

目录

Contents

业界动态	1
地方热衷“造大城”“建新城”	1
商业地产跟风金九银十	3
楼市进入“均利时代”	5
地方国资整合	7
人口老龄化使房价增速放缓	8
各地房贷业务频频收紧	9
商业地产大跃进	10
房地产开发企业资金到位情况和资金来源持续好转	12
美国“以房养老”的发展	12
预期失控助长房价	14
豪宅市场细分再现	16
集中释放楼市稳定信号	18
购物中心疯长空置隐患频现	20
二三线城市商业地产现风险	24
深化土地改革可为中国城市化提供制度保障	26
房子闲置 7 年可收归地方政府所有	26

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

2013 年 第 10 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2013 年 10 月

时 事 评 论 28

保障房建设可成为调节收入分配突破口 30

“以房养老”面临诸多难题 31

城镇化不能是空中花园 35

地方债黑洞已破 20 万亿 36

土地政策不变化房价还得涨 36

是供应过剩而非房地产泡沫 37

楼市“爆竹”何时烧到政策底线 39

新土改仍存争议 40

房地产调控长效机制初露端倪 44

8.5 折利率优惠难觅 46

房屋产权期限可调为 200 年或永久 47

房产调控成效显现 48

房产一枝独秀警惕累积泡沫 48

政 策 动 向 50

国土部：下放部分建设用地预审权 52

发改委：鼓励企业债券融资支持棚户区改造 52

财政部、税务局：个人售自建自住用房免征营业税 52

安徽：多项举措提高拿地门槛 53

安徽：限制出让规模降拍卖门槛 53

湖北：规定商品房销售“六不准” 54

江苏：加急上收土储审批权 54

内蒙古：购保障房付清房款满五年后可转或租 55

北京：建设投资审批期限缩减 2/3 55

天津：发布住房建设十二五规划 56

天津：10 月起廉租房执行新规 56

成都：公积金贷款细则今年 11 月实施 57

法 规 附 文 58

国土资源部办公厅关于下放部分建设项目用地预审权限的通知 60

分 所 业 务 动 向 62

南昌分所

——建设工程与房地矿产部采用 ITPAE 模式引领发展 64

联 系 我 们 68





业界动态

• 地方热衷“造大城”“建新城” •

盲目建设或现“债务黑洞”

中央强调新型城镇化要以“人的城镇化”为核心，不少地方仍旧陷入“重物轻人”的误区，城镇化“大跃进”中暴露出诸多问题。很多地方借着城镇化的名义“圈地造城”，急于求成地改变城市面貌，结果演变成单纯的争项目、上工程，一些房地产开发商也大举涌入中小城市占地，地方债务风险和中小城市房地产泡沫问题令人担忧。

► 地方热衷“造大城”“建新城”

“摊大饼”，这是对以往城市规划和建设最常见的形容。近年来集中爆发的“大城市病”并没有影响地方政府将城市摊大的决心，“特大城市梦”仍见诸于多地新型城镇化规划之中。一些地方打着推进城镇化的旗号，纷纷打造新城建设模式，并且有愈演愈烈之势。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心课题组近期对 12 个省区的调查显示，12 个省会城市规划建设 55 个新城新区，平均一个城市要建 4.6 个；144 个地级城市规划建设 200 个新城新区，平均每个地级市 1.5 个。

深圳大学管理学院教授肖俊表示，城镇化离不开政府规划，但定位过高、速度过快、用力过猛的问题，根源是政府行政过度驱动，部分地方政府对城市发展规律和经济发展规律没有很好的认识，主观决策意识浓厚，缺乏必要约束和科学民主决策机制。

如贵州黔东南某市，当地政府主导在一座山上规划建设了一个商业城，320 栋数百平方米的民族风格三层小楼密密麻麻排列在蜿蜒的盘山路上，还分了不同区域，有的规划卖茶、有的区域卖民族银饰、有的区域做餐饮。当地政府负责人表示，政府出全资，希望打造成民族风情文化园，总投资额“八九亿元”。广东省建筑设计院原院长何锦超认为，有些城市的领导气魄很大，几亿资金投入，其实钱都是纳税人的，花钱有没有走完法定决策程序？用行政代替市场，可能造成很大的投资风险和资源浪费，也扭曲了城镇化发展的方向。

► 三四线城市泡沫激增

在一二线城市房地产开发趋于饱和的情况下，一些大型房产商开始转战三四线城市。在雄厚资金实力的支撑下，一些三四线城市迅速进入“大盘时代”，以高档住宅社区、城市综合体为代表的新城新区建设如火如荼。

这些房产商的进入，恰好解决了一些城市旧村改造对资金的巨大需求，从而也得到了当地政府大力配合与支持。比如，被称作“史上最难”的拆迁工作多由当地政府来做，开发商只管开发建设。目前，房地产企业已成为各地新城建设的主力军。而三四线城市，依靠“低地价、造人气、造新城”的城镇化冒进，带来的一大隐患就是房地产市场过剩，尤其是三四线城市泡沫越造越大。

中国指数研究院调查表明，三四线城市已出现供应过剩的风险。2010年-2012年，调查的61个三四线城市中60个供销比小于1，商品房供应量相对较大，市场消化能力不足，供过于求态势显著。

福星惠誉地产公司副总经理姚泽春指出，中小型城市的泡沫甚至比一二线城市还要严重。一线城市消费能力很强，国家限制很严格。中小城市的泡沫在拼命吹，为拉动GDP，很多地方在新城建设中大量圈地盖房。这些新城虽然地价较低，但位置较为偏僻、基础设施配套不足，因此很多开发商都乐于上大盘、超大盘项目，上百万方的楼盘比比皆是。房地产泡沫破裂，最先触及的将肯定是热衷造城、大干快上的各类三四线城市。

► 盲目建设或现“债务黑洞”

专家提醒，目前一些地方政府“押宝”城镇化，地方融资平台的主要抵押靠土地，还债付息靠卖地，一旦新城成空城、土地出让断续，极有可能出现地方债危机。

楼盘住宅盖起来了，但销售率和入住率偏低，成为当前一些二三线城市新城建设的普遍现象，也给当地带来巨大财务风险。

业内人士表示，很多地级市财政收入只有数十亿元，但新城面积都相当于地级市，建设周期多在8年-10年，投资额在300-500亿元。虽然新城建设融资途径多，但是土地抵押贷款依然占大头，一旦房地产市场不景气，土地出让金或抵押贷款下降，新城建设就陷入停滞甚至荒废。

各地主要依靠土地抵押、银行贷款进行的新城建设容易形成“债务黑洞”，潜藏着不小的财务风险和压力。审计署日前公布的36个地方政

府本级政府性债务审计结果显示，部分地方以土地出让收入为偿债来源的债务余额增长，但土地出让收入增幅下降，偿债压力加大。2012年底，4个省本级、17个省会城市以土地出让收入为偿债来源的债务需偿还本息2315亿元，为当年可支配土地出让收入的1.25倍。

华中科技大学中国乡村治理研究中心主任贺雪峰认为，为推进新城建设，解决资金问题，很多城市纷纷成立投融资平台，其抵押资产主要是土地资源，或者以土地“白送”方式引进开发商“造城”。然而土地财政的透支危及着新城可持续发展，为新城建设埋下一颗“不定时炸弹”。

目前新一轮大规模政府债务审计正在各地抓紧进行。有专家表示，随着地方政府债务进入集中还债高峰期，应关注地方政府偿债风险。一些地方既要借新债还旧债，又要借债搞新投资，债务总量明显增加。很多地方政府担心银行不再贷款，而银行担忧地方政府无力偿债。

• 商业地产跟风金九银十 •

警惕包租风险

“金九银十”向来被认为是住宅项目销售的良好时机。自从住宅开发商纷纷转型开发商业地产项目之后，“金九银十”的概念也被蔓延到商业地产领域，专家表示，综合各方因素，让今年开发商迎接“金九银十”的策略变得更加激进。目前，国内商业地产因缺乏资金退出渠道，不免出现资金压力。随着商业地产规模化开发，租售组合将会以盈利模式的理念再被重视，而围绕租售结合的产品创新、规划创新以及管理创新将更受关注。

► 二三线城市出售型商用物业推盘占比大增

“金九银十”向来被认为是住宅项目销售的良好时机，但自从住宅开发商纷纷转型开发商业地产项目之后，“金九银十”的概念也被蔓延到商业地产领域。据商业地产全程服务机构RET睿意德统计，二三线城市在今年“金九银十”期间推出的可售型物业中，商业物业占比将近20%，往年该比例维持在10%左右。一些三线城市推出的商业物业甚至远远超过了

这个比例。以昆山为例，“金九银十”期间，可售型商业物业项目占同期推出的可售型物业项目数量的 58.8%。

睿意德高级董事王玉珂介绍，许多大牌开发企业，都铆足劲要在“金九银十”冲击 2013 年的收成。从之前披露的上半年业绩报表来看，一些企业“时间过半、任务却未过半”，比如恒大和富力地产。一些如越秀等企业则在中报后提高了年度销售目标，为了完成预定销售目标，这些企业必须抓住今年的最后机会。

业内人士指出，悬而未决的房产税以及房地产长效调控机制，让企业感觉市场上方始终悬挂着达摩克利斯之剑而不得不时刻有着危机感。不少企业预计今年年底或者明年年初政策信息将明朗化。以该时间点向前推算，2013 年“金九银十”阶段或许是走量出货的最佳时机，甚至有可能是最后时机。

► 商业地产或不适用“金九银十”概念

据 RET 睿意德调研发现，为了抢占金九银十市场，保利、万科、富力等在多个二三线城市都推出了大量的商业物业，并且给出了优惠的折扣条件。RET 睿意德的调研数据显示，可出售的商业物业大多位于新兴商业区域，以乙级写字楼、地铁商业和社区型街区商业为主。

值得注意的是，商业地产本没有“金九银十”概念。

睿意德高级董事王玉珂认为，由住宅市场移植而来的“金九银十”，反射出住宅转型而来的开发商对商业项目的操作还处于迷茫阶段。相较于快消品的住宅市场，商业地产更讲究火候，注重商业发展的“慢”规律。可惜的是，由于商业项目相对的资金需求压力更大，在未寻找到合适的盈利模式的前提下，商业项目对于资金的需求会逼迫部分开发企业对商业地产项目也采用短平快的住宅开发思路。

► “售后包租”阴霾不散

综合各方因素，让今年开发商迎接“金九银十”的策略变得更加激进。为抢夺“金九银十”大餐，诸多开发企业近来纷纷推出项目，这其中，就包括为投资者提供的众多商业地产项目。

而据 RET 睿意德最新调研发现，近些年在海景房、度假式酒店、产权式公寓等类别项目上红火过一阵子的“售后包租”手法，随着商铺项目的入市而又频频出现。商业地产项目成此类手法“重灾区”。目前，出现

在商铺领域的“售后包租”手法与之前在其他物业类别上出现的如出一辙。

王玉珂分析认为，目前市场上出现的“售后包租”往往有多种说法，包括“返租回报”、“利润共享”、“保底分红”等，但万变不离其宗，总是以“先销售后承租，同时给予一定比例租金回报”的方式吸引投资人。

但是，美好的未来往往不能“如约而至”。商业项目需要养商，项目因经营好坏可以出现租金上涨或下浮两种情况，若承诺售后马上就可用租金为投资人提供回报，这明显是在不确定的未来再给投资人确定的承诺。而且，由于风险高，国家对“售后包租”可谓三令五申。

► “售后包租”与“带租约销售”大不同

目前，国内商业地产因缺乏资金退出渠道，不免出现资金压力。随着商业地产规模化开发，租售组合将会以盈利模式的理念再被重视，而围绕租售结合的产品创新、规划创新以及管理创新将更受关注。

因此，市场上必然会出现不少销售型商业。对于投资人而言，选择商业物业时，并非一定要望“租”止步。原因在于，与风险较高的“售后包租”型商铺相比，随着开发运营机构回归理性，市场上正在出现一定投资人可以选择“带租约销售”型商铺。两者看似相同，实则具有很大差异，消费者可从销售节点、回报承诺等方面进行鉴别：首先，从销售节点上开，“售后包租”手法多在商铺开业之前，或者商铺建好之前，也无入住租户的明确计划；而“带租约销售”的商铺多是已经开业，已经拥有入住租户；第二，为吸引较为盲目的投资人，“售后包租”多承诺让人惊艳的固定回报，让人们简单计算就可得出回本时间；而“带租约销售”项目往往不会承诺固定回报，而是用现实的租金为投资人算账或者预估。

• 楼市进入“均利”时代 •

房产税重在抑制投机需求

随着房地产业黄金十年的逐渐远去，中国楼市已进入“均利”时代。数据也显示，房企有回归一二线城市的趋势。而针对房产税开征试点扩容等问题，住建部政策研究中心主任秦虹表示，房产税不属于楼市调控的范

畴，而应属于制度建设。目前，这一税收对于自主性物业影响不大。

► 上市房企利润空间收窄

亿翰智库 CLR 数据显示，今年上半年，145 家上市房企营业收入合计 3089 亿元，同比增长 37.16%；净利润 441 亿元，同比增长 25.2%。不过，亿翰智库董事长陈啸天认为，前述数据所显示的净利润增长慢于营业收入的增长，说明行业的利润空间正在收窄。145 家房企的合计毛利率为 36.6%，同比下降 3.4 个百分点，上市房企的毛利率也呈逐步萎缩趋势。当前价格管制、快周转和土地招拍挂等都会进一步缩减企业利润空间，企业利润率下降属于趋势性的情况。中国房地产业协会副会长朱中一表示，大家理解的均利可能是平均利润，我觉得这也是一个趋势。但房地产关系到各方面的利益，所以，均利首先要均衡各方面的利益。

► 房企回归一二线成趋势

世联地产统计数据显示，今年上半年，包括万科、保利等 16 家品牌房企在土地上的开支高达 1978 亿元，同比去年 597 亿元的数据，增幅达到 230%。在近 2000 亿元的拿地款中，一线城市占 30%，二线城市占 49%，三线城市仅为 21%。与此同时，9 月份，在北京、上海、杭州、武汉等一、二线城市接连诞生了数宗“地王”，而三、四线城市却遭到冷落。多位房地产界人士认为，房企回归一、二线城市已是大势所趋，主要原因是三、四线城市去化能力差，项目资金周转难度大，影响房企在楼市转型期的快速扩张壮大。目前一些外资地产也极为专注一、二线城市发展的势头。

► 房产税不影响自主性需求

值得注意的是，房产税试点扩围至今没有消息，房地产调控长效机制也只是停留在猜测中，但房价却一直在上涨。来自国家统计局 8 月份 70 个大中城市房价数据显示，与 7 月份相比，在监测的 70 个大中城市中，价格下降的城市仅有两个，上涨的城市有 66 个。在此背景下，房产税试点何时扩容，将会针对哪些人群及物业类型等均是社会关注的焦点话题。住建部政策研究中心主任秦虹表示，无论其他调控的手段是什么，大家要坚信调控方向应坚持两条市场原则，首先是有效抑制投机性需求，在住宅市场上，调控从来都是针对投机性需求的，过度占有住宅资源的需求，无论怎样都应该抑制它；其次，政府应该加大力度在大城市支持第一次买房

的需求和保障性住房。而无论是在哪里，都是开征房产税，也都要抑制投资和投机，对于只有一套房的自住性需求不会受到太大影响。

• 地方国资整合 •

地产业务退出艰难

从中央到地方，非主业地产国资退出仍是定局，日前国务院国资委新闻中心副主任苏桂锋表示，对国资做房地产的态度并没有发生变化。专家表示，目前上海、南京、郑州等部分地方国资委已伺机而动。但除此之外，其他地区并无实质性动作，国资退出房地产缓慢而艰难。

► 地产业务退出的三地样本

在地方国资委退出房地产的前期阵营中，时间最早的要数上海，声势最大的算南京，时间最近的是郑州。上海市国资委在 2010 年就开始明确要求，上海市非地产主业国有企业清理其房地产资产，不过并未明确规定清理时间。而且，上海侧重国资整合，要把国资房地产资源向优势国企积聚。与上海国资通过整合，做大做强国企房地产业务不同的是，南京市直接宣布国资全部退出一般商品房领域。9 月 3 日，南京市发布《关于市、区属国有独资、控股（参股）企业从一般商品房地产领域退出的实施意见》，要求市属国资在今年年底前，从 33 家有国有股份的房地产企业中退出，更多区级国资的退出时限则顺延半年。和上述二者都有不同的是，郑州市的国资退出，则是为了整合市属投融资平台。

► 地产业务退出艰难

除了上述三地之外，根据北京产权交易所的数据，2012 年共有 15 家非房地产主业央企通过北交所转让 17 宗房地产项目，成交额为 9.64 亿元。其中，上半年有 11 家，退出 13 宗房地产项目；下半年仅 4 家，退出 4 宗项目。在其他地区，整合国资房地产业务做大做强者有之，打造当地投融资平台者也有之。但真正决心让国资退出房地产业务，仅南京一家。即便考虑到地产业务为主业的国资，整合进程之缓慢也让人惊讶。国企不愿意退出房地产市场，利润丰厚是原因之一，实业受困是原因之二。国家

调控目标屡屡落空，房价上涨使得囤地就可以赚钱，这对于任何企业都具有无比的吸引力，国企有更多优势资源，介入房地产在所难免；而实体经济增长乏力，以及国资增值保障的要求，则让国企加剧了进入房地产的趋势。此时，再谈退出房地产，谈何容易。

► 已“退出”房企表现差强人意

地方国资“退出”房地产来源于国资委要求 78 家非地产主业央企退出之后。由于“退房令”中缺了时间表，也没公布 78 家央企详细名单，更没有禁止其再投资再购地，房地产周期开发就更加难以完成。此外，已经退出的房企表现也差强人意。如远洋地产在脱离央企中远集团之后，先后有中化集团、中国人寿、南丰控股入主远洋地产，成为其大股东。几家股东对于管理权的争夺，一度让远洋的股权结构难以稳定，进而造成管理的混乱。加上脱离央企以后融资成本加大、财务和销售都面临巨大的压力。远洋年报显示，2010 年上半年，远洋在中远旗下时，协议销售额为 83 亿元人民币，净利润为 11.52 亿元，净利率高达 24%；今年上半年，协议销售额增长至 178.13 亿元，净利润却只有 14.17 亿元，净利润率降至 9.9%。

• 人口老龄化使房价增速放缓 •

北京大学房地产专家委员会副主任陈仁科日前表示，老年化使房价增速放缓。

有人认为，未来 10 年才是中国房地产“黄金 10 年”，“城镇化 3 亿农民进城带来新的需求”、“每年新增房屋与旧城改造”和“房地产是国民经济支柱产业”等三方面主要原因将令未来的“黄金 10 年”成色更足。

然而，中国房地产这种超常规高速发展、一业独大的局面，难以具有持续性，中国房地产发展最鼎盛的高峰期已过。

可以肯定的是，今年上半年一二线城市楼市回暖，购房者为了规避个人所得税新政纷纷出手，4 月份之前出现了爆发性过户浪潮；5 月和 6 月份新房出现了抢购现象，地王也频频出现，各地土地出让金获得大丰收。

但应该清醒地认识到其中存在的种种风险，未来中国经济增长放缓

将越来越明显。经济增速放慢背景下的房地产逆增长，注定难以保持持续性。如果 2013 年楼价涨得过快，2015 年将是“还债年”。

中国面临着人口老龄化和人口红利的衰竭。中心城市人口老龄化，意味着对房屋的新增需求会逐渐降低。过去人口结构推升了购房、消费的需求，并得到跨代收入转移的支撑导致近年来楼市火爆的现象将趋缓，老年人的比例增加，会使得劳动力变得更加珍贵，老年人逐渐成中国经济的一个负担，使中国经济的增长速度下降，房价和国民经济的增长有着紧密的联系，因此，人口的老龄化促使房价的增长速度变得缓慢。

• 各地房贷业务频频收紧 •

进入 9 月，“金九银十”的房地产市场却突然气氛紧张。北京、广州、天津、武汉等地多家银行发现，不少银行都以“额度用尽”为由暂停房贷业务，一些银行虽未停贷，但也纷纷取消利率优惠甚至上浮利率，房贷的审批流程也出现了不同程度的延长。“金九银十”遭遇“房贷荒”，苦了“刚需”族。

► 各地房贷收紧

近日，华夏银行天津红桥支行、平安银行广州万达广场支行等多家银行的工作人员明确表示，房贷已经停了。一些银行虽未停贷，但也取消了优惠和上浮了利率。中信银行广州科技园支行工作人员表示，由于房贷额度紧张，首套房和二套房贷款利率一律上浮 10% 到 15%。另外，相比于新房，二手房的贷款利率普遍更高。如武汉中行、交行、招行等银行网点均表示，即便是首套房，二手房利率也会上浮 10%。目前购房者虽仍能从国有四大银行贷到款，但这些银行也普遍表示额度不“富裕”。中原地产市场研究部总监张大伟表示，虽然目前各银行官方口径并无相关公告，但事实上的确有多家银行已经基本暂停房贷业务，预计从 10 月底开始，各银行的贷款额度会更紧张。

► “刚需”族的月供压力

据业内人士估算，首次置业人群中 70% 左右是通过贷款购房，而改

善型置业人群的这一比例在 30% 左右。也就是说，受此次“房贷荒”打击最大的购房群体正是“刚需”族。如以首套房贷款 100 万元按揭 20 年“等额本息”还款为例，如果是 8.5 折利率优惠，购房者只需支付利息款 66 万元，每月还款 6900 元左右；如果是 9 折利率优惠，购房者需支付利息款约 70 万元，每月还款 7100 元左右；如按照央行基准利率即 6.55% 计算，购房者需支付利息款 80 万元，每月还款 7500 元左右。也就是说，基准利率与 8.5 折相比，多出来的约 14 万元利息款，以及每月多出来 600 元左右的月供压力，对于“刚需”族就是真金白银的血汗钱。

► 除了“没钱贷”还有“不愿贷”

专家表示，银行信贷额度“年初松、年底紧”在业内并不鲜见，而今年以来房地产贷款增加较快，也加剧了各银行贷款额度的紧张。央行数据显示，上半年金融机构新增房地产类贷款 1.3 万亿元，而 2012 年全年只增加 1.35 万亿元。前期贷款“过猛”，无疑导致后期在房贷上“力不从心”。事实上，除了临近年底“没钱贷”，利益选择导致的“不愿贷”也是重要原因。一位股份制银行主管贷款的部门负责人表示，央行每年都会为银行规定贷款额度以及存贷比限制，各个银行再根据自身情况和市场行情规划房贷、中小企业贷款、大企业贷款的资金额度。今年资金面趋紧，吸收存款和同业借款的成本高企，银行必然要将钱用在收益较高的领域，而不是微利的房贷业务。

• 商业地产大跃进 •

一面是难以阻挡的开发热潮、畸高不下的销售价格，另一面是企业承租能力下滑、租金水平触顶。在住宅调控持续加码的背景下，一拥而上的商业地产开发热潮，或许正在遭遇各种潜在的危机。多位业内人士认为，一方面，部分区域同质化扎堆严重，已出现过剩苗头；另一方面，部分商业形态不仅没有泡沫，甚至还有一定稀缺。

► 商业地产挡不住的开发热潮

由于楼市调控政策持续“加码”，以短期盈利为目标的住宅开发商

面临前所未有的挑战，收缩住宅、进军商业的案例比比皆是。公开资料显示，中粮、华润、龙湖等房地产企业，均已部署未来少则十几个、多则几十个综合体的投资计划，远洋地产计划 2015 年前复制 10 个未来广场。另外，进入 2013 年，娃哈哈集团、东方园林、维维股份和金威啤酒等外行企业也纷纷投身商业地产，娃哈哈计划 3-5 年内开出 100 家商场，主要业态为综合体。另据媒体报道，平安信托在商业地产领域已率先全国性布局，涵盖写字楼、商场、酒店公寓等各种商业物业类型，总投资规模已超过 140 亿元。

► 二三四线城市迎来大跃进式发展

区域上来看，二三四线城市商业地产尤其迎来大跃进式发展。目前成都市已开工建设的商业综合体数量已超过 100 个，未来 4 年还将入市 1000 万平方米左右；贵州省未来 5 年将基本建成 100 个城市综合体；另有数据显示，预计今后购物中心将以每年 300 家的速度增长，2015 年总量或达 4000 家。兰德咨询总裁宋延庆表示，这一轮商业地产热起始于 2011 年，时点恰恰与限购政策开始实施的时间相一致，这并不是巧合，而是因为调控，迫使开发商不得不转型，而且不约而同地转向不限购的商业地产。在开发数量井喷之后，价格水涨船高。某知名品牌房企在唐山项目的住宅价格为 7000 元 / 平方米，乏人问津，但商铺售价却高达 6 万元 / 平方米，而且“还没开盘就被预订一空”。这样的热销案例并不在少数，江苏省某县级市一个普通的当地地产开发项目，住宅部分售价不足 5000 元 / 平方米，底商价格已达 4 万元 / 平方米，同样被抢购一空。

► 租金及承租能力触顶下滑

在商业地产开发看似一团繁荣的背后，商铺租金以及商家扩张和企业承租需求却已经出现明显下滑。专家表示，经济放缓、需求萎缩，企业对租赁成本的支付能力越发恶化，更多业主开始提供相应租金优惠，导致租金出现下滑。与此同时，第二季度社会消费品零售额增速持续放缓，优质购物中心租金增长缓慢，零售商扩张谨慎，部分运营不佳的项目因租户关闭或搬迁效益较低的店铺使得空置率提高。不少购物中心也正呈现争相创新的局面，提升体验型业态的占比。但宋延庆认为，目前的商业地产主要呈现出结构性、差异化泡沫特征，泡沫比较严重的主要是部分二三线城市定位不清晰的商业综合体及大型购物中心，类似于社区型购物中心、体

验类综合体等，并没有多少泡沫，甚至还有一定稀缺。

房地产开发企业资金到位情况和资金来源持续好转

全国工商联房地产商会名誉会长聂梅生日前表示，房地产开发企业资金到位情况和资金来源持续好转。

今年以来全国房地产交易量与交易额大幅上升，尽管从二季度开始出现逐月回落，但整个市场氛围还是积极向上的；而房地产开发企业资金到位情况和资金来源持续好转。

目前全国房地产企业的资金到位情况正常，其中自有资金占到了一半以上。今年的房地产市场已经回归到一种市场化、理性化的状态，房地产业和实体经济以及人均收入同步上升，这是一个正常、合理的局面，而脱离了经济基本面的房价上涨则是不正常的。

今年最后一个季度，从全国范围来看，房屋库存量会持续增加，所以短期内加快开发建设的动力不足，可能会出现小幅度的供给下降的局面。

今年以来，房地产企业资金充裕、地价继续上涨、货币政策稳定，在这样的大环境下，房价的走向更加市场化，房价的上涨和下跌在不同的城市同时存在，总体来说同比涨幅趋缓，房价回归了理性，市场化作用逐步取代了行业干预。

• 美国“以房养老”的发展 •

“以房养老”是西方发达国家常见的一种养老模式，指老人将自己的产权房抵押或者出租出去，以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式。在各国特色不同的以房养老实践中，反向抵押贷款最受欢迎，也使用最多。

反向按揭最早源于荷兰，其大致安排是：年轻人购买老年人的住房，

并允许他们有生之年仍免费租住该住房，待老年人过世后再收回该住房。

反向按揭发展最成熟、最具代表性的当属美国。二十世纪六、七十年代美国就开始出现了住房反向抵押贷款，贷款产品种类也较多，定期年金、住房使用期年金、分期递增年金、信贷额度等支付方式都已出现，贷款利率包括了固定利率和浮动利率两种。

随着社会养老保障压力增大，美国政府开始关注住房反向抵押贷款，并通过了《1987 国家住房法案》，按照法案规定，联邦住宅和城市开发部联合设计开发了住房权益转换抵押贷款（HECMs）。HECMs 是一种全新的产品，目标是全体老年人。为降低该产品的风险，由联邦住房管理局向贷款金融机构发放的贷款实行担保。在金融机构选择上，所有条件具备的贷款金融机构都可申请经营此类业务，这大大扩展了反向抵押贷款的开办机构。1989 年，房利美尝试对住房反向抵押贷款进行资产证券化，在二级市场上出售证券化产品，这在很大程度上提高了住房反向抵押产品的流动性，减少了这一产品周期长、占用资金量大的弊端。

此后，住房反向抵押贷款在美国大规模推广，并有公共保险部门提供的保险。住房反向抵押贷款证券化及公共承保等措施的推行，促进了美国住房反向抵押贷款市场的初步发展。

21 世纪初，美国住房反向抵押贷款市场高速发展。此时，美国宏观经济的良性运行与住房反向抵押贷款行业内部的整合，使这一市场获得一定程度上的规模效应。反向抵押产品高速发展，贷款发行机构数量大大增加，市场日益成熟，竞争力不断增强。有数据显示，美国参加住房反向抵押贷款的金融机构从 90 年代的不到 200 个，扩增为 2005 年的 1300 多个，并且数量呈现不断上升的趋势。此后，2007 年一年发放的 HECMs 已达到 107388 份，而在 2003 年这一数目还不足 7000 份。整个住房反向抵押贷款有了突飞猛进的发展。

2007 年后，美国次贷危机并未对反向按揭产生太大冲击。美国住房与城市发展部于 2008 年 12 月公布，2008 年美国 HECMs 共计 115176 份，比 2007 年同比增加了 6.4%。据一家咨询机构调查显示，佛罗里达是美国反向贷款发行量最大的州，该州 2008 年抵押贷款发行机构为 2949 个，较前一年增长了 76.5%。其原因，一方面在于产品结构的进一步完善，更大满足了消费需求，加大了对老人的吸引力，比如更高的贷款限额、更严格

的消费者利益保护、允许用贷款购买新房屋等；另一方面，金融危机的影响相对反向按揭的贷款周期来讲是较短的，金融危机与全球老龄化趋势之间关联性不大，同时，金融危机使投资受损以及房价持续走低，通过反向贷款将房屋抵押换取固定额度的未来现金流，是一种变相保值的方法。

• 预期失控助涨房价 •

多地暂停“准地王”入市

在本轮楼市异动过程中，预期失控被认为是推动房价上涨的重要因素。其中，因高价地频出引发的涨价预期，以及因传言引发的政策松动预期。当前长效机制已经成为市场关注的焦点。但短期之内，主管部门更倾向于采用行政手段引导预期。但业内人士认为，未来可能有更多的热点城市采取这一举措。

► 卖方掌握市场定价权

长假期间楼市向好是“金九”行情的延续，但真正让人惊讶的还是房价上涨的趋势。来自某研究院的数据显示，今年9月，全国百城新建住宅平均价格为10554元/平方米，环比上涨1.07%，涨幅比8月扩大0.15个百分点。自去年6月以来连续16个月上涨，实际数据恐怕还要超出上述统计。如位于北京大兴区的金融街融汇、住总万科橙等多个项目，在建委备案及对外报价均为1.8万元/平方米左右。但在实际销售中，购房者需根据不同的户型，在首付中额外缴纳数额不等的“精装修”费用，这进一步提高了购房成本。

市场供不应求导致出现“卖方市场”的原因。以北京为例，近几年来，北京市场的商品住房土地有效供应量（不含保障房用地）远低于同期商品住房销售量，市场明显供不应求。另一个重要因素在于房企充裕的资金。截至日前公布今年前9月销售业绩的15家房企，总销售业绩达到5455亿元，同比增长了42%。其中部分企业已提前完成全年销售目标。

热点城市供不应求的大势以及房企不缺钱的现状，使定价权牢牢掌握在卖方手中。一个案例便是，在7月北京房山区诞生区域单价“地王”

之后，同区域一些新房项目便纷纷推迟开盘日期，以求上调价格。

► 改善型需求占比攀升

从需求方的角度看，购房者对价格的承受力在进一步提高。统计显示，近几个月来，北京楼市成交的平均户型面积均有一定程度的提高。这种变化说明，改善型需求正在逐步入市。

北京房山区某商品房项目负责人表示，在今年上半年的市场交易中，首次置业需求仍占绝对优势；而从年中开始，对价格承受力较高的改善型需求开始占据越来越大的比例，这也成为近期支撑北京房价的重要因素。

在不少业内人士看来，引发近期楼市异动的需求因素中，还有恐慌性情绪存在。从今年7月开始，在各路豪强的争抢下，一线城市陆续诞生了一批单价和总价“地王”。短短不到两个月的时间，北京“地王”门槛已从每平方米4万元攀升至每平方米7万元。进入8月，“地王潮”从一线城市逐渐蔓延至二线城市。10月10日，天宝远东以5.68亿元拿下浦东新区潍坊新村街道黄浦江沿岸E18单元7-7住宅地块，溢价率63.2%，楼板价40106元每平方米，这意味着今年上海单价地王易主。

此外，楼市政策松动预期也在助长恐慌情绪蔓延。今年以来经济复苏力度不及市场预期，有关“房地产救经济”的论调再次出现，加之各地地方债务压力增大以及城镇化概念的发酵，市场预期楼市政策可能有所松动。与此同时，房地产长效机制的酝酿，也在引发行政调控手段退出的论调。

► 行政调控存加码可能

市场异动往往是政策调整的先兆，从一些地方政府近期的动作不难看出政策调整的端倪。如近日北京、杭州分别暂停了两宗热门地块的出让，目的在于释放平抑地价信号。

有业内人士认为，未来将有更多的城市效仿上述两地的做法，推迟热门地块的出让。与此同时，在土地出让中，“限地价竞房价”等手段将越来越多地运用。今年四季度，各地的“地王”出现频率将有明显削弱。

另有观点认为，为维护三中全会前后楼市的稳定，短时间内楼市调控政策的总基调不会发生大的变化。对于热点城市来说，行政手段甚至有加码的可能，如“限价令”、“限房价竞地价”等手段范围可能扩大。

事实上，此前出现的高地价和高房价，已使得部分上市房企再融资

申请的审批速度有所放缓。因此，在楼市长效机制尚无法很快建立之时，现有的调控政策还将在相当长的时间内存在。近几个月来看，高层表态似乎较少提及房地产调控。有分析认为，随着长效机制的出台，未来的楼市调控思路将可能发生根本变化，近期的一轮楼市异动可能会加快上述机制的出台步伐。

• 豪宅市场细分再现 •

“多功能”扼腕高端物业生命线

从当前市场上成交的豪宅产品类型看，城市高层豪宅一枝独秀的局面正发生明显变化。随着高端楼市的发展，豪宅市场正在发生不断的分化与细分。业内人士表示，与市场流行的高层平层豪宅相比，能够满足高端人群对城市资源的依赖，同时又能实现以交际为核心，具有社交平台价值的“公馆级”城市豪宅产品正在成为高端楼市的一支重要力量。

► 豪宅细分时代来临

数据显示，截至9月10日，今年北京单价5万元/平方米以上的高端住宅类物业签约套数达到1635套，总面积达到了35.7万平方米，均创造了近五年新高。专家分析，高端项目成交量上涨主要是由于北京近年来土地供应越来越向郊区延伸，五环内的土地供应越来越少，位置优越的区域价值日益提升。

与此同时，从当前市场上成交的豪宅产品类型上来看，城市高层豪宅一枝独秀的局面正在发生明显变化。一位长期从事豪宅项目销售的人士分析，这与目前国内经济政治形势的变化以及高端人士的生活需求变化紧密相关。

一方面，国内经济增速有放缓趋势，加上领导层倡导节俭风气，高端人士在选择豪宅方面不再一味追求超大尺度和奢侈华丽，转而更注重产品能否具备提供更多的实用性功能属性。同时，舒适性、健康性以及私密性也成为最为核心的价值元素。鸿坤集团品牌与营销中心总经理彭艳表示，公司经过细致的市场调研发现，高端客群对城市核心区豪宅功能需求正在

出现明显的细分趋势。除了单纯居住为目的置业之外，一种依赖于城市资源配套，同时又看重豪宅产品本身的复合性、功能性的置业需求正在悄然增多。

业内人士表示，城市别墅类的豪宅产品正是顺应时代的产品，高层豪宅压倒性优势正在被强调功能性的低密度精致小社区打破。

► 城市高层豪宅渐成楼市新宠

随着楼市消费观念的日渐成熟，城市豪宅市场开始日渐蓬勃起来。

据了解，越来越多的实力开发企业加入到城市豪宅市场的“角逐”中来。业内人士分析，随着土地价格的一路走高，传统的依靠走量扩张的开发模式已经受到挑战。于是很多开发商开始改变策略，通过做高端项目展现自己的经验和实力，从而寻求更长远的发展。

城市豪宅之所以能够异军突起，与如今别墅市场不无关系。对于购房者来说，拥有一套别墅可以说是他们的终极置业目标，然而有趣的是，在生活中，却有越来越多拥有别墅的业主开始对当初的决定感到困惑。

业内分析，目前别墅面临的问题较多，而城市豪宅的各种特点恰好弥补了别墅产品的诸多不足。城市豪宅地处市区，交通便捷，同时能够享受到完善的城市配套。其产品定位高端，同样能为业主构建一个高端的社交圈层，其投资前景目前也被业内看好。中国城市发展研究院常务副院长章惠生表示，由于北京“禁墅令”，目前高层豪宅比较流行，但豪宅需要地气，因此别墅级豪宅产品更为稀缺。

► 功能型豪宅为首选

专家分析，近年来财富人群购置顶级物业的需求有了变化，除满足自住外，还将豪宅转化成可以再生功能及价值的平台。

世联地产华南区域总经理李荣表示，现在深圳豪宅产品的评价标准已经不同以往，豪宅的打造侧重在高端服务、国际化和楼宇配套等方面，个性化显得尤为重要。

中国城市发展研究院常务副院长章惠生表示，现在豪宅的标准业内人士公认的是，档次高、多功能、高配置。当期市场上高层豪宅比较流行，但豪宅产品最好要回归大自然，需要地气，因此别墅级豪宅产品理论上是占优的。其次，豪宅产品的设计也应该紧凑，不仅户型设计别具一格，也达到了当今楼市难能可贵的高得房率。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为，豪宅必须既舒适又健康，做到“恒温恒湿”等绿色建筑。此外，豪宅必须要有很好的管理服务，提供优异的人文环境并给人们创造一种交流的空间。

而在供求日趋紧张、优质资源日趋耗尽的市场背景下，占据城市核心区位的豪宅，往往因其资源的稀缺性和价值的独特性筑成难以复制的核心竞争力。深圳中原地产董事总经理郑叔伦表示，从今年下半年别墅市场来说，市区的低密度别墅小区颇为罕见。越来越多的改善型客户会考虑别墅周边环境和交通因素，闹中取静的地段将成为置业首选。动产兼具使用价值和投资价值，其中升值潜力最大的当属位于城市核心商务、商业区的豪宅。

• 集中释放楼市稳定信号 •

面对持续升温的房地产市场，中央近日集中了释放稳定楼市的信号。央行和国土部近日分别表态，要落实好差别化住房信贷政策以及增加住宅用地供应量。而房地产调控的长效机制也渐行渐近，中共十八届三中全会被认为是政策加码的节点。

► 央行否认收紧房贷政策

由于楼市成交量持续增长，银行房贷额度出现紧张。近期，多家商业银行被曝出收紧房贷。中国人民银行新闻发言人近日对此表示，当前我国银行体系流动性供应总体较为充裕，各商业银行并未出台明确的个人房地产按揭贷款停贷政策，但该发言人也强调，由于前三季度部分银行的个人住房贷款增长较快，9月以来，一些中小型银行在贷款结构方面有所调整，部分城市个人住房贷款的审批和发放时间有不同程度的延长。

对于大家普遍关心的刚需置业问题。央行称，支持居民购买首套自住房的贷款需求。前三季度商业银行新增的个人住房贷款中，首次购房贷款占比达到76.5%，也就是说，超过了四分之三的个人住房贷款是首次购房贷款，客观上抑制了投资需求。

住建部政策研究中心主任秦虹近日表示，新近一轮的房地产调控举

措成效显著，刚性购房需求已回归主体，投资性购房得到控制。在调控政策不变及中国经济发展总体平稳的前提下，货币政策将成为中国房地产市场价格的主要影响因素。

而央行关于“下阶段将继续实施稳健货币政策”的表态，将对稳定房价产生影响。央行同时还表示，积极支持保障性安居工程、中小套型普通商品住房建设和居民家庭首套自住购房需求，促进房地产市场持续稳定健康发展。

► 国土部欲给土地市场降温

几乎在央行做出上述表态的同时，国土部也释放了稳定楼市的信号。国土资源部近日召开新闻座谈会表示，前三季度各地按照年初安排，普遍加大了土地推出力度，最终体现为实际供地量增加，总体上符合国土资源部有关要求和调控预期。

国土资源部是“定向”敲打土地市场，以求给火爆的土地泼点冷水。近日，北京等地“地王”纪录被频频刷新。中指院数据显示，今年前三季度，全国300个城市的土地出让金收入近21107亿元，同比增加近70%。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫指出，前三季度土地交易红火，一是很多城市今年土地供给量显著增长，其中住宅地块供应量超过去年。二是地价凶猛上涨，地王频现。高溢价与高地价的成交量暴增。三是房企补仓意愿强烈，资金充足。

国土部表示，在房地产用地管理和调控工作中，始终把做好土地供应工作放到首位，今年更是要求各地根据市场的情况着力“稳供应”，增加住房有效供给，对房价持续上涨的城市，更要加大工作力度，实现住宅用地供应量增加。

► 调控长效机制渐行渐近

在中央集中释放稳定楼市信号的同时，房地产调控的长效机制也有了新的动向。

业内人士指出，建立房地产运营长效机制对于目前调控房地产起到至关重要的作用。需要减少行政手段干预楼市，扩围房产税等多项措施来增加供应，引导需求，同时改变地方政府业绩考核方式，减少对土地财政的依赖等。

调控长效机制中涉及的房产税问题尤其受到大家关注。坊间盛传房

地产调控长效机制即将出台，其中包括可能进入实质推进阶段的房产税。受此影响，北京一些拥有多套房的财富阶层开始出售名下的房产。

全联房地产商会创会会长聂梅生指出，业界都在期待三中全会以后能有一个说法。届时，房地产长效机制会面市，如房地产直接融资、房产税、土地供给制度、保障房、城镇化整体布局 and 规划，最后都将给出一个说法。

政策预期也催生了市场的观望情绪。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，在经历了近半年的政策真空期后，11月即将召开的三中全会可能会带来政策变数，这也给市场带来了些许期待，也在一定程度助推了市场上观望情绪的蔓延。

中国指数研究院认为，在短期调控政策微调同时，新一届政府也在加紧完善房地产调控的长效机制，其中，土地改革和金融改革已有部分政策陆续出台。预计四季度，房产税试点范围扩大可能性上升，土地改革、新型城镇化等涉及楼市调控的长效机制，也有望逐渐明晰。

● 购物中心疯长空置隐患频现 ●

近年来，受住宅市场调控政策影响，多家企业纷纷转战商业地产。目前，购物中心疯长扎堆，空置率走高隐患频现。在消费走低、电商冲击、业绩低迷等内忧外患的压力下，沦为“试衣间”正成为当前百货业态面临的最尴尬境地。

► 一、购物中心扎堆

近年来，我国商业地产发展迅速，购物中心更是集中落成。相关统计数据显示，2013年上半年，商业地产总投资额超过5000亿，同比增长26%。可以说目前购物中心呈现出供大于求的发展局面。

购物中心最先出现于美国，时间最早可追溯到1907年，第二次世界大战后在美国迅速发展，20世纪60年代中后期盛行于欧美发达国家。中国购物中心产业发展相对滞后，20世纪80年代中后期开始在北京、上海等大中城市出现的“购物中心”，严格来讲属于百货店；上世纪90年代中期，

这些“购物中心”有些在百货店的基础上，将餐饮、娱乐等设施小规模引入，才成为名副其实的购物中心。

业内人士指出，中国式发展有个特点，就是起步晚、发展快。虽然中国购物中心发展年头不多，但受房地产政策影响，让更多投资者转向商业地产，而百货越来越微利也促使他们转型大型购物中心。

上海商情—快速消费品研究中心“快消品年中金品榜”显示，今年上半年，78家零售上市公司总营业额为4420.5亿元，同比增长10.78%，净利润137亿元，同比下跌2.95%。其中，16家营收增幅呈现负数，21家增幅低于10%；同时，35家的净利润为负数。

这样的低迷数字让不少业者转型回报较高的购物中心。王府井国际透露，未来将以都市型和区域型购物中心为主要发展目标，在2015年前开业4-5家购物中心。银泰商业集团董事长沈国军也表示，未来2-3年，银泰商业将新开20家左右门店，购物中心为主打，经营面积约150万平方米。同时，南京新百、金鹰百货等也将麾下各大百货店向购物中心式经营模式转变。

中国连锁经营协会指出，2012年和2013年，中国购物中心新增商业面积估计分别超过3500万平方米和4400万平方米，到2013年底，中国购物中心累计存量高达2.5亿平方米。以上海为例，上海商情信息中心统计显示，2012年上海已经有90家购物中心，面积超过1100万平方米，占全市营业面积的18%，营业额相当于全市社会消费品零售总额的12.9%。到2015年，上海购物中心将达110个，预计建筑面积将达1500万-1800万平方米，营业收入将达1200亿元。

► 二、空置率隐忧显现

按照2015年4000家购物中心，以中国300多个地级市计算，即平均每个地级市将出现12家以上购物中心。如此庞大的规模让不少新建购物中心的招商遭遇困境。

业内人士坦言，目前，对于很多大体量购物中心，许多商品都招收不满，整个市场空置率隐忧显现。

龙之梦购物中心一位管理层表示，该公司在上海开发的数个龙之梦项目运作都不错，但将龙之梦搬到沈阳却遭遇招商难题。这其中既有当地消费者对品牌认知度不同的问题，也有一些大牌不愿意进入二三线城市的

原因。

可是目前大型购物中心在一线城市已越来越难选址，要开发几十万平方米的大体量项目只能到二三线城市，于是水土不服等瓶颈出现，影响招商。

此前，就有调研发现，金鹰商贸宿迁店等地，在夜幕降临时，面对空空荡荡的中庭、稀稀拉拉的顾客，宿迁店服装柜台等待下班的销售员早早打起了哈欠。

穆迪的评级报告显示，金鹰商贸 2012 年的利润大多来自几家商店，其中五大主力店对其息税前利润的贡献超过 85%。另有数据显示，金鹰商贸新街口店的面积虽然只占有 27 家商店总面积的 3%，2012 年对金鹰商贸销售总额的贡献却高达 22.6%。而包括宿迁店在内，金鹰商贸于 2011 年、2012 年间新开的 9 家商场，2012 年净亏损总额为 1.06 亿元。

公开数据显示，2012 年，中国大城市的购物中心整体空置率上升。二线城市的平均空置率为 10.5%，高于 2011 年的 10.2%，一线城市的空置率也从 2011 年的 7.9% 增至 8.4%。

即使如此，在商业地产空前繁荣甚至存在过热迹象的今天，目前商业地产的资产价格较几年前已经大幅攀升。

某家商业地产顾问行执行董事指出，购物中心是房地产企业到地方拿地的筹码，无论从就业、税收还是对周边地块价值提升的角度出发，地方政府对于到当地开发含有购物中心的综合体项目的开发商都会十分欢迎，给出的地价也会相对便宜。

上述人士还表示，将建成后处于亏损的百货店卖给上市公司，同时将综合体项目其他可售部门留给大股东，对大股东而言是非常有利的一种做法，不仅可以增加整个项目的回款速度，解决现金流问题，同时也降低了后期可售物业的成本，并令可售物业享受购物中心带来的增值效应。

在上海已运作成功数个商业综合体的某行业人士表示，并不十分担心综合体的整体盈利，因为其开发项目的规则是“商场+酒店+办公楼”，甚至有时还会结合公寓一起开发，即便商场盈利存在问题，但只要办公楼或周边楼盘租售情况良好，依旧能赚钱。

► 三、购物中心经营面临挑战

1、“撞脸”难题

此外，为吸引大牌，诸多购物中心采取对大牌减免租金模式，比如上海金鹰购物中心的最佳“广告”商铺给了 GUCCI。然而，此消彼长，在大牌这边失去的或许要靠其他品牌补回来，再加之其他成本的上涨，让购物中心整体租金走高。

购物中心“疯长”引发的另一个现象就是“撞脸”。曾有业者打趣道，目前大量的购物中心犹如整形美女——像是一个模子里刻出来的。

经常为选址游走的“麻辣诱惑”餐厅选址开发经理胡晶透露，一般经营较好的购物中心品牌就那几家，对于强势购物中心通常会捆绑签订“一揽子协议”，即与一个购物中心开发商一次签订多个进驻协议。

“一揽子协议”的模式注定了同一个品牌会大量出现在各个购物中心内，这让许多消费者认为逛一个商场和逛十个的感受差不多。

于是，独家品牌招商成为解决同质化问题的手法。高岛屋集团社长铃木弘治表示，上海高岛屋正进行招商调整，将大量招商欧洲和日本独家品牌，就连大家耳熟能详的 HELLO KITTY 在上海高岛屋内也是以下午茶餐厅的差异化形式出现。

专家分析表示，但太过于独家的品牌存在知名度不高的风险，大众化商品之所以受欢迎是因为其市场认可度和消费者认知度很高，虽然会被认为有些俗，可毕竟有市场。而过于独家或小众化的招商可能会在很长一段时间内不被本地消费者接受，继而影响业绩。海外市场的零售业者有很多自有品牌，既独家又具有知名度，可惜中国零售业者非常缺乏自有品牌，因此如何平衡品牌招商是个难题。

2、地产“养”商业已过时

专家指出，一家大型商场，业态分布通常分为购物、餐饮和娱乐三大板块，其中，由于服饰毛利较高，因此购物板块以往是重中之重，购物中心给服饰品牌的地理位置通常较好，收取租金和营业额分成也较高；而餐饮由于毛利率远低于服饰，以前通常连 20% 业态占比都不到；KTV、电影院等娱乐业态在以往更只是点缀甚至不布局。按此计算，业界传统的“黄金比例”是购物、餐饮、娱乐各为 52：18：30 的业态分配。

上海商学院教授周勇表示，现在消费走低、房地产“输血”也不是持久之计，加上网店对实体店的冲击，原本是重点的服饰毛利骤减。

此外，目前房地产政策不稳定，住宅交易越来越不好做，所以更多

业者投向商业地产，并且必须要有专业管理团队将商业真正做好，而不是纯粹靠卖楼养活所有人。例如，万达广场是典型的集合了商场、酒店和办公楼等要素的综合体样本。此前，地产给百货业态“供血”功不可没，2011年，万达百货40家店年收入仅69亿元。中国经营连锁协会发布的“2011中国连锁百强榜单”显示，百盛集团当年门店数52家，营收达164亿元；广百股份也以29家门店的规模实现总营收93亿元。

专家指出，商业地产必须要做出特色，使自身租金和营业收益价值有所体现，并非纯粹靠售卖楼盘过活。购物中心的运营管理十分繁杂，要保证购物中心保持健康的经营状态，就需要有统一的管理模式、健全完善的管理体系。

运营的另一重要方面是针对经营环境、零售品牌、消费者需求的变化，不断丰富和调整购物中心业态。目前，购物中心面临着三个变化。首先中国购物中心更多承载着交流、休闲、娱乐、体验、社会活动、生活服务的功能。中国消费者有时间就喜欢出去转转，而购物中心就成了他们最好的选择。其次，购物中心面临着电商的冲击。再次，同质化的竞争日益明显，眼下购物中心同质化的品牌已经超过60%，这意味着当前中国购物中心的经营也已面临极为严峻的挑战。

• 二三线城市商业地产现风险 •

在二三线城市商业地产的一片蜂拥之后，一两年来，开始不断有项目深陷泥潭。其中不乏一些知名商业地产商。但业内人士认为，二三线城市仍然存在机遇，就看开发商的眼光及把控能力。

► 商业地产冲动

2010年以来商业地产全国的建设狂潮在近两年开始显现，特别是二三线城市。进入2013年，娃哈哈集团、东方园林、维维股份和金威啤酒等外行企业也纷纷投身商业地产。业内人士提醒，需要防止二三线城市商业地产迅速升温带来的泡沫隐忧。一线城市人口密集、品牌商家多，运营商家也多，相比之下，二三线城市并不具备一线城市的这些优势，招商

相对困难，商业地产的泡沫已在慢慢膨胀，一旦破裂，后果将比商品住宅市场更为惨烈。华高莱斯董事公衍奎指出，两三年前，有一段时间，很多二三线城市这种综合类用地大量放量，很多城市到处招商，那时起商业地产开发就逐渐进入高潮，现在的过剩大多是前几年积累的结果。事实上在三四线城市，老城的商业也需要再改造。一些居民已向新城转移，但配套商业没发展起来，需求仍然存在，供应依然不足，所以还是有一些机会。就看开发商的眼光与把控能力、运营能力。

► 租售比存悬殊

除供应量井喷，同质化严重以及经营管理不善等因素制约着一些商业项目的发展外，从一线城市蔓延而来的租金与售价比值的日益悬殊正侵蚀着二三线城市。目前，二三线城市商业地产价格一路飙升，与租金回报的比值越加悬殊。RET睿意德执行董事张家鹏直言，一种趋势越来越明显，销售的价格和租金的比值越来越悬殊。在三线城市，如鄂尔多斯，商铺三年前就卖到了2层均价8万元/平方米，但它的租金都不到2元/平方米。张家鹏指出，国外商铺只租不售，但在中国租售比值这么悬殊的情况下持有40年，静态算的话，还要承担运营风险，开发商肯定没有动力持有。

► 卖铺行为正在回潮

另一个不容忽视的趋势是，开发商的卖铺行为正在回潮。公衍奎亦认为，目前来看，从物业价值来说，销售肯定比自持划算。事实上现在地产价值是被高估的，不管有无泡沫，租售价格比来看，很明显销售对于开发商来说划算，只是销售之后，开发商把经营风险转嫁到小业主身上。小业主压力越来越大。RET睿意德高级董事王玉珂认为，卖与不卖，并不是商业成功的核心。成败点在于，在产品规划和运营管理当中，尤其是在二三线城市，能不能合理控制不利元素，放大优点，形成升值和溢价能力。同时开发商还应意识到，即便是卖铺，后期的运营管理也是非常重要的。需要注意的是，小城市的开发商投资实力不太强，所以一定要租售结合。商业要做活必须要有一定比例的运营，其次要解决资金问题，要售，解决开发商持续投入的问题，但租售的比例并没有明确的定式。

—— 深化土地改革可为中国城市化提供制度保障 ——

中国国际经济交流中心常务副理事长郑新立日前表示，深化农村土地制度改革，将会为中国城市化提供重要的制度保障。

农村土地制度的改革是释放城市化潜力的关键。目前中国要解决城市化中的一些难题，都涉及到土地制度的改革。把农民承包地、宅基地、林地、草地以及房产的物权变成财产性的收入，可以帮助中国避免走进“中等收入陷阱”。

农民工的市民化，需要出让原有土地的物权来获得资金的支持。日本、韩国等国家，通过土地私有化，使郊区的农民迅速获得了土地增值的收益，拉近了和城市居民的收入差距，避免进入“中等收入陷阱”。

相反，在墨西哥、巴西、印度等国，农民失去了土地，成为城市居民，没有土地升值收益来为城市化作资金支持，长期陷入“中等收入陷阱”。

城市化增加建设用地，需要减少农村建设用地来弥补，中国城市化需要增加城市建设用地，而 18 亿亩耕地的红线不能破，因此现在最大的潜力来自于农村宅基地。

农村现有村庄建设用地 17 万平方公里，农村人均占有的建设用地是城市人均占地的 3.5 倍，通过宅基地的整理，使得宅基地具有价值，而且具有交换价值，可以满足城市建设用地的需要。

• 房子闲置 7 年可收归地方政府所有 •

国务院参事室参事陈全生日前表示，解决目前房价高涨不下的一个核心对策是 16 字方针：允许买房、限制卖房、奖励租房、处罚空房。

允许买房是说，如果你有钱，政策不限购，想买 100 套都卖给你，但是限卖。因为投机买房者是为了卖，从而套取中间差价获利。怎么限卖？就是国家对差价征收高额税费，如买房后一年就卖的，房屋总价与买房时总价差价的 95% 由国家收走，若两年后卖的，85% 的差价归国家；三年卖的为 75%；四年卖的为 65%；五年卖的为 55%，以此类推。通俗来讲，掐

断投机者的获利方式，这些人自然不会买房了，把房源留给真正需要住房的人。而奖励租房是指把房东的租房所得税全部免掉，这样的好处是利用部分有房的百姓解决部分百姓住房问题，同时增加部分百姓的收入，也有利于社会稳定。处罚空房是指，比如可以向德国学，闲置 3 年，房产税翻番；闲置 5 年政府组织流浪汉入住；闲置 7 年，收归地方政府所有。





时事评论

• 保障房建设可成为调节收入分配突破口 •

近期网上一则盘点十年房价的微博引发人们热议，十年间全国城镇平均房价从 2381 元上涨到 5791 元，十年上涨 143%。一线城市更是疯涨，其中，北京涨幅 365%，上海也达到 341%。

随着房价的攀升，房地产越来越同财富效应挂起钩来。一些学者在 2004 年做过一个统计，当时的住房价值占平均家庭财富的 48%，估计现在可能要达到 60% 以上，因为房地产最近几年升值比较快。

住房兼具经济性和社会性，正是住房的社会属性，决定了它不能作为普通的商品，而是需要考虑其社会影响采取适当的政策加以干预。国外的经验表明，如果过度沉迷于经济性，迟早将付出代价。

党的十八大为房地产市场发展明确了路线图，要求建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭的基本需求。这给新进入城镇的、住房困难的、想买买不起的这部分群体一点希望。

在一些人看来，政府保障性住房建设是房价调控长期难见成效的一种备选方案，但更应理解为责任政府的一项制度安排。保障性住房提供的人群，既有购买经济适用房的中等收入阶层，也有入住廉租房的中低收入者。按照中央政府保障性住房建设的总体规划，最终受众将占城镇居民的 20%，以后逐步增加。如果新一届政府能有效推进这一目标，那么中国城镇低收入者和中低收入者住房问题就有希望得到解决。

现在的房地产市场，更多的是让已富裕起来的家庭、占有更多住房资源的那部分人分享改革成果，无房者分得少而又少。如果共同富裕还是我们这个社会的共同理想，那么切实有效地推进保障性住房建设，就应设计成为收入分配调节的突破口。

当前，我们需要这样的住房保障制度：以市场化为基础，政府提供最基本的住房保障，只鼓励一户一套的住房制度。用法律和政策限制以投资为目的的购房，要增大投资者的持有成本。投资不是不合理，但是要在

政策上使这部分人买的晚一点，等供求有一定的趋缓再放开。限购是一个纯粹的行政干预，市场不能总是靠行政干预来维系，要多研究一些经济手段。

当然，我们也不要希望建造保障性住房能够在短期内解决城镇中低收入居民的住房问题。在实践中也不要被“住房市场两条线”所迷惑，即“保障归保障，市场归市场”，中低收入民众进入保障性住房体系，而商品房市场价格可以自由炒作，并让炒得过高的房价顶在天花板上，而是要考虑到绝大多数居民的住房仍然要通过市场化的方式来解决。

• “以房养老”面临诸多难题 •

国务院近日印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》，针对当前我国养老服务业发展面临的诸多突出问题提出了一系列扶持政策。“以房养老”借鉴了美国“倒按揭”的模式，在我国应对人口老龄化、满足老年人多层次养老服务需求等方面能发挥积极作用，但目前在实行过程中也存在一些难点有待解决。

► 一、国务院扶持“以房养老”

1、国务院扶持“以房养老”

随着“老龄化社会”渐趋成形，国内养老服务业已经明显滞后，但社会资本的进入或将逐步缓解这一矛盾。日前，国务院印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》，鼓励和引导民间资本、境外资本进入养老服务业。

根据《意见》提出的目标，到 2020 年，我国要全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系。养老服务产品更加丰富，市场机制不断完善，养老服务业持续健康发展。

“以房养老”的法律关系是老人和金融机构之间形成的一种抵押贷款关系，所以被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”。“倒按揭”是指房屋产权所有人把房子抵押给银行或保险公司等金融机构，金融机构

在综合评估借款人年龄、生命期望值、房产现在价值以及预计房主去世时房产的价值等因素后，每月给房主发放固定资金。

2、地方政府积极应对

国家发改委和民政部在解读《意见》时表示，“住房反向抵押养老保险”是金融养老、以房养老的方式之一，如果试点成功，对于解决老年人的养老资金问题、盘活已有房屋资源、扩大保险公司业务都有积极意义。

民政部副部长窦玉沛表示，保监会、民政部、全国老龄办将于明年上半年提出试点方案，通过在不同地区进行试点，逐步形成“以房养老”的实施方案。

由于关于养老金缺口的争议不断，“以房养老”也被认为是政府解决养老难题的对策，进而认为是政府在逃避责任。不过，在公众仍对“以房养老”试点有颇多疑虑和担忧的同时，山东、陕西、北京等地近日相继传出消息，将很快启动“以房养老”或“以房助老”试点。

据了解，山东一家商业银行计划明年一季度前后，在山东部分城市推出以房养老贷款产品，不过由于房价评估、贷款利率、贷款时限等具体执行细则尚需明确，此产品仍在设计中。

陕西目前正处于以房养老的筹划阶段，将由陕西省保障性住房管理中心牵头，有望在明年试点。

北京拟近期出台的《加快推进养老服务业发展的意见》中，或将回避争议较大的“以房养老”概念，而是提出“以房助老”。其特点在于，它不要求老人一定要拥有独立产权的房屋，其主要模式也不须抵让房屋的产权，可以通过置换住房（或闲置房屋）的居住使用权，获得更丰富、优质的养老资源。

► 二、“以房养老”优势明显

专家分析认为，从目前来看，“以房养老”具有三方面明显优势：一是以自助养老补充传统养老方式，缓解家庭模式变迁带来的压力。我国生育政策及近年来人们生活方式的变化，使“养儿防老”等中国传统养老模式面临挑战，“4+2+1”家庭模式下的独生子女承担着较大的抚养压力。随着医疗条件的改善，居民平均寿命的延长，晚年支出持续增长，现有的社会保障体系未来可能出现缺口，养老危机也许并非杞人忧天。“以房养老”让老年人可以用所持房产换回养老的资金或服务，是对传统养老模式

的重要补充，有利于缓解独生子女一代以及社会保障体系面临的压力。

二是改善老年人生活品质，缓解居民预防性储蓄压力，刺激消费持续增长。鉴于中国房地产市场目前的火爆程度以及未来可能的发展空间，“以房养老”将为老年人安度晚年提供较强的资金支持，有利于改善老年人生活品质。与此同时，“以房养老”还可能促进居民生活消费习惯的改变，随着为养老而进行的预防性储蓄逐步下降，人们将更多的收入用于消费，有利于内需的持续增长。

三是盘活老年人持有的存量房产，缓解房地产市场供给不足问题，从整体上有利于减小年轻一代生活负担，为老年人安度晚年创造更好的条件。当前不断攀升的房价也使独生之女一代陷入所谓“房奴”的困境。“以房养老”有利于增加住房供给，改善房地产市场格局，降低住房成本，使年轻人有更多的财力和精力创造条件让老年人安度晚年。

► 三、“以房养老”难题待解

1、京沪等地试水失败告终

据了解，“以房养老”这种模式其实在业界探讨已久，国内多个地区都有过相关尝试。早在2012年下发的《吉林省人民政府关于加快推进养老服务业发展的意见》中就指出，吉林省将尝试“以房养老”的融资模式，利用老年人已有住房资源，将房屋作价并抵押给银行、保险公司等金融机构，拓宽老年人养老的资金筹措渠道。

长春一家银行曾于2011年末尝试推出“养老按揭”。该业务规定，借款人为养老人本人或法定赡养人，养老人本人须年满55岁，贷款金额根据担保物价值和养老人合理需要的资金确定。累计贷款金额最高不超过所抵押住房评估价值的60%，且每月实际支付养老金额不超过2万元，贷款期限最长不超过10年，利率按照央行公布的同档次基准利率或上浮执行。为控制风险，银行要求申请养老按揭的老人需有两套或以上自有住房，如果仅有一套住房，并以该住房为抵押的话，要提供另有居所证明。

而在2007年至2011年之间，北京、上海两地也曾先后试行“以房养老”，但并未受到当地市民的欢迎。尤其值得关注的是，2007年，上海公积金管理中心试推行“以房养老”模式，但真正符合条件的申请人很少，最终不得不停办该业务。

2、“以房养老”难题待解

专家表示,虽然“以房养老”优势明显,但其模式目前在我国还不成熟,面临着诸多问题有待解决。首先,“以房养老”将面临中国传统家庭模式下“代际契约”关系的冲击。中国式的“养儿防老”,一般存在如下默认为的“契约”:子女负责照顾老人安度晚年,老人百年之后将遗产留给子女,其中房产是最重要的遗留财产之一。虽然无论是从法律的角度,抑或是从伦理道德上讲,有房或无房,子女均有赡养老人的义务。但长期形成的传统契约却使“以房养老”的实施面临较大阻碍。事实上,根据此前上海民政部门的调查,高达 90% 的老人均考虑将房产留给子孙。

其次,“以房养老”的实施效果将受到我国养老市场发展程度的制约。由于我国人口众多,且老龄人口占比持续上升,虽然养老市场发展的步伐不断加快,但与实际需要相比差距仍较明显。根据民政部调查数据,我国城乡养老机构平均每 50 个老人不到一张床。而且现有的大部分养老机构在居住条件、生活环境上,与老人的期望尚存在较大差距。

近些年,国内已开始建设品质相对较高的养老社区,多家房地产企业、保险公司积极参与其中,但总体尚处布局阶段。我国养老市场发展进程滞后,养老机构、养老服务在数量与质量方面的严重不足,使“以房养老”面临着更现实的难题,房产抵押出去后养老服务却买不到。此外,在医疗资源相对紧缺的背景下,老人看病难的问题更为突出,这可能是更多老人关注的焦点。

再次,“以房养老”带来的不确定性可能让金融机构望而却步。“以房养老”对房产进行的“倒按揭”方式,并非金融机构的常规业务,目前尚缺乏统一的、具有操作性的业务规则可以借鉴,存在诸多不确定性。

一是按揭金额难以确定。在“以房养老”模式下,房产一般需在老人过世之后才能进行处置,在签订合同到执行处置时间跨度可能较大,难以准确预估房产的实际价格,如何确定按揭金额是首先需要解决的问题。二是按揭期限难以确定。不同于传统房产按揭合同中对还款期限所作的明确规定,由于人的寿命难以预期,“倒按揭”的期限无法事先确定,每月金融机构提供的养老金数额难以准确计算。三是房产处置可能面临更多不确定性。根据现有规定,银行并不具有对涉及抵押按揭业务的房产进行直接处置的权利,而只能通过法院拍卖渠道解决。拍卖的价格受多方面因素综合影响,银行可能面临拍价过低而导致较大损失的风险。

最后,“以房养老”政策的具体实施,可能还将涉及银行、保险等不同类型的金融机构,当前我国金融分业经营格局可能将使操作的方式较为复杂,在业务链条中不同监管机构如何有效实施监管,避免重复监管与监管漏洞,还有待进一步讨论。

专家指出,要施行“以房养老”,首先应通过遗产税加大子女继承房产的成本,改变中国家庭形成传统契约的激励,为“以房养老”的实施创造条件。其次,加大对养老服务市场支持力度,通过税收优惠等多种措施引导民资进入养老市场。第三,将养老抵押房产与养老社区甚至廉租房等,通过适当的方式联系起来,为参与“以房养老”的房产提供相对稳定的价格体系,既保障老年人的利益,同时也避免金融机构面临过高的风险。第四,政府应加快对房屋产权期限、金融综合经营等方面的研究,及时推行公平、合理的政策制度,为“以房养老”的有效实施提供制度保障。

• 城镇化不能是空中花园 •

国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁日前表示,城镇化不能是空中花园。

2010 年我国 287 个地级以上的城市市辖区集中了全国 51.2% 的投资和 56.3% 的生产总值,但却只容纳了 29% 的人口。

随着近年来城镇化的快速推进,城镇化发展面临的约束和制约愈加凸显。数以亿计的农村转移人口使城市社会面临严峻的挑战。

目前很多地方官员,在主观上对城镇化的认识是一种理想化的产物。很多的城市看到规划,都是锦上添花,都是给富人做的规划,没有穷人的空间。而真正的城镇化需要提供更多就业机会,方便的生活和生产条件,而不是想象中的空中花园。

现阶段大量城市以城市花园的模式建设城市,意味着城市的建设成本增加,而建设成本增加促地方高价卖地,地价高企又带来了房价上涨,带来城市成本的提高,致使农民进入城市门槛越来越高,户籍制度改革目标也难以实现。

与此同时，城市发展模式的调整遇到一系列传统惯性挑战，当全国几万个城市都在按照这种开发新区花园的模式建设城市的时候，当一个改革触动所有政府官员利益的时候，改革措施是否可以持续延续下去，或者说得到落实，这是值得怀疑的。我国应严格控制特大城市和小城市新增建设用地，合理保证生活用地，提高生态用地比例。

• 地方债黑洞已突破 20 万亿 •

社科院金融研究所研究员刘煜辉日前表示，目前地方债务“黑洞”已经突破 20 万亿元，建立市场化风险评估机制推进地方政府信用评级体系是当务之急。

地方政府债务已经处于失控状态，一方面，债务“黑洞”越滚越大；另一方面，地方政府手里也没有一个明白账。

2012 年以后，由于重新把“稳增长”提到最重要的位置，所以信用扩张重新进入新一轮杠杆加速上升的过程。而且，2012 年中国整体债务率上升了 16 个点。

由此，地方政府债务规模比 2010 年底的水平显著上升。虽然短期看，地方债务风险可控，但从长期看，还是存在隐忧。

解决地方政府乱发债的根本出路在于，地方政府举债约束机制的建立，以及进行预算改革。地方政府若要获得发债权利，并且权利要受到社会力量的约束，必须建立相应的体制。从而改变地方融资平台以银行贷款为主的融资格局，通过市场化手段进行对地方政府举债的监督约束。

• 土地政策不变化房价还得涨 •

华远集团董事长任志强日前表示，现行土地政策不发生变化，房价还会上涨。

如果按原有条件去扩大试点，没有意义。应该把上海和重庆这两个城市试点之后的优缺点总结出来，这样，才有扩大的条件。现在方法都没有找对，凭什么扩大城市？如果试点搞两年都没有成果，就该废了。

新一届对调控政策有很大差别，几乎不再提调控、提打压房价，而是把保障性安居工程建设提升到新的高度，同时，进行棚户区改造，推动住房反抵押养老等。

现在政府充分认识到这个问题的重要性，并且想好了解决办法，那么无非就是时间问题。不过，现在的做法，恨不得在一两年之内就解决了，盲目搞大跃进，这是不对的。

房子还没到真正贵的时候，现在不买，涨了以后就更买不起了，这是已经发生了几十年的现实。如果现行土地政策不发生变化，公共资源配置情况不改变的话，房价继续上涨的情况，还会延续很长时间。

从现有讨论看，政府已经提出一些土地制度改革的想法，可能会在十八届三中全会后出措施。比如说，关于农村建设用地的确权问题，都可能涉及到未来土地制度的变革。按照新文件的提法，有可能把农村的建设用地，纳入到统一的公开交易市场交易。这是在公有制不变的基础上，允许集体所有制土地参与建设和流转。如果再多做一点的话，下一步应该推动土地私有制改革。如果不走这条路，希望依靠政府实现公共资源配置是不可能的。

• 是供应过剩而非房地产泡沫 •

去年以来，关于房地产泡沫的讨论趋升级且复杂化。尤其是 2011 年下半年开始，鄂尔多斯和温州房价大跌，让看空派找到了渴盼已久的“铁证”。贵阳、海南、常州、营口、郑东新区等全国多个地区，都被认为存在严重的房地产泡沫。

什么是房地产泡沫？高空置率是否等同于房价泡沫？贵阳这种大盘扎堆、供应量较大的城市，是否一定会导致房价崩盘？

房地产泡沫的形成，需具备两个必要条件：一是房价连续大涨；二

是投资投机性购房需求旺盛，或者说所占比例较高（比如超过 50%）。前者，大家容易理解，后者略有费解。主要是因为，有某些特殊时点，自住性需求也可能大幅推高房价，而这类需求本质是合理需求，光靠他们难以产生泡沫。所以，一定要加上投资投机需求的狂热入市，才可能形成泡沫。这类需求属“非理性”需求，在房价高涨时容易如潮水般扑来，但当预期改变又如潮水般退去。

对照这两个必要条件，会发现鄂尔多斯和温州都符合。2011 年之前的几年内，这两个地区房价上涨几倍，投资投机需求非常旺盛，占比明显超过 50%。而温州房价更高，市区均价与杭州差不多，位列全国前几名，最贵楼盘单价曾一度高达 10 万元左右。2011 年，两地房价持续下跌，领跌全国，泡沫破灭。

另一个概念是开发过度，或供应过剩和高空置率，三个说法相近。开发过度、供应过剩，是指大规模的在建或已经竣工的房屋，无法售出或租出，房屋市场存在严重的供大于求情况，并使开发商的经营活动受到明显负面影响。

房地产泡沫与供应过剩之间，存在密切联系。在房价泡沫形成阶段，市场销售火爆，价格大涨，这使开发商热情高涨，扩大开发规模，扩张经营。但当泡沫破灭后，市场一落千丈，成交萎缩，房价下跌，甚至是暴跌。房价泡沫与供应过剩之间的区别，是显而易见的。泡沫主要特征在于房价大涨。而供应过剩却并不意味着房价大涨，或曾大涨过，所以也就不一定存在房价泡沫。

房地产泡沫的结局，可分为两种：一种是泡沫比较大，只能任其破灭。另一种是泡沫较小，如果政府政策得当，不会破灭，通过几年的房价波动、阴跌，就能完成调整。如果政策没什么作为，则也会出现房价明显下跌。房价泡沫及破灭，会对经济与金融形成负面影响。

商品房供应量略大于需求量，这是比较适宜的状态。供应过剩，则是供应明显大于需求，一方面会抑制房价上涨，另一方面也会导致社会资金沉淀和社会资源浪费，甚至部分区域如新城地区形成大量房屋空置，变成空城和“鬼城”，业主、企业、银行、政府都会受到利益损失。当然，房地产泡沫的负面影响，远超供应过剩。况且，有些情况下，供应过剩也是泡沫破灭的结果之一。

作者 上海易居房地产研究院副院长 杨红旭

• 楼市“爆竹”何时烧到政策底线 •

今时今日的中国楼市，就像一串不断烧向火药口的爆竹。北京、南京、广州等地屡现“日光盘”，甚至有开发商动用防爆警察维持购房秩序。再看一组统计数据，今年前三季度，国内 50 个城市的月均住宅成交量创下 4 年来新高，一线城市整体房价涨幅已超过 20%。加上回款喜人的开发商争相竞夺土地资源，“地王”势头日益凶猛。

这一景象在过去十几年中反复出现，但在房地产调控持续紧绷的今天，却别有意昧。

回顾年初，数十个城市公布年度房价调控目标，几乎异口同声将口径定为“和城镇居民收入实际增长幅度相适应”。然而，随着多地房价屡创新高，10% 左右的居民收入增幅显然已经赶不上房价的一骑绝尘。

转眼年终将至，地方政府将如何自圆其说？高层是否会有新的政策风向？这个大大的问号就像悬在头顶的达摩克利斯之剑，令资本市场惴惴不安，再喜笑颜开的开发商，也会常感到阵阵担忧。

没错，今天的楼市，就像欢快奔跑在爆竹捻上的火苗，而火药引爆的一天，相信不是楼市泡沫的轰然破灭，而是政策层面对楼市进行全面梳理，并最终显效。

在 8 月，中国房地产业协会副会长朱中一透露，房地产调控长效机制草案已经开始征求意见，并有望在三中全会前后初露框架。其中，财税、金融、土地制度等，都是长效机制的重要内容。与之相印证，近日有市场消息称，11 月即将召开的十八届三中全会，将把经济改革方案的核心内容之一一定为调整中央与地方财税体制，而后者，正是困扰中国楼市的最根本因素。同时，集体土地流转等土地创新、房产税等重要税制变革，都可能在年底前有进一步说法。不过，从 8 月以来的房地产市场表现看，投资热情似乎并未受到上述消息的影响。对于呼之未出的长效机制究竟能给楼市带来多大程度的影响，业内也确实观点不一。

事实上，新一届政府的房地产思路已然清晰，即稳增长、增供给、助保障、抑投资。回顾近期发生的政策变化：房企再融资有条件开闸、允许棚户区改造项目开发企业发行债券等，是对保障房的金融支持；个贷收紧和限购从严，是对部分城市投资热的抑制；默许部分城市放松限购，是对房地产这个支柱产业助力于“保增长”的全局考虑。如果说上述政策也是长效机制的内容之一，那么，房地产调控长效机制事实上已开始部分运作开来。

若真如外界预测，调整中央和地方财税体制成为三中全会经济改革的核心内容之一，那表明决策层将着手解决困扰中国楼市的根本矛盾。一旦中央与地方财税体制改革定调，意味着地方政府的土地财政依赖或得到缓解，卖地冲动降温，楼市将真正开始回归正轨。

• 新土改仍存争议 •

9月有消息传出，十八届三中全会或将出新土改的有关框架性思路。专家表示，新一届中央政府组成以来，城镇化成为推进改革、稳定增长的重中之重。如此，改革和完善现行的土地管理制度将是无法绕开的门槛。不过，各方争议不断，必须找准切入点。

► 一、征地引纠纷

进入21世纪，城镇化发展战略开始全面实施。有专家坦言，在许多地方党委和政府的心目中，所谓“城镇化”，就是大张旗鼓地搞城市建设和城市扩张。城市扩张要占用农地，城市建设的资金要靠征地后的“招、拍、挂”，于是分批次征收愈演愈烈，被“一脚踢”出去的失地农民与日俱增。

根据国土资源部资料显示：1996年-2010年，全国建设用地增加7410万亩，已造成3000多万农民失去土地。2010年-2020年，全国还需要安排新增建设用地5250万亩，其中占用耕地约3000万亩。按照目前全国人均耕地水平和现阶段每征收一亩耕地大约造成0.78个失地农民测算，这一阶段将有2300万农民失去土地。

处于工业化、城镇化快速发展期，由土地利益引发的矛盾已进入高发期。国土资源部耕地保护司司长严之尧分析认为，在现有土地利益分配格局下，大量被征地农民往往未能实现生产生活的同步发展，甚至变为新的“无产者”，加上少数地方在征地过程中工作方式简单、粗暴，以及存在违反程序、克扣征地补偿款项等行为，引发农民强烈不满和抗争。

据国家信访局统计，当前群体性上访事件60%与土地有关。土地纠纷已经成为税费改革后农民上访的头号焦点，占社会上访总量的40%，其中征地补偿纠纷又占到土地纠纷的84.7%，每年因为征地拆迁引发的纠纷在400万件左右，且呈易发、多发态势。

严之尧进一步分析认为，在现行土地制度下，集体土地仅被赋予了资源属性，但没有被赋予资产和资本属性，其仅在有限的情形下才可以进行建设和进入市场，这就限制了市场流转的可能性，客观上也限制了农民土地财产权的实现，导致他们在社会分配中处于弱势地位。

► 二、“既要地，也要人”到“只要地，不要人”

1、计划经济时期征地制度有利发展

上世纪80年代，被征地的农民以“农转非”身份被统一安置就业。中国土地学会副理事长黄小虎表示，计划经济时期，国家征地的补偿费用不高，但对因征地而失地的农民，由国家予以安置。其具体措施，一是“农转非”，农业户籍转为城市户籍；二是把农业劳动力安排到城市企事业单位就业。

这种转变所体现的经济关系，是失地农民能在一定程度上，分享土地转变用途后产生的增值收益，过去计划经济时期的征地制度比喻为“既要地，也要人”。

国土资源部耕地保护司司长严之尧认为，在当时土地、资金相对匮乏的条件下，现行的土地制度有效推动了重点区域的快速城镇化、工业化，防止了农村土地的无序流失，避免了城乡建设对农业生产的冲击。

在计划经济时期，国家工业化、城市化进程相对缓慢，加之有“农转非”的利益分享机制，征地引起的社会矛盾并不尖锐，很多农民甚至还盼望国家征地，把征地当作改变自身命运的机遇。

2、现下征地“只要地，不要人”

进入20世纪90年代以后，被征地农民开始转为货币安置。在激烈

的就业市场竞争中，征地农转非人员开始演变为“弱者”。

根据重庆市政协一则关于《渝北区征地农转非人员生活困难状况的调研报告》显示：征地农转非人员中，享受城市最低生活保障、人均月收入 450 元内的低收入家庭，享受廉租房待遇的无房户和住房拥挤户等，在缺少收入来源，物价不断攀升，支出不断增加的状况下，生活十分困难。

长久以来，土地征收补偿一直以土地粮食作物年产值为基点确定补偿费的办法延续至今，这与农民的受偿意愿有很大的落差，也与社会发展的现实状况不相适应。

改革开放 30 多年，普通公职人员的工资增长了 100 倍以上，粮食价格增长不到 10 倍。专家表示，由于农业产值增加远远赶不上工业发展的速度，农产品和工业产品附加值的差距越来越大，农、工部门之间交易条件不断恶化，造成被征地农民的实际受偿水平大大减少，相对收入大幅降低。同时，农地转为国有土地进行商业开发，政府获得了土地增值收益，开发商或其他投资者也能从土地涨价中获益，被征地农民却无法分享发展成果，造成城乡差距日益拉大。

在当下，政府已无法提供“吃皇粮”式的就业机会，普遍做法是给被征地农民发放一笔安置补助费，让其自谋出路。当下征地方式为“只要地，不要人”。

但这种货币补偿，却是延续了计划经济时期的做法，即由国家规定补偿标准。补偿费用的具体构成是：土地补偿费、青苗补偿费、地上地下构筑物补偿费和人员安置补助费。

黄小虎分析称，土地补偿费是按农业年产值的若干倍估算，大体属于农地的地价。就是说，农地改变用途后产生的增值收益，农民不能分享了；安置补助费也是按农业年产值的倍数来估算的，考虑的也只是农业劳动力的再生产。

► 三、改革“宜粗不宜细”

9 月中旬，有业内人士放出消息称：十八届三中全会或将出新土改的有关框架性思路。无论外界如何揣测，毋庸置疑的一点是，新一届中央政府组成以来，城镇化成为推进改革、稳定增长的重中之重。城镇化涉及土地、户籍、公共服务等一系列制度调整，如此，改革和完善现行的土地管理制度将是无法绕开的门槛。

国土资源部某人士透露，如果没有大的变动，新土改将会纳入此次三中全会，但具体内容肯定是框架性思路和原则性改革方向，事涉全国性改革，新土改内容将宜粗不宜细。

对比历届三中全会，可以发现，有关改革内容都是原则、方向性的，改革方式都是自下而上，循序渐进的、从试点到全范围的过程。

实际上，各地方试点早已开始。8 月，广东省法制办向社会公布《广东省农村宅基地管理办法》，这份送审稿提出，将允许农村宅基地在镇域范围内流转，呼唤多年的农村宅基地流转即将成为现实。

改革尺度更大的是，10 月 1 日即将实施的《温州市农村产权交易管理暂行办法》，规定包括农村土地承包经营权在内的十二类产权，可在依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则下进行交易。

在各种改革尝试中，呼声最高的是农地入市，是农村集体建设用地入市。早在 1998 年《土地管理法》第二次修订之时，国土资源部等部门就曾考虑是否将集体建设用地流转内容纳入，但最后折中方案是“先试点、再总结”。但 5 年时间过去了，国家层面的土地改革却没有进展，社会各界都寄望于十八届三中全会。

中国社会科学院农村发展研究所宏观室主任党国英预测，即将召开的十八届三中全会如果对土地制度作出调整，从各地的试点来看，“农地入市”将会是土地改革的重点。

► 四、新土改仍然争议不断

专家表示，以农村集体建设用地使用权和宅基地使用权流转为突破口的“新土改”之所以争议不断，是因为大家担心，农地入市会导致农民利益无法保障。而这也是中央政府的担心——集体建设用地流转会造成农民大量失地，形成社会的不稳定因素。

今年全国两会期间，中央农村工作领导小组副组长陈锡文表示，依法、自愿、有偿是土地流转的基本原则，实践中有些地方违背这些原则，出现违背农民自身意愿、强制性流转土地的情况。陈锡文的表态反映了中央层面一直以来的顾虑，即土地流转会造成土地过度流向富裕阶层，最终伤害到农民的利益。

据悉，近日国土资源部下发的《关于开展农村集体经营性建设用地使用权流转试点工作的指导意见》，其中一个重点就是集体土地流转以后

的管理和服务，如何保障农民的利益。

但有专家表示，地方政府反对声音也比较强烈，因为允许集体建设用地进入市场，必然触及政府经营土地制度，并对这一制度下形成的利益格局产生冲击。

据知情人士透露，目前改革方案争议的焦点在于，改革政府经营土地的制度，必然涉及财政体制、金融体制、投资体制、干部管理体制、各级政府的事权划分乃至区域经济布局、经济社会发展战略等各方面深层次改革，可谓牵一发而动全身。

在党国英看来，新土改问题涉及农民土地所有权和地方政府对土地财政的冲动等一系列深层次矛盾。如何让集体土地同权参与城市开发，如何保障集体土地所有者的利益，这都需要明确的顶层设计。

黄小虎认为，新土改的方向应该是允许集体建设用地通过各种方式上市交易，构建城乡统一的土地市场。在这个大前提下，对于不同类型的农村建设用地，要区别对待，分步推进。

严之尧则认为，集体土地制度是一个重大而复杂的命题，必须找准切入点，从关键的征收制度改革入手，撬动现代农村集体土地产权制度建设，同时配以国家财税、金融、教育、医疗、司法等制度的健全完善，建立一套新型农村土地制度体系。

• 房地产调控长效机制初露端倪 •

由于多地房价近期快速上涨，在十八届三中全会后房地产调控升级预期可能将趋浓，酝酿已久的房地产调控长效机制将逐渐浮出水面。专家表示，未来的房地产直接融资政策将可能倾向于逐步放松行政管制和限制。

► 多地楼市成交量猛增

黄金周到底有多“黄金”？这个问题在房地产市场获得最佳诠释。根据 21 世纪不动产统计，黄金周后的第一周，上海新房成交面积为 36.2 万平方米，较年内周均新房成交面积上涨 54.5%。截至 10 月 13 日，上海今年来的新房成交面积高达 958.2 万平方米，已经提前两个半月超过去年

全年的成交量 938.7 万平方米。专家表示，上海“金九银十”的行情不会逊色于今年三四月份，开发商年内两次“盆满钵满”的收获，将牢牢锁定全年收益。除上海外，深圳一二手房市场成交量均大幅上涨，总成交套数为 2323 套，环比暴涨 251.44%。典型二线城市的成交数据也十分乐观，长沙新建商品房成交 3315 套，环比增加 86%。

► 房地产调控长效机制初露端倪

由于多地房价近期快速上涨，在十八届三中全会后房地产调控升级预期可能将趋浓，酝酿已久的房地产调控长效机制将逐渐浮出水面。据了解，住建部等部门近期将对成都等地楼市进行调研，目的在于收集相关信息，总结各地调控楼市经验教训。业内人士认为，此举意味着，房地产调控长效机制正在加快建立。此外，正在酝酿的房地产调控长效机制中，有关房地产企业直接融资的政策可能会得到明确，房地产企业融资将进一步市场化、多元化。其中，备受市场关注的房地产投资信托基金（REITs0）政策方案，已被相关机构提交至决策部门。在房产税、个人住房信息系统建设和供地政策等方面，有可能在短期内取得一定突破，在房地产调控长效机制中被明确。

► 直接融资政策或逐步放宽

有权威人士透露，有关机构已将 REITs 相关政策方案提交至主管部门，该政策可能伴随着房地产调控长效机制推出。作为房地产融资证券化的重要手段，REITs 在国外已较为成熟，被不少业内人士看好。多数业内人士认为，若未来房地产融资政策有所放开，REITs 就极有可能随之开闸。6 月底、7 月初，数家涉房上市企业宣布股票停牌，准备重大资产重组等事宜。此后，停牌的房企迅速增多。首批停牌的新湖中宝、宋城股份已向证监会递交了与再融资有关的申请，但由于土地市场火热、房价上涨迅速，其再融资申请审批速度明显放慢。多数业内人士认为，从当前房地产再融资政策的变化不难看出，促进房地产业融资市场化、多元化和规范化，将是政策方向。因此，未来的房地产直接融资政策将可能倾向于逐步放松行政管制和限制。

• 8.5 折利率优惠难觅 •

因受额度收紧、业务策略等多方面因素影响，目前首套房贷利率优惠的确在收窄，购房者申请到 8.5 折贷款利率优惠较难。如果准备贷款购房，购房者需早做准备。为促成交易，不少房地产中介为购房者“垫资”购房业务兴起。

► 银行尚未停贷

多家房地产中介的工作人员也表示，目前银行信贷政策明显收紧，但北京市场尚未出现银行停贷现象，至少他们并没有接到总公司的通知，而客户通过他们办理个人房贷业务正常进行。不仅仅是北京，上海、深圳等一线城市的银行额度都很紧张，办理速度普遍较慢。而在几家被传“停贷”的商业银行中，华夏银行北京分行个贷部负责人明确表示，目前，北京分行包括房贷在内的个贷业务仍在有序开展，不存在叫停情况，房贷业务的审查审批及放款正常进行，审查审批和放款时间都没有变化。其首套房贷利率最低能到 9 折，但只有极少数优质客户可以获得，绝大部分客户能享受到基准利率。招商银行北京一家支行的个贷经理则表示，由于接近年末，信贷额度紧张，个人住房按揭贷款审批流程基本需要两个多月，如果从现在开始申请，基本上要到明年初才能下发贷款。

► 8.5 折利率优惠难觅

业内人士表示，目前在一线城市，个人首套房贷 8.5 折的贷款优惠利率几乎已经成为历史，市场利率普遍在基准利率的 9 折以上，个别银行的首套房贷执行基准利率甚至上浮。而二套房贷的贷款利率都执行基准利率上浮 10% 至 20%。不少银行的个贷经理指出，虽然目前总行原则上针对个人首套房贷利率仍可提供基准利率基础 8.5 折至 9.5 折的优惠，但实际申请过程中拿到 9 折利率优惠的客户并不多。银行业内人士坦言，造成个人房贷利率优惠收紧的主要原因，一方面是银行信贷额度紧张，另一方面是目前银行信贷额度通常也被要求更多投向中小企业等实体经济领域。

► 中介“垫资”促成交

与刚需购房者一样苦闷的还有房地产中介。链接地产某门店经纪人何凡表示：团队有好几单都卡在银行贷款环节。因此，房地产中介“垫资”业务再度兴起。何凡指出，他们公司有一项业务就是为客户“垫资”。但

不少房地产业内人士坦言，借道中介“垫资”等并非“上策”，成本也相对较高，未来购房者的购买力、积极性等必然受到冲击。交通银行金融研究中心最新发布的《交银中国财富景气指数报告》预计，房价涨势暂难改变，特别是在领涨的一二线城市。而由于我国房价偏高，远远超出普通收入居民购买能力，单套住房家庭虽然未来入市意愿强烈，但当前购房意愿长期处于不景气区间。预计未来依然将有众多购买力不足的刚需人群推迟购房计划。

• 房屋产权期限可调为 200 年或永久 •

中央党校国际战略研究所副所长周天勇日前表示，房屋产权期限可调为 200 年或永久。

从中国人的传统文化上来讲，资产有一个继承的文化观念。把房屋抵押给银行，养老完成后房子被拍卖，子女可能不同意，老人自己也感觉不合适。

现在是契约经济，银行是要以证抵押。房产证是由房产管理部门和土地管理部门颁发，《土地法》以及其他相关法律规定房屋产权为 70 年。当老人年迈将房产抵押时，大部分房屋已经使用了 50 年，房子剩下的 20 年价值怎么计算？银行把房屋反抵押给老人 15 年，剩下的 5 年，银行怎么把它卖出去？如果赎不回的话，银行怎么实现房屋的价值？

虽然有人指出《物权法》有“自动续期”的规定，但是仅凭《物权法》不能发证。《物权法》里并没有说明由哪些相关部门去发证，让房屋可以被永久使用。银行看证件，抵押房屋需要相关文件、契约以及证明财产的证件，在这个阶段，《物权法》没有实际作用。如果不在房屋产权期限上进行调整的话，“以房养老”将很难运作。

如果不解决 70 年房屋产权的问题，这项政策于理、于法都无法操作。必须改革房屋产权只有 70 年的制度，最好是永远使用。如果永远使用不合适，可以调整为 200 年或 500 年，当然也会有人问 200 年以后怎么办？那只能到时候再说。但是，当前的问题需要马上解决。

• 房产调控成效显现 •

住建部政策研究中心主任秦虹日前表示，中国政府新近一轮的房地产调控举措成效显现，刚性购房需求已回归主体，投资性购房得到控制。

据国家统计局数据，今年1至8月，全国商品房销售面积70842万平方米，同比增长23.4%；商品房销售额45724亿元人民币，增长34.4%。

在这样一个销量中，80%以上的购房者是为住、为用买房，即所谓的刚需购房，投资性购房行为在当前的房产市场中大大减少。

2010年4月，中国政府颁布限购令；2013年2月，被称为史上最严厉调控政策的“国五条”出台。这两轮调控政策把一大批投资购房者挤出了市场。以北京为例，实施限购前，房产市场在一年中约有30%-40%是投资性购房。

国家统计局另一项数据显示，近年来高校毕业生在大中城市就业人数占就业总数的80.8%，来自县、镇和农村的高校毕业生70%选择在大中城市就业。这些数字代表的人都是刚性需求的购房主体。

对未来房价走势问题，控制投资性需求仍将是政府调控的重要目标，在调控政策不变及中国经济发展总体平稳的前提下，货币政策将成为中国房地产市场价格的主要影响因素。

在“紧货币”政策下房地产市场价格是向下的，若“松货币”房地产市场价格将保持上升。中国货币政策的“松紧”将取决于出口、外汇占款等多重因素。

• 房产一枝独秀警惕累积泡沫 •

去年下半年以来，以北京、上海、广州、深圳等一线城市为领头羊，房地产市场再度火热。9月份四个一线城市新房价格同比涨幅达到了20%以上，土地市场也在一线城市和部分二线城市呈现量价齐升的势头。

房地产基本面看上去很强势，最近公布的第三季度全国GDP增长达

到7.8%，也显示经济在回暖，这对房地产行业来说似乎也是一个好消息。然而，我们应该清醒地认识到，这一波房地产市场的快速增长并不完全意味着就是一个喜讯。这一波楼市的上升浪潮，其背景是宏观经济隐忧仍存，尽管第三季度经济开始回暖，但这一波回暖的基础并没有被夯实，实体经济从企业层面来看，效益低下的痼疾并没有得到缓解，钢铁、煤炭以及制造业的多个领域的产能过剩仍有待化解。国际上美国债务危机、新兴经济体的普遍低迷显示我国经济复苏的外部环境仍然严峻。在实体经济仍然处于不景气的背景下，房地产行业的这波“一枝独秀”的上涨才尤其让人忧虑。

实体经济的不景气与房地产的单边上涨，其实反映了我国经济的深层次问题，就是整个经济已经呈现出结构性的不合理，经济增长动力缺乏。而可投资的领域匮乏，由于缺乏其他可靠的投资渠道，在货币总量仍不断上升的情况下，资金涌入房地产领域并推高地价房价就是一个合乎逻辑的结果。然而，这种房地产投资单边走热的状态其实并不健康，缺乏整体经济健康增长支撑的房地产热，其基础是不牢靠的。

与经济基本面背离、缺乏实体经济支撑、缺乏居民真实收入支撑的房地产热，就是房地产泡沫。这种泡沫越累积，其风险就越高。经过去年到今年这一波房地产的快速增长，显然这种危险比一年前要高了很多。

就目前的状况来说，尽管统计上来看，房地产市场、土地市场都在量价齐升，但我们具体到每个城市的数字，就会发现这一波的增长并不是雨露均沾的。鄂尔多斯和温州等城市的泡沫已经破灭自不必说，在很多三四线城市，前几年土地大量供应到目前形成的住宅集中上市，在需求低迷的情况下，即便统计上的价格仍未大幅下跌，但从成交量和成交价格上来说，颓势显然已经显现。

这种房地产泡沫必将随着房价和地价的上涨而累积，但这种泡沫终将会因需求透支而结束。如果国家的货币政策保持谨慎，指望货币放水来放大需求的可能性就会很小，而随着包括自住需求、投资需求在内的真实需求的释放完毕，泡沫破灭的那一刻就终将会到来，那一个时刻是今年底还是明年或者是后年，都不重要，重要的是，这一天一定会来。



政策动向

政策动向

• 国土部：下放部分建设用地预审权 •

近期，国土资源部发布《国土资源部办公厅关于下放部分建设项目用地预审权限的通知》，提到原相应需报部用地预审的备案类项目。

通知明确，坚决落实《国务院关于取消和下放一批行政审批项目等事项的决定》，对《决定》下放核准权限的12类项目，按照建设项目用地预审“同级审查”的原则，由省级或相应的地方国土资源主管部门办理。下放备案类项目用地预审权限，按照投资管理权限规定原相应需报部用地预审的备案类项目（含《决定》包括的核准类调整为备案类的项目），由省级国土资源主管部门预审。进一步做好零星分散建设项目用地预审工作。

— 发改委：鼓励企业债券融资支持棚户区改造 —

国家发展和改革委员会近期下发通知，明确棚户区改造项目可发行并使用不超过项目总投资70%的企业债券和资金，鼓励有条件的市、县政府对棚户区改造项目给予债券贴息。

根据《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，棚户区改造项目包括城市棚户区改造、国有工矿（含煤矿）棚户区改造、国有林区棚户区改造、国有垦区危房改造以及配套市政基础设施和公共服务设施建设。企业债券支持范围原则上应是纳入棚户区改造规划和年度计划的项目。与此同时，发展改革委还鼓励企业发行“信贷组合”专项债券用于棚户区改造项目建设。

财政部、税务局：个人售自建自用住房免征营业税

日前，财政部、国家税务总局日前联合发布通知，明确营业税政策问题。通知明确，对个人销售自建自用住房，免征营业税。对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的收入，免征营业税。

此外，通知还指出，对国家商品储备管理单位及其直属企业承担商品储备任务，从中央或地方财政取得的利息补贴收入以及价差补贴收入，不征收营业税。

— 安徽：多项举措提高拿地“门槛” —

安徽省国土资源厅表示，为强化建设用地管理，近期出台多项提高拿地“门槛”举措，今后单宗土地出让金原则上1年内缴清，对新增建设用地依法批准后2年未征收地区，将收回农用地转用指标。

安徽将严格实行建设用地“净地”出让。出让的建设用地必须是土地权利清晰、安置补偿落实到位、无法律经济纠纷、土地利用规划条件明确、具备动工开发所必需条件的“净地”。在土地价款征收管理上，安徽明确规定，单宗土地出让金，首次缴纳比例不得低于全部价款的50%，分期缴纳的余款原则上1年内缴清等。还将强化土地批后监管。新增建设用地依法批准后满9个月未实施征收的，省国土资源管理部门要督促有关市、县人民政府限期征收；对超过2年未征收的，由省政府收回农用地转用指标。

— 安徽：限制出让规模降拍卖门槛 —

近期，安徽省出台《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》。该意见规定，今后安徽省商品住宅用地出让规模将受到限制。

工业用地（包括配套的办公、科研培训等用地）和商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地，以及同一宗土地有两个以上意向用地者的，除国家规定可以协议出让外，必须实行招标拍卖挂牌等方式公开出让。意见明确规定，将限定商品住宅用地出让规模。此外，该意见还明确指出，安徽将在全省开展土地出让金和闲置土地专项清理活动，对开发商拍得土地后闲置的行为进行查处，一旦发现土地闲置满两年，将依法收回，并重新安排使用。

● 湖北：规定商品房销售“六不准” ●

湖北省物价局规定，房地产企业不准采用拖延开盘时间或者控制房源等手段捂盘惜售，故意制造房源紧张气氛；在广告宣传过程中，不准向购房者传达虚假、夸大、不真实的价格信息或隐瞒价格附加条件；不准采取捏造和散布虚假信息等各种不正当手段哄抬商品房价格；不准以高于申报备案的价格开展各种虚假优惠活动；不准违反公平、公开或自愿选择原则，强制或串通其他部门及中介服务机构，向购房者变相强制收取服务费用或其他预付费；已售房源应标示销售状态，如果同时标示价格的必须如实标示实际成交价格，不准标示虚假信息误导消费者。

● 江苏：加急上收土储审批权 ●

江苏省近期出台《关于核定土地储备融资规模有关问题的意见》（以下简称“意见”）。该意见将市县级地方政府的土地储备计划审核权上移至省级政府。文件明确了土地储备机构年度可融资规模的计算方式，最终由省财政厅核准。经财政厅审核同意后，土地储备机构方可获得年度融资规模卡。

该意见自 10 月 1 日生效，土地储备机构此前已经发生的融资，计入

2013 年累计发放贷款总数。若超过可融资规模，本年度不再发放融资规模控制卡。值得注意的是，该意见指出土地储备机构因土地储备开发项目与债务期限不匹配等原因确需借新还旧的，经认定后可以融资，但是举借资金应纳入本年度可融资规模管理。

— 内蒙古：购保障房付清房款满 5 年后可转或租 —

内蒙古自治区住房和城乡建设厅表示，近期内蒙古自治区政府明确了保障房上市收费、回收等交易规则。

按照内蒙古自治区政府新近出台的政策，个人购买的保障房，在付清房款满 5 年后，可以对外转让或出租。属于政府投资兴建的保障房，上市交易时向政府上交成交价的 30% 后可以取得全部产权。同时，保障房买受人在取得完全产权前，已经另行购买和拥有住房，或者全部家庭成员户籍均迁出自治区需要转让所购保障房的，住房保障部门将在原销售价基础上综合考虑住房折旧、物价水平等因素付款回购。此外，凡是由政府全额出资建设、部分出资合作建设的保障房，出售房屋收回的资金将存入保障房资金专户。

● 北京：建设投资审批期限缩减 2/3 ●

近期，北京正式印发了《关于进一步优化投资项目审批流程办法（试行）》，在朝阳、海淀、丰台、通州、大兴等 5 个区进行优化审批流程试点，并于 2014 年 6 月底前完成试点。试点完成后，市政府将择机发布优化北京投资项目审批流程的政策措施，并在全市范围内推广实施。

北京将对投资项目审批制度启动改革试点，办理建设项目审批从原来的 300 多个工作日压缩到 109 个。其中，企业最关心的通过招拍挂取得土地开发权的审批，“提速”到 83 个工作日。此外，还精简了 18 项

审批事项。此次改革中，重点抓住两方面工作，一是大力精简审批事项；二是优化投资项目审批流程。在此基础上，北京还对投资项目审批流程做了优化。

• 天津：发布住房建设十二五规划 •

天津市规划局近期发布《天津市住房建设规划（2011-2015 年）》称，规划期内，预计全市住房建设总建设量约为 9500 万 -12000 万平方米，年均开工建设量约为 1900 万 -2400 万平方米，将重点建设蓟县、宝坻、京津、武清、宁河、静海和团泊七座新城。

据其规划，天津将新建保障性住房 4875 万平方米，其中经济适用住房 36.5 万套，建筑面积为 2685 万平方米；限价商品住房 18.5 万套，建筑面积 1515 万平方米；公共租赁住房 15 万套，建筑面积为 675 万平方米。将新建商品住房 51 至 79 万套，建筑面积为 4625-7125 万平方米。到 2015 年，滨海新区逐步形成多中心、多组团、网络化城市区域的布局模式。此外，《规划》要求，优先保证中低价位、中小套型普通商品住房和保障性住房的土地供应，其年度供应量不应低于居住用地供应总量的 70%。

• 天津：10 月起廉租房执行新规 •

为做好中低收入住房困难家庭廉租房的补贴管理工作，天津市国土房管局和市民政局联合制定《天津市廉租住房实物配租补贴操作程序》和《天津市廉租住房租房补贴操作程序》将从 10 月起执行。

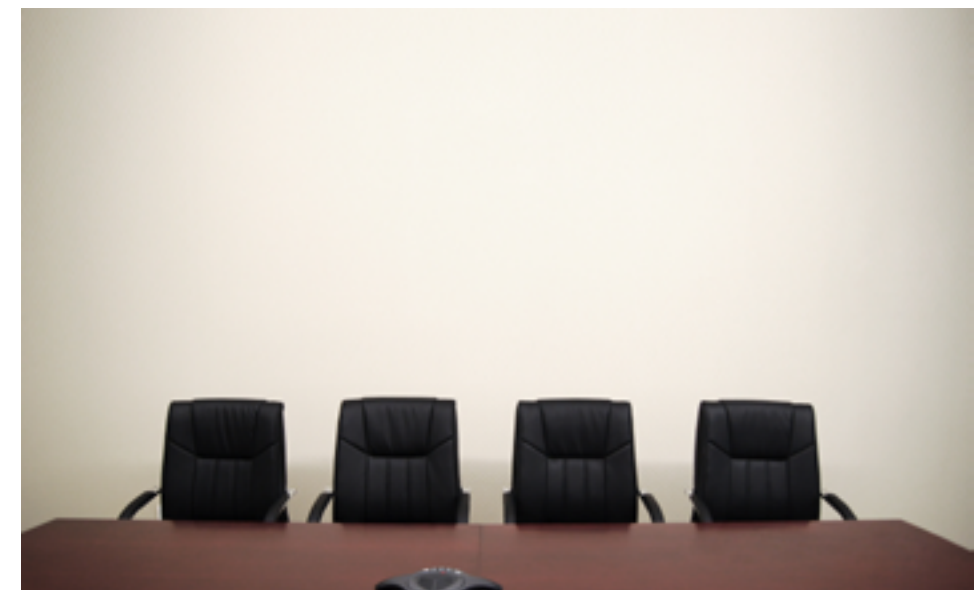
新规指出，市级以上见义勇为人员须提供市见义勇为协会出具的身份证明，都有机会申请廉租房实物配租或租房补贴。同时，申请家庭须递交家庭拥有的非居住类房屋证明材料；购置机动车辆的证明材料；工商登记注册资金证明材料；民政部门规定的收入、财产证明材料。经审核后，

对仍符合条件的家庭，市住保办视变化情况对承租住房户型和补贴额进行调整，并将相关审核材料存档备查。不再符合条件的家庭，实物配租可给予最长不超过 5 年腾退住房的过渡期，过渡期满后，按照相关规定执行。

• 成都：公积金贷款细则今年 11 月实施 •

近期成都住房公积金管理委员会审议通过的《住房公积金个人住房贷款管理办法相关规定实施细则》出台。实施细则将于 11 月 1 日起实行。

实施细则对贷款额度的计算公式进行了调整，进一步突出了“责、权、利”对等的原则。按照新的贷款额度计算公式，如果一名职工需要贷款最高额度 40 万元，那么他提出贷款申请时的上月账户余额需要达到 2 万元。购买第二套住房的公积金贷款对象仅限于现有住房建筑面积在 144 平方米以下（含 144 平方米）的缴存职工家庭（包括主借款人、配偶、共同借款人及未成年子女），且贷款用途仅限于购买改善居住条件的普通自住房。新的贷款政策规定贷款期限为 20 年，首套房首付为三成。为减轻临近退休职工的月供压力，实施细则对部分职工的贷款年限予以适当放宽。





法规附文

法规附文

国土资源部办公厅 关于下放部分建设项目用地预审权限的通知

国土资厅发[2013]44号

2013年10月8日

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，各派驻地方的国家土地督察局，部有关直属单位，机关各司局：

为了落实国务院关于职能转变、简政放权的决定，现就建设项目用地预审权限下放有关事项通知如下：

一、坚决落实国务院关于取消和下放部分行政审批项目等事项的决定

今年以来，国务院取消和下放了一批行政审批事项，《国务院关于取消和下放一批行政审批项目等事项的决定》（国发[2013]19号，以下简称《决定》）涉及国家发展改革委下放12类企业投资项目的核准权限，取消13类企业投资项目的核准事项，调整管理方式为备案。对《决定》下放核准权限的12类项目，按照建设项目用地预审“同级审查”的原则，由省级或相应的地方国土资源主管部门办理。

二、下放备案类项目用地预审权限

按照投资管理权限规定原相应需报部用地预审的备案类项目（含《决定》包括的核准类调整为备案类的项目），由省级国土资源主管部门预审。各地要严格依据有关法律法规和《建设项目用地预审管理办法》（国土资

源部令第42号）等规定，规范程序，严格把关，加强监督管理。

三、进一步做好零星分散建设项目用地预审工作

国土资源部令第42号文件规定，应当由国土资源部负责预审的输电线路塔基、钻探井位、通讯基站等小面积零星分散建设项目用地，由省级国土资源管理部门预审，并报国土资源部备案。各地要合理界定零星分散建设项目范围，切实负责，进一步做好用地预审服务。





分所业务动向

分所业务动向

• 南昌分所 •

——建设工程与房地矿产部采用 ITPAE 模式引领发展 力争打造江西律师业专业化、团队化领头羊

2013 年 10 月 19 日上午，大成南昌分所建设工程与房地矿产部（简称房建部）全体成员二次会议召开。部主任王福春律师作了用 ITPAE 模式引领团队发展的中心发言，与会房建部团队全体律师围绕本部门深入开展专业化、团队化建设进行了充分讨论并分工践行。

会上，房建部主任王福春律师根据其针对江西南昌法律服务行业的市场调研结果，分析南昌市法律服务红海低端业务市场竞争激烈，而蓝海市场诸如建筑工程、房地产、矿产法律等高端业务却因有专业门槛而广阔待开发，指出只有专业的法律服务才能满足中高端客户要求，才能游刃有余于竞争日益激烈的法律服务市场。王福春律师关于 ITPAE（idea、team、platform、action、effect）律师团队发展模式（理念、团队、平台、商务行动、宣传行动、培训行动、讨论行动、效果）的精辟阐释得到了房建部团队与会律师的一致认同。

与会律师们一致认为：学会抱团合作，实现优势互补，实现团队利益均沾非常重要；需要通过持续的案件承办实务和不断的内外强化培训，提升专业技能；需要通过人员分工定岗，发挥团队成员的个人专长，优先制定团队激励分配机制和经费筹集使用办法，通过细分商务组、宣传组、培训组和风控组等公司化运作机制，达成团队项目分工协作。

本次会议坚定了房建部团队走专业化、团队化道路的信念，房建部团队将采用 ITPAE 模式引领发展，坚定不移地推广大成南昌分所的品牌美誉度，力争用两年时间在专业水准和行业影响力方面打造江西律师专业化、团队化、市场化领头羊。





联系我们



联系我们

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 -58137788

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 : 周洁茹

联系我们 : jieru.zhou@dachenglaw.com



大成律师事务所