家上市公司中，除了房地产与建筑业外，2005 年至 2012 年主营收入构成中明确显示涉及房地产业务的公司共计 238 家，而到了 2012 年年报中，这一数值降到了 133 家，也即 8 年间，有 105 家，约 44.1% 的涉房上市企业选择了“脱离房地产”。

▶房企跨界将成“新常态”

当市场发生变化之时，当技术的力量改变着行业的生存语境之时，房企跨界寻求突破成为一种更具积极姿态的选择。2014 年被演绎得异常火爆的跨界行动，在未来仍将继续，“跨界”已经成为地产“围城”下的行业新常态。即使这样的选择还存在着诸多风险，但，地产之所以“围城”，某种角度而言，正是由于在“黄金时代”的单向度发展。而更正常、更健

康的市场本应是流动的，有退出、有进入，有新鲜的血液，创造新的动力和理念。

新城控股集团有限公司高级副总裁欧阳捷建议，内地房企要寻求多元化发展，最稳妥的做法还是依托于地产业务实现相关多元化，比如说养老地产……在提高企业的管理与营运能力后再寻求非相关领域的发展。总体来说，众多房企“不务正业”而选择走多元化的道路，既透露出地产市场的不景气，“黄金时代”已经终结，也体现了企业家们灵活经营、遵循市场规律、服从经济结构转型的现实。不管是做传统产业还是走多元化产业的路子，房企已然在适应中国经济的“新常态”。

国企高管公积金缴存划红线关键是执行

来源：《房地产业要参》

严控公积金缴存比例被纳入下一步央企高管薪酬改革范畴，将对央企高管实施严格的公积金管控，规定央企负责人缴存住房公积金比例最高不得超过 12%，缴存基数最高不超过企业负责人工作所在地统计部门公布的上年度职工月平均工资的 3 倍。

一直以来，公积金被视为国企收入和福利的灰色地带，国企职工尤其是国企高管缴存巨额公积金现象较为普遍，引起了其他单位和行业劳动者的强烈不满。在很多人看来，国企高管公积金缴存数额过高，主要是主管部门没有对国企高管缴存公积金划红线，专门出台相关规定。不过，这是一种误解，也是为国企高管缴存巨额公积金找借口。虽然主管部门没有对国企高管公积金缴存专门划红线，但并不等于国企高管公积金就是法外之地，没有红线约束。

实际上，各地都出台了公积金管理办法，既设置了公积金缴存基数的最高限额，也设置了公积金最高缴存比例。从各地的相关规定来看，公积金缴存基数最高一般为上年度职工月平均工资的 3 倍或 5 倍，公积金缴存比例最高一般是 12%、15%、20% 乃至 25%。但是，不管具体标准是多少，至少各地都有最高标准可以参照。

然而，在实际操作中，最关键的问题是，很多国企高管在公积金缴存上并没有执行所在地的公积金缴存规定，没有守住当地划定的公积金缴存红线，往往是违规地超标准缴存公积金。比如去年曝光的吉林烟草公司高管缴存高额公积金问题，5 位高管每月缴纳的公积金超过万元，最高的达到了 18018 元，远远超过了当地规定的公积金缴纳上限。这足以说明公积金沦为国企高管的灰色福利，关键不是没有划定红线，而是划定了红线，他们压根儿就不执行，红线只不过是纸面上的红线。

由此可见，要避免公积金沦为国企高管的灰色福利，核心不是重复出台规定，而是要切实守住公积金缴存红线，执行公积金缴存红线。一方面，对于国企高管及其职工超标准缴纳公积金的，不论人数多少，数额多大，都应当以贪污罪追究他们的法律责任，将他们送进监狱，从而提高超标准缴存公积金行为的违规成本，倒逼国企高管在缴存公积金上恪守红线不动摇。另一方面，对于发生超标准缴存公积金行为，而公积金管理部门没有及时纠正的，应当追究公积金管理部门的渎职之过。道理不难理解，既然各地对公积金缴存划定了红线，那么公积金管理部门就有义务和责任监督和管理各单位的公积金缴存情况，对于违规超标准缴存公积金的，应当依法予以纠正。相反，国企高管能够成功地超标准缴存公积金，把公积金当成看不见的福利，说到底还是公积金管理部门的视而不见。因为对于公积金管理部门而言，国企高管缴存的公积金越多，他们手中的钞票就越多，也就越容易利用公积金谋取私利。

中国错失降息最佳窗口期

来源：《房地产业要参》

美联储宣布退出 QE（量化宽松），全球流动性盛宴行将结束。此举以及外界普遍预期中的明年二季度美联储将启动加息周期，专家表示，由于中国资本项下未开放以及相对较好的经济基本面等，大规模的资本流出不太可能发生。但资本流出预期的扭转，势必影响国内资产价格主要是房地产价格，进而可能成为最终影响中国整体经济的风险点。

一、不会导致大规模资本流出

美联储宣布退出 QE（量化宽松），全球流动性盛宴行将结束。此举

业界普遍预期明年二季度美联储将启动加息周期。复旦大学世界经济研究所所长华民教授解释危机传导的机制。他分析指出，美元是世界本位货币，美国是发钞国，2008 年金融危机后它通过量化宽松政策增加全球流动性。美国量化宽松有其外部效应。由于美联储的“零利率”政策，剩余流动性就会从美国涌入高息国家套利。而当几乎所有发达工业化国家都采取量化宽松时，包括中国等新兴市场国家利率都很高。

在美国 2008 年、欧洲 2011 年相继爆发危机后，危机传导至新兴市场国家有个迟滞，后者经济一度仍在高速增长当中，它们的央行都不敢采取宽松货币政策，担心由此加剧流动性过剩，物价上涨，因而维持较高利率。内外利差导致资本的跨国流动，纷纷流入这些新兴经济体。然而随着时间推移，全球总需求相对疲软，这些国家的经济增长也逐步放慢。随着美国经济复苏、重新采取紧缩货币政策，国际资本流动就有可能发生逆转。

美国退出 QE 和未来的加息，肯定会冲击那些新兴市场国家，尤其是早期流入资本过多的国家。不过，业内很多专家都不认为，QE 退出会导致中国出现大规模的资本流出。

华民表示，从中国角度而言，目前还有外汇管制，资本项下还未开放，“热钱是通过各种渠道流进来的，要想在短期内撤走也比较难”。同时，中国经济基本面相对较好，至少增长率还在 7% 以上。而巴西、印度、俄罗斯等其他新兴经济体的日子都不好过，它们的资本外逃形势会更严峻。此外，中国央行还坐拥巨额外汇储备可以用来托市。而目前资本流出的量还不大（最近一两年总量或在千亿美元左右），但有数据显示，最近几个月资本流动已经呈现净流出状态，外储的突然减少多少与资本外流相关。

国泰君安宏观研究员薛鹤翔则表示，到明年之前，资本流动的核心问题是人民币国际化、资本项目开放以及沪港通等，如果进展顺利，会实现资本流入和人民币升值。因为中美之间的利差仍然存在，短期内无法扭转，套利空间是有的；随着资本市场开放，没有系统性泡沫风险的中国股市将成为吸纳外部资本的主要资产池。他指出，近期出口增速快速回升（9 月份中国出口增长 15.3%，为今年以来增速最快月份），里面就暗含资本流入，比如沪港通推出，或吸引海外资金流入。

▶二、房地产是风险点

尽管认为目前资本流出的数量不大，对整体经济也不会有太大影响，但业内人士担忧，国内资产价格对此的反应可能很敏感。尤其是资本流出预期的扭转，将影响泡沫较大的房地产价格。专家也表示，影响资产价格的，不仅有资本流动数量的因素，还有一个预期的问题。此前政府已经放松限购、限贷来进行对冲，想稳住房价，短期看楼市确实稍有回暖，但长期来看，原先被抑制的购买力释放后，资本外流导致的流动性紧张趋势不会改变，最终还将影响房价，间接冲击中国经济。

有机构数据表明，中国实体经济部门 60% 的生产活动与房地产有关，房地产业一旦不行，钢铁、水泥、建材等行业的经济活动都会受到波及；居民百分之六七十的财富是房产，房价一旦下跌，资产将缩水，并且还会因为产生为负的财富效应而严重影响消费；此外，中国 60% 的信贷是投在房地产，房价下跌也将殃及银行和金融体系。

专家表示，美联储的紧缩货币政策通过间接的传导机制影响中国房价，使其走向下跌，最终可能影响中国经济。影响的力度到底会有多大，目前尚无法分析，因为不清楚政府还将出台什么政策对冲美联储紧缩政策，外汇管制和资本项下没有开放也将导致资本流出的“摩擦系数”比较高，冲击的力度不会很大，但随着时间推移，影响会越来越深。

薛鹤翔也称，美元走强对房地产企业融资影响比较明显。过去数年房地产企业的国内融资渠道受限，包括股票市场融资、再融资、债券融资等正规融资渠道都不支持房地产企业融资，部分房地产企业或借道利率成本较高的信托，或就是通过海外发债融资。

在过去美元利率低的时候，这些企业的海外融资较多，如果没有衍生品保护的话，会受到一些冲击。特别是如果借贷周期较长，受冲击可能比较大。随着美元利率上行，新借的债务成本肯定也会更高。这对部分房企的资金链会有影响。当然，其相对国内的借贷成本还是要低些。

专家分析表示，总体而言，QE 退出在一到两年内对中国的冲击可能比较有限。未来三到五年则关键要看中国能否尽快推进相关改革，实现改革红利和内生增长动力，以保证在相对较高利率下的经济繁荣。

▶三、错失最佳窗口期

1、降息终落地

专家表示，从美联储去年 12 月决定逐步削减 QE 规模，到现在正式退出，留给市场充足的消化期。在宣布退出 QE 后，美联储接下来的第二

步举措将是稳定或缩小其资产负债表规模，这一过程比较短，可能就是两三个季度。市场普遍预期，到明年二季度（年中）美联储将首次加息，也就是第三步。而美国中期选举共和党获胜，拿下参众两院多数席位，让外界预期美联储紧缩政策的步伐或将加快。业内表示，按照一份美联储专家基于美国经济基本面、就业率和通胀等对联邦基金利率中值的预估报告，美联储 2015 年开始加息，到 2017 年 12 月，美元利率将从目前的 0-0.25% 上升至 3.75%，平均每年增加 1 个多百分点。

加息的影响要远甚于目前预期导致的对资本流出的影响。美联储退出 QE 只是减少货币供应量，而加息则直接改变价格，美元资产收益率将变高，其他资产收益率相对降低，这种结构性的变化会让投资者重新进行资产组合。因此如果说美联储退出量化宽松的货币政策带来的是总量冲击，那么美联储加息带来的则是结构性冲击。华民判断，中国的资本流出规模在 2015 年后有可能会逐渐加快。

农行战略规划部 10 月 30 日的一份宏观经济评述分析称，面对美国结束 QE，资本流出压力加大，外汇占款可能继续少增或者下降，同时造成国内金融市场流动性紧张预期，让社会融资成本面临抬升压力。

专家建议，美联储抽紧银根，中国首先应当管住钱，不让资本外逃，所以不能开放资本项，一定要继续实施外汇和汇率管制，人民币国际化不能快速推进；同时，要增加生产性投资，引导资金流到实体经济当中去，确保基本面能够向好，只有这样才能有效应对可能发生的资本外流及其带来的消极效应，千万不能再让资金流入房地产和虚拟的金融交易领域。

面对资本流出可能对国内流动性和社会融资成本造成的影响，央行就只有降低存款准备金率或是降息，而考虑到明年年中美联储可能加息，央行选择降息，就不能放在明年下半年，肯定要放到今年年底或是至少明年年初，否则冲击就会很大。如果降准，同样也应该放在今年四季度或是明年一季度较为合理。

上述专家的预测也很快得到验证。就在显示内需放缓、投资和工业增加值疲弱的 10 月份经济数据公布后不久，11 月 21 日，央行决定自 22 日起，将一年期存款基准利率下调至 2.75%，一年期贷款基准利率下调至 5.6%；同时将存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.1 倍调整为 1.2 倍。此举旨在更有效地降低融资成本提振经济，新的降息周期可以预料由此开启。

2、错失最佳窗口期

尽管到明年二季度前，都可能是央行的降息窗口期，未来仍将有 1 次以上降息，但在华民看来，在前几年美国仍处危机当中推行 QE 时，中国其实就完全可以采取降息，实行宽松货币、以较低利率支持实体经济增长，如果担心流动性和信贷增长，可以同时紧缩财政。

但是政府却采取扩张财政和紧缩货币的宏观经济政策组合（“4 万亿”计划），弄成了让政府来救 GDP 而不是企业去做 GDP。而现在美联储即将开始加息，最佳窗口期已经错失，政策选择陷入被动。

业内人士表示，过往错误的宏观经济政策对实体经济是不利的。人民币在升值，工资在上涨，土地价格在上涨，资金成本也在上升，企业利润在下降，导致无人投资。而目前国内流动性虽然比较宽松，但钱不进实体，无法变成产出、消费，然后再回笼，形成良性循环机制，都在金融债务链里空转。央行采取定向降准等措施期望将流动性引入实体经济，但似乎收效甚微。

专家分析建议，就目前而言，最应该采取的措施是减税，以提高企业的税后利润。因为人民币名义汇率下不来，实际汇率（工资）在政府对劳动力市场进行扭曲性干预下已成刚性之势，只能涨不能跌。因此，唯一能做的就是减税，就像上世纪 70 年代美国里根政府那样。但这在我们国家显然难度是很大的。除减税，另一方面是简政放权，取消市场准入限制，这也是新一届政府目前在做的。

• 养老地产前景巨大 •

房企转型发展“ 养老 ”

来源：《房地产业要参》

“老有所养”是人类永恒的课题，随着我国人口老龄化速度的加快，政府相关部门在加大扶持养老的同时，养老产业广阔市场吸引了包括万科、远洋等房企的参与。业内人士表示，由于养老地产发展仍处试验阶段，在开发模式尚无明确定论的背景下，行业目前较为混乱。

▶养老地产前景巨大

人口老龄化是一个全球性问题，也是中国当前一个主要社会问题。人口老龄化加剧，给传统养老模式带来很大的压力，也为养老地产市场带来巨大发展机遇。据社科院发布的《2014 年中国社会形势分析与预测》蓝皮书预计，今后 20 年，我国将年均增加 1000 万老年人口；到本世纪中叶将迎来老龄化高峰，老年人口预计达 4.87 亿，养老产业供不应求的局面尤为凸显。面对庞大的养老地产市场，各家房企都认识到了养老地产庞大的市场空间，但大多数企业还都没有找到一个行之有效又可持续发展的商业模式，基本上还处于摸索阶段。养老地产属于新兴地产，市场还不稳定，并且投资额高、回收周期长，一般年投资回报不过 10%，且对后期物业管理要求相对较高，所以目前真正介入养老地产的开发商较少。但因为其市场空间广阔、前景巨大，所以才有很多资本愿意探索研究。

▶房企转型发展“养老”

业内认为，房企毛利率下降、库存周转率下降等指标以及持续的楼市调控政策，预示着房地产行业暴利时代的终结。当市场不再狂热，当开发商们冷静下来，反而是一件好事。2014 年可以说是房企转型试探的元年。转型发展，万科开始涉足商业地产，恒大卖起了矿泉水，万达做起了旅游文化地产等。养老地产作为房地产的不同业态更是得到诸多房企大佬们的关注，如万科、保利、绿地、首创、华润等品牌企业，均在近年陆续抛出了养老地产发展计划。老龄人口的不断增加，财富积累、支付能力的不断增强，对养老地产、养老服务的需求日益增加等，显示出养老地产未来的发展潜力和发展空间。另一方面，国家相关政策将为养老地产发展提供土地、税收等方面的支持，这都为养老地产的发展营造了良好的外部氛围。

▶警惕借“养老”之名变相圈地

由于养老地产发展仍处试验阶段，在开发模式尚无明确定论的背景下，行业目前较为混乱。北京房地产协会秘书长陈志表示，由于定位不明，现阶段的养老地产只是贴上了不同的标签，以不同形式卖房，并没有摆脱传统房地产开发的本质。住建部政策研究中心研究员赵路兴表示，现阶段的确养老地产已有冲动苗头。以养老为由头的地产项目越来越多，其中的确有一部分真正是履行社会职责，做养老，而另外一部分，则是瞄准房地产，变相圈地。业内人士指出，现阶段必须做的是确定养老产业经营模式，在物业方面给出明确划线，是持有还是售卖。目前，相关部门已在开始关注养老产业的乱象，为了使行业能良好发展，相关部门正在制定行业标准，也会陆续出台一系列鼓励政策，逐步对养老事业进行规范。

房地产业需要体悟低调谦恭

来源：《房地产业要参》

一年一度的中央经济工作会议结束了，让很多人颇感意外的是，整篇会议通报中，居然只字未提房地产，甚至连保障房、棚改房也未涉及。这在近十年的历史上，可谓绝无仅有。去年不提房地产调控，今年干脆一点都不涉及房地产，这意味着什么？简要分析如下四点：

其一，行政干预已经过时。过去多年，全国房地产市场持续偏热，尤其是很多年份房价涨幅偏大，于是各种调控手段层出不穷，尤其是 2010 年开始采用的限购、限价、限贷等行政干预措施，在稳定房价的同时，也损害了市场机制。

其二，明年不需要调控。从长期看，不提房地产调控，并不代表房地产调控永远不需要了，只是其重要性达不到须要在中央经济工作会议上提及的程度。而着眼短期，今年经济会议毕竟是为明年定调的，这具有一定的短期性。而明年我国房地产市场是不需要调控的，也不需要对现有政策进行重大调整。

其三，为何没提及保障房与棚改房？这一点确实让人费解。近些年中央更多的关注保障与民生，可以说惠民生是各项政策的终极目标，而保障房与棚改房又是惠民生的重要组成部分。退而求其因，一方面，“十二五”期间新建 3600 万套保障房，按过去四年的进度，这一宏大目标铁定能实现，2015 年底保障房覆盖二成居民之后，我国住房困难程度将大为缓解，也就没必要在此强调了。另一方面，近几年部分地区的保障房与棚改房建设节奏过快、运作不规范、秩序较乱，并没切实惠民，甚至房屋建好后分配不出去，形成空置，沉淀资金，增加地方债务压力。

最后，房地产与经济新常态不合时宜。“吃穿住行”是老百姓的生活常态。作为其中之一，住宅产业属于传统行业、基本行业，若非过去十

多年成为地方政府与长官最重要的财政来源和政绩依赖，其实跟汽车产业并无本质区别。互联网、新技术、新产品、新业态等，是可以引领经济新常态的，是有潜质成为经济新增长点的，而房地产业虽然产业增加值规模大、与几十个产业相关，却在“中国经济新常态”中，发挥不了什么先导作用。

中国有句俗话：打是亲，骂是爱。如今中央文本中不再提及房地产，或许会使业界人士感到失落。其实大可不必。经历了本世纪前十年的高速度、高利润、粗放式增长之后，中国的房地产业必须放慢脚步，寻找自己的新常态，行业发展方式也须从规模速度型粗放增长转向质量效率型集约增长。对于中国房地产业的参与者而言，应收起以前风骚女郎的形象，试着体悟一下低调谦恭的寡妇心境吧。学会安心踏实的过日子，才有助于中国房地产市场的平稳健康发展。

新型城镇化下房企如何找转型出路

来源：《房地产业要参》

即将过去的 2014 年，给房地产业留下了两道命题：一是中国经济整体进入“新常态”，楼市不得不挥别高利润时代，转身投入“白银时代”的冷怀抱；二是新型城镇化正步入“受到重视又在起步的一年”，对于在很大程度上决定着新型城镇化的落地成果的房地产业而言或是机遇，只是问题的关键在于到底怎么走！

▶一、城镇化纳入优化经济发展空间布局

1、城镇化纳入经济发展布局

12 月 9 日 -11 日，中央经济工作会举行，会议提出，将城镇化健康发展作为优化经济发展空间重要内容，强调要有历史耐心。尽管公报对城镇化着墨不多，但专家分析指出，新提法赋予城镇化更丰富的内涵，城镇化跟经济发展空间布局结合，可以防止走以前粗放式的老路。

中央经济工作会议首次提出了经济发展空间概念，并将城镇化健康发展作为优化经济发展空间的重要内容。

对此，中国国际经济交流中心信息部部长徐洪才表示，这句话有丰富的内涵，城镇化不能孤立地发展，也不能搞造城运动。他分析，我国地域广阔、区域性差异大，新型城镇化一定要与所在地的资源禀赋、比较优势和产业定位相结合。有了产业聚集和大发展的支撑，农民工才有足够的就业机会和收入来维持生活，为农民市民化创造条件。

以前“大快赶上”，往往欲速则不达，造城房地产市场的泡沫，多地出现“空城”“鬼城”，正是城镇化和产业结合不好、与其他的几个部分脱节导致的后遗症。城镇化纳入经济发展空间的合理布局，可以避免以前跟产业、跟地域结合不好的“千城一面”，避免“空城”“鬼城”现象。城镇化还要实现环境的保护、人文底蕴和文化的传承。

中国人民大学国家发展与战略研究院执行院长刘元春表示，以人为本的新型城镇化要考虑不同地区的差异，不能再摊大饼，各地搞整齐划一。把城镇化纳入经济发展空间布局，要协调和统筹城乡之间、人口输出地和输入地之间、发达地区和落后地区之间的关系。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心总工程师沈迟也表示，新型城镇化开发的核心要素是经济发展，不管是传统还是新型的城镇化，经济发展的阶段、水平、特征从根本上决定了城镇化的发展水平、特征。

2、强调布局和耐心不会影响城镇化进程

城镇化历来备受关注，此前国家出台的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出了 2020 年城镇化率达到 60% 和实现“3 个一亿”的目标。而此次中央经济工作会议关于城镇化“要有历史耐心，不要急于求成”的表述是否与此前的目标相矛盾呢？

业内人士认为，中央经济工作会议的提法不会降低城镇化的发展速度，也不会影响城镇化发展目标的实现。城镇化水平超过 50% 后达到 70% 之前这段时期是快速发展和机遇期，速度不太可能降下来。不过，完成城镇化的目标，要进行改革和创新，通过改革和创新，突破一些体制机制的障碍。

刘元春分析称，中央经济工作会议把这个重点提出来，说明政府和领导人对城镇化的思路有了重大调整。要通过区域发展格局的优化，因地制宜实现城镇化发展。之前提出的目标是一些原则性、弹性的指标，可以根据具体情况做出调整。

专家分析表示，一定要因地制宜，不能为城镇化而城镇化，城镇化

本身是结果而不是工具。会议的新提法主要是针对传统粗放的城镇化发展模式。因为传统粗放式城镇化主要是靠大规模、土地扩张变现，它的负面效应太厉害。而新型城镇化要是绿色的、人文的，可持续的，所以说要有历史耐心，不能再简单的、人为和激进式地推进。

▶二、做好配套改革和公共服务

会议还强调，推进新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化同步发展。专家表示，这是传统表述，主要是通过新型城镇化、新型工业化和信息化等新协调发展培育新的增长点。

专家指出，新四化是一个不可分割的整体。农业不实现现代化，劳动人口不集中，无法将农民从土地中解放出来；没有工业化和产业大发展，就没有农民的就业机会。而现代服务业的发展，转变农业发展方式，以及区域互联互通过程中基础设施投资，农民市民化后的消费结构的升级，会派生出一些投资热点，找到经济发展的着力点和方向。

城镇化的一个核心问题是投资和资金来源。多数专家分析认为，在基础设施投资方面，要创新投融资机制，大力推广 PPP，培育市场机制，吸引社会资本和资源广泛参与，政府发挥积极的引导作用。城镇化作为优化经济发展空间的内容，同时要考虑资金的来源、人口流动的模式和公共服务的发展跟以往要有差别，不同区域也要有区别。

国家发展和改革委员会城市和小城镇改革发展中心主任李铁表示，近些年随着城镇化进程的加快，经济、社会结构和利益格局快速调整，人口、交通、资源能源、住房和就业等诸多城市治理问题日趋凸显。

近 30 年来，我国城市发展非常快，所获得的收益和国外不一样，主要是靠卖地，这样服务的人口有限，把外来人口排斥在了公共服务之外。在城镇化进程中，中国土地压力前所未有，招商引资的机会大量增加，但劳动力成本已经高出东南亚两倍多。

一方面政府搞豪华的工业园区，另一方面，政府搞生态空间，把地价卖的很高。这样出现了大量的高价地产，同时还要建配套设施。这些东西形成之后，农民根本就进来不了，因为成本太高。本来是希望中等城市可以吸纳更多的人口，但“豪华”的发展方式，招商引资、政府补偿和基础设施等模式，使得成本过高，没有办法让更多的农民进入城市。

当土地财政预期不断下滑，财政面临更大压力的时候，地方政府的第一反应不是让更多的人进来，而是减少公共支出，减少对外来人口的公共支出，这是户改和土改的两大难点。由于地方存在利益固化的问题，农民进城只是作为打工服务的身份，政府也不愿意提供更多的服务。

城镇化的制度设计依然存在一些问题。城乡分割二元土地模式阻碍了城乡发展一体化。部分城市土地和农村土地在取得、使用、收益、处置等设置和管理制度上显著不同。土地二元结构也固化了业已形成的城乡经济二元结构，导致城乡利益失衡的格局。

新希望集团董事长刘永好表示，现在有两亿农民工进城，带动了超过四亿人进城，国家的城镇化率首次超过 50%，中国从以农业人口为主的国家，变成了一个城市和农村并行的国家。进城了以后，新增人口需要解决居住问题，解决工作问题，解决生活问题，解决融入问题，这些许多地方还没准备好，农民工群体形成了候鸟群。

▶三、开发商需“三思而行”

对正处在转型中的开发商来说，最现实的发展难题恐怕是：在经济趋于下行的大背景下，如何重新定位市场，协作构筑起一个良性的错位竞争格局，在模式复制和品牌推广道路上走出属于各自的新意和出路。

在新型城镇化的建设中，越来越突出的问题，其实是诸多中小房企和政府机构融资极为困难成为制约其进程的重要原因。原来那种依靠地方政府、企业主导下的城镇化建设，仅靠一己之力则难以企及，越来越发困难。与此同时，在整个行业下行的周期，作为城镇化建设必不可少的力量之——很多金融机构由于自身创新性不足以及制度的缺憾，往往采取的“一听说是房地产项项目，暂时先不碰了”的保守态度。

香港永隆银行董事长指出，城镇化不光是盖房子，要让农民工真正的变成城里人，像城里人一样享受各种服务，包括教育、文化、劳保。要解决这个问题，融资是一个非常大的问题，同时还包括思想观念的转变，社会城市的治理等。

在当前财政分权的体制下，地方政府可用于城镇化建设的资金有限，传统土地财政的资金来源也将面临各种现实约束。在此背景下，金融发展的深化和金融要素的推动就成为助推新型城镇化发展的重要原动力。

而我国还没有建立起能支撑起城镇化方面的融资体系，特别是市场的融资体系。一直以来城镇化的支撑就是地方财政，地方财政的来源最主

要是土地财政，然后是政府融资平台。过去传统的融资方式，就是靠政府土地财政以及地方政府融资平台，这样肯定不行。

专家表示，对开发商而言，在新城镇化概念下，要想把一个项目做好需考虑多个要素：首先，模式的选择至关重要，在我国家做土地开发有好几类，政府主导、通过土地收益做担保进行开发是其中的主流；第二，做新农村产业定位是关键，一个项目若产业定位没做好，将来很有可能发展空心、失衡；第三，在定位的基础上，还须有完整的规划，否则最后会出现大量节奏和控制浪费；第四是运营，项目建成之后会有一个持续的运营过程，政府和开发商要做配套的政策规划推荐，只有这样新城才能顺利建设实施起来。

新型城镇化是辐射波及整个中国范围的大国家战略，它将不再仅等同于过去我们所理解的简单的城镇人口比例增加和城市面积的扩张，而是实现产业结构、就业方式、人居环境、社会保障等一系列由“乡”到“城”的重要转变。中央此前特别强调，新型城镇化将把重心从“土地城镇化”转移至“人口城镇化”上。在上一轮“土地城镇化”中曾扮演首要角色的房地产行业，在下一轮城镇化大潮中可能会被削弱其角色重要性，但无疑仍会是新城镇化这一过程的重度参与者，只是问题的关键在于到底应该怎么走下去！

• 双向调控和分类调控的政策得到贯彻 •

降息对楼市刺激有限

来源：《房地产业要参》

今年以来，持续十多年快速上涨的房地产市场出现明显下滑。政府双向调控和分类调控政策的贯彻，为房地产市场的成熟理性发展奠定了基础。而近来央行降息旨在降低包括房企在内的企业的融资成本，刺激住房需求和消费需求。不过其效果终有限。

▶双向调控和分类调控的政策得到贯彻

随着限贷、限购调控政策影响的加深，房地产市场一直低位运行，改善性需求遭到遏制，一刀切的调控已经无法适应差异化的房地产市场。

新一届政府在逐渐改变以往“一刀切”的调控方式，去行政化，放大市场权。去年底政府工作报告就指出，未来将针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求。今年年初住建部也表示今年房地产调控思路倾向于“双向调控”，即不但注意遏制投资、投机性需求，也主要加大热点地区的土地供给。在市场低位运行大半年后，地方政府频繁贯彻中央的各城市“分类调控”精神，全国 46 个限购城市，目前仅剩下北上广深 4 个一线城市和三亚，限购令逐步在各地退位，“一刀切”的行政调控也逐渐见底。

▶房地产市场进入成熟理性状态

我国房地产市场自 1998 年商品化以后，连续十多年进入快速发展、价格快速上涨阶段。如今，随着经济发展进入减速换挡期，房地产市场预期也发生一定变化，那种房地产市场全面繁荣，开发商拿地就赚钱，房地产投资收益飙升的时代显然一去不复返。现在，无论是房地产开发商拿地和住房需求者购房都相对成熟和理性，尤其是房地产长效机制建设将大大增加房地产持有环节税收，有效遏制房地产投机需求。另外，政府加大保障房建设和棚户区的改造等措施，从遏制投资、投机需求和扩大供给双向发力，虽然当前受“限购”解除和信贷放松政策双重影响，各“解限”城市成交略有回升，买卖双方的预期、心态正在发生变化。

▶降息对楼市刺激有限

单从需求看，因为刚性需求大，房屋供应当然多多益善。但房价前几年不断上涨，考虑到购买者的实际购买力，房地产市场就供大于求了。放松限购限贷，力撑房市，仅仅是对有支付能力的改善型需求有所帮助而已。开发商在经过 10 月份的短暂试探之后，对市场恢复常态肯定心知肚明。前不久，央行决定实行非对称性降息，旨在降低包括房企在内的企业的融资成本，刺激住房需求和消费需求。效果如何，有待稍长一点时间的观察，但由此引发的股市动荡却多少有些超出预期。这说明，对大多数人而言，在收入水平有限、收入预期不定、社会保障尚不能保障未来预期的情况下，降息对他们的刺激效应不是如何去消费，而是如何使手中的钱不贬值还能升值。如此来看，无论是放松限购限贷，还是非对称性降息，对楼市的刺激作用都是有限的。



政策动向

政策动向

国务院：引导农村土地经营权有序流转

来源：《房地产业要参》

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》。文件提出要实现所有权、承包权、经营权三权分置，引导土地经营权有序流转。按照全国统一安排，稳步推进土地经营权抵押、担保试点，研究制定统一规范的实施办法，探索建立抵押资产处置机制。

针对土地流转，《意见》提出了四个“坚持”的基本原则：坚持农村土地集体所有权，稳定农户承包权，放活土地经营权，以家庭承包经营为基础，推进家庭经营、集体经营、合作经营、企业经营等多种经营方式共同发展；坚持以改革为动力，充分发挥农民首创精神，鼓励创新，支持基层先行先试，靠改革破解发展难题；坚持依法、自愿、有偿，以农民为主体，政府扶持引导，市场配置资源，土地经营权流转不得违背承包农户意愿、不得损害农民权益、不得改变土地用途、不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；坚持经营规模适度，既要注重提升土地经营规模，又要防止土地过度集中，兼顾效率与公平，不断提高劳动生产率、土地产出率和资源利用率，确保农地农用，重点支持发展粮食规模化生产。

广东：房地产税将成主体税种

来源：《房地产业要参》

近日，广东省政府出台《广东省深化财税体制改革率先基本建立现代财政制度总体方案》（以下简称《总体方案》），其中房地产税将成为主体税种。

《总体方案》提出，将房地产税等财产行为税成为县（市）级主体税种，以增强市县政府履行事权和支出责任的保障能力。理顺中央与地方收入分配，将具备相当规模、收入来源稳定、与产业发展关联度高的税种作为地方主体税种和主体收入。

湖北：棚改过半住户不同意就要“拆迁听证

来源：《房地产业要参》

日前，湖北省政府出台“关于进一步加快推进棚户区改造工作的通知”，要求各地优先安排棚户区改造安置住房用地，鼓励吸引社会资本参与。房屋征收时应尊重居民意愿，“先安置、后改造”，不同意征收户达到半数以上，必须召开听证会。通知还对棚户区改造范围的界定、安置房建设周期等作了具体的规定。

通知中，湖北省界定棚户区改造范围包括城市棚户区、国有工矿棚户区、林业棚户区和国有垦区危旧房改造等方面，禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等实施的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围，禁止将城市规划区外因工程建设征收搬迁项目纳入棚户区改造范围。此外，还要求全省各地优先改造城市建成区内集中连片、规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的棚户区。

山东：出台国有土地上房屋征收补偿新规

来源：《房地产业要参》

近日，山东省出台《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》将于2015年3月1日起实施。该条例确定了山东省住宅房屋拆旧补新的补偿标准，将确保被征收民众在同区位能买到不少于原征收面积的新房；而对于因不合理诉求得不到满足、拒不履行生效法律文书确定的义务的被征收人，作出房屋征收决定的人民政府应当及时依法向人民法院申请强制执行。

《条例》规定，对被征收住宅房屋价值的补偿，按照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位新建普通商品住房市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。该补偿标准高于国务院条例确定的补偿标准，其目的是确保被征收民众在同区位能买到不少于原征收面积的新房，保证被征收人的居住条件不降低、有改善。

广州：工业地块改商住前要先过环评关

来源：《房地产业要参》

近日，广州市政府常务会议审议通过了《广州市申请使用建设用地规则》（以下简称《用地规则》），明确了广州市工业地块转为商住前要先通过环评关，确保土壤符合要求才能开发。

现行《广州市申请使用建设用地规则》（穗府[2009]39号）已实行5年，广州市在总结前一阶段工作经验的基础上，修订出台了新的《用地规则》。《用地规则》明确了土地储备机构在确定储备土地范围后，应按环保部门要求，对于涉及改变用途或变更使用权人的工业企业遗留场地，应先开展场地环境调查和风险评估，并明确土壤治理修复责任主体，确保土壤环境质量符合开发利用要求。此外，《用地规则》还明确了个人自有的按法律法规政策规定可以自行进行新建、扩建、改建的国有建设用地的办理程序。完善了村集体在取得村经济发展留用地“集体土地使用权证”后再实施建设的程序。

天津：人均租住不得低于5平方米

来源：《房地产业要参》

近日，天津市发布了《关于加强我市出租房屋综合管理工作实施意见》（以下简称《意见》），对住房最小出租单位和人均租住面积最低标准都作出明确规定。

《意见》明确，本市行政区域内，出租的住房应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，应以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得将原设计为居住空间的房间分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间不得出租供人员居住。出租住房的人均租住使用面积不得低于5平方米。

住建部：规范违法违规行为举报管理

来源：《房地产业要参》

住房城乡建设部近日印发《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》，旨在规范住房城乡建设领域违法违规行为举报管理，保障公民、法人和其他组织行使举报的权利，依法查处违法违规行为。《管理办法》自2015年1月1日起施行。2002年7月11日原建设部发布的《建设领域违法违规行为举报管理办法》同时废止。

根据《管理办法》，各级住房城乡建设主管部门及法律法规授权的管理机构，应当设立并向社会公布违法违规行为举报信箱、网站、电话、传真等，明确专门机构负责举报受理工作。受理机构应在收到举报后进行登记，并在7个工作日内区分情形予以处理。举报件应在受理之日起60个工作日内办结。

北京：建设工程质量责任终身

来源：《房地产业要参》

近日，北京市住建委发布了《关于北京市实施建设工程质量终身责任承诺制的通知》征求意见稿。根据征求意见稿，北京市房屋建筑和市政基础设施工程质量责任实行终身负责制。

所谓建筑工程质量终身负责制，是指房屋建筑和市政基础设施工程的建设、勘察、设计、施工、监理、图审、检测等单位的法定代表人、工程项目负责人、工程技术负责人、注册执业人员，要按各自职责对所承担的工程项目在设计使用年限内的质量负终身责任。今后，建设单位在办理质量监督手续之前，各参建单位及其责任人员，均要签订《质量责任终身负责制承诺书》。

青岛：不给职工缴公积金最高罚款 5 万

来源：《房地产业要参》

为保护职工的合法权益，规范住房公积金行政执法行为，青岛市专门制定的《住房公积金行政处罚裁量基准》。其中对不给职工缴纳公积金的单位，最高可以处 5 万元罚款。

《青岛市住房公积金行政处罚裁量基准》自 12 月 3 号起施行，有效期至 2015 年 12 月 2 日。一共有 3 项内容，包括单位不办理住房公积金缴存登记手续；不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续；不按规定办理住房公积金变更、注销登记或者不为本单位职工办理转移或封存、启封手续。对于这三种违法情形提出了详细处罚办法。其实施的法律依据是《住房公积金管理条例》和《青岛市住房公积金管理实施办法》。

住建部：3 年完成公积金基础数据标准

来源：《房地产业要参》

住房城乡建设部办公厅近日下发通知，要求各省、自治区住房城乡建设厅组织住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）开展信息系统贯彻落实《住房公积金基础数据标准》（以下简称《标准》）工作，并于 2017 年年底之前完成。

通知指出，公积金中心新建或升级改造信息系统，在咨询设计阶段要明确贯彻的方法和措施；在招标阶段，要把贯彻《标准》作为项目招投标条件之一；在建设阶段，要按《标准》规定进行应用系统和数据库设计开发；在验收阶段，要将贯彻情况形成专门的验收测评报告。暂不进行信息系统升级改造的公积金中心，应按照《标准》要求，在现有业务信息系统数据库中建立标准数据表，实现系统生产数据项与标准数据表中数据项的对照映射，确保能够覆盖标准数据表中所有数据项。

北京：公租房入住后可申请再调整

来源：《房地产业要参》

北京市住建委近日发布《关于北京市公共租赁住房调换及调整试点工作的通知》（以下简称《通知》），将对公租房调换和调整工作予以细化。

《通知》规定，家庭入住公共租赁住房后，经房屋产权单位同意后，可与同套型其他承租家庭调换配租住房。如承租家庭入住后换了工作，可以申请调换到工作地较近的公共租赁住房项目居住，市住建委将在住房保障管理信息系统中发布房源调换信息，承租家庭可登录系统“自助”寻找合适的调换对象。另外，公共租赁住房承租家庭入住后，家庭结构发生变化的，可申请调整配租住房改善居住困难。如单身家庭结婚、家庭新增人口等，经区县住房部门复核，仍符合配租条件的家庭，可申请调整面积更大的住房承租。承租家庭因自身原因希望调小住房面积的，也可申请调整住房，产权单位可在空置房源中予以调整。承租住房调整工作每年 3 月、9 月集中受理，有调整需求的家庭可在规定时间内申请。

广州：限价房满五年上市须补缴七成土地收益款

来源：《房地产业要参》

近日，广州市国土房管局发布《限价商品住宅退出操作指引》、《限价商品住宅上市交易操作指引》（以下简称《指引》），明确这批限价房 5 年后上市交易时，须按照交易时点或申请补缴时点契税课税价格与原购买价格之间差价的 70% 补缴土地收益价款。

《指引》明确限价商品住宅 5 年后上市交易方式为：产权人转让限价商品住宅并补缴土地收益价款，或产权人自行缴纳土地收益价款后取得完全产权；补缴标准为土地收益价款按照交易时点或申请补缴时点契税课税价格与原购买价格之间差价的 70% 计缴；补交土地收益价款后，房屋性质登记为商品住宅。



法规附文

·住房城乡建设部关于印发·
《工程建设标准培训管理办法》的通知

来源：律商网 http://hk.lexiscn.com

建标 [2014]162 号

2014 年 11 月 15 日

国务院有关部门，各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委（建交委、规委），新疆生产建设兵团建设局，有关行业协会，有关单位：

为加强工程建设标准培训工作，规范工程建设标准培训活动，保证培训质量，依据《中华人民共和国标准化法》、《中华人民共和国标准化法实施条例》和《实施工程建设强制性标准监督规定》等有关法律法规，我部组织制定了《工程建设标准培训管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

工程建设标准培训管理办法

第一条　为推动工程建设标准有效实施，规范工程建设标准（以下简称标准）培训活动，保证培训质量，依据《中华人民共和国标准化法》、《中华人民共和国标准化法实施条例》和《实施工程建设强制性标准监督规定》等法律法规，制定本办法。

第二条　本办法适用于各级住房城乡建设主管部门和国务院有关主管部门组织开展的标准培训活动。

第三条　国务院住房城乡建设主管部门负责全国的标准培训活动管理。国务院有关主管部门负责本部门、本行业的标准培训活动管理。地方各级住房城乡建设主管部门负责本行政区域内的标准培训活动管理。

第四条　各级住房城乡建设主管部门和国务院有关主管部门的工程建设标准化管理机构（以下简称“标准管理机构”），负责制定标准培训计划，有重点、有组织地开展培训活动。

第五条　标准培训计划应根据国家和地区经济社会发展的决策部署、建设工作重点，并结合上级或有关行业的标准培训计划，按年度制定。

第六条　标准培训项目由标准管理机构、标准化专业委员会、主编单位、有关行业协会等单位提出，经统筹协调后确定，并可根据需要进行补充或调整。对于有关业务主管部门提出的标准培训项目，应及时纳入相应的培训计划。

第七条　标准培训计划应当包括：标准名称、培训对象、培训内容、培训时间、责任单位、项目负责人及联系电话等信息。

第八条　标准培训计划应按有关规定及时向社会公布，作为确定培训任务、组织开展培训活动和有关单位及人员参加培训的依据。

第九条　工程技术人员和管理人员应当参加相关标准的培训活动。其所在单位应为相关人员参加标准培训活动提供必要的条件和支持。

标准管理机构可根据本行业或本地区的需要，组织技术人员或师资人员参加上级标准管理机构组织开展的标准培训活动。

第十条　负责继续教育培训的单位，应将标准作为专业技术人员继续教育的重点内容，并组织师资人员参加标准培训。

第十一条　标准主编单位或技术依托单位应积极承担标准培训工作，并为列入培训计划的标准培训提供技术支持。标准主要起草人员应当承担该标准的讲解、师资培训、辅导教材编写和审定等工作。

第十二条　标准培训责任单位应按照标准培训计划组织开展标准培训活动，严格执行国家关于培训办班的管理规定，承担标准培训教材准备、授课人员选聘、课程安排、学员管理和考核与发证等工作，并对标准培训的质量负责。

第十三条　标准培训的授课人员应是该标准主要起草人员或经标准管理机构培训合格的师资人员。

第十四条　标准培训内容应当与标准条文及条文说明相一致。标准培训学时应根据标准内容确定，关联性强的标准，可以联合开展培训。培训结束后，可根据情况进行考试或考核，合格的可颁发相应的标准培训合格证明。

第十五条　标准管理机构应对培训活动进行监督管理，对违反国家相关规定、不能保证培训质量的标准培训责任单位，予以通报批评。

第十六条　标准管理机构应适时对年度标准培训计划执行情况进行总结和评估，作为确定下一年度标准培训计划的依据。

第十七条　省级住房城乡建设主管部门和国务院有关主管部门可根据本办法，制定本行业、本地区标准培训管理细则。

第十八条　本办法由住房城乡建设部负责解释。

第十九条　本办法自印发之日起实施。





分所业务动向

分所业务动向

常州分所

—— 常州万科房地产有限公司常年法律顾问项目

主办律师：吴晨尧、戴旭初、马涛、潘文雅

项目介绍：为常州万科及其在常州区域的关联公司及物业公司提供法律咨询，处理客户投诉，草拟、修改、审查合同，参与经济合同谈判、签约，参加资产重组、股权转让、商务投资、项目管理等活动完善、规范内部管理制度，参与项目开盘、集中交付前法律风险自评估工作，就法律层面提供风险预警，进行法律知识培训及宣讲等。





联系我们

联系我们

地址:
北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 7 层 D 座
邮政编码:
100020
电话:
010 - 58137799
传真:
010 - 58137766
网站:
http://www.dachenglaw.com/

主　　办：北京大成律师事务所房地产与建设工程部
部门主任：陈凌
编　　辑：于明
联系我们：ming.yu@dachenglaw.com

