



DACHENG
LAW
OFFICES

2012

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

2012 年第 07 期

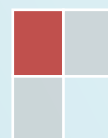


DEPARTMENT OF REAL ESTATE
AND CONSTRUCTION

北京市大成律师事务所

房地产与建设工程部

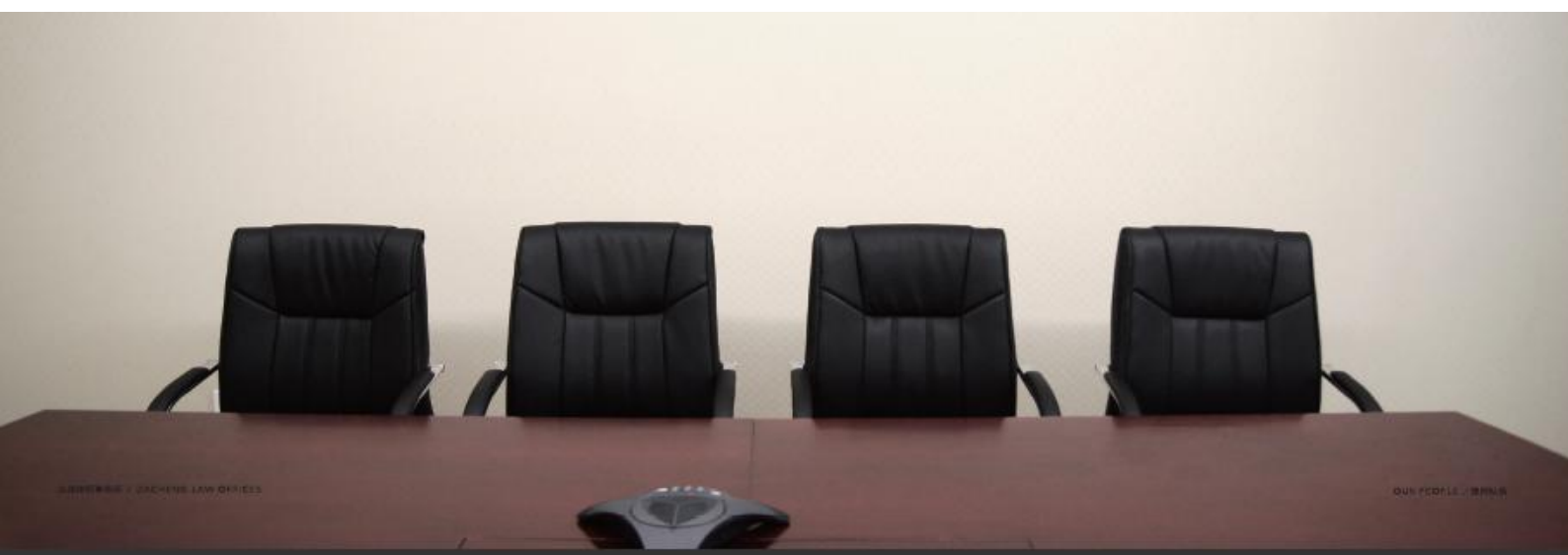
2012 年 7 月—8 月



目 录

业 界 动 态.....	4
上半年土地出让收入大幅下降.....	4
开发商以价换量实现业绩增长.....	4
降息再次打开楼市受益空间.....	5
入市地王项目销售困难.....	6
大部分标杆房企完成半年目标.....	6
住建部跟进地方微调问责工作.....	7
银监会通知本月重启房地产信托业务.....	8
全国保障房开工过半.....	8
上海提议建立统一的土地调查数据库.....	9
上半年房地产投资增速 16.6%	9
全国商业地产投资需求增大.....	10
下半年房地产投资有望企稳回升.....	11
大型房企重回土地市场.....	11
上半年刚需继续主导北京楼市.....	12
保障房配套管理欠缺严重.....	13
时 事 评 论.....	14
下半年房企将面临更严峻的资金流考验.....	14
“烂尾之城”充斥二三线城市.....	15
部分城市土地市场回暖不能代表全国情况.....	17
上半年房地产信托融资规模下降.....	18
警惕旅游地产非理性狂奔.....	19
银监会对房地产信贷既不松口，也不松手.....	20
房地产调控是经济增速下滑重要原因.....	21
住建部研究报告修改全年房价预期.....	22
成都土地经济模式是一条死胡同.....	22
政 策 动 向.....	24
温家宝总理再次强调坚决不让房价反弹.....	24
FDI 被禁投房地产.....	24
住建部为民资参建保障房铺路.....	25
楼市盘点：上半年哪些政策直接影响了房价.....	26
天津出新规：楼盘不能随意叫“花园”“公馆”	29
住建部调研地方政策 变相放松者或被问责.....	30
上海保障房供后管理办法年内出炉.....	33
北京公租房管理办法正式施行 骗租罚一千.....	34
财政部重定《补助廉租房保障资金管理办法》	36
国土资源部 住房城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果	

的紧急通知(全文)	37
国务院 8 督查组赴 16 省市检查房产调控落实情况.....	40
北京国土资源局：在建在售小产权房全部查封.....	44
财政部：下半年严格实施差别化住房税收政策.....	45
北京出台新规遏制利用“阴阳合同”逃税.....	46
深圳保障房欲斩断寻租空间.....	49
南京新政挑战政策红线.....	49
集体土地征收补偿条例将出 安置补偿明确.....	50
上海：房价涨势得到遏制 将加大限购政策执行的检查力度.....	53
实 务 指 南.....	55
土地政策助力国家产业结构调整——最新限制和禁止用地项目目录解读.....	55
联 系 我 们.....	62



主 办：北京市大成律师事务所

房地产与建设工程部

部门主任：陈 凌

编 辑：赵 亮

联系我们: liang.zhao@dachenglaw.com

内部文件

仅供交流



上半年土地出让收入大幅下降

上半年房地产市场的飘红行情，似乎并未刺激到土地市场。数据显示，今年上半年，被监测的全国 300 个城市土地出让金收入为 6525.98 亿元，较去年同期大幅下降 38%。其中，上海、北京的降幅尤为明显。据统计，今年上半年，上海的土地出让金收入为 184.2 亿元，同比急跌 62.77%，收入排名也从过去两年的冠军下滑至今年的第九位。而北京今年更是无缘榜单“前十”。某央企开发商投资部负责人称，上半年出让金收入下滑和一线城市推地量有关。以上海为例，6 月前上海推出的优质宅地很少，以商办或工业地块为主，这很难激发企业拿地的兴趣。报告显示，1-6 月全国 300 个城市土地推出量同比下降 19%。其中住宅类用地推出量降幅为 32%。与此同时，土地成交溢价率也不高。今年上半年，全国 300 个城市土地平均溢价率为 5%，较去年同期减少 13 个百分点；其中住宅类用地平均溢价率为 4%，较去年同期减少 15 个百分点。不过，部分二线城市的土地市场表现抢眼，重庆市土地出让金收入为 379.42 亿元，同比增长 20.6%，位列土地出让金排行榜首位。武汉以 316.96 亿元的土地出让金收入，位列该榜单次席。6 月以来，一线城市土地市场也有了转暖迹象。宅地的数量虽然并未现大面积供应，但相比上半年有所增加。并且，多个重点城市在 6 月也出现久违的高溢价率成交地块，成为今年住宅类用地溢价率最高的一个月。某国企开发商透露，6 月后土地市场的回暖，不乏政府和企业的积极沟通的结果。同时可以看到，近期地块的成交溢价率虽然走高，但成交价格并不高，说明企业出价依然较为谨慎。

(BMD)

开发商以价换量实现业绩增长

2012 年上半年市场逐步复苏。二季度以来，多数城市成交同比出现较大幅度上升。全国成交面积前十位的企业面积增长幅度最为明显。销售金额方面，2012

年上半年前十位入榜门槛为 170 亿元，同比增长 9%左右；销售面积方面，对比前十位入榜门槛，2012 年上半年为 183 万平方米，较 2011 年上半年增长了 58%。万科以 610 亿元的成交额再度登上榜首。而恒大以 630 万平方米的销量棉结继续高居榜首。数据显示，2012 年上半年，内地销售额在 100 亿元人民币以上的房企的平均销售价同比下降 9.5%，平均销售面积同比上升 6.2%。在中央进一步明确楼市调控态度、房地产企业销售回款压力不断增大的情况下，“以价换量”已成为市场共识。报告指出，过去两个月，内地排名居前的十家房企进一步加快推盘节奏、加强促销力度，业绩环比均大幅提升。其中，万科、恒大、中海、保利 4 家龙头房企的销售额连续两月突破百亿。在调控持续趋紧的政策环境下，内地大型房企主动调整销售价格的做法，刺激了刚性购房需求入市，带动成交量回升，实现销售业绩的稳步增长，同时也为行业的健康成长提供了动力。数据显示，上半年内地十大房企拿地面积共 1771 万平方米，同比下降 66%，环比下降 40%。其中，拿地超过 10 宗的企业仅恒大、万科和龙湖 3 家，数量远低于去年同期的 8 家。调控政策未变，内地房企拿地的积极性仍然不高。（LMD）

降息再次打开楼市受益空间

中国人民银行决定，自 2012 年 7 月 6 日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点，一年期贷款基准利率下调 0.31 个百分点；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。自同日起，将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的 0.7 倍。个人住房贷款利率浮动区间不作调整，金融机构要继续严格执行差别化的各项住房信贷政策，继续抑制投机投资性购房。目前，调控已经到了关键时期，在货币政策持续宽松的大环境下，房价下跌空间有限。对于房企来说，调控已经在事实出现一定程度的松动，这给房地产再次带来了喘息的良机。地方政府加快了预调微调的步伐，银行间流动性持续好转，信贷政策微调幅度可能超过预期，但对于实体经济的惜贷情绪仍存。政策仍存在进一步宽松的空间。下半年再现降息、下调存准的可能性依然很高，楼市资金面将明显好转。目前各家银行贷款额度并不充足，出现低于 8.5 折乃至 8 折的可能性暂时不大，反而可能会因为存贷

差的减小而减少折扣的可能性，但是降息对购房者的心理影响将远超价格影响。楼市在 3 季度持续回暖的可能性很高。（LMD）

入市地王项目销售困难

7 月 10 日，引来多家房企大鳄关注的北京“准地王”万柳地块的最终结果就将揭晓。而京城 2009 年和 2010 年的地王项目也陆续入市开盘，但从目前的销售情况看，这些已经入市的地王项目中，大多数的销售状况并不理想。数据显示，从 2009 年 5 月 21 日到 2010 年 3 月 17 日这段房企频频抢地的时间内，北京合计有 30 块住宅类属性地块的溢价率超过 100%，剔除个别已经退地及在建未销售的地块，合计入市地块为 19 宗，其平均溢价率也达到了 164%。而这 19 个项目累计到目前的销售额仅为 446.46 亿元，尚不及这些项目 468.76 亿元的土地总出让金。有数据显示，多数地王项目的累积签约率不足 30%，明显低于目前市场的平均情况。其楼面价占售价最低的比例也在 44.4%。对此，有分析人士指出，遭遇调控的地王项目，在过高的土地成本下定价十分尴尬，并最终影响到销售。这些高价土地的上市时间均在 2010 年下半年以后，而这也是本轮房地产调控的开始，特别是此后的限购加限贷的调控，抑制了北京市场上大部分的投资需求，外地购房者占比在限购后，更是不足 1 成，需求锐减。而从目前的土地市场价格来看，对于库存依然比较高的房企，除非少数优质地块，否则其拿地积极性肯定不高。所以在万柳等个别优质地块外，其他区域再出现地王的可能性很小。（LMD）

大部分标杆房企完成半年目标

近日，已经有 20 家标杆房企公布了上半年销售业绩，其中，有 11 家企业今年上半年销售额同比出现正增长，9 家企业上半年销售额出现负增长。但这 20 家标杆企业合计销售额高达 3727 亿元，同比上涨幅度达 16.4%。大部分企业完成了全年目标的一半以上。但相对去年同期来说业绩普遍下滑。不过，从 6 月份的成交来看，各龙头房企业绩都迅猛增长，成交回升势头强劲。业内人士分析认为，央行降息，预调微调力度放大，影响市场预期，未来开发商在回笼资金后很

可能收回折扣优惠，导致楼价出现新一轮波动。据了解，房企在今年制定年度目标时都趋于保守，甚至今年万科只求“跑赢大市”。但从已公布的销售业绩来看，不少房企的年度任务已完成过半。据统计，多家房企也出现业绩下跌的现象。尽管上半年不少公司业绩下滑，但其6月份以来的业绩明显好于年初，业绩回升的趋势非常明显。由于微调、降价、降息等多种因素使得房地产市场成交量回升，使开发企业资金面紧张的局面得到缓解。整个房地产市场降价的动力会逐步消失，房价降幅随着成交量的持续增加也会逐步收窄。在接下来在市场回暖趋势下，开发商将更为关注存货消化。业内人士认为，本轮楼市成交复苏并不具有普遍性。目前市场虽有松动，但是限购、限贷政策依然在发挥作用，阻止投资需求入市。

（LMD）

住建部跟进地方微调问责工作

目前全国第一批超过40个城市和住建部的住房信息联网已完成，未来将扩大到500个城市。限购和房产税的执行，将因此有了数据基础。7月7日，温家宝总理在常州“不让房价反弹”的讲话，给之前部分地区出现的“房地产回暖说”浇了一瓢冷水。据了解，住建部下半年倾向于“强调既有政策”，当中对于核心政策限购的执行层面，正在收紧，地方一系列问责工作也在紧急跟进。知情人士表示，部里在收集和调研市场数据和反应，看看是否有很大的出台新政的预期，总体来说态度是谨慎的。对地方出台或变相放松房地产市场调控政策的，会予以纠正，加强地方问责。住建部政策研究中心副主任称，去年的‘国八条’很有针对性，就是要缓解供需矛盾，现在看来仍然要坚持。未来是否需要出台新政，还要看市场状况。当前市场状况仍是以自住性需求为主，并未全面逆转，只是去年房市低迷的一二线城市开始复苏，而一些中西部地区成交依旧低迷，因此没有出台新政的必要。对于微调，尽管具体的调控政策可以优化，但在方向上，对住房市场抑制投机性需求的政策应长期坚持不变，并明确支持合理住房需求。进而打破某些地方、企业和居民赌政策方向改变的幻想。在地方经济放缓、财政收入下滑的背景下，地方与中央的博弈始终存在。只有严格执行中央政策，才能逐步消除市场反弹压力。

（LMD）

银监会通知本月重启房地产信托业务

据了解，2011 年 7 月 28 日央行消息显示，中国工商银行总行在全行发文，停止了房地产信托业务。同时作为信托代理重要渠道的四大国有商业银行或通过发文、或在实际操作层面也已纷纷叫停了 2011 年上半年红极一时的房地产信托。同时，银监会对房地产信托业务规模较大的信托公司进行“窗口指导”，其中，包括中信信托、平安信托、中融信托、中诚信托、北京信托、上海信托等 20 多家信托公司暂停了房地产信托业务。近日，某信托公司负责人透露，已经接到银监会通知，去年 7 月该公司被窗口指导叫停的地产项目这个月有机会重启。同时，信托公司也开始重新受理地产开发贷的项目。该人士还透露，预计很快就会有新地产开发贷项目可以过会。同时，监管部门人士对此说法也并未否认，但针对银行近期也将放宽开发贷的传言，四大行总行内部人士表示，目前银行开发贷仍实施严格的名单制，并没有放松政策。国家统计局部分二季度的经济已经公布，形势不容乐观。虽然打击投机性住房需求不会放松，但不排除从政策上侧面引导，拉动房地产行业的可能性。（LMD）

全国保障房开工过半

7 月 9 日，住房和城乡建设部发布数据称，截至 6 月底，城镇保障性安居工程已开工 470 万套，开工率为 63%，基本建成 260 万套，完成投资 5070 亿元。而一个月前的数据显示为已开工 346 万套，开工率仅为 46.4%，一个月的时间开工量达到 124 万套。对此，中国房地产研究会副会长认为，一般下半年开工量会多一些，如今上半年刚刚过半，而开工量已经超过一半，按照这个进度完成全年任务应该不成问题。据了解，从 2011 年起，我国进入了保障性住房建设“加速跑”阶段。“十二五”期间全国计划新建保障性住房 3600 万套，2011 年年底前 1000 万套保障房已经如期开工建设。2012 年，全国计划新开工城镇保障性安居工程 700 万套以上，基本建成 500 万套。6 月 29 日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国保障性安居工程工作会议上强调，要继续推进保障性安居工程建设，实现保质按期竣工，确保分配公开公平公正。同时强调，对发现的

质量问题要“零容忍”，对责任单位和责任人要严肃追究。保障房体系是房地产政策中保障民生，调节房价的重要手段之一。落实好保障房的建设工作，才能全面促进和推动房地产行业全面健康稳定的发展。（LMD）

上海提议建立统一的土地调查数据库

7月9日，上海市国土资源局最新公布的《上海市土地调查实施办法》提出，市国土资源部门应当建立全市统一的土地调查数据库，并对全市土地调查成果实行统一管理。同时，各市、区（县）国土资源部门应当建立土地调查成果质量责任制，保证调查的数据、图件和被调查土地实际状况三者相一致。据了解，土地调查的目的，是全面查清全市土地资源和利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，为科学规划、合理利用、有效保护土地资源，实施最严格的耕地保护制度，加强和改善宏观调控提供依据。而土地调查的内容包括：土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等状况。该《办法》还要求，进行土地利用现状及变化情况调查时，应当重点调查基本农田现状及变化情况，包括基本农田的数量、分布和保护状况。土地调查数据库的建立，有助于科学的利用和管理土地资源，减少土地在市场化过程当中容易出现各种问题，让土地发挥其本身拥有的最大价值。（LMD）

上半年房地产投资增速 16.6%

统计局7月13日发布数据显示，2012年1-6月份，全国房地产开发投资30610亿元，同比名义增长16.6%（扣除价格因素实际增长14.3%），增速比1-5月份回落1.9个百分点。其中，住宅投资20879亿元，增长12.0%，增速回落1.6个百分点，占房地产开发投资的比重为68.2%。1-6月份，东部地区房地产开发投资17809亿元，同比增长15.4%，增速比1-5月份回落0.6个百分点；中部地区房地产开发投资6328亿元，增长16.9%，增速回落5.4个百分点；西部地区房地产开发投资6473亿元，增长19.9%，增速回落2.6个百分点。商品

房销售和待售情况来看，1－6 月份，商品房销售面积 39964 万平方米，同比下降 10.0%，降幅比 1－5 月份缩小 2.4 个百分点；其中，住宅销售面积下降 11.2%，办公楼销售面积增长 7.1%，商业营业用房销售面积增长 2.5%。商品房销售额 23314 亿元，下降 5.2%，降幅缩小 3.9 个百分点；其中，住宅销售额下降 6.5%，办公楼销售额下降 1.1%，商业营业用房销售额增长 5.4%。6 月末，商品房待售面积 31408 万平方米，比 5 月末增加 669 万平方米。其中，住宅待售面积增加 512 万平方米，办公楼增加 84 万平方米，商业营业用房增加 31 万平方米。

房地产开发企业到位资金情况来看，1－6 月份，房地产开发企业本年到位资金 43329 亿元，同比增长 5.7%，增速与 1－5 月份持平。其中，国内贷款 7592 亿元，增长 8.1%；利用外资 202 亿元，下降 53.9%；自筹资金 18591 亿元，增长 12.9%；其他资金 16944 亿元，下降 0.7%。在其他资金中，定金及预收款 10389 亿元，增长 1.5%；个人按揭贷款 4216 亿元，增长 0.8%。此外，6 月份，房地产开发景气指数为 94.71，比上月回落 0.19 点（LMD）

全国商业地产投资需求增大

7 月份，商品住宅市场延续了 6 月的成交热度，不但住宅市场淡季不淡，商业地产的热度也在悄然升温。北京 6 月的商业地产成交量创下 18 个月的新高，部分项目签约率超过八成。尽管目前商业地产的热度尚未传递到土地市场，但是从 1－5 月全国商业地产开发投资额、施工面积和新开工面积等各项指标来看，商业地产市场的表现要远远好于住宅市场。市场对限购和信贷政策的变化十分敏感，最近市场上出现了以广州珠江地块、北京万柳地区等为代表的一些高溢价地块。土地市场的高溢价使购房者对市场价格再涨担忧增加。历经此前楼市调控的几起几落，在长久观望后人们看到调控中的房价在低头的瞬间反弹，心理预期随之改变。6 月开始商业地产成交屡创新高降息利好是直接原因，另外投资性需求转投商业地产也是促使其成交大涨的一大原因。业内人士认为，如果成交量持续上涨，价格反弹的风险会较以前有所提高。下半年，政策的持续稳定决定楼市的走向，严守限购政策即可稳住人们对楼市的预期。（LMD）

下半年房地产投资有望企稳回升

从特定角度看，房地产在过去十多年的中国经济发展中发挥了地方政府“融资平台”、经济的重要库存以及货币创造的重要渠道等功能。从短期来说，政府推动的基础设施建设投资是否可以对冲房地产投资回落带来的影响，以及房地产投资是否在房地产调控基调没有明显变化的前提下企稳回升，具有直接影响。安邦特约经济学家巴曙松认为，6月和7月的两次降息对居民刚性需求部分的住房购买力的提升以及房地产销售的季节性因素，将导致下半年销售好于上半年，这有助于房地产新开工下滑的趋势在未来1-2个季度得以企稳回升。并且，东部地区成交已先于西部地区触底，中西部地区房地产投资有望在三、四季度反弹。伴随销量的回升，从此前的房地产波动规律看，房地产新开工和投资增速也可能在三季度触底、四季度企稳回升，全年房地产投资增速有望保持在15%-20%之间。这种判断的最大变数来自于房价的阶段性、局部性反弹会引发更为严厉的房地产调控政策，如果这种情况出现，预计房地产投资增速有可能继续回落到10%以下，这就需要在其他领域的投资以及内需领域采取更大的对冲措施，来促进宏观经济的企稳回升。综合而言，基于当前房地产调控政策对于高房价和财富分配负面影响以及社会影响等谨慎态度，预计下半年房地产调控政策的基调不会出现明显变化，在此前提下，房地产市场的调整动力和波动将更多地来源于自发性的、阶段性的被抑制刚性需求的逐步释放等，这使得房地产销量增速在2012年一季度触底的基础上，如果延续此前中国房地产市场波动的规律，则房地产销量在二季度由负转正基础上有望在三、四季度企稳回升。（LMD）

大型房企重回土地市场

据统计，全国土地成交已跌至两年来的低谷，上半年全国30个重点城市经营性土地成交金额共计2828.55亿元，同比下降37%，环比下降46%。6月，13个重点城市平均溢价率较前期明显回升，达到上半年的最高水平。低迷的土地市场已显露转机，越来越多的房企开始积极入市购地。分析表示，像中海这些大型房企，在市场基本面回升的情况下，适当超前于市场回暖周期之前，拿地成本会

比较低。以高周转模式为主的房企都会抓住机会在这段时间频繁拿地。很多资金充足的大型房企都在摸索逆周期经营策略。诸如中海、保利、华润等大型房企、央企，由于及时降价，恢复较快，近期频频出现在全国各地土地市场。然而，另一类如远洋地产、富力等在 2010-2011 年那一轮行情中扩张过快的房企，去年以来并没有积极拿地。业内人士认为，低底价及优质地块的推出，是部分城市土地成交活跃的主要原因。部分地块的底价低于前期成交价格约 1-3 成，由此吸引了抱有“抄底”心态的房企入市。2012 年起部分城市便率先开始调整土地出让底价，地价出现明显松动。这些城市调整了前期流拍地块底价，重推底价普遍下调约 15% 以内，在土地低价入市已成为普遍策略的情况下，房企拿地意愿增强，下半年土地市场将明显好于上半年。（BMD）

上半年刚需继续主导北京楼市

上半年，全市新建商品住房成交 3.5 万套，同比增加 13.7%。新建商品住房价格 2.05 万元/平方米，同比下降 9.2%，其中新建普通商品住房成交均价 1.65 万元/平方米，同比下降 9.7%。居民首次购房比重仍保持在 90% 以上。投资投机需求被有效挤出，刚需购房占绝对主导地位；中低价位、中小套型普通商品住房成为市场成交主流，尤其是交通便捷、套总价低于 150 万元的商品住房，因符合年轻家庭的消费能力和工作生活特点、适宜首置自住，得到市场认可，成交套数占比达 55.2%，大户型、高总价的商品住房则相对滞销。综合来看，成交增长仍然集中在中低价位、中小套型的项目，部分二手房成交价格上涨，也呈现出明显的区域性，而不是全市普遍现象。根据北京房协统计，上半年全市共有 117 个新建商品住房项目低价入市或降价促销，尤其大兴、通州、房山、昌平、顺义等近郊区县最为显著，这些降价换量项目的成交占到全市成交量的 70%，全市房价不存在普遍上涨的可能。首先，北京一直严格执行住房限购政策、从严落实房地产调控措施，投机需求始终无法进入市场、推高房价。其次，当前住房市场的消费主体为刚需家庭，对价格变动较敏感，如房价明显上涨，必然导致其选择观望，暂退市场。此外，北京市住房供应充足，目前全市商品住房库存保持在 8 万套左右，可以确保满足居民购房需求。（LMD）

保障房配套管理欠缺严重

随着2011年保障性安居工程的建设任务逐步落实，保障房分配方面暴露出的问题也随之显现。数据显示，66个市县中，有5个市县的2801套保障性住房被作为商品房对外销售；3个市县的226套保障性住房被挪作他用；32个市县的1.46万套保障性住房闲置半年以上，影响房屋使用效率。审计署社会保障审计司负责人表示保障房被当成商品房来卖、保障房闲置、分配管理流程不够严格等情况比较严重，只有制度上进行公平分配和规范管理才能根治这些问题。实际上，审计出的问题只是冰山一角，保障房分配出现的问题比审计结果要严重得多。对于保障房一些资金被挪用，部分地方政府则认为这恰恰反映出了保障房背后的资金难问题。同时，保障房的成本问题也是造成保障房空置的重要原因。地理位置较远，交通不方便，加上价格不便宜，是导致很多廉租房申请者最终放弃的重要原因。某业内人士表示，大多数公务员的基本福利都以包吃包住为主，所以公务员考虑市场购买性质的经济适用房比较多，不会去选择租住廉租房或公租房。目前，保障房在软硬配套措施上，还存还很多问题。要从根源上，从制度、定义及实际情况上综合考虑保障房的筹建、公平分配以及政府退出等问题，才有可能使保障房系统全面发挥其作用，解决民生问题，保障房地产市场的健康发展。（LMD）

下半年房企将面临更严峻的资金流考验

成交量的不断上升使得部分开发商又玩起了“量升价涨”的老戏码。根据北京市住建委网站公布的网签数据，6月上半月，北京住宅网签共10576套，同比上月再次上涨9%。在价格方面，6月来北京住宅均价达到了21264元每平米，同比5月上半月的20243元每平米上涨了5%。自6月开始，开发企业推盘积极性逐渐高涨。随着新项目的陆续入市，新房成交量也出现明显上涨。然而，部分热销项目提价，短期来看符合营销规则，长期来看未必符合市场。与此同时，限购不见放松，库存持续处于高位，多数房企下半年的预期并不乐观。

从5月份开始，商品住宅市场进入传统销售旺季，成交量大幅上涨，纯商品住宅成交量更是达到限购以来的最高值。而6月作为传统销售旺季，加上近期央行降息的利好，也使得市场热度并未有所降低。数据显示，6月上半月北京纯商品住宅成交4485套，比5月上半月上涨44%。与此同时，全市新房成交价格出现小幅回涨。6月上半月纯商品住宅均价为21364元/平方米，比2012年5月同期上涨3.7%。然而，实质性涨价现象并不存在，更多是因为中高端项目短暂热销而引起。目前，市场仅仅是成交量单方面回涨而已，并不能说明市场真正回暖，与2009年5月市场回暖局面存在本质上的差异，预计6、7月交易量还将处于高位，但是由于刚需数量有限，当前这种成交量上涨势头难以长时间延续，下半年楼市仍然存在不确定性。在限购、限贷等政策的作用之下，短期内购房需求难以发生剧烈的增长。

另外，尽管5月份楼市销售情况有所好转，但是压在房企头上的高负债和高库存并未随之消失。排除结构性的原因外，市场下行的速度放缓，但快速反弹的可能性不大。在近期以“高周转”为目标的情况下，价格出现过快增长的可能性不大。从负债情况来看，到今年一季度，仅146家上市房企总负债就高达1.49万亿元，较2011年底的1.44万亿元有所上升。其中，“万保金招”四大龙头企业的资产负债率依然维持在高位，分别为77.73%、78.92%、71.94%和70.32%。

除了负债压力巨大外，上市房企的库存压力也着实不小。虽然随着3月以来

成交量明显回涨，楼市库存量开始有所减少，但数据显示，截至5月底，全国楼市库存量比去年同期增加了17.82万套，上涨近三成，楼市库存量依然处在高位。而从上市房企一季度披露的数据来看，146家房企的存货总量一季度末为1.34万亿元，同比2011年一季度的1.01万亿元上升了32.7%，也较2011年末的1.29万亿元有了进一步的上升。另据2012中国房地产上市公司TOP10研究报告显示：2011年，房地产上市公司经营业绩增速放缓，资金面持续趋紧。根据中国指数研究院提供的数据，2011年，房地产上市公司的营业收入增速大幅下滑，均值为53.50亿元，增速较2010年下降了18.58%。

尽管近一段时期众多地方政府对房地产调控政策局部微调范围扩大，但并不意味房地产调控政策将会转向，而央行和银监会近日也明确表明不会放松房地产调控。五月份的销量出现了一定程度的上浮，但距离市场真正的回暖还存在一定的差距。微调在一定程度上保护的刚需的购房意愿，预计6、7月份的成交量或还将处于高位，但是刚需数量毕竟有限，如果市场真正得到释放，还是需要更多投资性需求的拉动，但这一投资行为仍将受到抑制。

因此，在我们看来，成交量上涨势头或难以长时间延续，在刚需得到释放之后，楼市成交量将会趋于疲软，而库存量的进一步增加将会给商品房价格造成更大的下行压力。在负债和库存压力尚未得到明显缓解的情况下，今年下半年房地产企业将会面临更为严峻的资金流考验。

“烂尾之城”充斥二三线城市

一个月前，包头最大的房企老板魏刚选择上吊自杀，以此结束高利贷带来的资金链压力——其正在开发建设的项目中数栋高层陷入停滞，成为一片尚未封顶的烂尾楼。在游资蜂拥的包头、鄂尔多斯房地产市场，这样的烂尾项目只是冰山一角。呼和浩特、包头、鄂尔多斯三市近几年借力采矿业，借势全国房地产市场，发展速度十分强劲。其背后，是游资、高利贷在房地产市场的单一押注。

像呼包鄂三市这样投资过剩、库存积压的中国二三线城市，已部分出现上世纪海口、北海那样的烂尾楼充斥的“烂尾之城”。这些几年前由于全国房地产投资过度，开发过剩的产物，给城市经济发展带来的后遗症正在逐步显现。而这些

遭遇房地产崩盘危机、经济急需再次战略转型的二三线城市，前景让人担忧。

随着国家在房地产市场的限贷和限购调控，去年下半年，包头和鄂尔多斯的住宅销售市场几乎关闭。持续的滞销局面，终于拖垮了靠高利贷维系的房企资金链。目前，包头的240个在建项目中，约有90%陷于停工。其中，因为房企老板跑路而造成的烂尾比例大约在15%。尽管包头依托当地的实体经济，但是在太环境下也不能独善其身。业内人士介绍，在游资过多的包头，当地的房地产开发企业，自有资金的比例只有10%-20%，更多资金来源于高利贷借贷。呼和浩特市房管局称自去年就不再对媒体和社会公开相关的数据。据不完全统计，目前呼市的商品房总量在1000多万平米的建筑面积，人口总量约为200多万。每年的销售面积保持在140万平米左右。如果停止新建项目，呼市的现有商品房约需要6年来消化。作为内蒙古的行政中心，呼和浩特市在以价换量的力促下，3-5月，商品房的网签量从1054套、1197套升至1203套，呈现小幅上涨。但这样的小幅上涨难以改变烂尾之忧，包头和鄂尔多斯楼市依然无明显回暖的迹象，一批资金沉淀在不动工的“不动产”上，企业的销售收入停止了循环。

目前，在鄂尔多斯新建的2000多万平米的住宅开工量中，尚在开工状态的楼盘仅有4个。包头和鄂尔多斯房地产市场，或许是二、三线城市房地产投资过剩、库存积压的缩影。今年5月，因对公务员购房实行现金补贴而进入公众视野的辽宁营口，房地产供应量远大于需求量。数据显示，营口市新竣工和存量的住宅面积总量已达4800万平方米，如果按照每套房面积为100平米和每3人拥有一套住房来计算，未来营口市需要增加近150万的人口，才能消化掉现有的住宅存量房，而目前营口市的人口总量仅230万。在调控的重压之下，由于资金链发生断裂的中小开发商不在少数，原来开盘即被抢购的楼盘，现在工地上十分冷清。在长沙，自去年下半年以来，已经有9个项目的房企老板因资金压力而“跑路”。这样的例子在二三线城市还有很多。

其实，国内多个地方当前的困境，与地方政府政绩膨胀不无关系。据一些开发商表示，过去形势好的时候，政府为了展现政绩，搞了很多政绩工程，催促开发商加快速度开发。但现在形势一变，资金情况整体上逆转，政府卖完地没有直接压力，但对企业来说却成为一大负担。再加上政府官员换届等其他原因，政府“甩包袱”的情况很常见。与其他地区不同的是地，由于大量民间资金的参与，

鄂尔多斯在楼市盛宴结束后，曾发挥支柱作用的民间借贷体系也正在加速崩溃。这使得本来只属于房地产开发商的问题放大成了影响巨大的社会问题。有理由相信，鄂尔多斯的情况还会恶化，最终结果是，鄂尔多斯把地底下的煤炭资源变成了地面上的一堆钢筋混凝土，同时留下一大堆坏账和被欠钱的老百姓。在安邦研究人员的调研中，有些开发商悲观地表示，资金链问题解决不了，问题迟早会爆发成社会问题。出现问题如何解决是关键，以前鄂尔多斯认为金钱可以买到现代化，但是现在看来存在许多难题，主要原因有两个：一是在我国人口负增长的大环境下，鄂尔多斯人口增长不易；二是经济发展水平滞后，高端智慧化服务不足，吸纳外来人口的能力不够强。大量的住房供应短时间内无法被消化，投资过热现象显著。尽管国家在利息、利率等宏观金融政策上放宽松，但是并不能直接转化成需求，并且，像鄂尔多斯等二三线城市这样如此扭曲的供求关系，只能等待城镇化进城过程中逐步地自我消化。对于这些停工的项目的出路，也有专家指出，可以通过进一步的融资重新开工，或者通过兼并重组，将这些待建项目进行兼合并处理。企业也可以考虑将房子卖给政府，政府用来作保障性住房，政府到时候将土地款退回给开发商，再按照建筑成本回购房子。

值得注意的是，对于楼市的复苏态势，数据确实说明楼市在回暖，但判定市场回暖需要诸多条件，包括房地产开发投资的指标和购地的表现。与土地成交和开发商投资增速和 5、6 月份的火爆的市场成交量相比，堪称冰火两重天。6 月份以来，各地地王又有冒头迹象。二三线城市“烂尾之城”的现象希望能给下半年的各位准地王们敲响警钟。

部分城市土地市场回暖不能代表全国情况

6 月份以来，北京和广州的地王现象给开发商注入了一阵强心剂。但是，部分土地市场回暖仍不能代表全国情况。财政部日前公布上半年全国政府性基金收支情况显示，受土地出让成交额大幅下降影响，全国国有土地使用权出让收入 11430 亿元，同比减少 4342 亿元，下降 27.5%。虽然从 6 月份地方便开始明显集中供应土地，但展望下半年，受制于调控和房企的谨慎，下半年土地市场仍将在限速中运行。以北京为例，上半年北京合计出让的 72 幅地块中，总土地出让金

仅为 144.88 亿，同比上年同期的 328.46 亿下调了 55.9%，这一数字也创造了最近 5 年来的最低值。在上海，上半年土地成交金额 184.42 亿元。同比减少 62.62%。二线城市也普遍低迷。2012 年上半年南京土地市场成交金额 101.96 亿元，同比 2011 年上半年的 164.05 亿元，也下降了三成多。1-6 月 13 个重点城市居住、商办用地成交量同比分别下降约 42%及 35%，土地出让金同比下降超过 4 成。但整体而言，从目前土地出让的情况看，依然呈现明显的不均衡性，一些位置比较好的地块受到热捧，溢价及成交单价虽比较高，但相比 10 年的地王出现的地板价高于在售项目价格的现象还有一定差距；地方政府对土地的定价仍比较高，土地市场“以价换量”尚未完全实现。（LMD）

上半年房地产信托融资规模下降

最近两个月新房销售持续回暖，大型开发商回款较快，资金饥渴有所缓解。当然资金饥渴缓解并不等于资金充裕，当前在监管部门仍未放松房地产调控的情况下，开发商仍然重视通过发行信托产品融资。数据显示，今年 1-6 月，房地产信托产品在全部信托产品中仍然占较大比重，共成立 327 款产品，融资规模达 701.61 亿元，占信托产品融资总规模比重为 22%。有业内人士透露，目前监管部门对房地产信托产品的要求更加严格，满足“四三二”标准的开发商发起的信托产品才有望获批，即开发商融资前必须四证齐全、至少投入 30%的自有资金、必须有国家二级资质。从发行信托的融资成本来说，开发商的“贷款”利率在 15%左右，比去年略降。研究员分析，在今年发行的集合信托产品中，房地产信托占比仅为 20%，远低于前两年 50%的份额。2010 年和 2011 年房地产信托的发行量较大，从今年下半年开始，房地产信托将迎来一波兑付高峰。由于房地产开发商融资、投资者对高收益产品的需求以及信托公司对高报酬项目及转型期间的业务开展要求，房地产信托仍会占据较大比重。两次降息同时也给资金链紧张的开发商带来了一些喘息的机会。（BMD）

警惕旅游地产非理性狂奔

自去年下半年以来,中弘股份在全国马不停蹄地展开了旅游资源“圈地运动”。去年10月,公司与吉林省合作开发长白山度假项目。今年仅4月一个月中就与济宁北湖新区、山东省微山县、西双版纳政府签署了3个合作项目,总建设面积超过2万亩,投资规模超过250亿元。6月11日,中弘股份与万豪国际集团签订合作协议,万豪集团将向中弘股份在北京和海口的两个高档酒店提供酒店管理输出。中弘股份在全国范围内进入旅游地产的行为并非个案。在楼市调控的大背景下,开发商或借山水做文章,或施行引入海外风情的“拿来主义”,如今神州大地随处可见开发商以旅游地产之名跑马圈地的影子。

开发旅游地产,已成为名副其实的“全民运动”。统计显示,2012年一季度,全国旅游地产投资继续井喷,投资上亿元的签约项目就有近70个,总规模达2600多亿元。而今年1-3月,全国房地产总投资为10927亿元,旅游地产占据超过1/5;百强房企中至少有1/3涉足旅游地产。从政策调控到土地政策及趋势到长期利润上看,目前住宅地产调控从紧,商业地产仍是‘商住倒挂’,旅游地产或是调控背景下房地产商的另一条可选之路。在“旅游加地产”的模式中,旅游部分的投资收益属于典型的“慢进慢出”型,而地产开发部分则为“快进快出”型。出于商业利益的冲动,开发商会有意增加地产部分的投资建设面积,以缩短收益回收期,实现投资收益最大化。

实际上,当前如火如荼的旅游地产,面临着诸多问题,圈地成本快速上升便是其中之一。一般来说,地产商都是以便宜的价格拿到土地,然后通过卖房子回收成本,再通过土地增值获取巨大收益。然而,近两年来的旅游地产热,迅速拉高了旅游地产的开发成本,对于资金链以及后期项目投资回报率的影响,都是不容忽视的问题。随着大量的房企加入旅游地产开发的行列,自然旅游资源的稀缺性显现。在一些比较著名的自然风景区,房企们竞争激烈,土地价格被迅速抬高。并且,一些风景区还涉及到当地居民的拆迁问题。随着当地居民对土地补偿要求的提高,拆迁成本上升也在推高房企的拿地成本。而这些成本最终会导致项目收益率远低于预期,资本搁置等诸多问题。这类问题将成为在当前大环境下,开发商涉足旅游地产所面临的重要风险。

此外,盈利模式风险也是始终困扰着进入旅游地产的房地产开发商们。传统

开发商布局旅游业很大部分是“曲线”做地产，即以旅游之名行圈地之实。据悉，大多数旅游地产项目其实还是以销售为主，开发酒店等其他配套，其实是为了形成一种休闲度假的氛围，最重要的是卖配套的住宅和商铺。即使是国内现在发展最好的旅游地产开发商华侨城，仍然未能实现真正以旅游方面的收入为支撑的盈利模式。据华侨城年报显示，尽管主题公园和文化表演也能带来进帐，但华侨城真正的盈利仍来自于项目配套住宅的销售收入。华侨城2011年的主营收入显示，房产收入占其营业收入近59%，旅游综合收入占其营业收入的36.4%，由此可见，华侨城仍旧是以房地产业务为主。在旅游地产领域，如何增加旅游业务的附加值，始终是这一行业盈利模式的一大问号。

与住宅地产相比，旅游地产开发规模较大，投资占比高，开发周期长。投资回报周期的不确定，是开发旅游地产的企业另一大风险。通常情况下，旅游地产持有型物业面积较大，很难在短时期回流资金，再加上有很高的财务成本，运营艰难。目前，旅游地产开发领域还未找到成熟的融资模式，在传统融资领域，旅游地产项目由于投资回收期较长，获得融资的难度较大。随着旅游地产项目开发增多，其开发成本要求也越来越高，动则数十亿、上百亿的开发投资，使得旅游地产融资需求越来越大。

另外，在旅游地产项目管理上，也存在一定的风险。目前大多数旅游地产项目后期运营不是很好，后期物业管理也不是很到位，尤其是滨海物业。由于在海边长时间没有人居住，海风对房屋的腐蚀性很强，会相应增加房屋的维修率，这对滨海度假产品的使用和管理提出了更多的要求。

因此，无论是地方政府还是开发商，都应抱着理性的心态，不能急功近利，为圈地而开发。否则，旅游地产不仅不会产生预期的经济效应，反而会使企业甚至地方经济陷入另一个泥潭。同时，国家在政策上也应落实贯彻土地的合理使用，不能盲目开发。给自然风景带来的破坏也将使我们无颜面对子孙后代。

银监会对房地产信贷既不松口，也不松手

在国务院强化“稳增长”的政策放松行动中，房地产调控不在此列。日前，中国银监会主席尚福林在2012年第二次经济金融形势通报分析会议上强调，要

贯彻国家楼市调控政策。尚福林指出，下半年将继续强化房地产贷款风险防控，加强房地产信托风险管理，重点支持保障房、中低价位、中小套型普通商品房建设，有限办理家庭首套真实自住购房按揭贷款。据统计，目前内地有5成大型房地产企业的负债率超过60%，房地产贷款的潜在风险已引起中央关注。据报道，大多数房地产上市企业经营性现金流为负值，部分大型房地产集团内，互相担保贷款占其全部贷款三成。我们注意到，在中央向16个省市派出房地产调查组之后，上海市政府率先回应中央号召，发布通知强调，严格执行楼市调控政策，下半年将重点检查购房资格、（认房认贷）政策执行情况、土地增值税等税收征管情况，严肃查处提供虚假证明骗取购房资格，以及违规发放二套、三套房贷等行为，确保各项政策落到实处。自去年下半年以来，在全国105个监测城市中，已有33个城市对楼市政策进行了微调，其中，包括上海在内的4个城市，微调政策因为触及限购（红线）而被叫停。从近期情况看，中央与地方围绕房地产调控的博弈在加剧，但中央明确表示不能松口。从尚福林主席代表银监会的表态来看，下半年在房地产信贷上，银监会既不会松口，也不会松手。（BHJ）

房地产调控是经济增速下滑重要原因

国务院新闻办举行新闻发布会，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长盛来运表示，房地产调控是今年经济增长速度下滑的重要原因，但为防止房地产泡沫化对经济的长期发展的冲击，房地产调控不能放松。总体上来说，房地产调控成效比较明显，房地产价格上半年延续了去年以来稳中有降的态势。同时，投机性需求得到了明显遏制。所以上半年商品房的销售面积下降了10%，虽然说4、5月份开发商以价换量，刚需得到一定程度的释放，但是实际上销售面积还是在下降。统计司司长同时强调，房地产的主动调控在短期来讲确实是今年增长速度下滑的一个重要原因。从房地产投资增速回落的幅度以及与房地产销售有关的家具和家电销售情况来看，增速都回落得比较明显，这不可避免地一定程度上影响短期经济增长。但是，从长期来看，更有利于国民经济更持续健康发展，特别是对防止房地产泡沫化对经济的长期发展的冲击很有好处。所以要进一步完善房地产调控的政策，进一步巩固房地产调控的成果。（BMD）

住建部研究报告修改全年房价预期

由住建部政策研究中心等机构成立的“中国房地产动态政策设计研究组”，刚刚出炉了《2012 政策评估报告》。该报告对今年初的两项预测数据作出了修正，一是将商品房均价从年初预测的下降 4%—6%修正为上涨 2%；二是将商品房新开工面积由年初预测的上升 7%—10%修正为下降 2%。政策变量对房地产市场的即时影响较大，政府政策影响市场常常成为房地产业发展中的“硬拐点”。目前，已有近 40 个城市对楼市政策进行微调，涉及调整普通住宅标准、公积金政策松绑、减税补贴等，这些措施的实施，促使楼市成交增速加快。同时，由于宏观经济形势变得较为复杂，信贷变化力度超出预期，房地产市场各方预期也出现一定变化。近期信贷放松和各地调控政策微调，上半年商品房均价同比已上涨 1%左右，而下半年市场维持现状的可能性极大，所以预测上涨为 2%，同时并不排除热点城市成交量创新高后价格较大幅度上涨的可能。本轮房地产调控肩负经济安全、政治民生和政府公信力等重任，因此调控方向必须要长期坚持。但是，抑制投资投机的手段要优化，应多采用经济手段促进房地产市场健康发展。在坚持调控不放松的总基调下，稳定市场预期，引导购房者和房企对未来房价的合理预判，将是政策调控的首要目的。（LMD）

成都土地经济模式是一条死胡同

目前，整个成都市建筑高度超过 200 米的商业项目总数（含规划与在建）已经超过 30 栋，而高楼最多的纽约也仅有 35 座、上海为 21 座、北京仅为 4 座，成都的高楼规划与建设，大有赶超世界之势。这只是成都近年来大力推进城市综合体建设运动的冰山一角，这一切显然远未结束。放眼望去，在成都地铁一号线世纪城站附近，体量巨大的商业项目在天府大道旁扎堆而建。据考察，长期“大跃进”带来的负面效应已经开始显现。以天府大道以西建筑面积达 12.5 万平方米的苏宁生活广场为例，尽管地理位置优越，但开业一年来，其经营状况一直欠佳。即使开业快一年，该商场很多店铺仍在招商中，有不少店铺已经关门，整体开业率不足六成。同样，荒凉的场景也在商务办公楼延续。数据显示，成都甲级

写字楼市场空置率由 2012 年第一季度的 27.7% 上升至二季度的 37.8%，供应量和空置率都创下了历史最高水平。据业内人士透露，有些开发商不是专业做房地产的，经验不足导致招商、运营困难，实际上，安邦一直在强调地方政府发展经济应该跳出“土地财政”这个老路。土地出让金只能带来短期的利益，而一个城市发展服务业的潜力已被高租金给吞噬掉。所以，长远看来，土地财政这条路是走不通的。正如我们一再强调的，在“后土地经济时代”，成都的转型必须以稳固提高服务业为核心，以提高消费能力为主线，这样才能增强政府财政的持续创收能力。（LZNX）

温家宝总理再次强调坚决不让房价反弹

温家宝总理 7 日在江苏常州调研时强调，要防止变相放松购房政策，毫不动摇地继续推进房地产市场各项调控工作，促进房价合理回归，决不能让房价反弹，造成功亏一篑。温家宝说，经过多年艰苦不懈的努力，房地产市场调控取得了一定成效。值得注意的是，二季度全国主要监测城市地价出现环比微升，6 月份一些城市新建住宅价格出现环比上涨，目前房地产市场信息比较混乱，市场对房价走势的预期出现一些变化，群众普遍担心房价反弹。总理强调，目前房地产市场调控仍然处在关键时期，调控任务还很艰巨。必须坚定不移做好调控工作，把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策。这已经是温家宝今年第五次谈房价，总理在常州调研时再一次强调了在严防房地产投机，促进刚需，以及全面落实保障房政策这三方面的工作。近期，主要城市的各项房地产指标，让很多人认为房地产行业的拐点已经到来，开发商信心大增，开始逐步积极拿地，地王在各地有冒头的趋势，同时市场也出现一定程度的恐慌气氛，购房者入市踊跃，为了确保调控政策的有效性以及持续性，温总理再一次在降息之后，强调坚决控制房价上涨，促进房价合理回归的政策导向，再次向市场表明了政策信号，在刚需购房上，政府会支持，但是防止投机性住房的政策绝不会放松，尤其是对于地方微调尺度要予以严控。由此可见，下半年开发商在政策预期和拿地方面依然将会保持谨慎，做好长期过冬的准备。（LMD）

FDI 被禁投房地产

央行于日前下发了《中国人民银行关于明确外商直接投资人民币结算业务操作细则的通知》。该通知给人民币 FDI 设定了红线，规定部分账户不得投资证券、衍生品及房地产。通知明确规定，境外投资者人民币前期费用专用账户不得用于土地招拍挂或购买房产；资本金专用账户等不得用于投资有价证券和金融衍生品，不得用于委托贷款，不得购买理财产品、非自用房产；外商投资房地产企业不得

自境外借用人民币资金。同时，细则要求，一个境外投资者在境内只能开立一个人民币前期费用专用存款账户，账户名称为存款人名称加“前期费用”字样；境外投资者开立人民币再投资专用存款账户，账户名称为存款人名称加“再投资”字样。去年 10 月，央行曾发布《外商直接投资人民币结算业务管理办法》，正式推出人民币 FDI 业务，标志着跨境人民币直接投资由个案试点步入常规化、程序化、规范化的通道。而此次细则的发布，是在上述《办法》的基础上，进一步为境外投资者用人民币来华投资提供便利，也能更好地规范银行办理外商直接投资人民币结算业务并活跃离岸人民币债券市场。目前，房地产市场的投资以及投机属性是国家调控政策严厉打击的对象。为保护房地产市场的健康发展，任何形式的房地产投机资本都将会受到国家严格控制。（LMD）

住建部为民营参建保障房铺路

住房和城乡建设部等部门近期联合发布《关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知》，住房和城乡建设部有关负责人 21 日表示，《通知》明确民间资本参建保障房的具体方式，所享有的支持政策，同时要求消除政策障碍，为民间资本参建保障房创造良好环境。据住房和城乡建设部有关负责人介绍，民间资本可通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与保障性安居工程建设，按规定或合同约定的租金标准、价格面向政府核定的保障对象出租、出售。具体方式包括，直接投资或参股建设并持有、运营公共租赁住房；接受政府委托代建廉租住房和公共租赁住房，建成后由政府按合同约定回购；投资建设经济适用住房和限价商品住房；在商品住房项目中配建廉租住房和公共租赁住房，按合同约定无偿移交给政府，或由政府以约定的价格回购；参与棚户区改造项目建设和市、县政府规定的其他形式。目前，我国保障房建设主要由公共财政投入，但这并不意味着排斥社会资金在保障房建设方面的投入。事实上，近年来各地大规模推进保障房建设过程中，多渠道筹集资金已是普遍做法。本次通知，主旨要求各地要加强对民间资本参与保障性住房建设和运营的指导监督，为民间资本参与保障性住房投资、建设、运营和管理创造良好的环境。（BMD）

楼市盘点：上半年哪些政策直接影响了房价

2012 年 07 月 来源：大河网

核心提示

2012 年上半年，宏观经济政策预调微调力度加大，央行两次下调存准备金率并在三年来首次下调利率；与此同时，多地楼市政策微调，但限购和差别化信贷等政策继续实行，5 月 23 日温家宝总理也表示稳定和严格实施房地产市场调控政策，房地产调控总方向不改。

在紧迫形势催逼下，中原楼市表情更加丰富、更加具象。可以说，市场上有多少家楼盘，楼市中便会有多少种表情。

哪些政策直接或间接影响到河南楼市的价格、成交？让我们一起回顾一下上半年的政策。

1

40 个城市联网个人住房信息

住建部部长姜伟新表示，今年要继续加快个人住房信息系统建设，保证在 6 月底前实现 40 个主要城市的联网。个人住房信息联网后，同一权属拥有人名下在 40 个不同城市的房产将得以一并查询，异地购房的资金流向、程度、走势将可统一监控。

2

各地出台微调政策

近日，河南省关于七折房贷利率优惠的消息，“高调”地刺激了人们的神经，关于政府是否“救市”的讨论再次掀起。很快，河南银监局权威人士表示，网上所传河南房贷新政是误传，郑州金融办相关人士也否认了房贷新政。据北京中原市场研究部统计显示，自 2011 年下半年以来，北京、上海、杭州、重庆、厦门、武汉、合肥、南京、常州、吉林、中山、长春、芜湖、从化、马鞍山、沈阳等 33 个城市分别从不同角度出台了楼市微调政策，政策微调内容涉及限购政策、土地出让、普通住宅标准、税费优惠以及购房补贴等。除芜湖、佛山、成都等因

为微调触碰到了限购红线，政策颁布不久就被“叫停”外，其他政策基本都得到默许。

3

存准金率两次下调

中国人民银行 5 月 12 日晚发布消息称，将从 5 月 18 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。下调后，大型金融机构存款准备金率降至 20%，中小型金融机构存款准备金率降至 16.5%。这是央行今年以来第二次下调存款准备金率，上次下调准备金率是在 2 月 24 日。同时，这也是自去年 11 月 30 日央行宣布近 3 年来首次“降准”之后，连续第三次下调存款准备金率。

4

降息 0.25 个百分点

中国人民银行 6 月 7 日晚间决定，自 6 月 8 日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。其中，金融机构一年期存贷款基准利率分别下调 0.25 个百分点，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。人民银行同时宣布，8 日起，将金融机构存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的 1.1 倍，将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的 0.8 倍。

5

落实差别化住房信贷政策

2012 年人民银行金融市场工作座谈会上，央行表示，继续落实差别化住房信贷政策，完善融资机制，改进金融服务，加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度，满足首次购房家庭的贷款需求。

6

清理小产权房今年全国试点

2 月 16 日召开的“全国推进构建国土资源执法监管共同责任机制座谈会”上，国家土地执法监察局局长李建勤表示，今年全国将开始选择试点城市，妥善处理现存小产权房的问题。

7

严控容积率违规

3 月 26 日，住建部消息称，为巩固房地产调控效果和防止权力寻租，日前

出台了《建设用地容积率管理办法》，严控地方政府通过修改容积率帮助开发商“过冬”。《建设用地容积率管理办法》提出，地方出让国有建设用地必须有容积率条件，否则合同无效，容积率条件不得擅自修改，不得以政府会议纪要等形式擅自修改，必须经过公开论证，公布参与论证专家名单，接受社会监督。

8

二套房贷将与首套房贷一视同仁

银监会正式发布《商业银行资本管理办法(试行)》，并于2013年1月1日起实施。正式文件对二套房贷与首套房贷给予同样的风险权重。此前的征求意见稿把住房抵押贷款按一套房和第二套房给予差别风险权重，一套房抵押贷款风险权重为45%，第二套房抵押贷款风险权重为60%。此次出台的正式文件删除了这一差别对待的规定，将个人住房抵押贷款的风险权重统一定为50%。

天津出新规：楼盘不能随意叫“花园”“公馆”

2012 年 07 月 来源：中国青年报

喜欢为楼盘取“花园”、“公馆”等动听名字的房地产开发商注意了：在天津，这些字眼不得乱用。即将于 2012 年 7 月 1 日起施行的新版《天津市居住区及公共设施名称使用规定》指出，地名应名实相符，符合居民区及公共设施的性质、功能、形态、规模和环境等实际情况，“能够为公众理解和接受”。

为此，天津市规划局对一些常见地名作了解释。如单体或连体高层建筑中的住宅，要想称为“大厦”须在 10 层及以上，综合性建筑物高度应在 24 米以上。

“城”则一般适用于建筑面积在 30 万平方米以上的居住区或 10 万平方米以上的商业型建筑物。较大型商业、娱乐及综合性建筑物如要称“广场”，占地面积应在 1 万平方米以上，集中公共场地应达到 2000 平方米以上。“中心”则规模更大，适用于占地面积在两万平方米以上或建筑面积在 10 万平方米以上，且具有某种专门功能的非居住用途的建筑物或建筑群。

天津还明确，“馆”、“官”适用于以文化、教育、娱乐、体育等功能为主的建筑物。楼盘要想被冠以“别墅”、“庄园”的名号，必须是绿地率在 45%以上、以低层建筑为主的高级园林式居住区。“山庄”适用于绿地率在 45%以上，依山而建的居住区。

若干园林式或花园式住宅小区组成的大型居住区可称“苑”，但要想叫做“花苑”、“花园”，绿地率应在 40%以上，而“家园”、“庭苑”则在 35%以上。至于居、园、轩、坊、阁、庭、里、榭、邸、所、舍等，适用于单体或相对独立的建筑物或居住区。

不过，对于时下流行的“××华府”、“××雅筑”、“××领地”等楼盘名称，《天津市居住区及公共设施名称使用规定》未有明确标准。

天津市人大通过的现行《天津市地名管理条例》规定，居民住宅、大型建筑物名称由投资单位申报。地名的定性词语应当与事实相符，以楼、厦、苑、广场、花园、公寓、别墅、中心、山庄等形象名称作通名的，应当符合市政府规定的规

范标准，违者将受行政处罚。申报地名与事实不符的，责令限期改正；逾期不改正的，处以 5 万元以下罚款；对他人构成欺诈的，依法承担民事责任。擅自命名、更名的，责令限期改正；逾期不改正的，处以 2000 元以上两万元以下罚款。（记者张国）

住建部调研地方政策 变相放松者或被问责

2012 年 7 月 10 日 来源：21 世纪经济报道

住建部调研地方政策 变相放松者或被问责

目前全国第一批超过 40 个城市和住建部的住房信息联网已完成，未来将扩大到 500 个城市。限购和房产税的执行，将因此有了数据基础。

7 月 7 日，温家宝总理在常州“不让房价反弹”的讲话，给之前部分地区出现的“房地产回暖说”浇了一瓢冷水。

9 日本报记者从接近住建部的知情人士处了解到，住建部下半年倾向于“强调既有政策”，当中对于核心政策限购的执行层面，正在收紧，地方一系列问责工作也在紧急跟进。

“部里也在收集和调研市场数据和反应，看看是否有很大的出台新政的预期，总体来说态度是谨慎的”，该人士称。

他同时透露，部里正调研地方微调行为，“对地方出台或变相放松房地产市场调控政策的，会予以纠正，加强地方问责”。

住建部政策研究中心副主任王珏林也对本报称，“去年的‘国八条’很有针对性，就是要缓解供需矛盾，现在看来仍然要坚持。未来是否需要出台新政，还要看市场状况”，王说。

住建部政策研究中心主任秦虹不久前公开强调，当前最重要的是稳定政策预期。尽管具体的调控政策可以优化，但在方向上，对住房市场抑制投机性需求的政策应长期坚持不变，并明确支持合理住房需求。进而打破某些地方、企业和居民赌政策方向改变的幻想。

倾向于“强调既有政策”

春节过后，全国一二线城市，尤其是东部城市，住宅成交量节节攀升，5月新建商品住宅成交量创近16个月新高，6月再创近17个月新高。

本报记者获得最新成交数据显示，7月第一周，作为风向标的北京市场，依然维持了6月份以来的高位，当周新房成交3100套，均价超过20000元/平方米；全国54个主要城市商品房成交55191套，已经连续9周突破5万套。

显然，市场行情仍在高涨。

“温总理‘断喝’，给市场降降温。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，他预计，接下来不排除会以国务院办公厅或几大部委的名义，出台一个将调控措施进一步细化的文件，“否则，仅靠温总理的讲话，不足以形成可操作性的政策威力与效力”。

但另据接近住建部的人士对本报表示，目前住建部并没有动力去出台一个新的调控政策，一种普遍的观点是认为，基于当前实体经济低迷，仍需房地产去拉动，不适宜对房地产过分打压，出台更为严厉的政策。

该人士了解到的最新进展是，住建部下半年倾向于“强调既有政策”，近期住建部通过新华社等频繁向市场“喊话”即是如此；同时“部里也在收集和调研市场数据和反应”。

住建部政策研究中心副主任王珏林对本报称，总理此时讲话很及时，对于当前楼市中出现的恐慌性购房，将起到稳定消费预期的作用。

他同时指出，当前市场状况仍是以自住性需求为主，并未全面逆转，只是去年房市低迷的一二线城市开始复苏，而一些中西部地区成交依旧低迷，因此没有出台新政的必要。

“去年的‘国八条’很有针对性，就是要缓解供需矛盾，现在看来仍然要坚持。未来是否需要出台新政，还要看市场状况。”王说。

限购重新收紧

仔细分析温家宝总理此次讲话可见，“对涉及违规骗取购房资格的开发企业、中介机构和购房个人，要严肃查处”，是总理首次明确提及。

杨红旭认为，这就意味着，要进一步收紧限购政策，尤其督促地方政府在具体操作中从严执行。

住建部政策研究中心主任秦虹不久前公开强调，当前最重要的是稳定政策预期。尽管具体的调控政策可以优化，但在方向上，对住房市场抑制投机性需求的政策应长期坚持不变，并明确支持合理住房需求。进而打破某些地方、企业和居民赌政策方向改变的幻想。

而限购的执行层面，确有收紧迹象。本报记者调查发现，今年二季度部分地方曾经放松的限购资格审核，目前已经重新收紧。

以北京为例，业内人士曾调查发现今年有数万个通过居住证造假获取购房资格的人进入购房市场。北京市建委旋即于5月份启动了针对“伪造居住证骗购”的核查，并披露自去年北京限购以来，1.4万户家庭未通过购房资格审核。但据接近北京市住建委的知情人士透露，该项核查行动还远未结束。但截至目前，该部门并没有发布更多核查结果。

本报记者咨询国内最大的二手房交易网站安居客上注册的北京中介人士，其也明确表示目前不能代为办理居住证购房，“最近查得很严”。

但另一位不愿透露姓名的北京中介人士认为，在地方经济放缓、财政收入下滑的背景下，地方与中央的博弈始终存在。他担心这种严查只是走个过场，不久后仍会变相放松，则市场反弹压力仍不能消除。

对此，上述接近住建部的人士称，部里已经按照国务院要求，对地方微调行为进行调研，如果确有地方出台或变相放松房地产市场调控政策的，会予以纠正，加强地方问责。

房产税试点范围或扩大

前述接近住建部的人士认为，长期抑制投资投机，除了行政化的限购，接下来就是用房产税来逐渐取代限购。

本报记者了解到，住建部目前正在积极推进的一件事是，个人住房信息联网。前述知情人士透露，目前全国第一批超过40个城市和住建部的住房信息联网已经完成，住建部还打算将联网扩大到全国500个城市。

“扩大住房信息联网的城市覆盖面在技术上不存在障碍，主要是看地方政府是否配合，是否愿意将自身的数据库与住建部的个人住房信息系统联网。”上述人士说，住建部正在与各个地方一一沟通。

其中的关键是，个人住房信息系统完成全国联网后，地方政府在确认购房

者是首套房还是多套房，要通过住建部这一系统。该人士分析，依托这一平台，住建部可以获得新的调控依据，比如对限购的执行权力将加大。而此前，这一权力完全在地方政府。

此外，对于房产税的执行也有了数据基础，联网可以显示一个人名下共有多少套房，房产税的税率应该如何来设定，都将有一个明确依据。

钟伟认为，未来 5 年房产税将是中国房地产业最大的风险。杨红旭认为，今年下半年房产税试点范围扩大的可能性极大。

房产税如同悬在中国楼市上方的“达摩克利斯之剑”，随时会挥舞下来。

上海保障房供后管理办法年内出炉

2012 年 7 月 12 日 来源：新民晚报

记者日前从市住房保障和房屋管理局获悉，从今年第二季度起本市已启动保障房供后管理专项调研工作，将通过开展深入的调研工作，探索建立可操作的保障房供后管理模式，并于今年年内出台相关管理办法。

本市保障房分配入住规模不断扩大：廉租房受益家庭累计已达 9 万余户；共有产权保障房已受理申请约 5.8 万户，已配售住房约 2.86 万户；公租房供应也已启动。保障房配租、配售之后的供后监督管理成为长期任务，为探索建立管理成本低、效率高的保障性住房供后管理模式，市房管局近日召开“加强住房保障供后管理，形成合理有效退出机制”专题研讨会。有专家提出，可积极利用市场机制，探索委托管理的方式，扶持建立专业化的社会机构参与保障房的供后管理。

据介绍，结合当前实际，上海已经探索通过合同约定方式明确住房保障的违规处理和退出，下一步将在保障房的租赁、出售合同中细化各类违规行为和违规责任，并形成民事司法处置的快速通道。

北京公租房管理办法正式施行 骗租罚一千

2012年7月16日 来源：新京报

昨天起，住建部上月发布的《公共租赁住房管理办法》正式施行。稳定就业达一定年限的外地人也可以申请当地的公租房。记者昨天从北京市住房保障办公室了解到，北京各区县外地人申请公租房的标准正在抓紧制订中。此外，此前北京透露的将在京原路公租房项目研究试点全市统筹摇号配租，目前试点方案也正在制订中。

已有万余职工配租园区公租房

上月，住建部公布了《公共租赁住房管理办法》，其中明确了公租房的三个申请条件：在本地无住房或者住房面积低于规定标准；收入、财产低于规定标准；申请人为外来务工人员的，在本地稳定就业达到规定年限。住建部同时表示，各地的具体条件由各地根据本地区实际情况确定。

北京市住保办相关负责人昨天表示，北京一直都关注外来务工人员的住房难题，在海淀、亦庄的一些园区已经面向职工配租园区公租房，目前已经配租了数千套，有1万多园区职工配租到了园区公租房。

去年，北京出台的公租房政策中，还明确符合条件的外来务工人员也可申请面向社会公开配租的公租房，具体标准由各区县根据自身情况制定。这位负责人表示，目前各区县正在抓紧制订本区县外来务工人员申请公租房的标准，并已根据本区县实际情况制定了草案，进入决策程序，会很快出台。

公租房骗租处罚将执行国家规定

在住建部颁布的办法中，对于骗租公租房的，规定可处以1000元以下的罚款。同时，对于转租转借等违规行为，也可处以1000元以下罚款。这是我国首次对骗租、违规使用保障房行为做出罚金的处罚。

北京市住保办相关负责人昨天表示，北京市目前正在制订贯彻实施《公共租赁住房管理办法》的细则。对于骗租的处罚，肯定会按照住建部的要求来执行。

京原路公租房试点全市统筹摇号

此外，上月北京市住保办透露，将在京原路 7 号公租房项目试点全市统筹摇号配租。即在满足石景山区申请家庭需求的前提下，拿出部分房源用于全市统筹，比如考虑人口疏解区以及相邻区的需求。这意味着，其他区县符合条件的申请家庭也有望能配租到该项目。

这位负责人昨天表示，目前该项目的试点方案正在制订中，该项目将力争在今年 7 月举行摇号。

■ 链接

骗租公租房 5 年不得再申请

● 以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公租房的：

1. 处以 1000 元以下罚款，记入公租房管理档案；
2. 登记为轮候对象的，取消其登记；
3. 已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，并按市场价格补缴租金；
4. 承租人自退回公租房之日起 5 年内不得再次申请。

● 承租人如果出现转借、转租或者擅自调换所承租公租房；改变所承租公租房用途，破坏或者擅自装修，拒不恢复原状；无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房等行为：

1. 将被要求退出公租房，5 年内不得再次申请；
2. 住保部门将责令其按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，处以 1000 元以下罚款；
3. 有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。

财政部重定《补助廉租房保障资金管理办法》

2012 年 7 月 18 日 来源：新华网

北京 7 月 17 日电 记者 17 日从财政部获悉，为支持财政困难地区及新疆生产建设兵团做好城市廉租住房保障工作，加强中央补助廉租住房保障专项资金管理，财政部日前重新制定了《中央补助廉租住房保障专项资金管理办法》。

该办法明确，中央补助廉租住房保障专项资金，是指由中央财政设立的用于补助财政困难地区及新疆生产建设兵团廉租住房保障工作的专项资金。专项资金按照公开、公平、公正、透明的原则分配给相关地区。

根据办法，具体补助范围包括：西部 12 个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团，中部 10 个省及辽宁、山东、福建 3 省（不含省会城市和计划单列市）。专项资金管理根据相关地区廉租住房保障工作进展情况适时调整。

办法规定，专项资金在优先满足发放廉租住房租赁补贴的前提下，可用于购买、改建或租赁廉租住房支出。其中，购买廉租住房可以购买旧房，也可以购买新房。在完成当年廉租住房保障任务的前提下，经同级财政部门批准，可以将专项资金用于购买、新建、改建、租赁公共租赁住房。

此外，专项资金原则上按照有关地区年度发放租赁补贴户数以及购买、改建、租赁廉租住房套数等因素，并结合财政困难程度系数计算分配。2012 年，发放租赁补贴户数以及购买、改建、租赁廉租住房套数两项因素所占权重分别为 80% 和 20%，以后年度两项因素权重由财政部根据各年度廉租住房保障情况适时调整。财政困难程度参照财政部均衡性转移支付财政困难程度系数确定。

国土资源部 住房城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知(全文)

2012 年 7 月 23 日

国土资电发[2012]87 号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，住房城乡建设（房地产、城乡规划）主管部门：

去年以来，各级国土资源主管部门、住房城乡建设（房地产、城乡规划）主管部门按照中央要求，认真贯彻落实国务院有关房地产调控政策，做了大量工作，发挥了应有的作用，促进了房地产和土地市场平稳运行。但今年 5 月份以来，部分城市商品房销售量明显回升，新建住宅价格出现环比上涨，土地市场也随之出现了一些波动，部分城市再现高价地，引发社会热议。为更好地落实中央要求，巩固已有调控成果，切实维护好房地产和土地市场的稳定，现就有关工作通知如下：

一、进一步提高认识，坚持房地产市场调控不放松

近期房地产和土地市场出现的一些波动，虽并未改变市场整体格局，但市场运行的复杂性和不稳定性在增加，房地产市场调控仍然处在关键时期，任务还很艰巨。对此，各级国土资源主管部门、住房城乡建设（房地产、城乡规划）主管部门要有清醒认识，要坚持调控不放松，密切配合做好各项工作，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。

二、加大住房用地供应力度，提高计划完成率

各地要把落实住房用地供应计划作为下半年的重点工作切实抓好，应保尽保保障性安居工程用地，并以提高计划完成率、增加有效供应为首要目标，进一步加大普通商品住房用地的供应力度。省级国土资源主管部门接到本通知后，要根据市县保障性安居工程用地和普通商品住房用地计划的落实情况，分别制订督促措施，按月跟进。从 7 月开始，国土资源部将对保障性安居工程用地和普通商品住房用地供应实行月度指导，对落实情况较差的将予以公开通报，年底对各省

（区、市）进行目标责任考核。

三、继续探索完善土地交易方式，严防高价地扰乱市场预期

地价是衡量房地产状况的重要指标，过高过快的地价变化影响市场预期。下半年，各地要密切跟踪市场形势，切实把握好土地出让节奏、时序和价格，防止出现商服和住宅高价地，扰乱市场预期，破坏市场稳定。市县国土资源主管部门要进一步完善地价专业评估和集体决策程序，合理确定起始价、底价，在土地出让前还应全面分析、研判市场形势，对可能出现高价地的要及时调整竞价方式，制定出让方案和现场预案。对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。省级国土资源主管部门要密切关注市县出让公告，及时掌握拟出让宗地的具体情况，督促市县严格执行异常交易宗地备案制度。市县应在成交确认书签订（中标通知书发出）后2个工作日内，在土地市场动态监测监管系统在线填写《房地产用地交易异常情况一览表》，分别上报国土资源部和省级国土资源主管部门。对不及时上报、错报、漏报或瞒报的，国土资源部将予以通报或约谈。

四、严格执行现有政策，加强监管增加住房有效供给

各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。房地产用地出让不能超过面积上限，不得捆绑出让、“毛地”出让。住宅用地容积率不得小于1。各类住房建设项目要在划拨决定书和出让合同中约定土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的20%。土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。土地出让后，任何单位和个人无权擅自更改规划和建设条件。

各级住房城乡建设（房地产、城乡规划）主管部门要建立保障性住房和普通商品住房建设项目审批快速通道，提高行政办事效率，加快此类项目的建设和上市，尽快形成保障性住房和普通商品住房的有效供应。城乡规划主管部门要优先办理建设用地规划许可、建设工程规划许可手续，建设主管部门应当要求施工图

审查机构优先进行施工图审查，优先办理施工许可手续，房地产主管部门要优先办理商品房预售许可手续。要鼓励和引导开发企业将在建的大套型、高档住房依法依规转化为中小套型普通商品住房。

各地要严格落实《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令），及时处理土地市场动态监测监管系统显示的闲置土地预警信息，做到早发现、早制止，促进已供土地及时形成有效供给。接到本通知后，市、县国土资源主管部门要逐宗清理超期 1 年未开工构成闲置的土地，按照 53 号令的要求及时调查认定，并在监测监管系统中确认并据实填写闲置原因，进一步加大处置力度，同时在国土资源部门门户网站的中国土地市场网上公开。对用地者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买。

五、强化监测分析和新闻宣传，积极引导市场

各级国土资源主管部门、住房城乡建设（房地产、城乡规划）主管部门要密切关注市场变化，加强部门联动，发挥政策合力。要加强对增量存量土地供应、用地结构、开发利用和价格变化等指标的分析研判，进一步提高敏锐性，密切关注市场动向，及时采取措施应对新情况新问题。要加大主动宣传力度，及时回应人民群众关心关注的热点难点问题，全面客观地向社会公布各类监测信息，努力引导和稳定市场预期。

国土资源部 住房和城乡建设部

2012 年 7 月 19 日

国务院 8 督查组赴 16 省市检查房产调控落实情况

2012 年 7 月 24 日 来源：中国政府网

党中央、国务院高度重视房地产市场平稳健康发展。针对近期房地产市场出现的新情况、新问题，为进一步推动房地产市场调控政策措施落实，坚决抑制投机投资性需求，巩固房地产市场调控成果，国务院决定从 7 月下旬开始，派出 8 个督查组，对 16 个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。

此次督查的重点是检查住房限购措施执行情况，差别化住房信贷政策执行情况，住房用地供应和管理情况，税收政策执行和征管情况。国务院督查组将深入有关部门和机构核查政策落实情况，实地查看商品住房项目，听取基层群众意见和建议。对落实房地产市场调控政策措施有偏差、不到位的，国务院督查组将督促进行整改。

此次督查的地区是：北京市、天津市、河北省、辽宁省、吉林省、上海市、江苏省、浙江省、福建省、山东省、河南省、湖北省、湖南省、广东省、重庆市、四川省。对其他地区落实情况，国务院有关部门也将通过各种方式进行督促检查。

附：2011 年以来部分重点城市楼市微调政策一览

城市	时间	类别	促进楼市持续健康发展的相关措施
芜湖	2012-2-7	税费优惠	自住普通商品住房给予所纳契税 100%的补助， 且最高可给予 150 元/平方米购房补贴，而属于 引进人才的购房人可给予 300 元/平方米的补贴
北京	2012-4-17	税费优惠	个人将购买五年或五年以上的普通住房对外销售，

			免征营业税，对个人购买普通住房且该住房为家庭唯一住房的，减半征收契税
	2011-11-16	房源解禁	定向安置房“按照经济适用住房产权管理”， 交易时间不受 5 年的限制
	2011-11-9	土地松绑	首宗地块取消配建要求，后配建要求避而不谈
	2011 年 11 月以来	土地松绑	挂牌土地不再公告截止日期
	2011-11-25	税费优惠	对普通住房的价格标准进行了调整，使得更多 刚需享受到契税减半优惠
杭州	2011 年 10 月以来	土地松绑	对土地配建条件避而不谈
	2011-12-1	购房补贴	在经济开发区(下沙)注册、纳税和经营的企业员工 (主要是企业管理层)首套购房发放补贴
重庆	2011-11-15	购房补贴	重提购房退税，强调对首次置业补贴
成都	2011 年 10 月以来	土地松绑	对土地配建条件避而不谈
武汉	2011-12-1	税费优惠	对普通住房的价格标准进行了调整，使得更多 刚需享受到契税减半优惠
合肥	2011-12-1	公积金放	家庭最高贷款额度由 35 万元调至 45 万元；

		宽	个 人最高贷款额度由 25 万元调整至 35 万元。
南京	2011-10-28	公积金放 宽	家庭最高贷款额度由 40 万调整为 60 万元； 个 人最高贷款额度由 20 万元调整至 30 万元。
常州	2011-9-27	公积金放 宽	家庭最高贷款额度由 40 万调整为 50 万元； 个 人最高贷款额度由 24 万元调整至 30 万元。
吉 林 市	2011-11-9	公积金放 宽	公积金贷款 90m2 以下首套房 可申请二套 房 公积金贷款
长春	2011-11 月	购房落户	对申请落户者的经济能力和购房面积不再 要求
上海	2012 年 2 月底 前	住房标准	上海市普通住宅的新标准为：内环线以内 总价 调整为 330 万元/套以下，内外环之间调整 为 200 万元/套以下，外环以外调整为 160 万 元/套以下。 意味着减税优惠
中山	近期	上调住房 价格	广东中山市将商品房限价从每平方米 5800 元上调至 6590 元
天津	2 月 1 日起		自 2 月 1 日起本市普通住宅指导价格标准 再次进行了调整， 满足建筑面积 144 平方米以下、容积率在 1.0 以上、成交

			价格低于市场指导价三个条件，属于普通住宅。
扬州	7 月 1 日起	购房补贴	<p>建筑面积在 90 平方米及以下的，对购房人给予所购房屋合同价款 6‰的奖励；对 90 平方米以上、120 平方米以下的，</p> <p>给予所购房屋合同价款 5‰的奖励；对 120 平方米及以上、</p> <p>144 平方米以下的，给予所购房屋合同价款 4‰的奖励。</p>
南京	7 月 23 日起	购房补贴	<p>南京年底前发放10-20 亿元住房公积金贷款支持保障房建设。</p> <p>积极支持人才住房消费，入选“321”计划的人才，政策缴纳</p> <p>公积金的可优先享受公积金贷款；首次购买自住商品房住房，</p> <p>视同南京户籍，并可按五年内个人所得税市以下留成部分，</p> <p>给予购房补贴。</p>

北京国土资源局：在建在售小产权房全部查封

2012 年 7 月 26 日 来源：新京报

北京市国土资源局昨天发布的消息显示，自 6 月中旬起北京开展“小产权房”的清理整治工作。对在建项目将责令停工、停售，查封工地，拆除售楼处，查封施工机械，遣散施工队伍。对在售项目将责令停售、拆除售楼处，查封已建未售房屋。

今年 2 月，国土资源部表态称，今年国土部将联合相关部门，选择“小产权房”问题相对突出的城市，开展“小产权房”的试点清理。目的是在试点基础上总结完善政策，为启动全面清理“小产权房”工作做好政策和制度的储备。

当时国土部表示，试点城市名单和试点方案正在研究中。业内人士预计，北京很有可能作为试点城市。

北京市国土局昨天发布的信息显示，从 6 月中旬起，北京市政府以区县政府为责任主体，以乡镇为清理整治单元，开展对利用集体土地违法建设销售（变相销售）住宅的清理整治工作。

清理整治工作将坚持属地管理、政府主责原则，以区县政府为责任主体，负责本辖区仍在利用集体土地违法建设销售（变相销售）的住宅项目，市属各有关职能部门按照职责分工做好协调配合。以乡镇为清理整治单元，逐村清查，造册登记，随时清查、随时处理、随时整改。并坚持既处理事又处理人的原则。

据介绍，目前北京市已成立由市国土资源局、监察局、住建委、规划委、人民检察院和各相关区县政府等单位组成的工作领导小组，清理整治工作正有序推进。

据了解，“小产权房”中最难处理的是已经售出的“小产权房”，目前对于这些“小产权房”如何处理，国土部门尚未有相关的政策。记者注意到，此次北京的清理整治中，也未提及已售“小产权房”的处理。

措施

在建的“小产权房”项目，责令停工、停售，查封工地，拆除售楼处，查封

施工机械，遣散施工队伍；

在售的，责令停售、拆除售楼处，查封已建未售房屋。同时，还将依法查处有关设计、测绘、施工、销售、代理销售单位的违法违规行为，除给予行政处罚外，责令停业整顿，降低或取消相应执业资质。

此外，将对相关责任人员给予必要的党纪政纪处分，对涉嫌犯罪的移送公安机关司法机关追究刑事责任。

对于已经售出的“小产权房”如何处理，目前，国土部门尚未有相关的政策。此次北京的清理整治中也未出台新的举措。

财政部：下半年严格实施差别化住房税收政策

2012 年 7 月 27 日 来源：经济参考报

财政部部长谢旭人 26 日部署下半年财政工作重点时指出，要继续实施积极的财政政策，促进经济稳定增长。谢旭人还指出，下半年严格实施差别化住房税收政策，加强交易环节和持有环节相关税收征管，抑制投机投资性购房需求。

在当日举行的全国财政厅(局)长座谈会上，谢旭人表示，下半年要继续实施积极财政政策，促进经济稳定增长。这些政策主要包括：落实和完善结构性减税政策；加快和扩大营业税改征增值税试点；落实支持小微企业发展的税收政策；完善促进流通产业发展的财税政策措施；稳定支持外贸的财税政策等。谢旭人强调，下半年要发挥财税政策调控优势，推进经济结构调整和发展方式转变。

今年以来，尽管经济已经局部显露出企稳回升的苗头，但至少从目前来看仍较为疲弱。在稳增长和控物价的双向压力下，市场期待宏观调控政策表现出更大的前瞻性和灵活性，保证中国经济平稳软着陆。年初，财政部部长谢旭人曾在《求是》杂志发表文章说，实施积极财政政策是应对经济形势变化的重大决策。2012 年我国经济运行的基本面是好的，但面临的形势将更为复杂严峻。继续实施积极的财政政策，既有必要，也有可能。

财政部门上半年已经实施了积极的财政政策，财政部财政科学研究所所长贾康对《经济参考报》记者说，下半年会更加突出一些重点，一方面，政府在就业、教育、医疗、养老、保障房、文化、中心区域城市建设等领域的财政支出将继续增加；另一方面，政府也将继续深化结构性减税。

中国银行首席经济学家曹远征接受《经济参考报》记者采访时也预计，下半年财政政策将比以往更加积极，在财政支出方面，曹远征说，一方面，通过增加铁路等基础设施的资本金，降低其负债率，从而有效增加基础投资，并撬动银行的信贷杠杆，从而实现“稳增长”尤其是“稳投资”；另一方面，新增基础设施将加速中国的城市化进程，从而实现“调结构”。

不过，继续实施积极的财政政策并不意味着楼市调控的放松。谢旭人明确表示，财政部门将严格实施差别化住房税收政策，加强交易环节和持有环节相关税收征管，抑制投机投资性购房需求。

北京出台新规遏制利用“阴阳合同”逃税

2012年7月27日 来源：经济参考报

日前北京市住建委会同北京市地税局、北京市银监局联合发布《关于进一步加强房屋买卖合同管理的通知》，这一通知将于8月1日起执行。

分析认为，该《通知》意在防止在银行贷款和交税这两个环节用两次网签的手法来避税，税务部门运用房地产评估等技术手段加强对房屋税收征管，标志着我国税收征管水平提高，对于未来房产税开征奠定了技术基础。专家预计，随着合同价格更加真实地反映成交价格，8月统计部门发布的二手房成交价格或将上涨，购房者税负也将增加。

新规出台意在遏制利用“阴阳合同”逃避税收

近年来做“阴阳合同”少缴税已经成为业内公开的秘密，对此今年3月份国家税务总局局长肖捷就公开表示，今年我国将全面推广应用房地产评估技术加强二手房交易税收管理。

日前出台的新规就是为遏制“二次网签”做“阴阳合同”的现象。北京市房地产中介行业协会会长李文杰介绍“二次网签”的问题一直普遍存在。购房人在贷款购买二手房时，由于银行要看网签信息才能批准贷款，因此买卖双方在第一次网签时，为申请到足够的贷款，价格会按照购房款的实际需要来申报。而在银行批完贷款后，买卖双方为了减少交易税费，就将之前的网签注销，然后以较低的价格再次申报网签，交税时则按较低价。

“这不仅破坏了市场秩序，也造成了国家税款的流失。”肖捷表示，针对这个问题，税务总局与有关部门应用房地产评估技术，对二手房的交易申报价格进行评估，通过区域位置、交通条件、基础设施等因素确定计税基准价格，对申报价格明显偏低且没有正当理由的核定计税价格。

“这些措施已经收到较好效果。举一个例子，某市税务机关在进行评估的第一个月，就有 96.7% 二手房交易通过评估调增了计税价格。”肖捷表示，“前段时间，各地税务机关对 40 余万套二手房的交易申报价格进行了评估，纳税人对评估结果持有异议的不到 1%，说明 99% 以上的纳税人基本上还是认可的。”

目前，全国越来越多的城市通过应用房地产评估技术上调了二手房交易计税价格，而这一政策的实施已经显现出效果。以北京为例，去年底，北京“存量房屋交易计税价格”等政策实施至今，二手房交易相关的契税、个税等税收增加 1.7 亿元。

“二次网签”价格变化需登记核查计税价格将重新评估

根据《通知》要求，地方税务部门依据网签价格变化情况严格税收征管。买卖双方注销存量房网签合同信息后，再次网签同一套房屋的，《存量房买卖合同信息表(纳税)》上将记载价格变化情况。地方税务部门将综合运用房地产估价等技术加强房屋交易税收征管。

业内人士分析，这意味着如果采用“二次网签”来避税，税务部门将能核查到上一次网签的成交价格，不一定按照第二次网签申报的较低价格来征税，而是按照税务部门的评估体系给出的指导价格征税。

同时《通知》中还明确，金融机构将把个人住房贷款情况与网签合同紧密关联。金融机构发放个人住房贷款时，应在网签系统中标注贷款审核结果及额度；申请注销有贷款标注的网签合同时，购房人应先解除贷款合同，并由金融

机构在系统中做解除标注。网签合同中约定为全款支付的，金融机构不得对购房人发放个人住房贷款。

业内人士指出，此前“阴阳合同”扰乱了市场秩序，也削弱了税收对房地产市场调控的效果，这一政策推出之后，将有效遏制逃避税行为。一位中介公司的负责人表示，其实中介并不愿意去做“阴阳合同”，“因为做这个我们没有任何的收益，而且还有风险。但没有办法，买房人为了减少支出，要求这么做。如果你不做，别家中介做了，你就没生意了。”

不过也有业内人士表示，通知对于贷款买二手房做“阴阳合同”的行为可以基本遏制，但在全款购买的情况下，由于可以做成装修费用，因此如想完全杜绝税收漏洞还需要不断提高征管水平。

总体上来讲《通知》标志着我国房地产相关领域税收征管水平显著提高。业内人士预计，政策实施后，合同价格将更加真实的反映市场交易价格，因此下月统计部门发布的北京二手房成交价格有可能出现明显上升。

税收征管水平提高为房产税征收创造技术条件

针对这一政策的实施，中国社科院财经战略研究院研究院杨志勇指出，这有利于实现税负公平，目前，我国二手房交易仍活跃，市场供不应求，交易中税负的最终承担者实际都是购房者，这一政策实施后，购房者的实际税负将有所上升。

“房地产评估技术是征收房产税必须具备的技术，随着这项技术在全国税务机关的推广和成熟，我国征收房产税的评估技术也基本具备。”财政部财政科学研究所副所长刘尚希表示，这一政策的执行，标志着我国房地产领域税收征管水平进一步提高，也为未来房产税等征收奠定了技术基础。

业内人士介绍，由于房产税属于个性化征收，因此无论国内外，房产税都是征收成本很高的税种。全面开征房产税还需要清除信息、法律和征收障碍，其中最主要的部分就是建立房地产价格评估体系。

中国社科院财贸税收研究室主任张斌表示，虽然房产税征管成本高，主要还是在前期投入，未来还需要加强评估体系建设。

深圳保障房欲斩断寻租空间

深圳或将成为全国第一个保障性住房不能上市的城市据了解到，等待审批颁布的《深圳市住房保障制度改革纲要》，其核心内容就是建立“保障房内部流转机制”。这意味着，以后深圳保障性住房或将不能如商品房一样租售，只能租售给保障性群体。深圳市住房研究会常务副会长、秘书长陈霭贫表示，其一直呼吁建立的“保障房内部流转机制”被纳入《深圳市住房保障制度改革纲要》而成为核心内容之一。若《纲要》实施，深圳将成为全国第一个保障房封闭运作的城市。深圳市的保障房制度中，经适房 5 年后可上市，安居房 10 年后可申请完整产权。《纲要》一旦实施，深圳将斩断保障房的寻租空间。《纲要》若实施将产生连锁反应：保障房将形成一个特殊市场，买卖将在符合被保障条件的群体中流转，获利空间有限，自然屏蔽了了钻空子的空间，节约了社会资源，政府手中实际上始终握有一定量的保障房资源，减少了财政投入，避免社会福利过度。同时，《纲要》对于推动历史遗留非法建筑问题的解决有着重大意义。鉴于目前保障房供求失衡，深圳拟将符合条件的存量住房，包括非法建筑，纳入住房保障体系。(RMD)

南京新政挑战政策红线

7 月 23 日下午，南京市政府召开新闻发布会，并发布《市政府关于进一步扩大内需拉动消费的若干意见》。其中，关于“加大公积金政策对首次购房和保障房的支持力度”实施意见，被视为南京市政府出手救市的表现。根据《意见》内容，南京市政府将加大对中低收入户、住房困难群众安居保障力度，积极争取南京列入公积金支持保障性住房建设试点城市。年底前发放 10-20 亿元住房公积金贷款支持保障房建设。对住房公积金缴存者首次购房家庭给予公积金贷款支持。南京市住房公积金管理中心副主任陆世平于当天的发布会上明确指出，首套商品房纯公积金贷款最低首付为 2 成，可贷额度暂不提高。同时，《意见》亦指出，南京政府将积极支持人才住房消费，入选“321”计划的人才，正常缴纳公

积金的可优先享受公积金贷款；首次购买自住商品住房，视同南京户籍，并可按五年内个人所得税市以下留成部分，给予购房补贴。换言之，在宁科技创业型人才将免受“限购”之困，只要正常缴纳公积金，即可买房及享受优惠贷款政策。目前，各地政府微调政策频出，一方面反映出地方经济发展与财政问题仍然比较突出，另一方面仍然显示房地产行业在经济中的不可替代作用。南京新政主旨并非救市，还是在促进首套房购房者入市。但是降低公积金首付以及给科技创业人才打开限购缺口，在实际操作上存在政策漏洞的风险，还需加强监管已达到政策预期效果。（LMD）

集体土地征收补偿条例将出 安置补偿明确

2012 年 7 月 29 日 来源：经济观察报

有关集体土地征收补偿的结构以及征地范围等问题很快将有法可依。

本报从知情人士处获悉，由国土资源部负责起草的《集体土地征收补偿条例》已经上报月余，依照相关程序，《条例》或将在近期交由全国人大常委会审议通过。

记者曾致电国土资源部新闻宣传部门，但未得到对此说法的确认，不过数位国土资源部官员都表示，该《条例》的正式颁布实施应已为期不远。

根据本报了解到的内容，条例相对全面地对土地征收范围、补偿方式、征收程序以及救济方式都做了详细规定，而且在土地征收范围方面适当参照公益性原则做了一定的局限。

不过，从土地管理制度的系统改革角度看，《条例》的修订或许只是土地方面改革与法规密集出台的一个前奏。

修法

事实上，国土资源部近期在内部会议上曾通报了《条例》的进展。据了解，国土部已经完成对《条例》草案的修订，并报送了国务院，到目前为止，国务院并未有新的修改要求。而按照程序，国务院下一步将把《条例》提交全国人

大常务委员会通过，而后正式发布。

知情人士透露，《条例》的修订主要包括两大方面的内容，征地补偿的结构以及征地范围。在《条例》内容中，针对农民的财产性补偿与安置补偿已被分开处理。

除延续以往对农民青苗损失费、征地补偿费等一次性的财产损失补偿之外，《条例》明确要求地方政府在征收土地时一定要出台安置补偿。而据了解，安置补偿可分两种，就业性安置，或者依照城市标准将失地农民纳入社会保障体系，长期发放生活保障补偿金。

如果今后严格按照《条例》要求实施，那全国大部分地区农民获得的补偿都将大幅提升。以社保方式来看，农民到达退休年龄之后可以获得每月 300 至 500 元的退休金，而未到退休年龄者按月获得的补偿，也将普遍高于当地农村的平均水平。

除此之外，针对征地的范围，《条例》也作了相应的规定。尽管一些学者提出的“按公益性评估来确定是否可以对土地进行征收”的方案并未被采纳，但还是尽量体现了公益性的原则。据了解，这部分内容是此次立法的真正难点。因为不可能完全局限在按公益性来划征地范围，还是要充分考虑到工业化城市化发展的需要。而在征地条目中，除“基础设施能源、教育、政府用地”等传统征地范围外，“城建开发”也被纳入到可征地范围中。“城建开发实际上就包括国土土地征收改革范围里的旧城改造部分内容，这其实是城市化现阶段的重要矛盾。”知情人士称。

争议

此前，《条例》被视作本届政府任期内必须完成的大事。在年初，温家宝总理曾表示在本届政府任期内一定要出台农村集体土地征收补偿条例，并要求国土资源部在 6 月底前拿出《条例》草案。从目前进展来看，订法进程在按计划进行。

同时，作为对《土地管理法》的修订完善，依照温家宝总理的讲话精神，整个《条例》的制订思路还是延续着提高征地成本，增加农民补偿及让农民参与城市化改造的方向进行的。

针对此次修法的大体内容，中国土地学会副理事长黄小虎称，尽管立法的

修改多有地方成熟的实践，并未有太多突破进展，但立法本身还是可以看作一个进步。

但黄小虎认为，征地难题的破解，最终还是需要依靠支持允许集体土地入市流通，城乡建设用地地位等同来解决。但显然，《条例》的制订无法达到这一目标，必须通过对《土地管理法》进行彻底修改。

而允许集体土地入市流通也得到一些主张依靠市场解决问题的学者的支持，包括周其仁在内的多位知名学者均在不同场合作出了类似呼吁，但反对允许集体土地入市流通的意见也不鲜见。

不过，尽管在这一问题上存在意见分歧，但多方意见均认为，征地制度改革显然仅是我国土地管理制度改革的一小块，而大系统的改革已迫在眉睫。

提速

有关下一步土地改革的探讨也在此次《条例》制订中被讨论。

相关国土资源部官员也承认，从整个土地管理制度面临的问题来看，征收改革只是其中之一。目前的征地制度改革其实是被放到整个土地管理制度改革的大框架中进行的。但考虑到当前社会的突出矛盾，以及针对《土地管理法》的修改涉及利益群体太多，改革成本较大，因此最后决定先将土地征收问题单独出台《条例》。

不过他透露，针对整个土地管理制度及《土地管理法》的修订或将在接下来的时间中加速进行。

据了解，目前对土地管理制度的改革集中在三个方面，一个就是大农业战略下，农村土地制度的改革及政府土地收益的改革。第二方面，则是针对存量建设用地的改革。而第三个方面的重要内容，就是当前用地审批制度的改革。

由此来看，《条例》的修改实际上是第一个方面改革的前奏，而针对存量土地制度的改革，国土资源部前不久出台的《闲置土地管理办法》可以视作前奏。“针对存量土地这一块，要在法律上给它一个解决钥匙。会充分考虑利用政府投入，社会资金投入，产权人投入来共同解决这一问题。”

而审批制度改革则被认为跟当前国土资源部的管理效率息息相关。“最纠结的骑士旧事审批制度改革，很多问题都可以通过这个改革得到解决。”前述官员称。

每年，国土资源部通过指标控制的方式来对各地进行用地限制，对占用耕地指标的审批也成为国土资源部最为重要的管理职能之一。不过，从目前的审批结构来看，往往是对国土规划的管理充满弹性，各地经常随意更改规划。但对各地的年度用地计划却是刚性管理，这造成国土规划不严肃，而地方自主计划用地也充满限制不够灵活。

“现在的用地审批结构、土地规划计划结构现在有很大的问题。”上述官员称，下一步审批制度改革有可能在这上面突破以提高效率。

上海：房价涨势得到遏制 将加大限购政策执行的检查力度

2012 年 7 月 30 日 来源：新华网

新华网上海 7 月 28 日电（记者叶锋）记者 27 日从上海市住房保障和房屋管理局获悉，上海房地产市场调控取得成效，房价上涨势头得到有效遏制。为巩固调控成果，上海日前已出台相关文件，要求严格执行各项调控政策，房管等部门将加大住房限购政策执行的检查力度。

去年以来，上海坚决贯彻执行国家各项房地产市场调控政策。商品住房价格指数环比自去年 10 月以来连续 8 个月出现下降。

今年 6 月，上海商品住房价格指数出现 0.2% 的环比上涨。上海市房管局副局长庞元表示：“尽管只是小幅反弹，但需引起足够重视，我们执行各项房地产市场调控政策绝不能放松。”

日前下发的《上海市人民政府办公厅关于进一步严格执行房地产市场各项调控政策的通知》，要求严格执行差别化住房信贷、税收和住房限售政策，加大保障性住房和普通商品住房土地供应力度，严格按照房屋用途加强交易管理，大力加强住房保障、进一步扩大受益家庭规模，完善信息披露、加强舆论引导。

据介绍，上海将严格执行国家和本市住房限售政策确定的各项操作口径。在合同签约环节，加强对房地产企业的监管；在合同备案登记、产权过户等环节，加强审核。由房屋管理部门会同人保、税务等部门利用信息技术，对非上

海户籍居民家庭提交的社保或纳税证明的真实性进行核查，凡不符合规定的，不予办理相关房地产登记手续，并进行诚信状况记录。

根据《通知》要求，下半年上海将在全市组织开展住房限售政策、差别化住房信贷、税收政策执行情况的检查，重点检查购房资格、“认房认贷”政策执行情况、土地增值税等税收征管情况，严肃查处提供虚假证明骗取购房资格以及违规发放二套、三套房贷等行为，确保各项政策落到实处。

“我们将会同工商、税务、监察、人力资源社会保障等部门，重点查处虚假广告、恶意炒作及提供虚假证明购房等行为。按照政策规定，对于手续不全的住房买卖，不予办理房地产登记；对违规者，要坚决查处、公开曝光，并计入诚信档案；涉及单位或工作人员的，要依法从严处罚。”庞元说。

土地政策助力国家产业结构调整——最新限制和禁止用地项目目录解读

2012-07-04 | 作者： 廖永林 雷爱先 张帆 | 来源： 土地利用管理司 |

阅读提示

近日，为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）精神，依据《产业结构调整指导目录（2011年本）》（国家发展改革委令第9号）和国家有关产业政策和土地供应政策，国土资源部、国家发展改革委联合制定了《关于发布实施〈限制用地项目目录（2012年本）〉和〈禁止用地项目目录（2012年本）〉的通知》（国土资发〔2012〕98号）（简称《通知》）。国土资源部土地利用管理司相关负责人就《通知》发布实施的背景、内容以及有关重点政策内容等进行了深入解读。

土地政策助力国家产业结构调整 ——最新限制和禁止用地项目目录解读

出台背景

2011年国家出台新的产业结构调整目录，近年来国家为规范房地产供地、促进闲置地利用屡出新政

国务院《关于发布实施〈促进产业结构调整暂行规定〉的决定》（国发〔2005〕40号）要求，各有关部门要加快制定和修订财税、信贷、土地、进出口等相关政策，切实加强产业政策的协调配合，进一步完善促进产业结构调整的政策体系。根据该要求，结合《产业结构调整指导目录（2005

年本)》和国家有关土地供应政策,2006年国土资源部会同国家发改委发布实施了《限制用地项目目录(2006年本)》和《禁止用地项目目录(2006年本)》(国土资发〔2006〕296号)。在目录制定发布过程中,国土资源部与发改委建立了适时修订限制和禁止用地目录的联动机制,两家商定将根据宏观调控政策、国家产业政策和土地供应政策,适时联合修订和发布限制和禁止用地项目目录。

2009年,为贯彻落实国家关于抑制部分行业产能过剩和重复建设,引导产业健康发展,规范房地产市场平稳运行等一系列政策要求,国土资源部又发布了《限制用地项目目录(2006年本增补本)》和《禁止用地项目目录(2006年本增补本)》(国土资发〔2009〕154号)。

2011年3月,国家发改委发布了《产业结构调整指导目录(2011年本)》,2005年本产业目录同时废止。新的产业目录将更多科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少、安全有保障的现代产业纳入了鼓励类项目,但同时也提高了农林业、煤炭、石化化工、钢铁、有色金属、黄金等产业的准入门槛。该产业目录发布之后,国务院又相继下发了《关于进一步加强煤矿瓦斯防治工作若干意见》(国办发〔2011〕26号)、《关于促进稀土行业持续健康发展的若干意见》(国发〔2011〕12号)等文件,对高瓦斯煤矿、稀土矿开采进一步明确了政策要求。

另外,为规范房地产用地供应管理,促进闲置土地利用和打击囤地炒地行为,严禁向别墅类供应土地,近年来,国土资源部按照国家有关房地产市场调控政策要求,先后下发《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发〔2010〕34号)、《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土资发〔2010〕151号)和《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》(国土资发〔2010〕204号)等文件,对商品住宅用地单宗出让面积、住房用地容积率控制标准等作了明确限定。

鉴于已发布实施新的产业结构调整指导目录,近年来国务院和国土资源部下发的政策性文件对土地和矿业管理也提出了新的要求,及时修订和发布新的限制和禁止用地目录,对落实国家产业政策、土地供应政策,十

分必要。

内涵与外延

限制用地项目目录涵盖党政机关新建办公楼、城市主干道路等七类，禁止用地项目目录涵盖了农林业、煤炭等十七个大类

《通知》主要包括了限制用地项目和禁止用地项目两个方面，规定适用于新建、扩建和改建的项目。对于已建项目或现有生产能力，允许企业在一定期限内，按照限制或禁止用地目录中有关条件、标准或要求采取措施改造升级。对于未列入《通知》，但属于《产业结构调整指导目录（2011年本）》淘汰类的已建项目或现有生产能力，则要求采取有力措施，按规定限期淘汰。

《限制用地项目目录（2012年本）》涵盖了党政机关新建办公楼、城市主干道路、城市游憩集会广场等七个大类，主要从审批权限、建设规模、容积率、生产工艺、产能及土地用途等方面提出了相应的限制标准或条件。列入限制用地项目目录的建设项目，只有符合目录规定的条件，国土资源管理部门和投资管理部门方可办理相关手续。

《禁止用地项目目录（2012年本）》涵盖了农林业、煤炭、电力、石化化工等十七个大类，总体上涉及各个行业，从产业类型、生产工艺、产能、建设规模、用地类型及建筑用途等方面提出了禁止条件和规定。列入禁止用地项目目录的建设项目或者采用所列工艺技术、装备、规模的建设项目，国土资源管理部门和投资管理部门不得办理相关手续。

各级国土资源管理部门在具体工程项目建设用地审查报批过程中，应严格按照《通知》的有关要求，认真审核工程项目是否落实了限制和禁止用地项目目录中有关技术、装备、规模等的要求，对不符合相关要求的工程项目，不得办理用地手续。

《通知》主要是依据近年来国家相继颁布实施有关产业政策、房地产市场调控政策等制定。为进一步体现出《通知》的现势性，加强土地参与宏观调控的力度，《通知》遵循了开放适应性原则，主要体现在三个方面：

一是在《通知》执行过程中，国务院发布的产业政策和土地资源管理政策对限制和禁止用地项目另有规定的，或有较大修改调整的，按国务院规定办理。

二是国土资源部将根据宏观调控需要，依据国家产业政策、土地供应政策的变化情况，适时修订限制和禁止用地项目目录。

三是各地可以根据本地区实际情况，在符合《通知》中限制和禁止用地项目目录的前提下，制定适宜本地的限制和禁止用地项目目录。

对比旧版

吸纳了 2009 年以来各类产业政策和房地产市场调控政策

2006 年和 2009 年，结合当时的产业政策和房地产市场调控政策，国土资源部先后制定了《关于发布实施〈限制用地项目目录（2006 年本）〉和〈禁止用地项目目录（2006 年本）〉的通知》（国土资发〔2006〕296 号）、《关于印发〈限制用地项目目录（2006 年本增补本）〉和〈禁止用地项目目录（2006 年本增补本）〉的通知》（国土资发〔2009〕154 号）。本次《通知》在此基础上，从两个方面进行了进一步的修改完善。

一是覆盖范围更全面。相比而言，本次发布实施的《通知》综合考虑了 2006 年本及其增补本中限制和禁止用地项目目录的有关内容，对前两次发布实施的各类建设项目规定要求等均予以吸收完善。同时还进一步考虑了 2009 年以来各类产业政策和房地产市场调控政策，如将“新建煤与瓦斯矿井不得低于以下规模：高瓦斯矿井 30 万吨/年，煤与瓦斯突出矿井 45 万吨/年（2015 年前）”列入本次禁止用地项目目录中，将住宅项目容积率不得低于 1.0（含 1.0）列入本次限制用地项目目录中。

二是产业用地门槛更高。为推动产业结构调整 and 升级，《产业结构调整指导目录（2011 年本）》中对各类产业生产工艺、技术、产能等提出了更高的要求，因此本次《通知》也对有关产业用地政策设定了更高的门槛。如 2006 年，对 800 毫米以下热轧带钢（不含特殊钢）项目不予办理有关用地手续，在本次《通知》中则进一步要求对 1450 毫米以下热轧带

钢（不含特殊钢）项目不予办理有关用地手续。

因此在本《通知》发布实施后，2006 年本及其增补本均予以废止。

党政机关新建办公楼项目

不同情况适用不同审批权限，培训中心等接待功能的项目不予批准

根据中共中央办公厅国务院办公厅《关于进一步严格控制党政机关办公楼等楼堂馆所建设问题的实施意见》（中办发〔2007〕11 号）的有关要求，《限制用地项目目录（2006 年增补本）》和《禁止用地项目目录（2006 年增补本）》对党政机关新建办公楼项目明确了有关规定，本次《通知》中仍将其列入限制和禁止用地项目目录中。对于该类项目的用地条件，应注意以下两个方面：

明确项目审批权限。对于各级政府机关新建办公楼项目，应至少由地级以上人民政府审批，省级或省级以下政府职能部门无权进行相关项目审批。如对中央直属机关、国务院各部门、省（区、市）及计划单列市党政机关以及使用中央预算内投资 7000 万元以上的中央和国家机关所属机关事业单位的新建办公楼项目，须经国务院批准；使用中央预算内投资 7000 万元以下的中央和国家机关所属机关事业单位新建办公楼项目一律由国家发展改革委审批；省直厅（局）级单位和地、县级党政机关新建办公楼项目由省级人民政府批准；地、县级党政机关直属单位和乡镇党政机关新建办公楼项目则应由地级人民政府（行署）批准等。

明确项目功能用途。根据中办发〔2007〕11 号文的有关要求，结合市场经济发展趋势，对党政机关（含国有企事业单位）新建、改扩建培训中心（基地）和各类具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所建设项目一律不予审批。该类项目应积极推进市场化、社会化改革进程，实现与党政机关等彻底脱钩。

住宅项目容积率

2006 年本目录已对“低密度”住宅禁止供地，早在 2010 年，国土

资源部已与住房和城乡建设部联合发文规定住宅用地容积率不能小于 1.0

在《限制用地项目目录（2006 年本）》中已明确“低密度、大套型住宅项目（指住宅小区建筑容积率低于 1.0、单套住房建筑面积超过 144 平方米的住宅项目）”禁止占用耕地，亦不得通过先行办理城市分批次农用地转用等形式变相占用耕地。2010 年，为加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场继续向好发展，按照《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）要求，2010 年，国土资源部会同住建部发布《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151 号），明确要求：严格限制低密度大户型住宅项目的开发建设，住宅用地的容积率指标必须大于 1。这是部门联合发文中首次对住宅用地规划建设条件作出明确规定，为依法查处违规别墅类用地提供了量化标准。

国土资源部《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204 号）指出，对发现住宅用地容积率小于 1 的出让公告，及时责令市、县国土资源主管部门撤销公告，重新拟定出让方案。违反规定出让的，应责令立即终止出让行为，并依法追究。因此在本次《通知》中，对住宅项目用地容积率作了专门的规定。

钼矿、稀土等有色金属用地

将原先一概列入禁止目录的钼矿分规模区别对待，稀土则除了优化重组项目外禁止用地

在《通知》征求意见过程中，有意见认为钼矿目前未列为保护性开采特定矿种，并且近年来随着我国地质勘查的不断深入，国内钼资源储量持续增加。同时，随着我国经济快速发展，国内钼消费量不断增加，市场需求有潜力，国内市场从 2009 年开始已经由大量出口变为净进口。因此，为满足国内市场需求、保障资源安全、促进钼产业可持续发展，在符合环保、土地、产业政策等有关规定并经国务院投资主管部门核准后，适度开

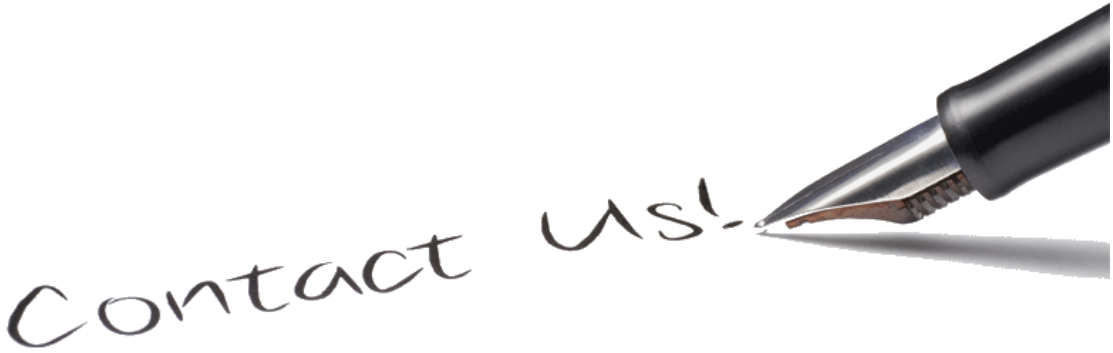
发大型钼矿是必要的。

因此，在国土资源部和国家发改委联合发布实施《通知》时，将原列入禁止用地项目目录中的“新建、扩建钨、钼、锡、锑开采、冶炼项目”修改为“新建、扩建钨、锡、锑开采、冶炼项目”和“新建、扩建钼金属资源量小于 20 万吨、开采规模小于 100 万吨/年的钼矿项目”。

为切实加强稀土行业管理，加快转变稀土行业发展方式，促进稀土行业持续健康发展，国务院《关于促进稀土行业持续健康发展的若干意见》（国发〔2011〕12 号）指出，要深入推进稀土资源开发整合。国土资源部要会同有关部门，按照全国矿产资源开发整合工作的整体部署，挂牌督办所有稀土开发整合矿区，深入推进稀土资源开发整合。严格稀土矿业权管理，原则上继续暂停受理新的稀土勘查、开采登记申请，禁止现有开采矿山扩大产能。要严格控制稀土冶炼分离总量。“十二五”期间，除国家批准的兼并重组、优化布局项目外，停止核准新建稀土冶炼分离项目，禁止现有稀土冶炼分离项目扩大生产规模。因此在《通知》中将“稀土开采、选矿、冶炼、分离项目（在确保产能总量不增加的前提下，有利于布局优化和兼并重组的项目除外）”列入禁止用地项目目录中。

联系我们

内部文件 仅供交流



地址：北京市东城区南大街 3 号国华投资大厦 5 层/12 层/15 层

邮政编码：100007

电话：010 -58137799

传真：010 -58137722

网站：<http://www.dachenglaw.com/>