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

2015 年 第 2 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2015 年 2 月

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

目 录
Contents

业 界 动 态 …… 1

房企扎堆一线城市加速拿地补仓 …… 1
房企销售额 6 成不达标 …… 3
房地产信托发展过快 …… 4
住建部出新规缓解“租房难” …… 6
房价普跌将持续一段时间 …… 7
今年地方政府延续救市 …… 9
全国多地保障房频唱“空城计” …… 11
海外融资成本上升 …… 12
美市降首付反声如潮 …… 14
房企频频联姻合作开发 …… 15
12 家上市房企预亏 …… 17
2014 年“土地财政”创新高 …… 19
商业地产供应量过大 …… 21
房地产信托 3000 亿产品集中到期 …… 22
全国一手房价指数连续 10 个月下跌 …… 24

时 事 评 论 …… 26

各地未雨绸缪让房价保持在合理区间 …… 28
土地管理法重修最快 2017 年底启动 …… 29
2014 年末楼市成交量再创新高 …… 33
房地产刚需“平稳健康”是目标 …… 35
回购商品房需把好关口 …… 36
2015 楼市主旋律依然是去库存 …… 40
人民币贬值有限股市楼市无足惧 …… 42
土地改革需审慎前行 …… 44
“全球化”大势将打破房地产市场格局 …… 48
2014 年中国房地产政策盘点 …… 49

政 策 动 向 …… 84

湖南：拟推出住房租赁改革试点城市 …… 86
河南：农民工可享住房公积金 …… 86
浙江：绍兴市民买房补贴 0.8% …… 87
五部委：农房将纳入不动产统一登记范围 …… 87
广州：集体建设用地流转不能盖楼盘 …… 88
杭州：出台人才新政 …… 88
国土资源部：今年不动产统一登记重点抓 6 项工作 …… 89
住建部：连缴三个月租房可提公积金 …… 89
北京：简化房产赠予手续 …… 90

法 规 附 文 …… 92

住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见 …… 94

联 系 我 们 …… 106





业界动态

业界动态

房企扎堆一线城市加速拿地补仓

销售竞争日渐激烈

来源：《房地产业要参》

新年伊始，拿地成为品牌房企的首要任务之一。业内人士表示，当前实力雄厚的大型房企拿地布局普遍选择回归一线城市，未来拿地竞争将更加激烈，而抱团而战成为房企巨头拿地的共同选择。

▶房企加速拿地补仓

1 月 5 日，2015 年北京土地市场迎来新年第一拍。位于西南三环丰台玉泉营附近的两宗宅地成为今年北京市出让的第一批土地。经过 32 轮举牌，招商、华润、九龙仓、平安不动产等 4 企业组成的联合体以 42 亿元、配建 45300 平方米限价房的代价摘得该宗地，溢价率为 49.4%。0501-626、627 地块最终也被招商联合体以 44.9 亿元的价格和配建 41600 平方米限价房的代价夺得。

1 月 7 日下午，在丰台区花乡白盆窑村 1516-0665 等地块（丰台区城乡一体化白盆窑村旧村改造一期二期）二类居住及基础教育用地（配建“限价商品住房”）拍卖。华润首开平安联合体以 86.25 亿元的高价将北京市丰台区花乡白盆窑地块收入囊中。

业内人士指出，拿地企业近些年来在北京市场取得不错的销售业绩，招商地产、九龙仓、华侨城联合打造的臻园项目 2014 年总认购额达 50 亿元，成为北京销冠，此外，华润旗下的华润橡树湾等多个项目去年热销。这些拿地企业项目热销坚定企业拿地决心，此外，随着原有项目消化，从企业自身有序经营出发，也需要新的土地储备，防止断顿。

▶房企重仓一线城市

数据显示，2014 年，四个一线城市成交土地面积为 6825 万平方米，同比减少 32.4%；但楼面均价却达到 7429 元 / 平方米，同比增幅为 37.8%。一跌一涨，说明一线城市土地的稀缺和珍贵。

去年楼市下行，多地卖地收入明显下降，但四个一线城市全年土地

出让金总和仍达 5068 亿元，仅比 2013 年减少 3%。而全国 300 个城市土地出让金同比则下跌 27%。尤其是去年“9.30”新政后，一线土地市场升温催生出多个“地王”。排名前 10 的总价地王中，一线城市占了 7 个；而排名前 10 的单价地王，均位于北京和上海。

银河证券分析师赵强表示，房地产的有效市场区域正在逐渐收窄，未来销量改善空间有限。2013 年以来，土地市场和商品房市场开始出现分化，流动性好的区域，越来越集中于一线城市和若干个二线城市，其他区域开发商补充存货的动力明显不足。在多家机构的统计中，大约 30 个重点城市可视为有效销售市场。

▶面临激烈销售竞争

然而，房企扎堆一线城市。同时，也为后续库存带来压力。

某研究院最新发布的报告显示，截至 2014 年 12 月底，一、二、三线 35 个城市新建商品住宅库存总量分别为 3900 万平米、20075 平米和 4149 万平方米，环比增长分别为 1.0%、-0.4% 和 1.2%，同比增长分别为 33.8%、12.4% 和 15.8%。

一线城市库存在保持连续 8 个月环比正增长的基础上，10 月份首次出现环比下跌，但 11-12 月份库存重新微增，总体仍属高位震荡格局。从同比增幅看，一线城市库存规模依然偏大，这要求一线城市在 2015 年依然要积极去库存。

▶抱团而战分散风险

事实上，为了分散风险，增加拿地胜算，众多房企选择组团而战的策略，一线开发商操盘、险资参与、联合拿地。联合拿地以及保险资金参与拿地开发的金融创新似乎正在成为一个趋势。

业内专家表示，房企联合拿地主要是针对高价地而采取的一种策略。一种情况是大家预期该地块成交价高的话，成立联合体会减轻资金压力，而且也能共担项目风险。另一种情况是该地块产品比较多样，比如有住宅有商业写字楼或者其他，联合体可以利用各家地产商开发优势，比如这次招商华润九龙仓平安联合体，华润擅长运营商业，招商擅长住宅，九龙仓擅长商业写字楼，平安有资金，这样的联合体实力就比较强。

不过，也有业内人士认为，合作开发模式会造成利润分摊不均、影响公司整体盈利等。开发商合作时会根据出资比例安排责任承担方，持股比例多的一方相应的持股比例会增加，利润分配会有所倾斜。

• 房企销售额 6 成不达标 •

业绩分化今年或持续

来源：《房地产业要参》

截至目前共有 40 家上市房企公布去年销售数据，其中 24 家房企未能完成年度销售任务，占比达到 60%。楼市“黄金十年”结束，行业分化愈发严重，中小房企生存压力陡增。房企的资金链风险仍需警惕，不过，再融资政策放宽后，上市房企再融资将提速。

▶销售不达标房企占六成

中原地产研究部统计显示，截至 1 月 20 日，公布 2014 年销售业绩的上市房企（包括 A 股和港股）共 40 家，这 40 家企业 2014 年合计销售金额达到了 1.82 万亿元，相比 2013 年全年的 1.58 万亿元增长了 15%。不过，这些企业完成年度任务情况相对较差，在 40 家企业中，仅 16 家企业达标，其他 24 家企业未完成年度任务，占比达到 60%。完成销售目标的房企大部分为年销售额超过 500 亿的大型品牌房企。恒大地产去年制定的销售目标是 1100 亿元，实际完成 1315 亿元，完成率达 119.5%，完成情况最好；万科去年制定的销售目标是 2000 亿元，实际完成 2151 亿元，完成率达 107.6%；碧桂园去年制定的销售目标是 1280 亿元，实际完成 1287.9 亿元，完成率达 100.6%。

▶业绩分化或持续

尽管 2014 年楼市整体下行，但行业龙头在销售、管理及融资方面的优势，使得市场集中度继续提升，中小房企不断被淘汰。展望 2015 年，多家机构研报指出，房地产行业的分化趋势仍将持续，不仅表现在房企之间，也表现在不同城市之间。中国指数研究院数据显示，2014 年共有 80 家房企跻身百亿军团，较 2013 年增加 9 家，销售总额共计 2.8 万亿元，市场份额已近 40%。但阵营之间差距拉大，第一阵营（1000 亿元以上）的销售均值已经是第三阵营（100 亿 -300 亿元）的 9 倍。销售规模突破千亿的房企达到 7 家，相比之下，销售规模在 300 亿以下的不少房企，同比

增速却下降至个位数甚至是负增长。如瑞安房地产去年销售额97.5亿元，同比大幅下降41%；深圳控股去年销售额74亿元，同比下降17.8%；

▶再融资料提速

国家统计局数据显示，2014年末商品房待售面积6.2亿平方米，同比增长了26.1%。由于库存压力仍然较大，在相当长的一段时间，去库存仍将是市场的主旋律，房企的资金链风险仍需警惕。而对上市房企来说，放宽和扩大再融资的渴求仍然十分强烈。1月16日，证监会宣布上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查。这预示着房企再融资的审批周期将大大缩短，方案获批的难度也将降低，有助于加速恢复A股上市房企再融资的“造血”功能。梳理发现，2014年房企定增再融资已完成400亿元，目前已公布方案、尚未实施的再融资规模则达到557亿元，均投向房地产主业。如今，随着政策松绑，势必有更多上市房企启动再融资方案。

房地产信托发展过快

房企需加快创新融资模式

来源：《房地产业要参》

因信托业之前发展过快，目前信托公司都比较谨慎，考虑到房地产还有一定的风险一些房贷过多的信托也暂停了房地产信托。近期部分房企出现运营风波，也给房企今年的经营带来更多启发，房企要加快创新融资模式，也要改变依赖单纯的“输血”模式。

▶房地产信托发展过快

国金证券的研报指出，信托业协会数据显示，截至2014年三季度，信托资产管理余额达12.94万亿元，其中房地产信托规模1.27万亿元，占比9.77%。得益于过去几年信托行业的高速增长，房地产信托规模从2010年一季度的2351.29亿元增至2014年三季度的12653.10亿元，增幅高达438.13%。对此上海易居研究院研究员严跃进表示，房地产信托规模持续增加，背后反映了房企加快规模扩张、积极拓宽融资渠道的心态，如果从各类融资工具看，房地产信托的融资成本更高，但其优势在于能够引入规模较大的资金。

▶多重融资工具“挤兑”信托

CRIC研究中心的研究报告认为，在融资类型上，房企的融资方式在逐渐改变。由于2014年房企增发配股及中期票据放开，原先房企较为集中的信托融资金额大幅下滑。2014年前11个月，CRIC监测的108家房企信托融资占比仅为3%，同比下滑3个百分点；相反，票据、债券类融资工具的占比2014年增长迅速，上升9个百分点至50%。CRIC研究中心分析师沈晓玲表示，海外市场融资及中期票据的开闸对2014年前11月房企融资影响较大，加上票据类融资期限长、融资成本低的优势，房企集中通过这一模式进行贷款。银行贷款方面，2014年前11月房企的融资总额达到1847亿元，占总融资额的32%，虽然占比较2013年前11月小幅下滑，但依然是房企融资的主要方式。

▶房企需加快创新融资模式

虽然房地产行业对资金的巨大需求、银行信贷限制及行业高速增长带来的高利润支撑了过去房地产信托的高收益率，但国金证券预计，中长期房地产信托收益率或将有所回落，理由包括，降息及可能的进一步货币宽松有望带动市场整体利率缓慢下行；密集救市及降息将助房地产行业筑底回暖，开发商资金链和信用状况有望出现好转，房地产信托信用风险溢价有望下行；中长期来看，随着住房供应不足局面的逆转及人口拐点的来临，房地产难以再现过去几年的爆发式增长，房企利润率水平将下行、超额收益收窄，对高融资成本的承受度也将降低。严跃进表示，近期部分房企出现运营风波，也给房企2015年的经营带来更多启发，房企要加快创新融资模式，也要改变依赖单纯的“输血”模式。对于房企来说，要从整个楼市周期的变动中审视其经营业务，同时应该有细水长流的企业文化，即在资金盈余的时候，注重资金的投资，在市场疲软信号释放的时候，勒紧裤腰带，这才不会在融资层面过于被动。

住建部出新规缓解“租房难”

新规实施需政策配合

来源：《房地产业要参》

近日，住房城乡建设部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，要求各地加强政策支持，积极鼓励和引导国内外资金进入住房租赁市场。业内人士表示，尽管这份指导意见明确提出了多渠道发展住房租赁市场，然而在实践中仍将面临严峻挑战，新规的实施需政策配合。

▶住建部出新规缓解“租房难”

近日，住房城乡建设部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，要求各地加强政策支持，积极鼓励和引导国内外资金进入住房租赁市场。住房城乡建设部表示，计划用 3 年时间，基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示，我国住房租赁市场缺少机构出租者，而机构出租者在市场中起到了重要的示范作用。如果市场上主要是居民家庭出租住房，则在租约的标准化、租赁关系稳定性、业主和租客权益保护、住房租赁服务质量等方面，都会存在缺陷。因为家庭不可能像机构出租者那样，有能力进行专业化管理，并提供高水平的住房租赁服务。

▶多渠道增加住房租赁房源供应

今后需要租房子的人们，可从这些渠道找房：政府搭建的住房租赁信息服务平台。在这个平台上，出租人可随时发布出租房屋的区位、面积、户型、价格等信息，承租人可发布租赁房屋的需求信息，逐步实现在平台上进行对接。传统的中介机构。政府鼓励成立经营住房租赁的机构，通过长期租赁或购买社会房源，可直接向社会出租；也可以根据市场需求进行装修改造后，向社会出租。开发商新建的商品房。政府鼓励有条件的房地产开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁。政府购买符合条件的存量商品房转为公租房。为了多渠道增加住房租赁房源供应，住房城乡建设部明确表示积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点。通过发行 REITs，可充分利用社会资金，进入租赁市场，多渠道增加住房租赁房源供应。

▶新规实施需多方面政策配合

业内人士表示，尽管这份指导意见明确提出了多渠道发展住房租赁市场，然而，在实践中仍将面临严峻挑战。刘洪玉认为，对于机构出租者而言，当前一个突出问题就是租金收益率过低。比如在北京中关村一套建筑面积约 120 平方米的三居室住宅，其市场价值 600 万元左右，年租金收入约 15 万元，租金收益率约为 2.5%。很难想象有机构投资者愿意以 600 万元的价格购入住宅后以 15 万元 / 年的租金出租，因为当前把资金存到银行里的年利息收入都超过 15 万元。如果再考虑出租经营过程中还要缴纳的营业税及附加、房产税、所得税、物业管理费等成本支出，就更不可能有机构来做这种赔本的买卖了。上海中原研究咨询总监宋会雍认为，为了鼓励租赁市场发展，政府应在税收等方面予以政策优惠。大幅减免房屋租赁环节上的赋税，可减弱租赁各方对于租赁登记的忧虑。

房价普跌将持续一段时间

整体不存在崩盘风险

来源：《房地产业要参》

近日，国家统计局公布的“2014 年 12 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，中国楼市延续了 2014 年 5 月以来的整体下跌态势，房价下行压力依然难减。然而，土地市场在岁末年初却迎来“翘尾”现象。当前楼市的波动在一些人眼中已夸大为崩盘的前奏。但专家认为，房地产“崩盘”说是忧虑过度。一方面，宏观经济仍然有很大的发展后劲；另一方面，刚性需求将支撑楼市继续前行。

▶房价普跌将持续一段时间

作为 2014 年的收官之月，12 月的房价指数无疑备受关注。国家统计局数据显示，在新建商品住宅的价格方面，与 2013 年同月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 68 个，上涨的仅有厦门和郑州 2 个城市。这意味着，绝大多数城市的房价水平已回归至一年前，甚至更低。曾经被认为只涨不跌的楼市“避风港”的一线城市也未能独善其身。

瑞银中国房地产行业研究主管李智颖表示，楼市调整、房价回落的态

势短期内很难改变，房价普跌的现象将持续一段时间。房地产到了一个结构性拐点，供大于求已经是一个基本面。

数据显示，2014 年 12 月份，以北上广深等为代表的全国重点城市房价依旧延续着 2014 年 5 月以来的同比下跌走势。在新建商品住宅价格指数方面，北京房价同比下跌 3.4%，上海房价下跌 4.4%，广州下跌 4.8%，深圳下跌 1.3%。其中，房价跌得“最狠”的要属杭州，其房价同比下跌超过 10%。在二手住宅价格方面，除深圳以外，北上广房价也均有所回落。国家统计局城市司高级统计师刘建伟指出，从房价的同比下降幅度看，新建商品住宅和二手住宅价格同比综合平均降幅均比 11 月份有所扩大。

▶“地热房冷”现象更为突出

岁末年初，土地市场骤然升温。一线城市的土地市场更是迎来“地王”的井喷式成交。2014 年末，广州刷新总价地王，上海单价地王更是两度被刷新。2015 年 1 月 7 日，北京南四环一幅地块以 86.25 亿元成为北京新的总价地王。业内人士分析称，地方政府会在年底冲击完成土地供应指标，以增加土地款项的收入，所以岁末年初往往会出现土地出让的热潮。

房价持续下行，土地成交均价为何依然居高不下？一家总部位于广州的房企高管表示，在房价下行压力趋大，楼市回暖遥遥无期的市场环境下，地方政府无疑是想通过高地价来弥补财政收入的不足，同时通过提升地价来推高未来的房价预期。以上海为例，根据第一太平戴维斯数据，2014 年四季度上海宅地平均成交楼板价自三季度的每平方米 9100 元猛涨至四季度每平方米 15000 元。另据业内人士测算，上海新单价地王的住宅销售成本价至少在 9 万元 / 平方米以上。

但专家认为，在楼市步入自发调整期，进入发展新常态的情况下，地方政府沿用以往的托市套路难以奏效。克而瑞信息集团董事长丁祖昱认为，一线城市成交均价上升幅度虽然坚挺，但二三线城市的土地成交越来越多地体现出底价成交为主的趋势。

在住宅市场上，“地热房冷”现象更为突出。丁祖昱表示，近期，青岛、济南等在楼市成交量未现明显上涨的情况下，新盘价格却有所上涨。如青岛有的楼盘涨幅高达 600 元 / 平方米，济南的楼盘也普涨 100-200 元 / 平方米。但这样做的结果是，2015 年前两周，青岛的新房成交套数和面积环比双双下滑，济南的楼市成交量也变化不大。以价换量仍是王道。

▶整体不存在崩盘风险

当前楼市波动在一些人眼中已夸大为崩盘前奏。但专家认为，房地产“崩盘”是忧虑过度。一方面，宏观经济仍然有很大的发展后劲；另一方面，刚性需求将支撑楼市继续前行。

工商银行董事长姜建清表示，中国内地始终对房地产有非常强的需求，库存过度的地方可能需要作出调整，但经过一段时间调整后会达到一个稳定均衡的状态，不会造成重大风险。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁指出，历史上，日本和美国房地产泡沫均产生在城镇化率达到 75% 以上，并且经济增速较慢的情况下，而中国城镇化仍有发展空间，且经济保持中高速增长，因此出现崩盘的可能性不大。

国房地产住宅研究会副会长顾云昌表示，中国的房地产在唱两首歌，第一首是《吻别》，吻别黄金年代；第二首是《牵手》，牵手白银时代。虽说现在不是最好的时代，但仍然是白银的时代，不存在一些人说的中国房地产要崩盘了，现在房价下降的力度已经在减弱了，接近底部的态势。

业内人士预计，由于目前商品房库存量巨大，未来房地产行业将会进入底部徘徊周期。2015 年下半年开始，楼市有可能回暖。

今年地方政府延续救市

部分房企上调销售目标

来源：《房地产业要参》

今年以来，绍兴、厦门等地陆续出台政策“松绑”楼市。业内人士认为这是地方政府延续去年救市的表现。而 2015 年的房地产市场有望呈现量增价稳格局，一二线热点城市成交逐步复苏对大型房企形成利好，这类房企的销售业绩可能受到提振。

▶今年地方延续救市

虽然 2014 年末全国多地楼市出现“翘尾”行情，但从国家统计局发布的数据来看，楼市目前整体仍处低迷状态。新年伊始，一些地方政府再次出手救市，包括绍兴市、厦门市等。其中，绍兴市的“微刺激”主要以

购房税收补贴为主；厦门和四川则集中在清理楼市的行政干预、全面取消限购。对于上述地方政府的行为，多位业界研究人士认为，这有可能引发其他城市效仿，尤其是那些库存严重的三四线城市。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，中央表态可以说明政府要稳住房地产，因此今年房地产政策仍将会维持“微刺激”的主要基调，更多宽松政策有望出台。中国指数研究院副院长黄瑜表示，与去年主要围绕放开限购、限贷政策有所不同，今年地方政府的救市举措，会集中在购房成本环节。

▶市场有望量增价稳

去年四季度以来，受限购、限贷政策取消的利好影响，房地产市场迎“翘尾”行情，一线城市和部分二线城市的成交量出现明显回升。据中国指数研究院统计数据显示，2014 年 12 月其监测的主要城市累计成交面积继续增长，环比增长 21.22%，同比亦上涨 9.79%。对于 2015 年楼市走势，多位业内人士都认为，楼市成交量将企稳回升。上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，2015 年楼市总体将呈现止跌反弹的复苏态势。具体来看，在成交量方面，2014 年部分购房需求还没有完全释放，2015 年将继续积极释放；在成交价格方面，随着流动性增加，总体上会呈现一个价格温和上涨的态势。尤其对于一线城市而言，2014 年就实现了房价的止跌，2015 年房价预计保持平稳甚至有所反弹。

▶大型房企调高目标

鉴于政策趋向宽松，房企在融资、销售方面的限制正在逐步解除。1 月 16 日，证监会宣布上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查。这意味着房企再融资的政策障碍已经基本扫清。尽管业界普遍认为房地产高速增长的时代已经结束，行业进入“白银时代”，但大型房企的销售目标仍然在继续上调。绿地集团去年销售额达到 2400 多亿，超过万科成为行业老大，其董事长张玉良近日表态称，今年的销售目标可能是 2800 亿元。世茂集团副总裁蔡雪梅表示，对于世茂房地产来说，2015 年将制定有增长性的销售目标，同时严控利润率、回款率和负债率三大财务指标。此外，融创中国、保利地产等公司也继续调高了今年的销售目标。

·全国多地保障房频唱“空城计”·

地方政府应担责

来源：《房地产业要参》

保障房“空城计”在多地都有上演。专家指出，“有房没人住”的尴尬源于地方政府“以房为本”的畸形政绩观。保障房建设要发挥其良好的政策效应，不仅要明确政府责任，做到“以需定建”，还要将入住率作为考核重要指标，对于因决策失误造成的“空城”浪费要予以严肃追究和追偿。

▶全国多地保障房频唱“空城计”

全国最大保障房社区正成为“空城”。据报道，全国保障房建设的典型、青岛市重点民生项目，包含公共租赁房 3797 套，限价商品房 6253 套的青岛白沙湾保障房社区，公开销售的限价房从 2012 年年底公开销售至今，仅收到了不足 200 份申请。业内人士表示，青岛保障房的空置现象并非孤例，在很多地方，保障房空置现象大量存在。空置原因多为地处偏远、缺乏配套、质量低劣等，这是公众“用脚投票”的结果。专家也认为，保障型住房虽然只是最低的公共保障，但也不应以牺牲基本权利为代价，若连基本的幸福感都没有，这样的保障房就只能被弃于一边。保障房的空置，正是公众“用脚投票”的抗议。

▶“以房为本”惹的祸

业内人士认为，造成保障房大量闲置的深层原因是，一些地方政府在建设保障房时往往“以房为本”，而非“以人为本”。保障房考核往往只重数量，不重效用。保障房不是“郊区房”就是“荒区房”，有个名词统称为“政绩房”，是造出来给人“看”的，而不是让人“住”的。青岛白沙河保障房遇冷反映出地方政府的工作是以“任务观点”来开展的，为了应付任务，为了政绩考核，而不考虑群众的实际需求。交通条件较好、配套设施成熟的地块，往往通过公开市场拍卖去换财政收入，用以充实地方政府的腰包，而边远的地块则刚好用来交差。当然，城市好地块不是没有建保障房，而是所建的保障房容易被某些人“近水楼台先得月”。

▶地方政府应担责

专家表示，当务之急是尽快“消化”已建成的空置保障房，长远来看，则要明确政府责任，切实做到“以需定建”，通过加强制度建设和项目管理，规范保障房从立项到管理的全程执行标准，才能避免“空城”浪费现象一再出现。应把“消化”空置保障房与地方官员政绩挂钩，才能鞭策他们去完善保障房项目的配套设施。更重要的是，不能只考核保障房建成的数字，更要考核入住率——入住才有实际价值。一些地方政府需要为此前的草率决策买单，对曾经追求数量和政绩的粗放观念作自我矫正。该究责的究责，该追偿的追偿。对于规划中的保障房项目，不能是封闭式决策，而应该是开放式决策。业内人士建议，未来在进行保障房建设时，必须确保前期调研，从保障对象实际需求出发建设。在广泛征求公众意见和认真调研的基础上，科学选址保质保量建设，确定保障房门槛实行公开分配。

• 海外融资成本上升 •

房企融资＂马太效应＂显现

来源：《房地产业要参》

由于佳兆业接连发生离岸贷款违约与优先票据未付利息，导致海外投资者避险情绪高涨，部分民营内房股优先票据遭到抛售，收益率大幅上行。多家券商预测，接下来内地房企海外融资成本将大幅上升，更多房企海外发债计划可能会搁置。

▶佳兆业离岸债券濒临违约

继此前传出未能及时偿还汇丰银行离岸贷款、以及多家金融机构向法院申请查封佳兆业资产后，根据佳兆业于 1 月 12 日晚间发布的公告，公司在 2013 年 1 月发行的一笔于 2020 年到期的 5 亿美元、10.25% 票面利率的优先票据，利息需要在每半年期末支付，但公司并没有在 2015 年 1 月 8 日的到期日支付 2300 万美元的利息，这意味着该笔优先票据极有可能成为香港内房股在离岸债市出现的首次违约。海通证券固定收益首席分析师姜超表示，根据佳兆业 2014 年中期业绩报告，在公司的非流动负债中，包括优先票据和可转债在内的债券总额达到 153 亿元，占总体借款的比例高达 64.3%。若该笔利息最终出现违约，有可能触发违约条款促使债券提前清偿，更可能引起债券交叉违约加速进行，进一步加剧市场担忧情绪。

▶民营房企海外融资成本上升

佳兆业事件加重了海外投资者对内地房企的担忧情绪，并导致部分房企发行的离岸债券价格持续下行。以雅居乐地产于 2017 年到期、旭辉控股于 2018 年到期、富力地产于 2016 年到期的三笔优先票据为例，2015 年 1 月 2 日 -13 日，三笔优先票据价格分别下跌 2.18%、2.2% 和 4.3%，花样年控股一笔于 2016 年到期的优先票据同期价格跌幅更达到 7.2%，导致收益率从 13.85% 上升至 20.1%。香港粤海证券董事黄立冲表示，虽然佳兆业的情况有点特殊，但由于内房股离岸债券违约尚无先例，债权人最终能获得多少补偿尚不得而知，这容易导致内房股债券投资者的恐慌情绪蔓延。由于大多数内资企业在境外公开发行债券时都会通过境外的控股公司，在出现违约的情况下，海外债权人的偿还次序实质上低于境内运营公司的全部债权人，即清算所得的款项会优先偿还国内的债务，这意味着海外债券人很可能血本无归。

▶房企融资“马太效应”显现

尽管海外融资难度增加无可避免，但这并不意味着所有房企都会受到影响。黄立冲表示，佳兆业事件的爆发，让海外投资者看到除了经营风险外，许多中小型民营房企还暗藏着政商关系风险，由于这类企业的创始人对经营影响巨大，高压反腐或加剧民营房企的经营风险，最终导致投资者对于公司管治架构提出更高要求。但有两类房企有望从中受益：一类像万科这种拥有高透明度经营风格、对政商关系依赖度很低的混合所有制类房企；另一类则是拥有强大背景实力的央企国企类房企，它们的融资成本反而有可能受益于投资者风险偏好的提升而下降。姜超表示，在投资者避险情绪浓厚的背景下，中小型上市房企的融资环境难有改善，并将进一步拉大其与优质龙头企业的差距，最终加剧房企间的“马太效应”，龙头房企会在这场违约风波中进一步建立竞争优势。

• 美市降首付比例反声如潮成 •

来源：《房地产业要参》

为了帮助首次购房族以及中低收入阶层进入购房市场，美国联邦政府于 12 月 8 日宣布降低首付比例以扩大按揭贷款的覆盖面。此计划虽然推出，但具体细节还未公布，房利美首席执行官 TimothyJ. Mayopoulos 披露，预计细节将于 2015 年逐渐公布。

尽管政府部门正在牵头积极地进行改变，但各界担忧的声音颇多，认为这一项目的推出将大幅提高违约率。

其中不乏业内人士大叹失望，他们认为随着时间推移，按揭贷款首付低门槛的设置将会在银行部门埋下隐患，最终再次引入风险，而当危机降临，银行依然可以毫发无损全身而退。

最近几年，借贷者利用低利率实现再融资，按揭贷款对于银行来说变得相当有利可图。同时，由于多数住宅都有政府的付款作为担保，按揭贷款一跃成为了一笔低风险的买卖。而这一切的结果就是，一旦借贷者违约，最终是纳税人承担损失。

美国联邦存款保险公司前董事长 Bair 极力赞成风险自留措施，他曾点评两房此政策“非常不幸”，他认为一旦贷款沉淀为坏账，零首付相比起 20% 首付的损失要来得惨重得多。

这一次政策修正的根源还要追溯到 2008 年的金融危机。银行和华尔街将数十亿美元劣质抵押贷款打包出售给债券投资人，而正是这些投资人在随后的坏账风潮中遭受了巨大的损失。也就是为了防止此类惨剧的再度发生，2010 美国推出弗兰克金融改革法案（Dodd Frank Act），要求银行必须承担其所售贷款的一部分风险。

最初银行须承担贷款风险的 5%，然而根据风险自留原则，部分情况下可以少于 5%，甚至完全“豁免”。

在 2011 年颁布的第一稿法案中，监管者制定了严格的首付比例，并将低位的违约风险归功于此。大量数据也似乎可以作证这一论调，监管者也更加坚定地宣称抵押贷款的门槛应该维持在至少 20% 首付的水平。

然而仅仅数月之后，处于链条这一端的抵押银行甚至债券投资人等开始呼吁监管者放松 20% 的首付标准。他们倡导的是另一套监管评价体系——“合格房贷”——在这套体系下首付的比例不再有硬性要求，但贷款人的资质将受到更加严格的审查。

在这套法案下，投机者已经被最大可能地排除在外。值得注意的是，风险自留原则的初衷并非阻止银行以低首付借贷，而是要求银行必须按照一定比例自行承担风险。

但仍有担心的声音称强迫银行“趟浑水”最终会导致银行干脆不发放借贷。关于首付考察形式的争论虽然热火朝天，不过监管部门明确表示，变革评价体系和标准目前还仅仅停留在专业讨论上，要落地恐怕还需等上相当一段时间。

两房此轮门槛新低究竟能否按照预期实现定向刺激，还是如以往的低首付贷款项目一样石沉大海，面对动真格的联邦政府，银行是否也会“玩真的”，恐怕还需打上一个问号。

• 房企频频联姻合作开发 •

抱团突围是趋势也是无奈

来源：《房地产业要参》

2015 年刚开始，房企抱团的情况就已经呈现，品牌企业联姻拿地、合作开发项目的消息频频传出。有业内专家指出，在目前的市场环境下，一线城市开发风险更低，但同时也面临着高成本的压力，抱团分担资金风险共同分享开发收益，将成为未来一段时间国内房地产企业经营的一种趋势。

▶房企联姻消息不断传出

近段时间以来，除了葛洲坝与保利的联合开发项目外，房企间的联姻举动是频频发生。1 月 20 日下午，旭辉集团与星牌集团在北京正式签署战略合作协议。1 月 27 日下午，天河粤隆客车厂地块被新泽创富有限公司和北京远东新地置业有限公司联合体以 27.9168 亿底价拿下，折合楼面价 12500 元 / 平方米。

与以往相比，今年的房企间合作显得更加的彻底。很多企业不仅是

项目建设进行联姻，甚至在土地拍卖环节就已经开始联合抢地。1 月 5 日，2015 年北京土地市场迎来新年第一拍。位于西南三环丰台玉泉营附近的两宗宅地成为今年北京市出让的第一批土地。而经过 32 轮举牌，以 42 亿元、配建 45300 平方米限价房的代价摘得该宗地的并非是单独的企业，而是由招商、华润、九龙仓、平安不动产 4 大企业组成的联合体，而土地成交的溢价率为 49.4%。

而就在两天后，华润、首开、平安联合体又以总价 86.25 亿元联合拿下了北京丰台白盆窑地块。事实上，在今年不到一个月的时间内，联合拿地、注资开发、收购股份等等，这些房企之间的抱团动作是愈演愈烈。

▶抱团而战分散风险

中原地产首席分析师张大伟认为，当前实力雄厚的大型房企拿地布局普遍选择回归一线城市，未来拿地竞争将更加激烈。房企扎堆一线城市，在推高地价的同时也隐藏着后续高价销售不畅的风险。

事实上，为了分散风险，增加拿地胜算，众多房企选择组团而战的策略：一线开发商操盘、险资参与、联合拿地。联合拿地以及保险资金参与拿地开发的金融创新似乎正成为趋势。

专家表示，企业之间合作开发楼盘，最大的好处就是风险分摊。楼盘的开发从拿地到销售这个过程，资金的需求是最大的，而在市场环境不好的情况下，如何解决资金流的问题是项目面临的最大问题。联合开发楼盘就能集合到两家甚至几家企业的力量，就能保证到资金持续的问题。

业内专家表示，房企联合拿地主要是针对高价地而采取的一种策略。一种情况是大家预期该地块成交价高的话，成立联合体会减轻资金压力，而且也能共担项目风险。另一种情况是该地块产品比较多样，比如有住宅有商业写字楼或者其他，联合体可以利用各家地产商开发优势，比如这次招商华润九龙仓平安联合体，华润擅长运营商业，招商擅长住宅，九龙仓擅长商业写字楼，平安有资金，这样的联合体实力就比较强。

不过，也有业内人士认为，合作开发模式会造成利润分摊不均、影响公司整体盈利等。开发商合作时会根据出资比例安排责任承担方，持股比例多的一方相应的持股比例会增加，利润分配会有所倾斜。

▶抱团突围或是趋势

在全国主要的一二线城市，越来越多的地块由房企联手竞得。万科、保利、金地等实力较强的房企在拿地上也成为合作开发的热衷者。

在目前市场竞争激烈、楼市调控和房地产市场由高速增长逐渐进入平稳发展综合的“新常态”背景下，房企对土地的选择和购买将更为谨慎，同时土地地价高、融资困难、购房者对品质要求更高等原因都成为越来越多的房企选择合作开发项目的原因。

专家也认为，随着房企之间的竞争越来越激烈，任何一家房企很难在市场上依靠单打独斗取得绝对市场竞争优势，房企间通过合作相互借力成为市场发展趋势。

业内人士指出，以合作扩大市场，或以合作降低风险，成为多数开发企业的选择。并购重组和合作定将成为未来市场的趋势。除了土地市场上组成联合体的方式来合作开发外，未来房企之间的合作模式或将更加多样化。市场危机带来市场份额的改变，也将带来房企发展模式的改变。

12 家上市房企预亏

房地产利润下降成共识

来源：《房地产业要参》

目前公布了 2014 年业绩预告的 47 家上市房企中，12 家业绩亏损，10 家业绩预减。对不少房企而言，告别“黄金十年”之后，将不得不面对全行业利润下滑的窘境，而且未来盈利预期有可能继续走低，成本控制已成当务之急。

▶近 1/4 房企业绩首亏

截至 1 月 28 日，来自 Choice 金融终端的数据显示，沪深两市共计 47 家上市房企公布了 2014 年业绩预告，其中，11 家房企宣布首亏，占比近四分之一，1 家宣布续亏，另有 10 家房企 2014 年业绩预减。其中，净利润变动幅度最大的是荣丰控股，作为业绩首亏企业，荣丰控股预告 2014 年净利润变动幅度为 -2644.98%。

目前已经进行年度业绩预告的多为中小房企，尽管上述 47 家房企尚不能代表 A 股 140 多家房企的整体表现，但是近四分之一企业业绩预亏至少在一定程度上折射出房地产行业整体利润率下滑，中小房企经营业绩不

佳的现状。

对已经发布业绩预告的企业梳理发现，造成经营业绩下滑的主要原因分为三类。第一类是房地产业务收入下降，比如新潮实业、中房股份等；第二类是融资成本增加，比如实达集团；第三类是由于计提资产减值准备，比如中华企业、绿景控股等。

▶多家房企计提存货跌价准备

新城控股高级副总裁欧阳捷认为，百强房企正在不断扩大规模，市场份额仍是这些企业追求的主要目标之一，这会逼迫中小企业不得不降价出售，利润空间被进一步削减，因此才会出现企业大面积预亏。

目前，中华企业、绿景控股等多家房企计提了资产减值准备。克而瑞研究中心分析师朱一鸣表示，选择这种方式进行预亏公告的企业多半为中小企业，由于滞销或者地价上涨等因素，其经营业绩本身就不太乐观，计提减值准备只是为此提供了一个理由。

不过，也不排除部分房企通过“藏利润”来对财务报表进行粉饰。不少房企为了实现年度销售目标，多将交房期限设定在 12 月底前，但是在 2014 年市场低迷的情况下，部分房企可能会推迟交房。

专家指出，这种行为多半是由于当年企业经营业绩已经非常糟糕，通过推迟交房将业绩算入下一年的销售额，到时候可以凭借业绩“扭亏”在资本市场实现“翻身”，否则如果连续两年亏损，股票会被实施退市风险警示。

▶行业盈利预期走低

尽管 2014 年大部分城市取消限购政策，进入四季度政府救市措施接二连三，但是想要挽回房企经营颓势并非易事。在供应总体平稳而市场成交放缓的态势下，多数城市供求比高企，库存量普遍攀升，去化周期显著变长。

欧阳捷认为，目前房地产行业的主要趋势就是供求关系逆转，在政策调控和市场格局变化下，行业逐步进入平稳发展期，盈利预期下调在所难免。

克而瑞研究报告分析称，考虑到依然处于高位的库存压力，2015 年房价的整体走势应是先降后稳，目前宁波、沈阳等城市去化周期均超过 18 个月，去化压力巨大，房价还有进一步调整的空间。在这样的背景下，去库存仍将是市场的主旋律，房价有进一步下探的可能。

▶成本控制已成当务之急

尽管行业利润下滑和规模增速放慢，但对开发商来说，提升利润的空间和手段并不少，只要能够坚持创新，高投资回报率的时代，依然有希望实现。

在积极通过增加附加服务提升毛利率的同时，开发商们也不断探索降低成本，提高净资产收益率的可能性。克而瑞信息集团研究中心副总监林波指出，目前开发商的土地、人工等诸多成本都很难控制，唯一有机会节省的就是财务成本。

此前有很多房企曾讨论，利用房地产众筹开发的方式降低融资成本，但这一方式最终没有获得实质推进。其中一个重要原因是，住建部有明确规定，禁止开发商在未取得预售许可证的情况下以任何形式向客户收取资金。但这并不意味着房企无法有效降低融资成本。上海一些外贸进口公司的销售人员指出，目前利用信用证贷款融资是获取低息融资的一种方式，据了解，也有房企涉足上述领域，只不过具体规模尚不得而知。如果说，降低融资成本的做法有打擦边球的嫌疑，那么通过境外市场发行优先票据，或者获得银行组合贷款等方式，已经成为很多企业的主导方式。除了融资成本以外，降低建筑成本是一种途径，但这些手段能不能彻底提高房企的净资产收益率还有待进一步检验。可以肯定的是，开发商将在今年进一步集约管理，通过对成本的精细控制提高收益。

2014 年“土地财政”创新高

财政改革重点在调节结构

来源：《房地产业要参》

2014 年，虽然房地产萎靡，但地方政府土地收入又创历史新高。近日财政部公布数据显示，地方政府卖地收入超预期 17%。不过，相比 2013 年的 44.6%，增速已大幅放缓，为 23 年来历史新低。

▶卖地收入超预期 17%

过去的一年，地方政府土地出让收入又创历史新高。日前，财政部

公布了最新 2014 年财政收支情况：地方政府性基金收入 4.99 万亿，其中国有土地使用权出让收入 4.26 万亿，同比增加 1340 亿元，增长 3.2%。2014 年财政预算报告曾对国有土地出让收入主动下调。预算报告对地方政府性基金本级收入为 4.31 万亿元，下降 10.1%。其中，国有土地使用权出让收入 3.63 万亿元，下降 11.8%。2014 年，地产市场萎靡不振，土地成交下滑并时有流拍的案例发生，但最终地方国有土地使用权出让收入不仅没有下降，反而比预算收入增长 17%。不过，与 2013 年地方政府出让收入同比增速 44.6% 相比，增速已大幅放缓。

▶地方变着法增加收入

上海财经大学教授邓淑莲表示，2014 年地方财政收入下滑，中央对地方发行债务有严格限制，加上平台清理，地方政府只能从土地出让收入上打主意。对地方政府而言，寻找资金最有效、最方便也最安全的渠道就是土地出让收入，虽然土地价格下来，但是地方可以加大土地的供应量。财政部数据显示，地方一般公共财政收入（本级）7.59 万亿元。就是说，地方卖地收入已超过地方公共财政收入的一半。此外，土地及房地产相关的税种还包括地方小税种。财政部数据显示：契税 3986 亿元，同比增长 3.7%；土地增值税 3914 亿元，同比增长 18.8%；耕地占用税 2059 亿元，同比增长 13.8%；城镇土地使用税 1993 亿元，同比增长 15.9%。几项数据相加为 1.2 万亿元。另外，房地产营业税 5627 亿元，房地产企业所得税 2961 亿元，部分归地方政府。

▶财政改革重点在调节结构

在经济形势下滑的背景下，2014 年全国财政收入增速也创下 23 年来历史新低。有地方财政人士表示，随着地方财政收入减缓，地方刚性支出并没有减少，很多财政支出都等着中央转移支付的救济。2015 年地方纷纷下调了财政收入，预计地方政府支出会更加困难。财政部称，在财政收支矛盾十分突出的情况下，财政部门认真落实积极的财政政策，着力优化财政支出结构，盘活财政存量，用好财政增量，促进各项社会事业发展。专家分析表示，目前宏观税负已经很高了，增加任何税费都会增加公民的负担，因此财政改革重点是需要调结构，把支出规模压下来，同时加强预算管理，盘活大量的沉淀资金，并在预算执行过程中提高资金的使用效率。

商业地产供应量过大

电商冲击致运营艰难

来源：《房地产业要参》

当前，商业地产总体上面临供应量过大的问题。因此，需要将地块周围的情况研究好，实施科学规划，切忌盲目开发。同时，电商对实体业的冲击也与日俱增。专家表示，如何摆脱同质化，谋求创新和突破，将是商业地产努力的方向。未来，商业地产应该更加重视消费者研究，经营消费者将成为商业新的利润增长点。

▶商业地产供应量过大

最新统计数据显示，2014 年全国商业营业用房开发投资额同比增长 20.1%，而同一时期住宅开发投资额同比增长 9.2%。在住宅地产比较低迷的 2014 年，商业地产投资增幅仍然很高。中国商业地产联盟秘书长王永平指出，当前，商业地产从总体上面临供应量过大的问题。城市的繁荣和发展离不开商业。然而，很多城市都陷入了商业越大越繁荣、商铺越多越繁荣的认识误区。除此之外，由于商业能够带来税收和就业，带动消费，地方政府上马商业项目的积极性很高。甚至一些开发商本来想开发住宅项目，也不得不遵照当地的意愿，配套开发一些商业项目。与城市规划和经济社会发展规模相符合的商业固然重要，但如果没有把地块周围的情况研究好，没有科学的规划，盲目开发商业地产，有可能导致失败。

▶运营难待破解

国家统计局数据显示，2014 年全年全国网上零售额 27898 亿元，同比增长 49.7%。而 2014 年全年，社会消费品零售总额 262394 亿元。网络零售额占社会销售品零售总额的比重在 10% 左右。面对网络的冲击，线上线下融合发展，是商业领域达成的共识。然而，有共识，却无模式。王永平指出，线上线下融合雷声大，雨点小。一些实体商业也仅仅是推出 APP 网络客户端，或者建了网站，很多都没有真正的效果。网络与实体融合的创新没有实现根本性突破，电商与实体商业间的竞争依然大于合作。电商本身增长迅速，由于实体商业基数大，实体商业仍然有不可撼动的地位和作用。王永平指出，电商冲击、运营难的确是商业地产面临的挑战。但商

业地产仍有很大的发展潜力。电商对实体商业的冲击，心理影响大于实际影响。

▶探寻新模式

同质化，也是当前商业地产面临的一大问题。走进不同的商业综合体，很多品牌都是相同的，甚至商场的结构和布局都十分相似。激烈竞争的当下，如何摆脱同质化，谋求创新和突破，也将是商业地产努力的方向。王永平指出，商业品牌应从重规模向重创新转变。这必将倒逼品牌与业态创新，一些知名品牌正在通过多品牌策略做好细分市场，异业业态之间的复合也是未来创新的一大方向。未来，商业地产应该更加重视消费者研究，通过大数据和云计算为消费者“画像”，并围绕消费偏好进行全渠道营销，经营消费者将成为商业新的利润增长点。

房地产信托 3000 亿产品集中到期

房地产或成雷区

来源：《房地产业要参》

2015 年，房地产信托将再次迎来高峰期。用益信托的最新数据显示，2015 年全年预计共有 505 只集合房地产信托项目到期，到期规模达 3000 亿元。其中，中融压力最大，近 300 亿房地产信托产品集中在下半年到期。同时，房地产面临持续下跌的风险，相应房地产信托也被业内挂上了负面的清单。

▶505 只 3000 亿产品集中到期

用益信托对已披露期限和规模产品的统计显示，2015 年预计共有 505 只集合房地产信托项目到期，到期规模将达 2413.39 亿元。对此，信托业内人士表示，一般房地信托产品的存续期都一到三年，最长不会超过 5 年。而正好在 2011 年至 2012 年前后，伴随债市和银行贷款的逐步收紧，房企为开发新项目开始了一波信托融资，致使自 2014 年后逐渐进入房地产信托兑付高峰期。用益信托统计的 2015 年到期房地产信托产品为 2413.39 亿元，其事实上肯定会大于这个数，因为信托为私募产品，有部分产品在成立时，并没有披露产品期限或是成立规模。对此，用益信托分析师帅国让表示，前些年伴随信托业的整体快速膨胀，再加上房地产项目的丰厚的回报，以中融信托为代表的“激进派”，远不止其公开公布的房地产项目。他保守地估计，2015 年全行业房地产项目到期规模将超 3000 亿元。

▶黑天鹅或引爆地雷

房地产信托到期规模庞大仅仅是一方面，今年还可能是“黑天鹅”频现的一年。董事长涉嫌贪腐犯罪案件的房企佳兆业，自去年以来一直处于“风口浪尖”之中。数据显示，今年房地产信托产品的整体发行明细锐减。2015 年新年以来，仅成立了 30 几只房地产信托，成立规模约 40 亿元，成立数量较 2014 年 12 月份减少了 70%，规模较 2014 年 12 月份减少了 80%。对此，格上理财分析师王燕娱认为，近期佳兆业事件对房地产信托的影响颇大。2015 年开年以来，各信托公司已收紧房地产项目的发行，但相对的，基础产业类项目则有所增加。不过，房地产信托的收紧一方面是受到地产行业波动的影响，另一方面也是由于二级市场吸引资金对信托产品发行形成挤压的影响。

▶房地产或成雷区

对于房地产项目，信托行业内部已经形成了一个心照不宣的“负面清单”，比如，哪些城市的项目属于禁止类，哪些属于谨慎类，某知名信托公司管理人士坦言。有些三四线城市已经被做烂了，未来也没有什么发展空间，房价面临持续下跌的风险，现在肯定不能再去碰。同时，该人士还透露，该公司早在 2013 年年底以来，在原来房地产项目常规贯彻的“四三二”规定的基础上进一步加大尽职调研，重回房价“经抗”的一二线城市的布局。总体来看，信托公司的避险诉求使得房地产信托项目目前更加呈现两方面变化，一是倾斜于大中型房企，二是布局更集中于二线以上城市。操作上，房企携手信托走项目基金化的路线也是去年来的一大特色。

全国一手房价指数连续 10 个月下跌

来源：《房地产业要参》

近日，由克而瑞信息集团（CRIC）、易居房地产研究院和中国房地产测评中心发布的《2015 年 1 月中国城市住房价格 288 指数》（以下简称“中住 288 指数”）显示，其监测的全国 288 个地级以上城市房价变动趋势的“中住 288 指数”为 1080.5 点，较上月下降 0.4 点，环比下跌 0.10%，跌幅较上月缩小 0.16 个百分点，全国一手房价格指数连续十个月出现下跌，同比跌幅扩大至 1.22%。

报告显示，监控的 288 个主要城市中，共有 123 个城市一手房价格指数环比出现上涨，上涨城市数量较上月增加 7 个。其中贵州省六盘水和铜仁分别上涨 4.99% 和 3.69%，分列全国环比涨幅一、二位，湖南省岳阳、湖北省十堰和贵州省遵义分别上涨 3.50%、3.33% 和 3.20%，分列全国涨幅三至五位。

另一方面，一手房价格指数下跌的城市数量为 165 个。其中福建省莆田环比下跌 3.38%，居全国跌幅之首，湖北省孝感、安徽省池州、安徽省宣城和安徽省阜阳分别下跌 3.24%、2.87%、2.87% 和 2.86%，分列跌幅二至五位。

全国 31 个省级行政区域中，一手房价格指数环比下降区域数为 18 个，仅贵州省、重庆、云南省、上海、青海省、山西省、湖南省、浙江省、湖北省、广东省、北京、河南省和天津等 13 个省级行政区域一手房价格指数环比有小幅上升，其中四大直辖市均有小幅上涨。

从一线城市来看，除深圳一手房价格指数环比下跌 0.32% 以外，北京、上海、广州均呈现环比上涨的态势，其中，上海涨幅最大为 0.68%，北京上涨 0.18%，广州微涨 0.04%。

报告显示，2015 年 1 月，北京一手房交易价格指数为 1220.2 点，较上月上升 2.2 点，环比上涨 0.18%，涨幅较上月小幅增加 0.01 个百分点，当月同比涨幅继续收窄至 2.32%。2015 年 1 月，上海一手房价格指数为 1260.9 点，较上月上升 8.5 点，环比上涨 0.68%，涨幅较上月小幅扩大 0.12 个百分点，同比涨幅继续收窄至 2.05%。2015 年 1 月，广州一手房价格指数为 1171.3 点，较上月微升 0.5 点，环比微涨 0.04%，同比小幅上涨 0.43%。2015 年 1 月，深圳一手房价格指数为 1126.3 点，较上月下降了 3.6 点，环比下跌 0.32%，同比上涨 1.83%。

在二手房价方面，同日发布的《2015 年 1 月中国城市住房价格 288 指数——二手房价格 60 指数》显示，二手房价格 60 指数为 1084.0 点，较上月下降 1.7 点，环比下跌 0.16%，同比上涨 1.49%。

监控的 60 个城市中，共有 11 个城市指数出现环比上涨，比上月环比上涨城市数量增加 3 个。

其中，广东珠海以 0.19% 位居环比涨幅首位，上海和福建厦门分别以 0.16% 和 0.11% 的环比涨幅列二至三位。北京、广州和深圳三个一线城市环比也均有小幅上涨，分别为 0.09%、0.06% 和 0.05%。从同比数据来看，深圳、上海、广州和北京的同比涨幅分别为 5.43%、2.17%、1.59% 和 1.18%。





时事评论

时事评论

各地应未雨绸缪让房价保持在合理区间

来源：《房地产业要参》

据国家统计局公布，2014 年 12 月份，我国 70 个大中城市中 66 个新建商品住宅价格环比下降，1 个上涨，3 个持平。环比价格变动中，最高涨幅为 1.2%，最低降幅为 1.3%，房价环比总体降幅继续收窄，结束了 2014 年 9 月以来连续 3 个月环比不涨局面。

从 70 个城市房价走势看，中央政府实施的两次房地产“救市”政策效果初步显现，房地产止跌企稳局面来临。

这对各方面有一定正面影响：一是可以防止房地产业“硬着陆”，有利提振房产商的开发信心，刺激其拿地热情，增加更多城市商品房供应，对缓解未来城市购房供需矛盾起到一定作用。同时，它在很大程度上有利于一、二、三线城市巨量商品房库存缓慢消化，有利于房企摆脱资金链断裂危局，在很大程度上有利于降低银行房地产不良贷款总额，优化银行信贷结构。

二是可解决中国经济结构中的一些深层矛盾。因为房价降幅收窄，在很大程度上激活了城镇居民购房消费需求，而城镇居民巨额购房资金通过房地产流入各个产业环节，对打破中国经济低迷局势起到一定作用，有利于化解产能过剩矛盾。另一方面，房价回暖，卖地收入和税收增加，为巨额地方政府债务危机带来缓释空间。

但我们也要看到，伴随房价降幅收窄，也必然带来不少令人担忧的问题。一方面，现在大中城市房价本来虚高得惊人，房价回暖，意味着城市中低收入者和年轻创业者，买房面临的压力又增大，生活成本也将提高。去年底被媒体广为赞扬的 90 后年轻人不买房是观念进步的话恐怕只能是一种调侃之语，可能有更多年轻人因房价太高而无奈放弃购房打算，影响生活幸福指数和创业激情。

另一方面，房价降幅收窄回暖，如果缺乏有效调控手段，或全面放开管制而走向市场化，且各级政府也对房价过快回暖沾沾自喜，而缺乏危机意识的话，不仅会继续推高房地产业的“泡沫化”和“畸形化”，进一步掩盖产业结构失衡矛盾，还会再次加剧产能过剩，增加中国经济结构调整难度。这些都是我们不能不重视的问题。

为此，70 个城市房价降幅收窄，我们要持客观理性态度，不能被眼前的、暂时的利益蒙住眼睛，要学会用辩证的观点看到隐藏其中的不利因素。当前，各级政府应未雨绸缪，即便在全面取消行政调控手段之后，也必须制订有相关市场调控房价的调控预案，让房价保持在合理的、民众可承受的回暖区间，尤其要防止房价暴涨暴跌而损害民生现象再发生，使房价始终运行在健康的、可有效调控的轨道上。

土地管理法重修最快 2017 年底启动

来源：《房地产业要参》

近日召开的全国国土资源工作会议部署了 2015 年国土重点工作。虽然国土部 2015 年工作重点的内容未直接涉及土地管理法的修改，但是多项工作实则为土地管理法的修改做铺垫。而《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》的印发，标志着农村土地制度的改革即将进入到试点阶段。

▶一、土地管理法修正案终止审议

1、修正案草案首次提交审议未获通过

我国现行土地管理法于 1986 年第六届全国人大常委会第六次会议通过并颁布，至今经过了三次修订。

1988 年的首次修订删除了“禁止出租土地”的内容，并增加“国有土地和集体所有土地的土地使用权可以依法转让”、“国家依法实行国有土地有偿使用制度”等内容；1998 年第二次修订针对土地管理方式和土地利用方式进行变革，是土地管理思想的转变，并没有针对个别条款进行修改；2004 年第三次修订将土地管理法第二条第四款修改为“国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿”，将其他条款中的“征用”修改为“征收”。

清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明指出，随着农民进城以及

城市发展对土地的需求不断增强，原有的土地管理法已经跟不上发展的步伐，必须修改土地管理法。这一观点在业内已取得共识，认为实现农村土地改革，前提是修改土地管理法。

所以，继 2004 年修订后，土地管理法在 2009、2010、2012 年连续三年进入当年人大立法的修改计划中，但均无结果。

2012 年 12 月底，土地管理法修正案草案首次提交第十一届全国人大常委会第三十次会议审议。

此前，农业部、住建部、国土部等部门均参与了这次土地管理法的修订工作，牵头修订工作的国土部曾多次举行相关讨论会，并形成了多个版本的修正案草案。曾参与国土部讨论会的蔡继明表示，他所看到的提交国务院法制办的修正案草案涉及的修改内容比较多，包括征地制度、征地范围等。几乎各章都有修订，有文字上的修改，章节顺序的调整。

但是最后提交全国人大常委会审议的版本却仅对第 47 条做了修改，原来的规定是按被征收土地的原有用途给予补偿，补偿上限是不超过土地被征收前 3 年平均产值的 30 倍，修改后的草案明确了集体土地征收将按照公平补偿原则，草案授权国务院制定具体的补偿安置办法。该草案核心是集中对土地征收补偿进行修改，当时在人大审议时引起各方争议，并未获通过。

2、两年未提草案终止审议

2013 年 3 月 8 日，时任全国人大常委会委员长吴邦国在第十二届全国人大一次会议上表示，将继续审议土地管理法修正案草案。

梳理发现，该草案 2013 年、2014 年均被列入全国人大常委会立法规划，“根据情况，适时安排审议”。但是这两年的全国人大历次常委会会议议程显示，土地管理法修正案草案未再次提请审议。其间，多次全国人大常委会会议开始前，均有媒体报道“土地管理法修正案草案未被纳入本次会议审议范围”。

我国立法法第 39 条规定，列入常务委员会会议审议的法律案，因各方面对制定该法律的必要性、可行性等重大问题存在较大意见分歧搁置审议满两年的，或者因暂不付表决经过两年没有再次列入常务委员会会议议程审议的，由委员长会议向常务委员会报告，该法律案终止审议。

相关专家表示，根据立法法的规定，2012 年 12 月底首次审议未获通过的土地管理法修正案草案已终止审议。

据了解，土地管理法修正案草案终止审议并非首例。997 年 12 月八届全国人大常委会第二十九次会议初步审议了《中华人民共和国高新技术产业开发区法（草案）》。1999 年 6 月，九届全国人大常委会第十次会议对草案进行了第二次审议。此后由于各方面对草案的意见分歧较大，一直未能提出对草案的修改方案。三年后的 2002 年 8 月 16 日，第九届全国人民代表大会常务委员会委员长会议决定终止审议。

▶二、新一轮修法最快 2017 年底启动

终止审议意味着土地管理法需要重新修法。蔡继明指出，此前的土地管理法修正案草案主要是聚焦土地征收补偿，修改内容比较单一。但是随着十八届三中、四中全会的召开，中央对土地改革提出了新的要求，在此背景下，新一轮土地管理法修改将涉及更广泛的内容，且不可能快速重新启动修法程序。

多位研究土地管理法修改的专家也表达了同样的观点。郑州大学土地管理法研究专家沈开举认为，上一次的修改就是步伐太快了，各个部门对问题没有达成共识，土地管理法的修订还是需要中央作出顶层设计和部署，不能进行得太快。

国土资源部政策法规司相关人员曾透露，新一轮的土地管理法修订将根据十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（以下简称《决定》）的精神来重修，并且将进行“大修”。

近日，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，这标志着我国农村土地制度的改革即将进入到试点阶段。

蔡继明表示，新一轮修法时间至少要等到中央新提出的土地改革要求的试点完成后，前述国土系统官员也对记者表达了同样的观点。该名国土系统官员还表示，改革试点的经验总结将在 2017 年底前完成。这就意味着新一轮的土地管理法修订程序最快也要等到 2017 年年底才会启动。

▶三、土地管理法修改聚焦三大问题

1、农村宅基地抵押、审批等问题

现行土地管理法第二章第八条明确规定：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所

有；宅基地和自留地，也属于集体所有。”而 2013 年 11 月，党的十八届三中全会《决定》明确提出：“赋予农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包经营权抵押、担保权能，允许农民以承包经营权入股发展农业产业化经营。”

农业部产业政策与法规司司长张红宇对此曾公开表示，当前的《土地管理法》的表述和三中全会决定提出的这一改革目标有所矛盾，比如按照现行的《土地管理法》，宅基地使用权和承包经营权都是不可以抵押的。

针对农户宅基地取得困难、利用粗放、退出不畅等问题，国土资源部部长、国家土地总督察姜大明表示，要完善宅基地权益保障和取得方式，探索农民住房保障在不同区域户有所居的多种实现形式；对因历史原因形成超标准占用宅基地和一户多宅等情况，探索实行有偿使用；探索进城落户农民在本集体经济组织内部自愿有偿退出或转让宅基地；改革宅基地审批制度，发挥村民自治组织的民主管理作用。

2、集体经营性建设用地入市问题

十八届三中全会《决定》要求，要建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

蔡继明表示，之所以强调农村集体土地入市，且与国有土地同权同价，就是表明政府要明确公共利益的征地范围，对于非公共利益的用地，就按照市场规则交易，让广大的农民能平等参与工业现代化进程，公平分享工业现代化、城市化带来的成果。

目前，我国农村集体经营性建设用地还存在权能不完整，不能同等入市、同权同价和交易规则亟待健全等问题。

姜大明强调，针对上述问题，在试点工作中要建立农村集体经营性建设用地入市制度。完善农村集体经营性建设用地产权制度，赋予农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股权能；明确农村集体经营性建设用地入市范围和途径；建立健全市场交易规则和服务监管制度。

3、征地范围、程序以及保障等问题

现行土地管理法第五章第 47 条规定：征收土地，按照被征收土地的原用途给予补偿。20 12 年土地管理法修正案草案由于修改内容只涉及征地补偿，没有获得通过。

蔡继明表示，随着城市面积不断扩大，扩大的城市面积均来自对农村集体所有土地的征收，也由此产生了强制征收、暴力征收和对抗征收等一系列社会问题。因此，征地制度的修改迫在眉睫，征地制度的修改也将是新一轮土地管理法修改的核心内容之一。

专家表示，在 2017 年之前的试点工作中，要完善土地征收制度。针对征地范围过大、程序不够规范、被征地农民保障机制不完善等问题，要缩小土地征收范围，探索制定土地征收目录，严格界定公共利益用地范围；规范土地征收程序，建立稳定风险评估制度，健全矛盾纠纷调处机制，全面公开土地征收信息；完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。

2014 年末楼市成交量再创新高

行政调控手段尽可能淡化

来源：《房地产业要参》

2014 年末楼市成交量再创新高。专家预测，进入 2015 年，房地产市场将延续当前宽松的政策环境，市场预期将继续好转，一季度价格下降城市数量或继续减少。而楼市调控将进一步弱化行政管控，充分发挥市场作用，最大限度地改善居民实际住房条件。

▶年末楼市成交量再创新高

去年下半年，各地楼市限购继续松绑，信贷政策持续松动，房企为消化库存普遍以价换量。以上因素共同推动 12 月楼市回暖，70 个大中城市房价环比降幅继续收窄，新建商品房成交量再创新高，一线城市“量价齐升”。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，受前期信贷政策调整、央行降息、年底开发商为消化库存加大推盘力度等多重因素影响，去年 12 月新建商品住宅成交量环比增长近 9%，再创年内新高，房价环比降幅也继续收窄。12 月 70 个大中城市楼市最显著的特征就是房价环比降幅继续收窄，一线城市成交活跃。

链家地产研究部张旭分析表示，楼市回暖受益于去年第四季度楼市限购松绑、银行信贷松绑等众多提振政策，更是房地产企业去库存策略的

结果。12 月，房企的推盘促销心态依然不减，供应量依然处于高峰。年末房企为完成年度销售任务，以价换量还是主要策略，市场的整体走势以平稳为主，高库存下房企不具备调高售价的动力。

▶今年房价或告别“单边上涨”

中原地产首席分析师张大伟表示，2014 年，中国房地产市场首次出现了非政策因素导致的市场下行，本轮房地产市场的深度调整也基本宣告了房地产过去黄金十年的结束。

张大伟认为，由于 2013 年楼市暴涨透支了需求购买力，而近些年来部分城市房地产过度开发又导致供应量持续增长，这就导致楼市整体告别绝对短缺，不再可能重现过去十几年“供不应求、单边上涨”的高增长局面。经济步入新常态，中国房地产市场也有望回归理性。预计 2015 年，大部分房企的经营策略将依然以平稳去库存为主，价格调整到今年一季度才有望出现明显企稳。

张旭认为，进入 2015 年，房地产市场将延续当前宽松的政策环境，市场预期将继续好转。随着市场成交量的继续攀升，新房价格优惠的力度将明显减弱，而二手房业主降价的动力也将不足，预计 2015 年一季度价格下降城市数量有望继续减少，部分率先好转城市价格甚至出现回升。

▶楼市分化或加剧

目前，楼市分化依然明显。同一城市不同楼盘冷热不均。以北京为例，12 月，低端楼盘，特别是均价低于 2 万元 / 平方米的楼盘，成交量明显增加，约占纯商品住宅成交的一半；而 5 万元以上的高端市场依然差强人意。

不同区域、不同城市也冷热不均。12 月，一线城市房价整体平均上涨，新建商品住宅和二手住宅价格环比平均涨幅分别为 0.1% 和 0.4%。4 个一线城市新建商品住宅成交套数环比增长均在 15% 以上，远高于全国平均水平。

北京理工大学房地产所长周毕文表示，虽然在诸多政策利好下，2014 年末商品房成交量有所回暖，但楼市整体仍将处于稳定或下跌趋势之中。他预测，今年部分城市、一些地段、某些项目成交将回暖，不少城市也仍面临着去库存的难题。而这种“分化”特点，在今后将会更加明显。

▶行政调控手段尽可能淡化

值得一提的是，2015 年楼市格局将建立在直接干预楼市的行政调控手段逐步退出市场的基础上。除一线城市及三亚外，全国楼市近 10 年来首次出现依靠市场自行调节的局面。

去年底，住房和城乡建设部副部长齐骥曾明确表示，除了几个特大城市，由于人口规模控制问题没有放开之外，大多数城市已经把几年前推出的限购措施进行了调整。取消限购、限贷等楼市去除行政化的政策并非救市，而是借市场调整的窗口期，把一些行政色彩比较浓的干预措施尽可能剔除。

社科院财经战略研究院城市与房地产研究室主任倪鹏飞认为，未来中国住房政策的取向应是通过弱化行政管控，使市场机制能够充分发挥作用；通过深化市场改革，最大限度地改善居民实际住房条件。楼市政策目标将是建立自住为主、适度投资、市场调节、政府监控的市场架构。行政管控过多扭曲了市场信号，造成开发商和购房者对房价的非理性预期，助长了市场短期波动，降低了市场供给效率。

房地产刚需“平稳健康”是目标

来源：《房地产业要参》

在 21 日召开的达沃斯论坛上，李克强总理明确表示，中国房地产市场的刚性需求是长期的。恰逢国家统计局刚刚公布了最新的 70 城市房价变化数据，总理此时的话语意味深长。

首先，有强化信心之意。从数据上看，过去的一年里，新建商品房价格和交易量环比总体为下降趋势，房地产开发投资数据也在回落，这一方面可以解释为房地产调控政策的效果，另一方面也可以理解为经过多年上涨，房价继续上行的市场基础已经不牢固，行业投资动力减弱也主要是市场内在因素作用。

总理说，房地产市场在一定时间内出现调整，这也是正常的。的确，这种调整是正常的市场行为，不必过于悲观；而且，随着中国经济总量的增长和人民生活的日益改善，改善型住房需求的体量增长不容忽视，再者，中国去年城镇人口又增加了 1800 万人，城镇化率又提高了 1.04 个百分点，目前的城镇化率在 55% 左右，这与世界发达国家城镇化率 80% 多的水平还

有相当距离。所以，从这个层面上看，伴随城镇化建设脚步的加快以及人口生育政策的调整，中国房地产市场的刚性需求是长期的。

其次，有确保保障房供给之意。总理强调，政府的主要任务是保障住房困难的群众拥有基本住房，实现全体人民住有所居。大家看到，在2011年至2013年的三年时间里，我国已经开工建设各类保障性安居工程2400多万套，建成1500万套以上。2014年计划开工700万套以上。目前约有1亿人住在城市棚户区里，还有很多人住在城乡危房里。为此，今年政府在加大保障房建设之外，还将加大城市棚户区改造力度，保障困难群众有基本住房。这从另一个方面也说明中国地产行业住宅方面的投资是长期的，同时，困难群众对保障房和棚改的需求也是长期的，这是构成中国房地产市场长期刚性需求的重要内容。

第三，有抑制过度投机之意。总理说，希望房地产市场能够长期平稳健康发展。针对不同的购买力来看，中国房地产市场的刚性需求是长期的，也是多层次的，相应的住房产品既有保障房，也包含各档次的商品住房。政府的责任，就是组织提供保障性住房，实现社会公民的基本保障。同时，要通过必要的手段抑制过度投机，实现社会公共资源的公平配。在中高端产品线，要充分引入市场竞争与调节机制，实现房地产行业效益与公益的利益平衡，使生产者、消费者、管理者各自归位。

综合来看，这是房地产市场平稳健康发展题中应有之意。我们要充分认识到，房地产行业的超长产业链，对经济增长和充分就业的贡献度不可忽视。虽然高房价招致人人喊打，但相比之下，房价下跌失控对整体经济的危害更大，因而，总理所说“平稳健康”是目标。

回购商品房需把好关口

来源：《房地产业要参》

针对房地产库存高企现象，住建部不久前开了一个药方，即发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，允许各地政府回购商品房作为公租房，实际上政府回购商品房，鼓励开发商售转租在去年就陆陆续续在各地铺开试点。但政府考虑的不仅仅是给空置房多条交易的路径，而是保障房建设目标的实现和消化全国6亿平方米的空置房库存的问题。

▶一、商品房回购“一箭多雕”

从2014年传出住建部要出台政府收购商品房用于保障性住房指导意见，到2015年1月6日正式的《关于加快培育和发展住房租赁市场指导意见》的发文，开发商售转租、地方回购商品房已是成政策鼓励措施。

实际上，低收入人群有住房需求，国家有硬性保障房和棚户区改造要求，但地方政府财政捉襟见肘，地方房地产库存又日渐高企，都是当前住房市场需要解决和平衡的矛盾。而政府出面回购商品房，并用于保障房供应，可谓是多重问题的“一箭多雕”。专家分析称，此举实则打通市场库存房源与棚户区改造，释放超过一千万棚改安置需求。

首先是棚改任务的硬性要求。2014年8月4日，国务院办公厅对外发布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，要求加快各项相关工作，同时要各地区抓紧编制完善2015-2017年棚户区改造规划。据官方公开数据测算发现，要完成中长期棚改目标，从2014年起每年需完成471.42万户以上的棚户改造。这意味着新一轮大规模棚改正在全面启动。

8月15日，住建部发布信息称，2014年全国计划新开工城镇保障性安居工程700万套以上，其中各类棚户区470万套以上。住建部副部长齐骥曾表示，470万套棚改的投资规模上万亿元，仅靠财政支持，缺口较大，尤其是目前尚未改造的棚户区大多位于中西部地区、独立工矿区、资源枯竭型城市和三线企业较集中的城市。

但在保障房需求下地方库存高企，地方开发商甚至面临因库存消化不利而资金链断裂的风险。数据显示，截至目前全国已有近6亿平方米的待售库存，其中很大部分位于三四线。

因此住建部部长陈政高也表态，房地产库存高企的三四线城市，再盖新楼进行整体安置已没必要。在今年1月20日的全国棚户区改造经验交流会上，陈政高就指出，住建部要指导督促商品住房较多的城市，出台支持措施，将商品房转化为安置房，促进棚改与利用存量房的有效衔接。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，政府回购政策对三四线城市去库存是利好。中原地产首席分析师张大伟则将之理解为地方的新一轮救市举措。虽然从价格看，统购价格低于市场价15%，很少有市民会愿意出售给政府，但这一政策将对购房者而言有托底的作用，在政府回购承

诺的影响下，购房者入市的积极性会提高。在库存高企的三四线城市，开发商或市民可能更有动力去把多余的房子卖给政府。

▶二、地方试点早已开启

事实上，在今年住建部表态前，多地已经试点回购商品房充当保障房，包括四川省、安徽省、江苏省、辽宁省、内蒙古自治区、贵州省等。

湖南省此前印发的《湖南省住房和城乡建设厅关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见》明确表示，各地政府和企事业单位及经济园区可购置适当面积的普通商品房用于公租房和棚户区改造安置房，并纳入2015 年全省保障性安居工程计划，享受国家、省保障性安居工程有关资金补助及配建房源税费减免政策。

湖南省住建厅住房保障处处长张传领表示，目前湖南省已有 9 个市州制定了实施意见和细则，其中长沙市出台了几个操作性文件，进入实质性操作阶段。长沙市准备从市场上回购普通商品房作为安置房，初步计划的规模是 4000 套。张传领指出，怎么回购商品房作为保障房，各地在操作过程中有不同的做法。湖南省计划近期调研各地情况，同时参考其他省的经验，进一步就回购房源、对象、路径等关键环节出台相关文件。

湖北省也表示，鼓励各地根据住房保障实际，通过政府收储等方式，购买商品住房作为公共租赁住房房源；探索将社会存量房源纳入当地公共租赁住房体系，实行市场租金、分类补贴。陕西省下半年工作重点也指出，将适时启动保障房社会化收储。福建省也表示各市、县政府可以采取政府收储方式，积极稳妥收储商品住房作为保障性住房。

而安徽芜湖的主要做法是，以“团购”的价格从开发商手中回购商品房用于棚户区改造的安置房。按试点规定，若回购商品房充当公开配售的保障房实行不完全产权，由政府持有 30% 产权，被保障人群持有 70% 产权，若回购商品房充当定向安置房，如棚改中的安置房，实行完全产权，即被安置人员拥有 100% 的产权。据披露，截至 2014 年 11 月芜湖已完成棚户区改造约 1.3 万户，其中回购商品房充当棚户区的安置房高达 45%。

最近的在 1 月 24 日，福州下发《关于福州市统购商品房和安置房、回购安置协议指导意见（试行）》。明确各级政府指定一家国有企业作为统购商品房和安置房的购买主体，解决被征收房屋群众对安置现房的需求。专家分析认为，在多个地方进行试点后，由政府统购商品房作为保障房将在全国范围内铺开来。

▶三、商品房变身需把好关口

房地产行业现阶段已面临产能过剩，而把商品房转化为公租房、安置房等，显然是多赢之举。不过，把商品房变安置房不是简单魔术，而是要通过质量、选址、配套等关口。

1、回购价格难点待操作细则解决

收购商品房用于保障房、将商品房转化为安置房，具体运作情况比较复杂，各地存在显著差异。即便未来住建部出台指导意见，各地的操作流程还有一个落实和细化的过程。

比如，政府拿着财政拔款，只能收购什么样的商品房？被选中作为安置房的商品房项目，如何享受税费减免？正在建设中的商品房项目，哪些项目有资格半路搭车享受国开行支持？如何防范政府官员在挑选商品房项目过程中的权力寻租？等等问题待解。

首先是棚改资金。据世联行有关人士测算，根据 2014 年 6 月国家开发银行《关于进一步加强统筹协调好棚户区改造贷款资金的通知》，回购商品房作棚改的安置房总投资的比例可以达到 40%（此前这一比例仅为 20%）；而住建部提出 2015 年棚户区改造资金将不低于 5000 亿元，若按 40% 的货币补偿计算，今年将有近 2000 亿元的资金用于回购商品房，形成近 100 亿多万套商品房的需求。

不过齐骥表示，可大力推进棚户区改造的货币化安置，组织居民自主购买，或者由政府购买安置住房进行安置；与此同时推进国开行的直接贷款与 PPP 市场化融资手段。

诸多难点中回购价格较为突出，例如政府选择的商品房一般需要满足几个条件，如中低价位、中小户型的商品住房。但开发商不做亏本的买卖，是否愿意将存量房卖给政府，购房者是否愿意购买这些存量房，都是目前需要探讨的内容。

对于回购价格，张传领认为，不能是强迫性的，需要多方协商。一方面价格要优惠，老百姓要得实惠，另一方面开发商要保持合理利润，需要几方的平衡。张传领说，政府回购商品房作保障房的资金主要还是原有政策规定的资金，不过建设和回购的比例要调整。原来主要是建，现在希望各地加大回购比例，但也不会提出约束性指标。

2、**商品房变身需要依法操作**

显然，把商品房变身为保障性住房对于现今库存高企的时候来说是利好之举，但是要把好关，不然必然会适得其反。

必须把好属性关。毫无疑问，商品房与廉租房、经济适用房、公租房、安置房等保障性住房相比有本质的区别，不仅拿地方式、收费、售价不一样，而且在房屋产权等方面也不相同。要想把商品房变保障房，必须通过合理的制度进行转化，否则，就容易乱成一团麻，会陷入混乱，让楼市更复杂。

必须把好分配关。2008 年一些地方政府就团购过商品房用于保障房，但主要分配给某些人才。而且，多年来，很多保障房小区最后变成了“公务员小区”。一般来说，商品房小区的品质与环境要好于保障房小区，当商品房可以变保障房时，不排除会被一些特权人群盯上，然后瓜分。

必须把好物业关。保障房物业费一般是政府指导定价，一些地方政府还会补贴物业费，但商品房物业费实际上早已是市场定价。那么，商品房变保障房之后如何确定物业费也是一个问题，因为商品房小区物业服务成本一般较高，而保障房小区物业服务成本一般较低。

必须把好购买关。在房地产库存高企的三四线城市，显然，很多开发商都面临着生存压力，都希望政府购买自己的项目，但地方政府由于财力有限，购买力也有限。如此一来，在商品房变安置房过程中，不排除会存在权钱交易，某些官员和开发商获得好处，而损失的是财政资金。

所以，各地政府在购买公共服务（即保障房）时，必须要公开透明、公平公正。购买商品房的过程必须按照招投标法、政府采购法以及相关房地产法律法规操作，并进行有效监督，防止权力寻租，因为招投标、政府采购、房地产都容易滋生腐败。即使政府通过资金补贴实现保障，也要把好一道道关口。

2015 楼市主旋律依然是去库存

来源：《房地产业要参》

当前市场仍然是调整期，去库存仍是 2015 年楼市主旋律。业内人士表示，在 2014 年取消限购的基础上，2015 年政策面不会出现特别大的调整，将继续呈现宽松化、平稳化格局，以进一步推动楼市持续稳定健康发展。而得益于市场回暖，房企状况有所好转，2015 年业内“大吃小”或者强强联手将会更加普遍。

▶“去库存”仍是主旋律

随着限购取消、房贷利率优惠、降息等多重利好刺激，全国楼市在去年岁末迎来“翘尾”，多地成交显著企稳回升。业内人士预计，2015 年楼市将延续 2014 年下半年以来平稳回暖态势，在高库存压力下房价整体不会出现大波动，但市场分化将进一步加剧。

双赢机构总经理章惠芳表示，2015 年楼市的“二八现象”将更加明显，全国来看，可能有 20% 的城市楼市会更快回暖、80% 区域的去库存化压力依然很大，而在区域内，可能有 20% 的楼盘项目就占去了整体 80% 的销售。

专家表示，“去库存”在 2015 年依然会是楼市“主旋律”。从全国来看，此前过快过热发展导致多地楼市库存基数普遍过大，而地方推地、卖地依旧，新忧旧患双管齐下，高库存已成楼市面临的突出压力。

CRIC 研究中心杨科伟表示，成交下滑除了受市场淡季影响，更多的是因为前期地方救市政策效应递减、信贷政策又止步不前，加之市场对经济发展信心不足，购房者信心下降、观望情绪上升。当前整体市场库存高企、供过于求的内在矛盾未实质解决，开发商应积极创新营销手段，特别是在供求矛盾较大的城市，加紧去库存仍是王道。

▶政策有望持续宽松

政府退出，市场将是 2015 年政策面的基调。

在 2014 年取消限购的基础上，2015 年政策面不会出现特别大的调整，将继续呈现宽松化、平稳化格局，以进一步推动楼市持续稳定健康发展。

在政策面总体预期宽松、“去行政化”趋势明确的同时，地方性的楼市“微刺激”在 2015 年也将继续出现。诸如购房补贴、贷款贴息、公积金额度提升、异地互认等区域性楼市优惠政策会密集出台。

有专家指出，这些地方性政策只是“小打小闹”，不会对趋向宽松平稳的政策面构成冲击，也不会对楼市走向带来明显的影响。

浙江大学房地产研究中心主任贾生华表示，今后单独针对房地产推出的调控政策将越来越少，“国四条”“国八条”将成历史，房地产市场

调控作为整体宏观调控的一部分，正逐步被纳入全面深化改革的范畴进行全盘考虑。这会是未来楼市在政策面上的新常态。包括 2015 年将实施的不动产登记制度在内，今后的一系列配套政策都会是进一步促进楼市健康发展的制度性保障，将引导楼市更趋成熟、理性。

▶房企优胜劣汰将成常态

得益于市场回暖，房企状况有所好转，2015 年业内“大吃小”或者强强联手将会更加普遍。章惠芳表示，随着房地产业发展渐趋成熟、健康，其行业平均利润率将进一步下滑，趋向社会平均利润率。

克而瑞、中国房地产测评中心日前发布的《2014 年中国房地产企业销售 TOP100 排行榜》显示，房企集中度继续大幅提升，前十强房企销售金额占比从 2013 年的 13.72% 上升至 17.19%。

尽管中国社科院近日发布的房地产绿皮书预测“房地产市场的持续调整将在未来让一半以上的开发商转行或在市场消失”并无明确依据，但房企承压求变将是今年的突出特征。

2015 年，众多中小房企“危”大于“机”，因为行业利润率在持续下滑，部分企业要亏损、出局，加之转型的不确定性很高，一些房企面临失败可能性。

在此情况下，房地产业的资源再整合将更加频繁。贾生华认为，以往开发商热衷的是全产业化模式，今后则将更理性地退回到自身擅长的业务领域，这反而会对整体产业链产生有益补充，也是房地产业市场调节的结果。

在“去行政化”和“趋市场化”特征日趋明确的楼市新常态下，面对高库存压力，那些在市场竞争中留下来的优质房企，将更注重提升服务品质、强练“内功”。

人民币贬值有限股市楼市无足惧

来源：《房地产业要参》

“楼市要崩盘了吧”，“股市快大跌了”……受瑞郎脱钩欧元、欧元区 QE 的影响，前日人民币兑美元基金几近跌停，让不少投资者心惊胆战。

不过，我们完全不必如此惊慌。

首先，人民币兑欧元、卢布等是在升值的，并且人民币汇率是有管制的，有“涨跌停板”的。即便因宏观数据不理想而带来的降准降息预期可能会加大人民币贬值压力，但流动性宽松对楼市、股市的正向刺激作用更大。

其次，有人认为人民币贬值内地楼市则难翻身，但这不是绝对的。外资购住房早已被限，而对于内资外流去购境外物业，请问比内地你所在城市学位房还要好的物业在哪儿？欧洲吗？不，欧元在贬值，可能买了就因汇兑损失一笔钱。美国吗？美国楼市复苏不久增幅有限、还有物业税等各种税收加身。相反，内地楼市虽有房产税乌云压顶，但一次性全面推开的可能性不大且尚需时日，房产税所依托房屋登记制度在内地很难完善起来。而从目前各地纷纷召开的两会来看，建设投资拉动成为主题，内地楼市限购全面解除可期。

中国房价不会紧随人民币“走贬”，决定中国房地产市场的主要指标是供求关系和经济基本面，汇率变化不是决定性因素。无论人民币升值与否，一线城市有较稳定的刚性需求支撑，楼市不会有崩盘风险；二三四线城市由于缺乏产业支撑，正处于“挤泡沫”阶段，因此房价会出现明显分化趋势。

此前的限购等楼市调控措施已经把大量投机性热钱挡在市场门外，因此人民币贬值导致外资撤退在房地产业内表现不会很明显。

再看股市，虽然春节前流动性的紧张、与经济基本面的背离，都成为了股市掣肘。但从全年看，未必悲观，人民币贬值虽然理论上会遏制资金流入，但对美元贬值也会带来进出口的复苏，而欧元升值对于不少需要从欧洲进口原材料的产业也是利好，加上油价相当长的时期都难翻身，于是这两天服装纺织、汽车板块成为领头羊。而且预期中的货币宽松、下半年基本面的回暖、推行注册制的市值基础等都令股市难走熊，慢牛仍然可期。

此外，目前反弹中的黄金更加不能套用与美元相关论来看待。过往理论认为美元强势则黄金必弱，事实上，不能忽略原油这一“砝码”，当原油价格崩溃之时，这个世界需要有一种大宗商品挺身而出，那就是黄金。

总之，不要被人民币一时的兑美元贬值吓坏了，总体贬值幅度不会大；

今年楼市现在不抄底的可能下半年会后悔，股市上蹿下跳缓慢爬坡、操作难度加大，黄金回弹到 1500 美元 / 盎司可能性颇大。

土地改革需审慎前行

来源：《房地产业要参》

随着社会的进步，宅基地这一农民生产、生活的重要要素所具有的功能，正逐渐由过去承担的生活保障向财产功能转变，要求允许宅基地的流转、交易和抵押。在 2014 年 12 月 22-23 日召开的中央农村工作会议上，宅基地制度改革也成为本轮土改的重要内容。不过，宅基地闲置与流转悖论待解，同时农村集体经营性建设用地入市误区较多，改革还需审慎前行。

▶一、宅基地闲置与流转悖论待解

1、宅基地入市好处显而易见

2014 年 12 月 22-23 日，中央农村工作会议在京召开，研究依靠改革创造推进农业现代化的重大举措，全面部署 2015 年及今后一段时期农业和农村工作。这其中，土地制度改革备受关注。

随着社会经济的进步，宅基地这一农民生产、生活的重要要素所具有的功能，正逐渐由过去承担的生活保障向财产功能转变，要求允许宅基地的流转、交易和抵押。因此，近年来宅基地制度改革的呼声越来越高，也是本轮新土改的一项重要内容。

现在随处可见广大农村地区大量宅基地闲置，房子一年四季都空着，大多数人都到城市里打工了。但为了保障农民不流离失所，宅基地一直实行无偿分配的制度，这是农民的一种社会福利，并严禁城里人到农村去买宅基地建房。但这同时卡死了农民仅有的这一块不动产实现财产性收入的权利。推进宅基地有偿使用和入市流转都是改革的大方向。但目前看来，试点改革所能突破的就是宅基地的有偿使用和退出制度的建设。

而宅基地入市的好处是显而易见的。可以激活农村土地资源，缓解城市建设用地紧缺的局面；可以保障农民公平享有土地增值带来的收益，保障农民权益，推动城乡统筹发展；还有利于促进土地节约集约利用。

不过，宅基地入市同样存在风险。如果允许宅基地入市，城市远郊最弱势的农民可能最愿意，但当前大多数城市为城市居民提供最基本的公共服务和社会保障还存在资金难题，流转宅基地的农民大量进城后，有可能成为“流民”。

2、改革需寻求平衡点

专家表示，从目前的宅基地改革的方案看，并未寻求到一个平衡点。从短期来看，宅基地入市不会有大的突破，还是会被限定在本集体经济组织内部成员间流转。在“退出”这块可能会做一些文章。比如，退出的宅基地经集体经济组织回购后，有可能可以转为集体经营性建设用地入市。这样的话，实际上还是给未来宅基地入市留下了窗口。

这里还有一个问题，如何界定闲置的宅基地和自愿退出的宅基地，宅基地转性为集体经营性用地的价格如何确定、怎样更改？

更重要的问题，不希望农民变卖宅基地而变为“流民”虽是共识，但在实践中，我们不应忽视农民个体理性选择的权利，以及自由配置资产的权利。换句话说，不理性卖房卖地的情况只是少数，如果财产权益真正给到农民，愿意持有并留给子孙的信心会更强。现在之所以有闲置荒废的情况，就是不能真正体现市场价值，农民处置起来才会很随意。

同时，土地改革的一些基础工作还未完成。比如，国土部对农村集体土地所有权确权登记发证任务已基本完成，后面还要做承包地的承包经营权、宅基地使用权的确权到户。从测量角度看，需要清理大数量的零碎地块、指认边界等，都是非常费时费力的工作。

而且，很多地方政府对确权改革并不太积极，确权需要干部下乡，但现在下乡补贴减少了，有些干部根本不愿意下去。除了干部补贴外，村民误工费也是一块，支付给测量公司的测量费用更高。

此外，试点工作也非常重要，要审慎稳妥地向前推进。遵循试点经验“可复制、能推广、利修法”的原则，预计试点会选择已经完成宅基地确权登记、具备传统农区典型特征、农村集体经济组织较为健全以及管理制度较为规范的地区。国家已经批准的各类改革试验区、示范点等预计会优先获选。

▶二、农村集体经营性建设用地入市误区

农村集体经营性用地入市改革争论最多，即便时至今日，在学界仍然有不同的观点。以北大教授周其仁为代表的一部分学者从经济学的角度

出发，认为建立城乡统一的建设用地市场势在必行；而以华中科技大学教授贺雪峰为代表的一派学者认为，要谨慎推进，防止土地食利阶层再现。

业界表示，从十七届三中全会和十八届三中全会的《决定》都可以看出，农村集体经营性建设用地入市是大势所趋。不过，还应该加一句：大势所趋，谨慎向前。

而这里面存在一个问题，农村集体经营性建设用地的概念还是含混不清的。“农村集体经营性建设用地”这么长的名字，很多人最开始的时候都搞不清，直接笼统地称为农村集体建设用地。更有人把它混同于农用地流转入市。这是需要明确的。

农村集体建设用地主要有四种类型，一是农村居民住宅用地，即宅基地；二是乡镇村企业用地；三是乡镇村公共设施和公益事业建设用地，如村部、会场等用地；四是违法的集体建设用地。

我们所指的农村集体经营性建设用地，目前主要指的是乡镇村企业用地。从全国土地二次调查数据看，这部分用地约占农村集体建设用地总量的 10%，大部分是 1998 年《土地管理法》修订之前获批的。因此，首先入市的也应该是指农村乡镇村企业用地。

同时，还是有一个问题。乡镇企业土地是集体经营性建设用地，可以入市，那集体公共设施、公共用地能否可以直接进入市场？之前说宅基地可以变性，那能否变为集体经营性建设用地进入市场？关键是，集体经营性土地如何理解，是现状用途还是调整后的用途？

有业内人士表示，如果可以允许农村集体经营性建设用地自由买卖，甚至农地转非过程中可以在征收相应土地增值税或所得税基础上实现自由交易，那么地方政府零地价、负地价工业招商的情况就可以马上得到有效遏制。

但专家提醒，改革不能太理想化。农村集体经营性建设用地入市既有红利也有风险。改革红利主要体现在，可以盘活粗放利用农村集体建设用地，可以缓解建设用地后备资源不足的矛盾；风险则在于，会加大土地征收难度，冲击国有土地市场，甚至会因为土地增值收益的分配不公引发新的矛盾。

具体到农村集体经营性建设用地入市上，改革大方向应该按照存量优先、增量补充的原则顺序入市。也就是从试点期间农村集体经营性建设用地入市，到中期农村其他存量建设用地入市，再到远期规划为建设用地的农用地入市，要一步一步来，不能一蹴而就。

▶三、征地制度改革会否影响经济发展

征地制度改革呼吁了很多年，这也是土地制度改革中迫切需要推进的一项改革制度。目前改革的大方向已定，也广被认可，就是缩小征地范围，非公益性征地逐步退出，使用集体经营性建设用地。但是改革承担着多项目标，推进依然很难。

十七届三中全会、十八届三中全会都对征地制度改革提出明确要求。一是要严格界定公益性和经营性建设用地，二是要逐步缩小征地范围，三是要完善征地补偿机制。缩小征地范围，规范征地程序，完善多元化的征地保障机制，兼顾国家、集体、个人土地增值收益分配机制，是征地制度改革的大方向。

究竟什么是公益性？《宪法》和《土地管理法》虽然强调了征地的前提是“公共利益”，但并没有对“公共利益”作出明确界定。如何清晰地界定公益性用地和非公益性用地一直是争议的焦点，也是改革的难点。

其实，目前如何界定公益性还是非公益性已经不是征地制度改革的障碍。征地制度改革的问题在于，既要有利于满足经济社会发展用地需求，又要保障被征地农民的利益。国土部多年来一直是“保耕地”和“保发展”并举，如今又加上了“保权益”，多重目标下，改革的难度可想而知。

非公共利益用地退出征收范围是大势所趋。但是短期看不能一步到位，能作的改革突破主要是在征地补偿标准上，采取在征地补偿安置费中足额单独安排发放被征地农民社会保障资金、在土地有偿使用收入中划出一定比例用于被征地农民安置等做法，减少征地矛盾。

按照改革的大方向，毫无疑问，非公益性用地要退出征地范围。但是在国家整体经济依然坚持稳中有进的大基调下，为了保障基础设施建设和大项目建设的用地需求，进一步征地将不可避免。因此，征地制度改革兼顾多项目标，必须要谨慎稳妥地向前推。

专家表示，土地问题利益复杂，牵一发而动全身。土地制度改革不仅要解决不断蔓延的违约用地、违规占地、违法卖地、暴力征地的问题，更要减少群众矛盾、治安冲突，促进经济平稳健康发展，从根本上解决贫富差距、两极分化等社会公平问题。

因此，社会各界特别是各类投资者，应该正确认识农村土地制度改革前景，准确把握农村土地制度改革带来的红利以及风险。与此同时，随着中国经济进入新常态，农村土地制度改革的推进也面临着更加复杂的局面，审慎稳妥推进理应是执政决策的大原则。各级地方政府需要严格遴选试点地区，遵循“可复制、能推广、利修法”原则，大胆实践，科学分析，审慎稳妥推进各项改革。

“全球化”大势将打破房地产市场格局

来源：《房地产业要参》

刚刚过去的一年对于中国海外投资具有里程碑式的意义。日前商务部公布的数据显示，2014 年中国海外直接投资增长 14.1%，达 1029 亿美元，这是中国海外投资首次突破千亿美元，也是中国企业从“制造商”向“投资家”的角色转变。

当前，全球经济一体化是大势所趋，中国作为世界第二大经济体所扮演的角色举足轻重的。随着海外直接投资金额突破千亿美元大关，中国资本开始布局全球。进入新常态的中国经济也将加码对外开放，会让越来越多的中国企业通过“走出去”去寻觅机会，从而挖掘新的经济增长点。而对于告别“黄金时代”进入“白银时代”的中国房地产行业来说，海外投资既是新机会也会影响市场格局。

改革开放数十年以来，中国房地产也许会是第一个最接近全球化的行业。事实上，中国企业 2014 年在海外的表现就是最好佐证。据仲量联行公布的数据，2014 年中国房地产投资在海外市场的投资额创下新高，达到 165 亿美元，比 2013 年增长了 46%。海外投资的激增使中国一跃成为全球五大主要跨境资本来源地。有人预计，未来十年内中国可能会掀起新的海外投资热潮，到 2020 年中国公司的年均海外房地产投资总额可达 500 亿美元。

鉴于中国宏观调控以及房地产市场的饱和低迷形势，实际上很多有战略眼光的开发商很早就开始布局海外，冀望通过国际市场的多元化投资以实现其持续性增长，并确保长期收益。经济学有一句著名的理论：不要把鸡蛋放在一个篮子里。这也是当下房企纷纷开始企业转型的真实写照。

同样，去年的“万绿”之争，折射出海外投资也会影响和打破现有房地产的格局。2014 年最后一天：绿地全球销售超越万科，晋升行业规模第一。综合多方机构数据，绿地集团 2014 年房地产销售达 2408 亿，而万科为 2200 亿左右，绿地首次超过了万科。值得注意的是，绿地实现的金额中，其中国内占 2255 亿元，海外有 153 亿元。显而易见，正是海外这一块的差距，让我们见证了新王登基。

一位业内人士称，目前我们整个行业正在经历的事情，很多发达国家的企业之前也都是这么一路走过来的。所以，全球化进程也是一家企业蜕变为世界性企业的必由之路，诸如绿地提出的跻身世界 200 强口号，也是通过不断深耕海外去逐步实现。

现如今，随着中国“一带一路”和“自贸区”两大战略的提出，中国企业的“全球化”进程也会愈加提速。2015 年对于大多数房地产企业来说，又是一轮新的起跑线，相信市场格局的变化也将趋于明晰。

2014 年中国房地产政策盘点

来源：《房地产业要参》

2014 年无疑是中国房地产市场调控政策的“拐点”，由强力行政干预走向市场化，由中央到下放地方，在“分类调控”原则主导下，自下而上的“救市”措施频出。回顾 2014 年房地产业政策，其主要集中在四个方面：

一是中央调控思路明确转变，政策由坚持房地产调控转向市场化、差别化，分类调控、双向调控成为全年的主旋律。

二是土地仍然延续以往严格保护耕地、保障发展用地的方向，在耕地保护、节约集约用地方面出台一批深化、可操作的政策。

三是行政色彩浓郁的限购政策基本放开，把房产交给市场，让市场主导调节。同时，差别化信贷适时微调应对需求变化，降息、定向降准等金融政策持续发力。共促房地产业健康发展和长效机制的完善。

四是继续促进全国保障性安居工程的建设，逐步建立多层次、多来源的住房保障体系。

▶一、中央稳字当头之下注重分类调控

1、中央调控更注重长期稳定

中央进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。2014 年中央出台房地产相关政策均以注重长期稳定发展的制度建设为主。

两会确立 2014 年政府工作任务，五大方面内容值得关注。2014 年 3 月 3 日 -3 月 13 日，全国政协第十二届全国委员会第二次会议和第十二届全国人民代表大会第二次会议相继召开，期间国务院总理李克强作政府工作报告，确定 2014 年政府工作 15 个方面共 55 项重点任务，在此其中，城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。

图 1：政府工作报告主要内容



资料来源：新闻网站

通过两会可以看出，未来一年中，新型城镇化将成为推动房地产发展的主要动力，稳定增长的投资为房地产业提供保持良好的发展环境，保障性安居工程建设将持续推进并对未来房地产供应结构变化产生影响，养老、健康、旅游、文化等服务相关的产业地产将获更大支持。一系列动向均将推进房地产长效机制建立健全。

5 月 20 日国务院批转发改委《关于 2014 年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。中央多次会议及谈话提出，深化房地产相关改革、健立健全长效机制体制、加快推进新型城镇化仍是下一步的工作重点，对房地产调控则并未过多涉及。

中央经济工作会议定调 2015 年全面深化改革，宏观政策以“稳”为主。中央多次强调，我国经济已进入“新常态”，即经济增长从高速增长转为中高速增长。中央经济工作会议从消费需求、投资需求、出口和国际收支等九个方面阐述了新常态下的发展趋势。此次会议未提及房地产，而是从土地制度改革、区域建设及保障民生等方面进行阐述。住房城乡建设工作会议则要求 2015 年要准确把握房地产市场运行中出现的新情况、新问题，积极应对，促进房地产市场平稳运行。房地产调控长效化、市场化趋势愈加明显。此前的 10 月 29 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，重点推进住房等六大领域消费，提出“稳定住房消费，加强保障房建设，放宽提取公积金支付房租条件”。

可以看出，本届政府改革的着力点在于处理好政府与市场的关系，通过更大限度的放权松绑，促使市场主体迸发新的活力。同时，通过推进财税、金融、价格等制度的改革，加快推进经济结构调整，加快转变发展方式，用市场手段和价格信号推动各类市场主体健康发展。

2、分类指导鼓励自住性需求

双向调控、分类指导。2014 年上半年，中央层面并未出台具体的调控政策，而是延续 2013 年年底住建部会议“分类指导”的思想，由各地自行“双向调控”。2014 年两会，李克强总理在政府工作报告和答记者问中多次强调，未来应根据不同人群的需求，不同城市的情况，分类施策、分城施策。对房地产市场则是要因城因地、分类进行调控，抑制投机投资性需求，未来工作重心在于建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。之后，住建部副部长齐骥解释称所谓双向调控即对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出，而对于库存量比较大的城市，要控制供地结构、供应结构。6 月 4 日住建部召开新闻发布会，再次重申了双向调控、分类指导的调控基调，并且表示始终坚持保护消费需求、遏制投资需求的原则。

灵活应对，放权地方。在分类指导的政策导向下，政府积极放权地方根据实际作相应调整。7 月 18 日全国住房城乡建设工作座谈会提出各地可以根据当地实际出台平稳房地产的相关政策，库存量较大的地方要积极消化商品房待售面积，加强房地产结构调整。年末全国住房城乡建设工作会议也总结，在应对迅速变化的房地产市场，政府强化地方调控主体责任，及时调整了限购、差别化信贷等方面的政策，支持居民合理的住房消费，总体上保持了房地产市场平稳运行。

▶二、土地政策仍然延续以往严格保护耕地

2014年，土地政策仍然延续以往严格保护耕地、保障发展用地的方向，在耕地保护、节约集约用地方面出台一批深化、可操作的政策。同时完成了农村土地制度改革试点方案设计研究。此外，还在支持产业和地方经济发展等方面出台了专门的政策。

（一）耕地保护政策

年初，国土资源部发布了《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》（国土资发[2014]18号）。政策主要包含几个方面：

1、严控新增建设用地

严格审核城市建设用地，除生活用地及公共基础设施用地外，原则上不再安排城市人口500万以上特大城市中心城区新增建设用地；人均城市建设用地目标严格控制在100平方米以内，后备耕地资源不足的地方相应减少新增建设占用耕地。

2、严格划定永久保护基本农田

各地要以依法批准的土地利用总体规划为依据，在已有工作基础上，从城市人口500万以上城市中心城区周边开始，由大到小、由近及远，加快全国永久基本农田划定工作，切实做到落地到户、上图入库，网上公布，接受监督。

3、强化耕地数量和质量占补平衡

严格执行以补定占、先补后占的规定，引导建设不占或少占耕地。完善现有和后备耕地资源质量等级评定，健全耕地质量等级评价制度，全面实施耕作层剥离再利用制度。

4、规范开展高标准农田建设，夯实粮食安全物质基础

《高标准农田建设通则》正式颁布，在重点区域、限制区域、禁止区域，按照数量、质量、生态并重的原则，因地制宜、统筹开展高标准农田建设。全面动态掌握高标准农田建设、资金投入、建后管护及耕地质量等级变化等情况。

5、完善农村土地承包关系

《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》出台，提出稳定完善农村土地承包关系，规范引导农村土地经营权有序流转。同时，由国土资源部、农业部等多部委参与制定的土地改革总体方案已成形并提交审议。

（二）节约集约土地政策

2014年发布了《节约集约利用土地规定》，和《推进土地节约集约利用的指导意见》两个政策性文件。

1、《节约集约利用土地规定》

从用地的各个环节进一步加以规范，促进土地节约集约利用。在强化规模引导，改进计划管理、优化用地布局，盘活存量空间、健全用地标准，严格用地约束、完善市场配置，促进用地提效、加强内涵挖潜，盘活存量土地等五个方面作出明确规定。

2、《推进土地节约集约利用的指导意见》

《指导意见》提出，我国将逐渐减少新增建设用地计划和供应。着力释放存量建设用地空间，提高存量建设用地在土地供应总量中的比重。对近五年平均供地率小于60%的市县，除国家重点项目和民生保障项目外，暂停安排新增建设用地指标，促进建设用地以盘活存量为主。率先压减新增建设用地规模。在中央推进集体土地制度改革工作的同时，上海、广州、深圳、浙江、福建、海南、佛山、厦门、武汉、南京等部分省市也出台相关政策，加强城市土地集约利用，进一步加大土地利用计划管理力度，推动城市更新改造。

（三）土地利用规划计划政策

1、部署“多规合一”试点

国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部联合下发《关于开展市县“多规合一”试点工作的通知》，是改革政府规划体制，建立统一衔接、功能互补、相互协调的空间规划体系的重要基础。

2、部署城市开发边界划定试点。

国土资源部与住房建设部共同选择了北京、沈阳、上海、南京、苏州、杭州、厦门、郑州、武汉、广州、深圳、成都、西安和贵阳等14个城市开展划定城市开发边界试点工作。今后，人均城市建设用地目标严格控制在100平方米以内，城市人口500万以上特大城市中心城区原则上不再新增建设用地。

3、部署土地利用总体规划调整完善

土地规划调整完善工作以最新的二次调查成果及其连续变更到2013

年的数据为基础，坚持底线思维，优先划定永久基本农田，合理确定城市开发边界，引导城市串联式、组团式、卫星城式发展，按照统一的工作方案和技术要求进行，完成合理调整耕地保有量、有序推进永久基本农田划定和及时更新规划数据库等三项主要任务。

4、合理安排年度计划指标

根据全国土地利用计划，2014 年安排城乡建设用地增减挂钩指标 90 万亩，城镇低效用地再开发规模 80 万亩，工矿废弃地复垦利用规模 30 万亩。对东中西部不同省份，实行差别化的计划指标安排办法。

（四）房地产土地政策

为适应经济新常态，国土资源部更加强调分类指导和精准调控。均衡供应上，对供需紧张的热点城市严格落实“土地供应总量不低于前五年年均供应量”，对消化周期长、明显供过于求的城市调减房地产用地供应。稳定市场上，推进土地招拍挂制度改革，推广实践综合评标、“限房价、竞地价”“限地价、竞配建”等多种竞价模式。供后管理上，推进完善土地利用动态巡查工作机制，对大企业、大地块实现监督常态化。

（五）支持产业和地方经济发展的用地政策

2014 年，国土资源部出台了《规范设施农用地管理进一步支持设施农业发展》的通知，同时要求设施农用地按农用地管理，合理控制附属设施和配套设施用地规模，加强设施农用地服务与监管。

国办出台了《关于支持铁路建设实施土地综合开发的意见》，支持盘活现有铁路用地，推动土地综合开发；鼓励新建铁路站场实施土地综合开发。

一年来，国务院还相继出台了《关于近期支持东北振兴若干重大政策举措的意见》、《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》、《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》、《关于养老服务设施用地指导意见》等重要文件，对东北老工业区改造、棚户区改造等提供用地支持。

▶三、多举措共筑长效机制完善

（一）行政色彩浓厚的限购政策基本放开

1、年初不同城市政策导向有所分化

热点城市监管加码。在分类调控的政策基调下，2014 年初热点一二线城市并未放松监管，力度反而有所加大。3 月 11 日，南京市发布“宁七条”，

成为 2014 年首个进一步收紧房地产调控的二线城市。而北京、厦门加强对资金的监管力度，北京银监局发布通知称应加强防范消费贷款风险，个人综合消费贷款不得用于购房、投资等非消费领域。尤其不得利用个人住房按揭贷款与个人综合消费贷款相捆绑的个人组合贷款品种。厦门发布《厦门市商品房预售资金管理实施细则》，将所有商品房项目进行全过程均纳入监管。上海、广州、深圳等城市也对当地调控政策进行再度重申。

部分城市则有所放宽。少数房价松动、市场遇冷的城市，逐渐对现行政策有所调整。4 月 25 日，南宁定向放宽限购，提出广西北部湾经济区内的五市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。郑州 5 月出台《郑州市个人住房置业贷款政策性担保管理办法（征求意见稿）》，提出购房贷款可获政策性担保。6 月 26 日，呼和浩特发文在居民购买商品住房时，不再要求提供住房套数查询证明，至此，呼和浩特成为第一个正式出台文件取消限购的城市。

7 月 23 日，在 46 个限购城市中有 26 个城市针对限购政策进行了微调，南宁、天津、无锡、海口、温州、呼和浩特、济南等城市已明确发文或明确表示限购政策已做调整，呼和浩特、济南、无锡更直接表态取消限购。9 月末，全国 47 个限购城市中，共有 42 个城市有所放宽，仅北京、上海、广州、深圳、三亚 5 个城市未做调整。

2、高库存压力下各地陆续放开限购

由局部调整转向全面放开，全国仅五个城市未放松限购。三季度开始，限购调整呈现多米诺效应，7-8 月 30 余个城市陆续放宽，且部分第一轮采取定向放松限购政策的城市，也加大放松力度，宣布全面放松限购。

表 1：2014 年个地方自主出台房地产调控政策一览

时间	城市	内容
3 月 11 日	南京	“宁七条”：重点加大中小套型供应，区县、项目价格监管加强
4 月 8 日	佛山市	公积金贷款额度上限提升
4 月 17 日	天津市	停办蓝印户口
4 月 22 日	无锡市	购房 60 平方米以上，本人、配偶和未成年子女可落户
4 月 28 日	南宁市	广西北部湾经济区内居民可参照南宁市户籍

居民在南宁购房

4 月 29 日　成都市　购房 90 平方米以上，且缴纳社保满一年方能落户

5 月 4 日　六安市　公积金贷款额度上限提升

5 月 5 日　铜陵市　公积金贷款额度上限提升，首付比例下降，给予 1% 购房补贴

5 月 7 日　郑州市　担保机构可以申请个人住房贷款的借款人提供保证

5 月 16 日　扬州市　购房者可提取本人，配偶和其他直系亲属的公积金

5 月 25 日　宣城市　公积金贷款额度上限提升

5 月 26 日　芜湖市　二手房贷款贴息，并上调二手房住房公积金贷款额度

5 月 29 日　海口市　购房 120 平方米以上可落户 5 人

6 月 16 日　芜湖市　给予高校毕业生购房者契税补贴和安家费

6 月 16 日　郑州市　全市 100 多座楼盘可申请最高 70 万元的组合贷

6 月 20 日　呼和浩特市取消限购

6 月 30 日　北京市　二套房公积金发放对象由以前城镇居民人均住房建筑面积低于 29．4 平方米（不含）的缴存职工家庭扩容至低于 31．31 平方米（不含）的缴存职工家庭

6 月 30 日　广州市　放宽公积金申请条件

7 月 3 日　蚌埠市　公积金贷款额度上限提升

7 月 10 日　济南市　取消限购

7 月 14 日　长沙市　取消限购

7 月 15 日　南昌市　部分区域取消限购

7 月 15 日　厦门市　岛外取消限购

7 月 16 日　河北省　购房契税部分减免或全部减免

7 月 19 日　长春市　取消限购

7 月 21 日　苏州市　90 平方米以上取消限购

7 月 22 日　福州市　取消限购

7 月 22 日　武汉市　一、2002 年以后毕业的本科及以上学历者，提供 1 个月社保证明，即可在中心城区买买房；二、外地人只要通过社保，既可在新城区买房；三、140 平方米以上购房不限购

7 月 23 日　海口市　取消限购

7 月 24 日　成都市　取消限购

7 月 25 日　天津市　只要是天津户口，便可贷款购买第三套住房，首付需六成；非天津户籍可购买二套房，首付六成

7 月 26 日　西安市　60 平方米以下住房取消限购

7 月 26 日　无锡市　90 平方米以上取消限购

7 月 28 日　石家庄　取消限购

7 月 28 日　杭州市　主城区 140 平方米以上取消限购，非主城区完全取消限购

7 月 28 日　徐州市　取消限购

7 月 29 日　温州市　取消限购

7 月 30 日　宁波市　90 平方米以上取消限购

7 月 31 日　青岛市　对黄岛区、城阳区（含高新区）住房放开限购，对黄岛区、城阳区 144 平方米以上住房放开限购

8 月 1 日　合肥市　取消限购

8 月 1 日　金华市　取消限购

8 月 1 日　太原市　取消限购

8 月 1 日　广西省　取消限购

8 月 1 日　成都市　首次购买自住商品房给予 3% 财政补贴

8 月 1 日　绍兴市　取消限购，贷款时不考虑购房贷款次数，放宽公积金贷款

8 月 5 日　包头市　房交会期间购买首套房契税全免，二套房契税减半

8 月 6 日　长沙市　90 平方米以下取消限购

8 月 6 日　佛山市　取消限购对象以“家庭”为单位调整为以“个人”为单位

8 月 8 日　福建省　一、合理引导住房消费，二、实行分类调控，

三、落实差别化住房信贷政策，四、优化市场发展环境，五、推进保障性住房建设，六、鼓励开放绿色住宅，七、完善土地供应机制，八、加强市场分析监测

8 月 9 日　郑州市　取消限购

8 月 10 日　长春市　公积金可按月提取还公积金房贷

8 月 11 日　东莞市　取消限购，优化住房公积金贷款政策

8 月 11 日　昆明市　取消限购

8 月 11 日　湖南省　政府回购普通商品房用于保障性住房，异地购房者可申请公积金贷款

8 月 11 日　嘉兴市　控制房地产开发用地供应总量，供应时序和供应结构，并逐步取消保障性住房、拆迁安置住房实物建设。鼓励通过货币补偿方式实施安置，或通过收购商品住房进行实物安置

8 月 18 日　哈尔滨市　取消限购

8 月 20 日　江西省　落实首套房贷款优惠政策，适当降低二套房首付比例，支持商品房库存较大的城市收购符合条件的商品住房作为保障房和棚户区改造安置住房房源

8 月 26 日　海口市　按购房面积实施差别化入户，60-90 平方米罗户 2 人，90-120 平方米落户 3 人，120 平方米以上落户 5 人

8 月 26 日　宁夏回族自治区　一、取消限购，二、合理控制土地数量，三、有序调整建设规模，四、鼓励引导团体购房，五、拓展实物安置范围，六、金融支持住房消费，七、实施差别化税收政策，八、支持普通住房建设，九、优化环境规范市场

8 月 28 日　西安市　取消限购

8 月 28 日　杭州市　主城区 140 平方米以下取消限购

8 月 28 日　贵阳市　取消限购

8 月 29 日　湖州市　购房 144 平方米以下契税全额补贴

8 月 29 日　无锡市　取消限购

9 月 1 日　深圳市　租房及其他住房消费可每月提取，降低公积金提取门槛

9 月 1 日　济南市　将公租房和廉租房并轨运行，并轨后统称为公租房，原廉租房租金补贴改称为租赁住房补贴

9 月 1 日　青岛市　市南区、市北区、李沧区、崂山区套型面积在 144 平方米以上（含 144 平方米）的住房放开限购政策

9 月 2 日　四川省　推进公租房、廉租房并轨，建立统一德公租房制度

9 月 3 日　兰州市　取消限购

9 月 9 日　上海市　规划 15 个市级商业中心

9 月 10 日　福建省　降低普通商品住房标准

9 月 12 日　无锡市　公积金贷款额度上限提升

9 月 15 日　金华市　公积金贷款额度上限提升

9 月 15 日　湖北省　一、加强市场分类调控 二、支持合理住房消费 三、改进住房供应方式 四、发挥金融和住房公积金支持作用 五、促进房地产业转型发展 六、营造良好市场环境

9 月 15 日　上海市　首次对群租治理范围作乐明确

9 月 15 日　湖北省　购买首套住房，购房利率最高可打 7 折

9 月 16 日　黄冈市　购买首套房，财政给补贴；外地人城区买房，开发商出 2 年的小车过境费；公积金贷款首付比例降至 20%，年限由 20 年调高到 25 年

10 月 1 日　河南省　购买首套住房，购房利率最高可打 7 折，结清贷款者购房再申请购房贷款按首套执行

10 月 8 日　北京市　购房人根据新的普通住房价格标准纳税。区域调整系数为五环内 1.5，五到六环之间为 1.2、六环外 0.9

10 月 8 日　宁波市　宁波对毕业 10 年内在甬就业的大学生，在今年 9 月 20 日开始一年内购买首套普通住房，给予房价 0.75%—1% 的补贴。另外公积金贷款也有专属优惠

10 月 13 日　厦门市　低收入家庭可提取公积金支付物业服务费

10 月 14 日　郑州市　房屋被征收，可选择货币补偿和产权调换两种补偿方式。选择货币补偿的，按被征收房屋的房地产市场评估价上浮 30% 给予补偿。

10 月 17 日　天津市　取消限购，取消“9070”限制。取消“限外令”

10 月 17 日　武汉市　二套房公积金贷款降低首付比例

10 月 19 日　潍坊市　购买首套商品住房或二手房给予契税补贴

10 月 20 日　南京市　　江宁县、江浦县、六合县、溧水县还有高淳县与南京主城户口实现通迁。放宽人才落户政策

10 月 21 日　长春市　　缩短公积金缴存年限，　提高公积金贷款额度上限

10 月 21 日　北京市　　新建四层及四层以上住宅，每单元至少应设置一部无障碍电梯。新建居住区的停车场和车库的总停车位应设置不少于 0.5% 的无障碍机动车停车位。

10 月 23 日　乌鲁木齐市取消限购

10 月 24 日　无锡市　　降低首付比例，还清贷款者可申请公积金贷款

10 月 27 日　广州市　　二手房交易营业税。原满五年的普通住房交易免征营业税，将调整为满两年的即可免征

10 月 28 日　老河口市　可提取配偶，父母，子女的公积金，实现异地互认

10 月 28 日　西安市　　取消个人住房公积金贷款担保服务费用，缩短公积金缴存年限

10 月 28 日　沈阳市　　异地互认

10 月 29 日　扬州市　　还清贷款者在申请贷款按照首套住房贷款政策办理

10 月 29 日　上海市　　拒不缴纳个人住房房产税者将欠税信息纳入上海市公共信用信息服务平台管理

10 月 30 日　苏州市　　缩短公积金缴存年限，二次申请时首份比例降低，取消住房公积金个人住房贷款担保收费项目

10 月 30 日　湖南省　　降低首套房公积金贷款首付比例，恢复省内异地互贷，取消公积金贷款时间间隔

10 月 30 日　杭州市　　加大公积金对职工购房的支持力度，加快落实差别化信贷政策，鼓励首套自住房和改善型住房消费需求，加强对土地增值税的征管服务，进一步优化供地用地节奏，加强配套设施规划和建设管理工作，加强房地产市场监督管理

10 月 30 日　成都市　　缩短公积金缴存年限，提高公积金贷款额度上限，已结清贷款可再申请，并按照首套房贷款政策执行

10 月 31 日　石家庄市　优化公积金提取流程，降低公积金提取门槛

10 月 31 日　甘肃省　　结清住房公积金贷款可再次申贷，实现住房公积金缴存异地互认

11 月 4 日　济南市　　缩短公积金缴存年限，实现公积金异地互认

11 月 6 日　江西省　　取消限购，降低公积金贷款门槛，提高贷款额度

11 月 7 日　上海市　　已结清住房公积金贷款者购买住房按照首套房贷款政策执行

11 月 10 日　湖北省　　降低公积金提取门槛

11 月 12 日　江苏省　　购买首套住房，当地政府给予相应的优惠；给予建设精装修商品房的开发商部分税收减免

11 月 13 日　漳州市　　降低公积金提取门槛

11 月 17 日　昆明市　　公积金可用于协助偿还其子女或父母的住房公积金贷款

11 月 18 日　长沙市　　可提取公积金用以支付房租

11 月 18 日　长春市　　优化公积金提取流程，降低公积金提取门槛

11 月 21 日　宁波市　　缩短公积金缴存年限，已结清住房公积金贷款者购买住房按照首套房贷款政策执行，提高首套房贷款额度

12 月 2 日　沈阳市　　取消住房公积金个人住房贷款担保收费

12 月 3 日　青岛市　　针对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、启封手续的单位提出详细的处理办法

12 月 8 日　北京市　　所有参加公租房配租的家庭都将实行“大摇号”

12 月 11 日　湖南省　　凡购买预制装配率达到 30% 的产业化商品房项目的消费者，可享受首套房购买政策，可异地申请住房公积金贷款，公积金贷款首付比例 20%

12 月 15 日　惠州市　　公积金取消担保，房屋保险作为公积金贷款的保证方式

12 月 15 日　北京市　　入住公共租赁住房后，经房屋产权单位同意

后，可与同类型其他承租家庭调换配租住房，家庭结构发生变化的，可申请调整配租住房改善居住困难

12 月 18 日 南昌市 南昌市城区存量住房（俗称“二手房”）交易计说价格评估系统评估值下浮比例调整为 10%

12 月 22 日 东莞市 规定了新版合同。区分了预售合同和现售合同两个版本，为解决可能出现的纠纷提供有效的合同依据；同时取消了买房存、房管部门存、开发企业存等字样，有利于有效遏制买受人个人隐私不受披露或者非法使用，最大限度保护买受人的合法权益

数据来源：新闻网站

（二）差别化信贷适时微调应对需求变化

1、央五条出台

“央五条”提出支持首套房贷。5 月 12 日，中国人民银行副行长刘士余召开住房金融服务专题座谈会，针对目前存在的问题提出五点要求（“央五条”），其中再次强调“满足首套自住房贷款者需求”。随后多家银行表态支持首套自住性需求：平安银行 5 月 12 日称，将支持自主性住房的贷款需求，并根据情况随时调整房贷政策；中国银行 5 月 19 日表示，新投放的个人住房贷款中，近九成的资金用于支持居民家庭首次购买自住普通商品住房，未来仍将支持居民家庭购买首套自住商品住房。

本次会议充分肯定近年来商业银行认真贯彻落实国务院关于房地产市场调控的决策部署、严格执行差别化住房信贷政策取得的积极成效，并对进一步改善住房金融服务工作提出以下要求：

（1）央五条具体内容

一是合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。二是科学合理定价，综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平。三是提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。四是有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监测分析。五是建立信息沟通机制，对社会关注的热点问题，及时给予回应。

个人住房贷款有经济增长的稳定功能，事关百姓的切身利益，各商业银行必须讲政治。房贷利率要合理定价，要有社会责任。发放贷款的效率要提升改善，接单、审批后就要尽快放款。这是央行 5 月 12 日“央五条”的表态，显然，央行发出了稳定房地产市场的强烈信号，给房地产市场打了一针兴奋剂。个人住房贷款的审批和发放速度可望大大加快，首套房利率将向基准利率回归。这实际上是通过消费者的贷款这个终端向房地产注入流动性。如果各商业银行立即执行央行的这一窗口指导，房地产市场可望止滑。

（2）“央五条”或使首套房利率下调

首套房贷的紧张可能会造成房地产市场硬着陆。此次“央五条”中第一条内容便是“合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”。央行力挺首套房房贷需求，体现了一直以来的差别化房贷政策，明确了监管对房地产市场的态度，即对一套房贷款允许甚至鼓励，对二套房和多套房贷款的暂停发放持默许的态度。

中国房地产市场的限制大政策没有变，央行的会议仅仅说明，目前个人住房按揭贷款的首付比例和利率已经足够高了，不能因为对房地产市场的收紧而打击到真正的需求，限制到刚需人群。合理配置资源、科学合理定价虽然没有直接说明什么，但透露出一个信息，首套房贷款利率或许将下调。

（3）“央五条”是对刚性需求者的保护

央行做出这几项规定是一个积极的行为，特别是表现了对首套房的支持，那么既满足首套房的购买需求，同时呢对房地产市场的健康发展也是有好处的，是一个积极的信号。现在楼市疲软和个人住房抵押贷款没有及时跟上也有一定的关系。这个政策的出台恐怕有助于市场保持平稳。现在政府考虑的不是楼市的涨跌问题，而是稳定，是楼市不要出现大幅度下降的问题，现在的市场不是让它升，而是让它稳定下来。

对于这个金融刺激楼市的政策，中国房地产研究会副会长胡志刚认为：中央在金融方面中央不可能出台收缩的政策，只会采取中性的政策，它不是一个大幅度的刺激，实际上是对刚性需求的一个保护，这个政策不会对房地产市场带来大起大落，目前市场的供应和需求还是不太平衡的，眼前这个政策主要还是培育市场需求，还是为了保护房地产市场平稳健康的发展，是一个有选择的、中性的政策。毕竟现在供应量大于需求量，供需之间还是不平衡，刚性需求和改善性需求对市场只能是一个小的撬动，不会有大的变化。

（4）“央五条”凸显决策层态度

“央五条”的出台是保障老百姓购房需求的一道盾牌。首先，合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住商品住房的贷款需求，通过差别化信贷，改善之前政策中不合时宜的内容，满足人们的购房需求。

其次，“央五条”是政府在差别化、市场化、长效化的调控楼市。因为楼市对经济的影响不容忽视，而且与人们的生活息息相关。政府既不希望房价持续上涨，也不希望楼市持续下滑。所以希望通过进一步调控，使楼市多样化发展。通过市场自身调节，楼市能够更加健康、持续的发展。

最后，央五条能进一步刺激刚需。受到拆迁等的影响，不少刚需被“挤”了出来。“合理确定首套房贷款利率水平”，“提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款”等政策，可以提前释放刚性需求。因此，央五条对楼市的理性发展会有很大影响。

（5）央五条将提振楼市 减轻购房者负担

“央五条”极大地提振了房地产市场信心，一方面支持购房者合理的首套房贷款需求在当前利率普遍上浮的情况下，又要求合理确定首套房贷款利率水平，以减轻购房者负担；另一方面，则是考虑到目前房企资金链紧张的问题，要求及时审批和发放符合条件的个人住房贷款，加快了房企回笼资金的速度。“央五条”的出台对“风雨交加”的楼市将会起到“遮风挡雨”的作用，也将会给那些长期唱衰中国楼市的所谓砖家们当头棒喝，是中央传达清晰的房地产市场路径的明确表示；同时，对购房者的信心将会有极大的稳定和提升作用，无疑将对稳定楼市起到积极的作用，有利于楼市中长期健康发展！

（6）“央五条”住房信贷政策透露的四大信号

从央行“央五条”此次表态中强调“优先满足”居民家庭首套自住购房等这个信号来看，2014 年以来这样的表态尚属首次，这其中透露出当前政策层面的特征及趋势的四方面信号：

第一、无论政策怎么调整，支持居民家庭首套自住购房仍然是调控政策唯一不变的话题，包括在“盘活存量用好增量”的过程中，货币政策调整的核心仍然是“优先满足”居民家庭首套房需求，让商品住宅市场回归居住属性。

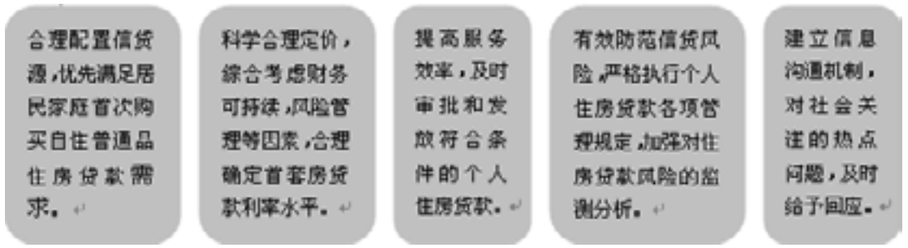
第二、宏观经济触底阶段，政策走向定向宽松，下半年大中城市房价将不如稳步上涨的通道。

2013 年 11 月份以来各地限购政策从严，但是到 2014 年各地频频爆出限购松绑的消息，并没有严格执行，这和宏观经济“触底”的阶段特征密不可分。在宏观经济尚未明显好转之时，房地产市场调控政策不会向从严方向有太大变化，而是保持定向宽松的姿态。因此，从大中城市短期市场表现来看，尽管短期内大多数城市存销比高企，部分城市出现大幅降价的现象，但是，这样的现象应该不会持续太久，预计下半年，由于银行信贷对于首套自住需求的支持，信贷紧缩的局面将逐步得到改善，至此，供求关系较为合理或供不应求的城市房价将不如平稳上涨的渠道。

第三、尽管限购、限贷等政策有松动的迹象，但是大多数城市仍然是延期继续执行，当前通过“优先满足”支持居民家庭首套自住购房需求的差别化政策，为楼市长效调控机制出台争取更多的时间。

第四、对于开发商来讲，在上半年“流动性”趋紧的市场背景下，以“现金为王”的策略应该为广大开发商采纳，同时，土地市场溢价率表现走低，地价表现相对合理，此时为较好拿地时机，也有可能会因此加剧土地市场优势资源的集中，从而从长远角度来讲加速市场集中度的提高与不同房企之间的分化，最终形成“大鱼吃小鱼，小鱼吃虾米”的市场局面；下半年货币政策转向定向宽松，最佳的拿地机会可能会已经错过，此时，开发企业再在土地市场上拿地有可能会面临比较多的竞争，下半年部分城市地价可能重新走高，不排除个别热点城市还会有地王出现，这些城市拿地可能会一定的市场风险。

图 2： “央五条”主要内容



资料来源：新闻网站

2、“9 30”政策出台

（1）“9 30”政策内容

“9•30”超预期放宽限贷。9 月 30 日下午 4 点，央行发布《中国人

民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。具体内容包含四个方面：

一是加大对保障性安居工程建设的金融支持

鼓励银行业金融机构按照风险可控、财务可持续的原则，积极支持符合信贷条件的棚户区改造和保障房建设项目。对公共租赁住房和棚户区改造的贷款期限可延长至不超过 25 年。进一步发挥开发性金融对棚户区改造支持作用；对地方政府统筹规划棚户区改造安置房、公共租赁住房和普通商品房建设的安排，纳入开发性金融支持范围，提高资金使用效率。

二是积极支持居民家庭合理的住房贷款需求

对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划，向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求。

三是增强金融机构个人住房贷款投放能力

鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金，专门用于增加首套普通自住房和改善型普通自住房贷款投放。

四是继续支持房地产开发企业的合理融资需求

银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

人民银行、银监会各级派出机构要针对辖区内不同城市情况和当地政府对房地产市场的调控要求，支持当地银行业金融机构把握好各类住房信贷政策的尺度，促进当地房地产市场持续健康发展。

（2）“9　30”政策解读

其中的细则内容主要分为以下几点：对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。多套房在非限购城市结清贷款也可以发放贷款；增强金融机构个人住房贷款投放能力；继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

这是 2014 年各种松绑政策中影响最大的一个。首先，信号意义重大。虽然房价上涨的表面原因由供需结构决定，房地产市场供不应求导致房价加速上涨。但事实上，出现供不应求的主要原因恰恰是货币供应量过多。房地产的需求有两种，一种是自住需求，一种是投资需求。在目前的房价与收入差距不匹配的情况下，出现这些需求增加的主要原因是过多的货币供应。在货币过多供应的影响下，需求无限大得释放在房地产市场。所以，在这十几年的楼市发展过程中，信贷政策一直是业内人士以及普通购房者判断房地产走势的最重要指标和最关键信号。房地产市场下行周期到上行周期的转变，每次都以信贷政策作为导火线。

本次央行的松绑政策，虽然未提及降准、降息。但松绑的幅度远远超过之前预期的“认房不认贷款”。基本上是之前信贷政策的全面松绑。

之前业内均认为松绑的方向可能是认房不认贷。本次松绑幅度达到了认贷不认房，而且针对已经有一套全款房产的再购还可以按照首套房认定，这种松绑幅度在部分口径上甚至宽于 2009 年政策。

其次，从实际执行角度看，本次央行政策，可以说是对之前信贷套数认定政策的全面松绑。首套、二套、多套，认定都有放松。其中针对首套的认定甚至超过 2009 年最宽松政策时期。这种松绑有利于刺激包括改善需求在内的大量需求入市。

对第二套、第三套、外地人房贷的重新认定，将极大刺激置换、改善性投资等需求。但需要注意的是，目前银行吸储难度非常大，不仅 7 折的贷款折扣不可能，9 折以下的可能性也非常低。

松绑的二套住房政策可能会对刚需无房户不利，如果银行额度不变，银行必然会更愿意贷款给已经结清贷款的拥有一套房业主，因为这样的业

主还款能力强。后续银行可能针对不同客户有不同的执行政策，所以刚需可能受到影响。

再次，文件对开发商抛出橄榄枝。对在建、续建的普通商品住宅支持信贷，提出扩大市场化融资渠道。其实 2014 年以来，信托融资下滑趋势明显，但银行贷款增幅虽有所放缓，但仍高于 2008 年。2014 年以来，房地产信托在全部信托中的比例持续降低，占比降至 10%；且成立规模下滑趋势明显，8 月房地产信托成立规模仅为 96.4 亿元，创近两年新低，而高峰期房地产信托是信托资金的第一大投向。

最后，拓宽银行融资渠道。从下述过往三轮房地产放松调控对比可知，前两轮放松政策均对银行存准率进行了调整。虽然 2014 年仍一直坚持定向降准，但对银行资金释放有限，出现银行放贷缓慢的情况。

此外，各类投资理财产品的出现使得银行的存款有一定的流出。因此，“9•30”新政中，央行提出为银行增加资金来源的融资发行渠道。鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金，专门用于增加首套普通自住房和改善型普通自住房贷款投放。

此前房贷制约市场除了发放条件较为约束以外，还有放款总量不足的问题。银行系统资金紧张，导致其不大可能大比例放贷楼市。央行允许银行为房贷进行专项融资后，未来房贷额的“池子”将大大放大，更有利于落实上面几条的政策。

3、多地灵活调整信贷细则

部分省市出台信贷相关政策，刺激市场需求。三季度以来，限购集中退出，部分城市短期成交回升，但仍未扭转整体下行趋势。因而多地出台以信贷支持为主的利好政策，放松限贷，降低首付比率，意在扭转市场预期，刺激市场需求。其中，福建出台“闽八条”，成为首个出台救市政策的省，湖北出台“鄂六条”，也明确加大信贷支持。绍兴、福州、青岛降低首套房认定标准，绍兴、沈阳、南昌降低二套房贷首付比例。9 月底央行“9•30”新政出台后，地方信贷政策放松成大势。此后，杭州、泸州等市再度重申对信贷的支持。

（三）降息、定向降准等金融政策持续发力

1、央行时隔两年半降息利好房地产供需两端

11 月 21 日，央行发布通知决定自 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。金融机构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%，同时结合推进利率市场化改革，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；其他各档次贷款和存款基准利率相应调整，并对基准利率期限档次作适当简并。五年以上金融机构人民币贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 6.15%；同时个人住房公积金贷款利率也随之作相应调整。这是央行自 2012 年 7 月份以来的首次降息。当前五年以上金融机构贷款基准利率与 2012 年 10 月相当。

2、定向降准拓宽房企融资渠道

央行多轮动作释放流动性。4 月以来央行发布一系列报告，明确指出要持续实施稳健的货币政策，继续深化金融体制改革，并贯彻定向调控要求，精准发力。5 月 30 日，国务院常务会议提出要保持货币信贷和社会融资规模合理增长，加大“定向降准”措施力度。二季度以来，央行多次定向调整释放流动性，推进金融市场化发展。4 月、6 月，央行两次定向下调存款准备金率；8 月央行对部分支行增加再贴现额度；9 月、10 月，央行通过中期借贷便利（MLF）向国有商业银行、股份制商业银行、较大规模的城市商业银行和农村商业银行等分别投放基础货币。12 月 27 日，央行对金融机构存款统计口径进行调整，将证券类及交易结算类存款、银行业非存款类存放等纳入存款口径，并暂不缴准，此举将拓宽存贷比指标中的存款口径，从而增强整体流动性。

3、金融改革稳步进行

中央多轮表态推进金融体制改革，推动金融市场化。4 月以来央行发布一系列报告，明确指出要有效防范系统性金融风险，切实维护金融体系稳定。同时，要继续严格执行国家房地产调控政策和差别化住房信贷政策。李克强总理对此表示，运用适当的政策工具，适时适度预调微调，盘活资金存量，优化金融结构，保持货币信贷合理增长，推进金融改革。而下半年受市场变化影响，央行表示仍将持续实施稳健的货币政策，灵活运用多种货币政策工具，保持适度的流动性，改善和优化融资结构和信贷结构，继续深化金融体制改革，并贯彻定向调控要求，精准发力。

再融资放开、优先股试点、中期票据发行放松，资本市场直接融资

渠道再拓宽。3 月 19 日，中茵股份、天保基建非公开发行的 A 股股票申请获得证监会通过。时隔 4 年多，A 股地产类公司再融资正式开闸。自 2010 年开始暂停的 A 股地产类公司再融资正式开闸，房地产企业融资方面的行政化干预正逐步退出，重新回归市场化机制。截止 2014 年 11 月底，重点监测到上市房企 A 股股权性融资 27 例，共计融资额 449 亿元。随后，3 月 21 日中国证监会正式发布《优先股试点管理办法》，对优先股发行、交易、转让作了明确规定。

9 月初监管层放松上市房企在银行间市场发行中期票据融资，以其为代表的债务性融资逐渐成为房企融资的重要渠道。截止 2014 年 11 月底，重点监测的上市房企债务性融资 80 例（剔除银行贷款、信托），共计融资额 2204 亿元。相比较一般债务融资，中期票据融资成本低、审批时间短等优势突出。

（四）各地加大公积金、财税支持力度

1、三部门发文调整公积金

住建部、财政部、央行发文调整公积金政策。10 月 9 日，为提高住房公积金个人住房贷款发放率，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房，三部门联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（以下称《通知》）。要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消四项收费。

住房公积金个人住房贷款是提高缴存职工住房消费能力的重要途径，也是缴存职工的基本权益。当前，各地住房公积金个人住房贷款业务发展不平衡，部分城市对贷款条件要求过严，住房贷款发放率较低，影响了缴存职工的合法权益，也削弱了住房公积金制度的互助作用。为此，《通知》规定：职工连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，可申请住房公积金个人住房贷款。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满 6 个月的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。同时，按照支持基本住房消费原则，《通知》强调，住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工，不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

住房公积金贷款额度是影响制度互助作用发挥的重要因素。按照支持基本住房消费、资金充分运用等原则，《通知》要求，住房公积金个人住房贷款发放率低于 85% 的设区城市，要根据当地商品住房价格和人均住房面积等情况，适当提高首套自住住房贷款额度，加大对购房缴存职工的支持力度。

当前，职工跨地区流动日益增强，在就业地缴存、回原籍购房需求增多。为适应职工流动性需要，《通知》要求，各地要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续，并推进异地贷款业务，即职工可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明，向户籍所在地住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。

按照《条例》规定，设区城市住房公积金管理机构应实行统一的规章制度、进行统一核算。为提高资金使用效率，《通知》要求，未按照《条例》规定调整到位的分支机构，要尽快纳入设区城市住房公积金管理中心统一制度、统一决策、统一管理、统一核算。设区城市住房公积金管理中心统筹使用分支机构的住房公积金。

针对部分城市贷款发放率较高，资金流动性紧张，职工贷款排队轮候等现象，《通知》要求，住房公积金个人住房贷款发放率在 85% 以上的城市，要主动采取措施，积极协调商业银行发放住房公积金和商业银行的组合贷款。

为切实维护缴存职工利益，降低贷款中间费用，减轻贷款职工负担，《通知》规定：住房公积金个人住房贷款担保以所购住房抵押为主。取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。

《通知》强调，各地住房公积金管理中心与房屋产权登记机构应尽快联网，实现信息共享，简化贷款办理程序，缩短贷款办理周期。健全贷款服务制度，完善服务手段，全面开通 12329 服务热线和短信平台，向缴存职工提供数据查询、业务咨询、还款提示、投诉举报等服务。

《通知》要求，各省、自治区住房和城乡建设厅要加强对各市住房公积金个人住房贷款业务的考核，定期进行现场专项检查。各省、自治区住房城乡建设厅、财政厅、人民银行分支机构，直辖市、新疆生产建设兵团住房公积金管理委员会要加强分类指导，加大对贷款发放率低的城市督促检查力度，提高资金使用效率，保障住房公积金有效使用和资金安全。

2、**多省份对公积金进行调整**

各地公积金政策调整，加大公积金支持力度。2014 年以来，楼市存在一定的下行压力，去库存成为 2014 年的总基调。各地在逐步放松限购限贷后，通过公积金政策调整支持自住型需求，尤其 10 月以后，多个省市对于公积金政策进行调整，进一步发挥其住房保障作用。从具体细则来看，多数城市降低贷款缴纳年限要求至 6 个月，重庆、南昌、厦门、贵阳等城市的首套房公积金贷款首付比例最低降至 20%，上海、沈阳、长春等城市符合条件的二套房公积金贷款政策按照首套房执行，福建、厦门、湖北等省市扩大公积金使用范围（物业费、房租、房屋装修等）。此外，部分省市也上调了公积金贷款总额度，加快推动实现异地贷款，长沙、合肥、南昌、武汉四城从 2015 年元旦起将实现公积金缴存互认。

图 3：2014 年主要省市公积金政策调整

4月	上海	广东								
5月	扬州	宣城	芜湖							
6月	郑州	北京	武汉	成都						
7月	四川	深圳	蚌埠							
8月	湖南	大连	沈阳							
9月	安徽	深圳	湖北	龙岩	成都	贵阳				
10月	河北	宁波	广州（收紧）	湖南	武汉	苏州	杭州	成都		
11月	宁夏	江苏	上海	湖北	烟台	西安	石家庄	厦门		
	乐山	杭州	萧山	余杭	南京	济南	昆明	南昌	长沙	宁波
12月	武汉	长沙	南昌	合肥	郑州	苏州	南京	西安	中山	北京

资料来源：新闻网站

3、**地方加大财税支持鼓励自住需求**

多地通过契税减免，财政补贴鼓励自住型需求。2014 年以来，市场持续下行，各地库存压力加大，在此背景下，各地通过契税减免、财政补贴等手段，刺激市场需求入市。具体来看，江西、湖北、南昌、海口等省市实行契税减免，家庭唯一普通商品住房契税减半；湖州、宣城 144 平方米以下普通住宅契税全免，包头首套房契税全免。财政补贴方面，长沙望城区、天心区、苏州、绥芬河等城市按照契税比例实行财政补贴，最高可达 100% 契税补贴；包头、泸州、乐山等城市按照每套进行补贴。此外，四川则按照金融机构实际发放符合条件贷款金额的 3% 给予财政补助。

地方调整普通住宅标准普惠刚需。普通住宅与契税标准、购房优惠等政策密切相关，多地调整普通住宅标准，有助于降低购房者的资金成本，利好自住型需求。北京上调普通住宅标准为五环内单价不超过 3.96 万元 / 平方米，总价不超过 468 万元。上海也上调为内环线以内的低于 450 万元 / 套，内环线与外环线之间的低于 310 万元 / 套，外环线以外的低于 230 万元 / 套。厦门、沈阳、北海、惠州等地也先后调整普通住宅标准。

（五）新型城镇化突破前行

1、**纲领性规划文件出台**

国家新型城镇化规划出台，促房地产业新变局。3 月 16 日，《国家新型城镇化规划 (2014-2020)》出台。《规划》充分把握“以人为本”的重点原则，形成“人落户——城镇布局——可持续发展— —城乡统筹”的发展脉络。城镇住房制度建设面临新格局。《规划》指出，将建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，推动形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局，有效保障城镇常住人口的合理住房需求。自此，我国住房制度建设工作的未来脉络逐渐清晰，政府托底保障中低层次需求，发挥市场重要作用满足多元化发展。

优化城镇化布局，差别化供地，促进区域协调发展。《规划》对东西部城市群发展提出了明确的目标和要求，强调增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移，把有条件的县城和重点镇发展成为中小城市。未来新型城镇化的政策着力点将在城市群内的中小城市和具有产业优势其他中小城市，着重发展中西部小城镇。

图 5：《国家新型城镇化规划（2014-2020）》主要内容



资料来源：中国指数研究院综合整理

9 月 16 日国务院总理李克强主持召开推进新型城镇化建设试点工作座谈会，指出推进新型城镇化要因地制宜、分类实施、试点先行。

11 月，国务院印发《关于调整城市规模划分标准的通知》，新标准增设了超大城市，细分小城市和大城市，提高人口规模上下限，并将统计口径界定为城区常住人口。新标准的出台有利于鼓励重点发展中小城市，优化发展大城市和特大城市。

区域一体化建设逐渐提速。《新型城镇化规划》对城市群发展提出了明确目标和要求：在保持中心城市经济附着力的同时，强调建立完善跨区域城市发展协调机制。2014 年以来国务院批复包括新区建设、区域市场协作在内的多个发展规划，其中京津冀一体化、长江经济带及“一带一路”战略地位迅速提升。继 3 月河北省政府出台《河北省委、省政府关于推进新型城镇化的意见》后，京冀、京津先后签订多项合作协议，随着年末民航局发布《民航局关于推进京津冀民航协同发展的意见》、国家发改委公布《关于北京新机场工程可行性研究报告的批复》，京津冀一体化 发展即将步入快车道。此外，9 月《国务院关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》发布，依托黄金水道推动长江经济带发展，将有利于挖掘中上游腹地蕴含的巨大内需潜力，优化沿江产业结构和城镇化布局，形成优势互补、协作互动的良好发展格局。

2、户籍制度改革快速跟进

户籍制度改革开始进入全面实施阶段。李克强总理在两会政府工作报告提出，要“有序推进农业转移人口市民化。推动户籍制度改革，实行不同规模城市差别化落户政策”。《关于 2014 年深化经济体制改革重点任务的意见》中提出“根据各类城镇的综合承载能力和发展潜力，实行差别化落户政策”。国务院印发了《关于进一步推进户籍制度改革的意见》，再度明确了未来不同城市人口调控的导向——“能放开的放开，该控制的控制”。11 月 17 日，全国进一步推进户籍制度改革工作电视电话会议强调，要统筹配套、协同推进，抓紧制定《居住证管理办法》，做好户籍制度改革与教育、就业、医疗、养老、住房保障、农村产权、财力保障等相关领域改革的衔接。

地方层面户籍制度改革屡有新突破。广东对不同城市落户政策提出相应要求，包括严格控制广州、深圳两个特大城市人口规模、逐步调整珠三角大中城市入户政策、加快放开大中城市落户政策、全面放宽中小城市（城镇）落户政策等。河北省政府发布《关于深化户籍制度改革的实施意见》，全面放开小城市和建制镇落户限制，但对于环绕北京、天津最近的三河市、大厂回族自治县、香河县、永清县和固安县五市县，则将采取“合理确定落户条件”的方式。河南发布《关于深化户籍制度改革的实施意见》，取消农业户口与非农业户口性质区分，统一登记为居民户口，全面实施居住证制度；同时郑州将建立完善积分落户制度。

3、不动产登记加快筑底

不动产统一登记工作进入实质性阶段，暂行条例年末公布。两会后不动产统一登记工作有了突破性进展，上半年不动产登记工作领导小组成立，不动产登记局正式挂牌；8 月国务院法制办公室公布《不动产登记暂行条例（征求意见稿）》，对全社会公开征求意见，不动产登记局“三定方案”正式印发，11 月不动产登记中心成立，12 月 22 日，修订后的《不动产登记暂行条例》正式出台，将于 2015 年 3 月 1 日起执行，并指出将用 4 年左右时间建立有效运行的不动产登记信息管理基础平台。

在中央层面快速推进的同时，各地也积极推动不动产统一登记职责和机构整合工作，北京、天津、河北、内蒙、辽宁等 20 余个省（区、市）已明确启动不动产登记相关工作，贵州、湖南等地已开展了不动产统一登记试点。

房地产税立法相关工作逐步展开，财税制度改革时间表出台。房地产税是我国税制改革的重要一环，也是房地产长效调控机制的重要部分。房地产税的征收，将更为有效地引导合理住房需求，保障房地产市场健康发展。十八届三中全会、2014 年两会均提出要推动房地产税立法相关工作。6 月财政部部长楼继伟指出，近两年是税制改革的关键时期，房地产税是重点锁定的六大税种之一。下一步要加快房地产税立法并适时推进改革，使房地产税逐步成为地方财政持续稳定的收入来源。财政部财政科学研究所所长贾康表示，到 2017 年，房地产税改革将会正式实施。此外，房地产业“营改增”动向也引起各方关注，财政部对房地产业拟采用 17% 的增值税税率。

▶四、逐步建立多层次住房保障体系

棚户区改造成为保障安居工程新重点，托底民生再推以房养老保障安居工程持续推进。李克强总理提出，要“加大保障性安居工程建设力度，新开工 700 万套以上，其中各类棚户区 470 万套以上，加强配套设施建设。提高大城市保障房比例。推进公租房和廉租房并轨运行。创新政策性住房投融资机制和工具，采取市场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。”新开工目标较 2013 年（630 万套）有所增长，保障安居工程保持较快的建设速度。

政策性金融机构或将筹建升级。住建部拟在修改《住房公积金管理条例》的基础上，采取适当方式将住房公积金管理中心升级为住房保障银行，开发关于住房保障的理财产品和金融产品，积极有效地拓宽住房保障金的融资渠道。此前十八届三中全会和中央城镇化会议均提出要研究建立城市基础设施、住宅政策性金融机构。此外，有消息称国开行正组建住宅金融事业部，创新融资方式，按照国家棚户区改造及相关工程建设规划和资金需求发行“住宅金融专项债券”，用以专项开展棚改等保障性安居工程业务。

棚户区的改造速度和规模将明显提高。政府工作报告明确提出 2014 年棚户区改造任务为 470 万套，在上年实际开工的 323 万套基础上大幅提升。住建部副部长齐骥在解读新型城镇化新闻发布会上表示，到 2012 年底为止，各地已改造棚户区 1260 万套，2017 年底计划完成 1500 万套，到 2020 年再完成 1000 万套。

图 4：各地加强保障安居工程建设

北京	•北京市住建委日前宣布，北京已正式启动住房保障立法工作，将界定住房保障对象、方式和标准，稳定社会预期，促进住房保障工作制度化进行。
广州	•广州市长在今年两会上发言称今年已确定在钢岭、新塘等5个地方试点建设来穗技能人才保障房，受惠人群将达10万人以上。
福州	•福州市出台《关于在公开出让住宅用地中配建公共租赁住房的实施意见的通知》，要求一般情况下公开出让的新增商品住宅建设用地，按照住宅建筑面积不低于10%的比例配建公共租赁住房；旧屋区改造项目，扣除拆迁安置房后，按照不低于5%的比例配建公共租赁住房。
南宁	•南宁政府举行《南宁市经济适用住房管理办法(论证稿)》论证会，提出购房人对经济适用住房拥有有限产权，只能用于自住，不得上市交易、闲置、出借及擅自改变住房用途。
东莞	•东莞发布《东莞市公租房管理办法》，规定公租房租金标准由东莞市物价局会同市住建局、市财政局按照规则制定，并向社会公布。

资料来源：中国指数研究院综合整理

1、多渠道保障棚改资金需求

我国保障性安居工程工作有序推进。根据住建部公布数据，截至 9 月底已开工 720 万套，基本建成 470 万套，分别达到年度目标任务的 103% 和 98%，完成投资 10700 亿元。10 月 14 日，住建部发布消息称城镇低保家庭住房已实现应保尽保，到 2014 年 9 月底，通过廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造安置住房等实物方式及发放廉租住房租赁补贴的方式，全国累计解决了近 4000 多万户城镇家庭的住房困难问题，其中约 1900 万户是城镇低收入家庭。

棚户区改造仍为保障性安居工程的重点。年初的《城镇住房保障条例（征求意见稿）》中指出，棚户区居民实施住房改造，已经成为解决中低收入群众住房困难的重要方式。9 月的推进新型城镇化工作部际联席会第一次会议中指出，在解决“三个一亿人”住房问题方面，要科学制定“十三五”住房保障计划和年度建设规划，大力推进各类棚户区改造，2015 年棚户区改造规模不低于 2014 年，林区、垦区棚改力争基本完成。《国家新型城镇化规划（2014-2020）》也指出未来将加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。

积极拓宽金融渠道，保障棚户区改造的资金支持。2014 年以来，中央多次强调加强棚户区改造的资金支持。4 月 2 日国务院常务会议上强调，要更大规模推进棚改，必须抓住资金保障这个“牛鼻子”，把政策支持和市场机制有效结合，为棚改提速提供依法合规、操作便捷、成本适当、来源稳定的融资渠道。5 月 19 日，发改委下发《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》，提出逐省研究融资预案，适当放宽企业债券发行条件，推进企业债券新品种创新，研究推出棚户区改造项目收益债券，开展棚户区改造项目收益债券试点。8 月 4 日，《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》下发，明确各地要推进债券创新，8 月 13 日的《国务院关于加快发展现代保险服务业的若干意见》也鼓励保险资金利用债券融资计划、股权投资计划等方式支持棚户区改造、城镇化建设等民生工程和国家重大工程。

值得注意的是，7 月 25 日，银监会批准国家开发银行金融事业部开业，

人民银行通过抵押补充贷款（PSL）工具为开发性金融支持棚户区改造提供了 1 万亿元长期稳定、成本适当的资金额度，资金利率较市场利率低约 1 个百分点。截至 10 月末，使用 PSL 资金发放的棚户区改造贷款 3127 亿元。国开行对棚改资金支持力度的不断升级，意味着通过棚改推进中国城镇化进程、推进中国经济与社会结构转型升级，已经上升成为国家战略，资金则将主要通过政策性银行解决。此举将有效缓解棚户区改造工程建设的资金瓶颈，大大加快棚改建设力度，同时对扩内需、转方式、促发展具有重要意义。

2、建立多层次、多来源的住房保障体系

确定共有产权房，并进行试点。两会提出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。

4 月 25 日，住房和城乡建设部刊发新闻稿，确定北京、上海、深圳、成都、淮安和黄石为共有产权住房试点城市，同时住建部将适时拟定《共有产权住房指导意见》，以便作为全国推广共有产权住房的规章依据。

9 月 15 日，湖北省住建厅发布《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》提出大力发展共有产权住房，据悉湖北省新增宜昌、秭归、汉川 3 城市作为共有产权房试点。此外，12 月 19 日起，南京市将停止接受保障性限价房申请，限价房、经济适用房都会归并为共有产权房，并在 2015 年开始推出。

公租房和廉租房两房并轨。2013 年末，住建部、财政部和发改委联合发布《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，指出从 2014 年起，各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房。2014 年 3 月，财政部印发《关于做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行有关财政工作的通知》，完善并轨过程中的财政工作。

7 月，住建部发布《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》指出要创新融资机制，多方筹集资金，做好公共租赁住房及其配套基础设施和公共服务设施规划建设。从地方层面来看，6 月北京出台《北京市城镇基本住房保障条例（草案）》，其中提出两房并轨为配租型保障房，9 月四川发布《关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》，进行两房并轨工作。

收购普通商品房房作为保障房源。2014 年北京、湖南、江西等地出台文件，提出政府收购普通商品房作为保障房来源，此方式不仅可以保障保障房房源，也有助于城市消化库存，促进房地产市场合理回归。据悉，住建部积极研究收购普通商品房作为保障房来源的新模式，拟出台收购商品房用于保障性住房的指导意见，对地方政府回购或回租普通商品房分类做出具体要求。

▶五、2015 房产业政策展望

1、调控趋弱，市场发声

房地产业回归市场化发展。12 月召开的中央经济工作会议中明确指出，经济发展新常态下要保持宏观政策的连续、稳定，而房地产业再度缺席说明中央对房地产市场的行政调控力度已趋于弱化。住房建设工作会议明确 2015 年要以市场的自身变化为基础，积极应对新局面、新问题，房地产业在市场复杂化的背景下政策将更趋于简单化。在宏观经济将迎来更为严峻考验的 2015 年，房地产业首要任务是保持市场平稳发展，为整体经济实现保增长目标提供保障。

根据当前整体经济以及房地产市场的情况，预计 2015 年房地产市场的政策面仍然呈现宽松状态。中央层面预计仍以房地产市场化、减少行政干预为基调，地方政府也将继续在常见的公积金、契税等等方面微调，整体基本维持今年的格局，既不会出现过度打压，亦不会采取过度刺激政策以拉动经济。

值得一提的是，一线城市退出限购的可能性微乎其微。于绝大多数城市而言，限贷放松的效果远远大于限购取消，但对于一线城市，其效果刚刚相反。一线城市的 外来人口众多，刚性需求始终存在，投资投机性需求也较多，受限购所制，大量实际需求被长期抑制。假若限购取消，需求的集中释放会直接将房地产市场推向新的 高潮，对房地产市场健康发展相当不利。并且，就当前一线城市的楼市来看，成交反弹力度最大，供求关系基本平衡，并无取消限购的必要。

2、土地政策建策效益质量

2015 年是全面深化改革的关键之年，是全面推进依法治国的开局之年，也是全面完成“十二五”规划的收官之年，做好国土资源部管理工作意义重大。2015 的土地政策，将坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，在保证经济稳定增长、加快转变农业发展方式、

优化经济发展空间格局、保障和改善民生方面积极改革探索，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。

（1）农村土地制度改革将向前推进

2015 年，农村土地制度改革试点方案经中央批准后，国土资源部将按照中央的总体部署，在试点地区把农村土地制度改革推向深入。探索缩小征地范围，规范征地程序，完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。农村集体经营性建设用地通过市场配置与国有土地实现同地同权同价，保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，发挥农村基层组织在宅基地取得、使用方面的作用，运用市场机制妥善分配增值收益。选择若干试点，在法律授权的前提下，进行土地制度改革试验。在试点过程中，针对出现的问题，不断完善改革总体设计，总结出可复制、能推广、利修法的改革经验。

（2）耕地保护政策将会更加严格

2015 年将会继续加大永久基本农田划定、保护和建设的力度。提高非农建设占用耕地成本，适时调整占用耕地的新增建设用地有偿使用费标准，建立与本地区开垦同等质量耕地成本相适应的耕地开垦费动态调整机制。加大耕地保护的补偿力度，探索建立经济补偿与激励机制，充分调动基层政府和农民集体保护耕地和永久基本农田的主动性、自觉性。

（3）节约集约用地、增量存量并举成为常态

加快发展不能靠拼资源、拼投入，必须做好资源节约集约利用这篇文章。要以存量再开发为抓手，破解城市建设用地“瓶颈”，促进土地资源节约集约利用，释放土地最大效益，推动城市转型升级。城乡建设用地增减挂钩、低效用地再开发和工矿废弃地复垦已经纳入国家土地利用计划，今后将进一步加强和完善，总结出普适性办法，从试点转为常规性工作。

（4）城市土地政策将会更加完善

2015 年，将继续深入推进土地出让制度改革，推广形式多样的出让方式，继续探索共有产权房用地的供地、管理和退出机制，调整不同用地供应结构，保持土地市场稳定；配合新型城镇化建设的推进、区域发展战略规划和产业结构调整规划，提出针对性的土地供应和出让政策，促进土地资源合理配置和有效利用。房地产调控基调不会改变，将继续坚持市场自发调节为主，政府适时调控为辅，保障与市场运行政府衔接，同时，将进一步完善市场主体多元化格局，充分发挥财税等经济手段的调控作用，推动长效机制落到实处。

3、地方债务自偿将促融资平台转型

2014 年 10 月 2 日，国务院办公厅发布《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》，《意见》从规范和控制地方政府举债融资的方式、规模、风险等角度进行，并就如何完善配套制度，如何妥善处理存量债务和在建项目后续融资等方面做出部署，这是国务院首次发文全面规范地方政府性债务管理，也标志着中国地方政府债务管理的制度框架基本建成。

其中，《意见》对存量债务的处理明确要求地方政府对其举借的债务自行偿还，中央实行不救助原则。同时，要求地方融资平台剥离政府融资职能，不得新增政府债务。这意味着，地方融资平台要想维持生存，一方面要加快变卖资产，规避可能的债务风险；二是要加快转型，通过经营缓解资金压力，避免资金链断裂。但是，由于地方融资平台的资产大多是地方政府注入的土地资产，今年房地产市场持续下行，同时中央对土地指标进行严格控制的情况下，想加快变卖土地资产并不容易，所以融资平台的下一个出路就是加快转型，从融资功能向经营功能转变，这也许是融资平台走出困境的最有效路径。

4、货币信贷政策继续唱主角

2014 年下半年，央行多次对现行政策进行调整，放松限贷、大幅降息更是超出市场普遍预期，年末发文将部分原在同业往来项下统计的存款纳入各项存款范围，并暂不缴准。近年来的历史经验表明，货币政策转向会影响房地产市场量价产生明显变化。2015 年，整体货币政策仍将以稳健为主，但预计包括降准、降息在内的微调可能性较大。对房地产市场而言，货币信贷政策将成为最重要的调控方式之一。

整体资金面相对宽松。受整体经济下行压力，预计 2015 年中央将继续放宽资金面，意在扩大固定投资，从而带动 GDP 上涨。而放宽资金面的手段无非是降息和降准，这两者出现的可能性 非常大。首先，降息和降准可以有效释放资金进入市场，活跃市场。其次，国际大宗商品价格持续下跌，直接影响我国物价的持续走低，尤其是国际油价下跌持 续的时间和下跌幅度都超过了市场普遍预期，这也使得我国本已较低的物价水平进一步走低。以国家统计局数据来看，11 月份，全国居民消费价格总水平

（CPI）同比上涨 1.4%，创下 2009 年 11 月以来的最低涨幅。这预示这我国处于低通胀的状态，为降准和降息打开了操作空间。

但另一方面，整体市场资金面的宽松却并不意味着房地产行业的资金“漫灌”。首先，放宽资金面的本意在缓解经济下行压力，降低企业融资成，支持实体经济资 金需求。因此政府也会通过窗口指导使资金更多的流向实体经济，而非房地产市场。此外，市场内盛传 20 年不遇的“牛市”来了，A 股市场的历史日成交量纪录不 断被刷新，预计 2015 年股市对民间资金的分流程度将更加显著。因此，对 2015 年能够最终流入房地产市场的资金量，不应过分乐观。

5、住房公积金异地提取和使用诉求增强

我国住房公积金管理遵循的原则是“管委会决策、管理中心运作、银行专户存储、财政监督”，对此，公众反映普遍存在的问题包括公积金贷款额度小、支取困难以及封闭管理和收益过低等。国家相关部门已经意识到并进行了关注。如从 2011 年开始，《住房公积金管理条例》连续四年被列入住房和城乡建设部的重点工作任务，其中，公积金的使用范围是修订重点。

住房公积金设立的目的主要是为了更好地支持缴存职工解决基本住房问题，但是目前住房公积金相对封闭的地域特征对住房公积金缴存人的权利保护和就业变化并没有充分考虑，住房公积金缴存人在某地购置住房时，并不能利用在不同地区缴存的住房公积金，从而削弱了这种住房政策性金融支持的功效。而目前湖北、安徽两省已经开展了在省内异地使用住房公积金的尝试。在 2015 年或有更多的地方紧跟脚步。

6、不动产统一登记五成重点城市启动

不动产登记的相关政策和工作是近年以来的关注点之一。而在不动产登记的操作实务层面上的进展则表现在国土资源部不动产登记局已初步形成不动产登记簿证样式。接下来，国土资源部将在系统内部、各相关部门和专家、学者之间广泛征求意见，并进一步修改完善，同时国土资源部将选择若干典型地区对登记簿册进行试填试用，以确保登记簿册的实用性和可操作性。

在实际进展方面的难度，最大的是不动产登记涉及的各个不同部门之间职责的整合。但是，在实际进展上，不动产登记落实的效率要比公众预期的更高。国土资源部 在 2014 年 10 月 8 日公告称，目前在我国 106 个重点城市中，有约一半的城市已经启动了不动产统一登记的相关工作，尤其是河北、山东等 11 个省份已经基本完成不动产登记的省级职责整合。

同时，长效机制建设旨在长远。《不动产登记暂行条例》正式出台，预计将在 2017 年实现全面运行，届时将与房地产税制改革时间表吻合，长效机制筑底工作将继续推进。此外，2015 年全国保障房新开工任务与 2014 年持平，仍为 700 万套。年内多地提出回购市场房源作为保障房，住建部也有意推广此模式，保障房建设及监管方式将有所提升。





政策动向

政策动向

湖南：拟推出住房租赁改革试点城市

来源：《房地产业要参》

近日，湖南省住房城乡建设部公布《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》（下文简称《意见》），对培育发展住房租赁市场提出若干要求。

《意见》提出，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租。支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。鼓励有条件的房地产开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁。湖南省住建厅相关负责人表示，《意见》的出台，有利于盘活存量房源，提高资源利用效率，把闲置资产利用起来，对无房户是个利好消息。湖南省正在制定配套政策，拟将株洲列为住房租赁改革的试点城市，具体方案正在制定中。

河南：农民工可享住房公积金

来源：《房地产业要参》

近日，河南省政府办公厅印发了“积极推进农村人口向城镇有序转移八项措施”，从促进农民进城就业创业、居住保障、随迁子女教育、城镇基础设施和基本公共服务保障、社会保障、保障进城农民集体经济组织成员权利、推动农村资源资产流动化资本化、建立促进农村人口向城镇转移协调推进机制等八个方面出台细化举措。

同时，将探索开展利用农村集体建设用地在产业集聚区周边建设公共租赁房试点，主要提供给进城农民租住。逐步建立稳定劳动关系的进城务工农民纳入住房公积金制度覆盖范围，建立完善住房公积金异地互认、转移接续制度。

浙江：绍兴市民买房补贴 0.8%

来源：《房地产业要参》

近日，绍兴市出台《关于促进越城区行政区域房地产市场平稳健康发展的意见》（以下简称《意见》），将于 2 月 15 日起实施购房补贴、提高公积金贷款额度等购房优惠政策。

按照《意见》，自 2015 年 2 月 15 日生效之日至 2015 年 12 月 31 日，个人购买新建普通住房在此期间网签并提交《浙江省商品房买卖合同》、个人购买存量普通住房并提交 《绍兴市房屋转让合同》，取得房屋所有权证后，对其所缴纳的契税地方留成部分给予补贴。具体为按房屋成交的计税价格 0.8% 补贴，并以实际缴纳的契税地方留成部分为上限。《意见》显示，绍兴市居民购房公积金贷款额度将提升。从目前的双职工公积金贷款最高 60 万元、单职工 50 万元，有望提高到双职工 80 万元、单职工 60 万元。

五部委：农房将纳入不动产统一登记范围

来源：《房地产业要参》

国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局近日联合发布《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》，要求在全面加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的同时，将农房等集体建设用地上的建筑物、构筑物纳入不动产统一登记范畴。

通知指出，要因地制宜，全面推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作。各地要以登记发证为主线，因地制宜，采用符合实际的方法，将农房等集体建设用地上的建筑物、构筑物纳入工作范围，建立健全不动产统一登记制度。实现统一调查、统一确权登记、统一发证，力争尽快完成房地一体的全国农村宅基地和集体建设用地使用权登记发证工作。

广州：集体建设用地流转不能盖楼盘

来源：《房地产业要参》

近日，《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》（下称《试行办法》）公开征求市民意见。其中规定，集体建设用地用于商品房地产开发和住宅建设将按照违法用地和违法建设相关规定查处。

《试行办法》提出，在集体建设用地所有权不变的前提下，集体建设用地使用权以有偿方式发生转移、再转移的行为，包括出让、出租、转让、转租、抵押等，但利用本村建设用地建设乡（镇）村公共设施、公益事业用地、农村村民住宅用地的除外。并不是所有的集体建设用地都可以流转。按照规定，集体建设用地使用权流转应当符合多个要求，包括：产权明晰，完成集体建设用地权属登记；符合土地利用总体规划、城乡规划；符合产业政策和土地供应政策，严格土地用途管制，严控新增集体建设用地规模等。《试行办法》特别强调，通过出让、转让、出租、转租方式取得的集体建设用地不得用于商品房开发和住宅建设。

杭州：出台人才新政

来源：《房地产业要参》

近日，杭州出台《杭州市高层次人才、创新创业人才及团队引进培养工作的若干意见》，对人才引进培养、创业扶持和生活保证等方面的政策进行创新完善。

《意见》针对不同层次人才制定了不同政策，其中，对人才最关心关注的居留落户、教育医疗、社会保障、创业资助、融资渠道、成果转化等政策进行重点突破。《意见》将人才分为五大类：A 类为国内外顶尖人才、B 类为国家级领军人才、C 类为省级领军人才、D 类为市级领军人才、E 类为高级人才。只要符合这五大人才分类条件，可享受到相应的政策。如对于 A 类人才将采取一人一议的方式解决住房问题；对 B、C、D 类人才分别给予 100 万元、80 万元、60 万元的购房补贴；对 E 类人才提供人才租赁房或 1200 元 / 月的租房补贴等。

国土资源部：今年不动产统一登记 重点抓 6 项工作

来源：《房地产业要参》

国土资源部办公厅近日发布《2015 年不动产统一登记工作计划安排》，明确 2015 年不动产统一登记工作 6 项重点，并确定了每项工作的完成时限。

国土资源部明确，今年不动产统一登记工作继续坚持积极推进、稳妥把握，统筹兼顾、科学安排，因地制宜、分类指导的基本原则，在已有工作基础上，健全配套制度，逐步衔接过渡，确保平稳有序，统一规范实施。工作中，把握“重在机构整合、亮在颁发证书、巧在过渡衔接、稳在资料移交”和“双边协调、小组推动、联合部署、新开旧停”的总体要求，重点做好 6 项工作。一是登记职责机构整合；二是制定登记簿册证书；三是制定出台规章依据；四是加快建设信息平台；五是构建经费技术保障；六是结合工作进展情况，做好解读和舆论引导工作，针对社会关注的热点进行回应，正面引导，避免恶意炒作。

住建部：连缴三个月租房可提公积金

来源：《房地产业要参》

住建部、财政部、央行近日发文通知，职工连续足额缴存满三个月，没有自有房屋就可以提取公积金支付房租。

根据通知，新的政策主要有三点，第一是职工连续足额缴存满三个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租房的，可提取双方住房公积金支付房租；第二，租住公租房，可按照实际房租支出全额提取；第三，租住商品房，各地根据当地租金水平和住房面积确定提取额度。另外，便捷之处在于，不再需要租金发票和税票。

北京：简化房产赠予手续

来源：《房地产业要参》

从即日起，北京办理直系亲属间房产赠予时，无需再提供赠予公证，改为提供亲属关系公证。所需资料包括亲属关系公证；购房资格核验通过的结果通知单；契税完税凭证；房产证；赠予人身份证；受赠人身份证、户口本、婚姻状况证明等资料。

所谓直系亲属，即相互之间有一脉相承的血缘关系的上下各代亲属，如配偶、父母（公婆、岳父母）、子女及其配偶、祖父母、外祖父母、孙子女（外孙子女）及其配偶、曾祖父母、曾外祖父母等。直系亲属包括：祖父、祖母；父亲、母亲；丈夫、妻子；子女（包括养子女、继子女、非婚生子女）；弟、妹（包括同父异母或同母异父的弟、妹）；孙子女。







法规附文

法规附文

建筑业企业资质管理规定

来源：律商网 http://hk.lexiscn.com

中华人民共和国住房和城乡建设部令第 22 号

2015 年 1 月 22 日

《建筑业企业资质管理规定》已经第 20 次部常务会议审议通过，现予发布，自 2015 年 3 月 1 日起施行。

住房城乡建设部部长　陈政高

建筑业企业资质管理规定

第一章　总则

第一条　为了加强对建筑活动的监督管理，维护公共利益和规范建筑市场秩序，保证建设工程质量安全，促进建筑业的健康发展，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国行政许可法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等法律、行政法规，制定本规定。

第二条　在中华人民共和国境内申请建筑业企业资质，实施对建筑业企业资质监督管理，适用本规定。

本规定所称建筑业企业，是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程的新建、扩建、改建等施工活动的企业。

第三条　企业应当按照其拥有的资产、主要人员、已完成的工程业绩和技术装备等条件申请建筑业企业资质，经审查合格，取得建筑业企业资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

第四条　国务院住房城乡建设主管部门负责全国建筑业企业资质的统一监督管理。国务院交通运输、水利、工业信息化等有关部门配合国务院住房城乡建设主管部门实施相关资质类别建筑业企业资质的管理工作。

省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内建筑业企业资质的统一监督管理。省、自治区、直辖市人民政府交通运输、水利、通信等有关部门配合同级住房城乡建设主管部门实施本行政区域内相关资质类别建筑业企业资质的管理工作。

第五条　建筑业企业资质分为施工总承包资质、专业承包资质、施工劳务资质三个序列。

施工总承包资质、专业承包资质按照工程性质和技术特点分别划分为若干资质类别，各资质类别按照规定的条件划分为若干资质等级。施工劳务资质不分类别与等级。

第六条　建筑业企业资质标准和取得相应资质的企业可以承担工程的具体范围，由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院有关部门制定。

第七条　国家鼓励取得施工总承包资质的企业拥有独资或者控股的劳务企业。

建筑业企业应当加强技术创新和人员培训，使用先进的建造技术、建筑材料，开展绿色施工。

第二章　申请与许可

第八条　企业可以申请一项或多项建筑业企业资质。

企业首次申请或增项申请资质，应当申请最低等级资质。

第九条　下列建筑业企业资质，由国务院住房城乡建设主管部门许可：

（一）施工总承包资质序列特级资质、一级资质及铁路工程施工总承包二级资质；

（二）专业承包资质序列公路、水运、水利、铁路、民航方面的专业承包一级资质及铁路、民航方面的专业承包二级资质；涉及多个专业的专业承包一级资质。

第十条　下列建筑业企业资质，由企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门许可：

（一）施工总承包资质序列二级资质及铁路、通信工程施工总承包三级资质；

（二）专业承包资质序列一级资质（不含公路、水运、水利、铁路、民航方面的专业承包一级资质及涉及多个专业的专业承包一级资质）；

（三）专业承包资质序列二级资质（不含铁路、民航方面的专业承包二级资质）；铁路方面专业承包三级资质；特种工程专业承包资质。

第十一条　下列建筑业企业资质，由企业工商注册所在地设区的市人民政府住房城乡建设主管部门许可：

（一）施工总承包资质序列三级资质（不含铁路、通信工程施工总承包三级资质）；

（二）专业承包资质序列三级资质（不含铁路方面专业承包资质）及预拌混凝土、模板脚手架专业承包资质；

（三）施工劳务资质；

（四）燃气燃烧器具安装、维修企业资质。

第十二条　申请本规定第九条所列资质的，应当向企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门提出申请。其中，国务院国有资产管理部门直接监管的建筑企业及其下属一层级的企业，可以由国务院国有资产管理部门直接监管的建筑企业向国务院住房城乡建设

主管部门提出申请。

省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当自受理申请之日起 20 个工作日内初审完毕，并将初审意见和申请材料报国务院住房城乡建设主管部门。

国务院住房城乡建设主管部门应当自省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门受理申请材料之日起 60 个工作日内完成审查，公示审查意见，公示时间为 10 个工作日。其中，涉及公路、水运、水利、通信、铁路、民航等方面资质的，由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院有关部门审查。

（相关文章：法律法规 1 篇 ）

第十三条　本规定第十条规定的资质许可程序由省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门依法确定，并向社会公布。

本规定第十一条规定的资质许可程序由设区的市级人民政府住房城乡建设主管部门依法确定，并向社会公布。

第十四条　企业申请建筑业企业资质，应当提交以下材料：

（一）建筑业企业资质申请表及相应的电子文档；

（二）企业营业执照正副本复印件；

（三）企业章程复印件；

（四）企业资产证明文件复印件；

（五）企业主要人员证明文件复印件；

（六）企业资质标准要求的技术装备的相应证明文件复印件；

（七）企业安全生产条件有关材料复印件；

（八）按照国家有关规定应提交的其他材料。

第十五条　企业申请建筑业企业资质，应当如实提交有关申请材料。资质许可机关收到申请材料后，应当按照《中华人民共和国行政许可法》的规定办理受理手续。

第十六条　资质许可机关应当及时将资质许可决定向社会公开，并

为公众查询提供便利。

第十七条　建筑业企业资质证书分为正本和副本，由国务院住房城乡建设主管部门统一印制，正、副本具备同等法律效力。资质证书有效期为5年。

第三章　延续与变更

第十八条　建筑业企业资质证书有效期届满，企业继续从事建筑施工活动的，应当于资质证书有效期届满3个月前，向原资质许可机关提出延续申请。

资质许可机关应当在建筑业企业资质证书有效期届满前做出是否准予延续的决定；逾期未做出决定的，视为准予延续。

第十九条　企业在建筑业企业资质证书有效期内名称、地址、注册资本、法定代表人等发生变更的，应当在工商部门办理变更手续后1个月内办理资质证书变更手续。

第二十条　由国务院住房城乡建设主管部门颁发的建筑业企业资质证书的变更，企业应当向企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门提出变更申请，省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当自受理申请之日起2日内将有关变更证明材料报国务院住房城乡建设主管部门，由国务院住房城乡建设主管部门在2日内办理变更手续。

前款规定以外的资质证书的变更，由企业工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门或者设区的市人民政府住房城乡建设主管部门依法另行规定。变更结果应当在资质证书变更后15日内，报国务院住房城乡建设主管部门备案。

涉及公路、水运、水利、通信、铁路、民航等方面的建筑业企业资质证书的变更，办理变更手续的住房城乡建设主管部门应当将建筑业企业资质证书变更情况告知同级有关部门。

第二十一条　企业发生合并、分立、重组以及改制等事项，需承继原建筑业企业资质的，应当申请重新核定建筑业企业资质等级。

第二十二条　企业需更换、遗失补办建筑业企业资质证书的，应当持建筑业企业资质证书更换、遗失补办申请等材料向资质许可机关申请办理。资质许可机关应当在2个工作日内办理完毕。

企业遗失建筑业企业资质证书的，在申请补办前应当在公众媒体上刊登遗失声明。

第二十三条　企业申请建筑业企业资质升级、资质增项，在申请之日起前一年至资质许可决定作出前，有下列情形之一的，资质许可机关不予批准其建筑业企业资质升级申请和增项申请：

（一）超越本企业资质等级或以其他企业的名义承揽工程，或允许其他企业或个人以本企业的名义承揽工程的；

（二）与建设单位或企业之间相互串通投标，或以行贿等不正当手段谋取中标的；

（三）未取得施工许可证擅自施工的；

（四）将承包的工程转包或违法分包的；

（五）违反国家工程建设强制性标准施工的；

（六）恶意拖欠分包企业工程款或者劳务人员工资的；

（七）隐瞒或谎报、拖延报告工程质量安全事故，破坏事故现场、阻碍对事故调查的；

（八）按照国家法律、法规和标准规定需要持证上岗的现场管理人员和技术工种作业人员未取得证书上岗的；

（九）未依法履行工程质量保修义务或拖延履行保修义务的；

（十）伪造、变造、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让建筑业企业资质证书的；

（十一）发生过较大以上质量安全事故或者发生过两起以上一般质量安全事故的；

（十二）其它违反法律、法规的行为。

（相关文章：法律法规 1 篇 ）

第四章　监督管理

第二十四条　县级以上人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门应当依照有关法律、法规和本规定，加强对企业取得建筑业企业资质后是否满足资质标准和市场行为的监督管理。

上级住房城乡建设主管部门应当加强对下级住房城乡建设主管部门资质管理工作的监督检查，及时纠正建筑业企业资质管理中的违法行为。

第二十五条　住房城乡建设主管部门、其他有关部门的监督检查人员履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查企业提供建筑业企业资质证书、企业有关人员的注册执业证书、职称证书、岗位证书和考核或者培训合格证书，有关施工业务的文档，有关质量管理、安全生产管理、合同管理、档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件；

（二）进入被检查企业进行检查，查阅相关资料；

（三）纠正违反有关法律、法规和本规定及有关规范和标准的行为。

监督检查人员应当将监督检查情况和处理结果予以记录，由监督检查人员和被检查企业的有关人员签字确认后归档。

第二十六条　住房城乡建设主管部门、其他有关部门的监督检查人员在实施监督检查时，应当出示证件，并要有两名以上人员参加。

监督检查人员应当为被检查企业保守商业秘密，不得索取或者收受企业的财物，不得谋取其他利益。

有关企业和个人对依法进行的监督检查应当协助与配合，不得拒绝或者阻挠。

监督检查机关应当将监督检查的处理结果向社会公布。

第二十七条　企业违法从事建筑活动的，违法行为发生地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门或者其他有关部门应当依法查处，

并将违法事实、处理结果或者处理建议及时告知该建筑业企业资质的许可机关。

对取得国务院住房城乡建设主管部门颁发的建筑业企业资质证书的企业需要处以停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书行政处罚的，县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门或者其他有关部门，应当通过省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门或者国务院有关部门，将违法事实、处理建议及时报送国务院住房城乡建设主管部门。

第二十八条　取得建筑业企业资质证书的企业，应当保持资产、主要人员、技术装备等方面满足相应建筑业企业资质标准要求的条件。

企业不再符合相应建筑业企业资质标准要求条件的，县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门、其他有关部门，应当责令其限期改正并向社会公告，整改期限最长不超过 3 个月；企业整改期间不得申请建筑业企业资质的升级、增项，不能承揽新的工程；逾期仍未达到建筑业企业资质标准要求条件的，资质许可机关可以撤回其建筑业企业资质证书。

被撤回建筑业企业资质证书的企业，可以在资质被撤回后 3 个月内，向资质许可机关提出核定低于原等级同类别资质的申请。

第二十九条　有下列情形之一的，资质许可机关应当撤销建筑业企业资质：

（一）资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守准予资质许可的；

（二）超越法定职权准予资质许可的；

（三）违反法定程序准予资质许可的；

（四）对不符合资质标准条件的申请企业准予资质许可的；

（五）依法可以撤销资质许可的其他情形。

以欺骗、贿赂等不正当手段取得资质许可的，应当予以撤销。

第三十条　有下列情形之一的，资质许可机关应当依法注销建筑业企业资质，并向社会公布其建筑业企业资质证书作废，企业应当及时将建筑业企业资质证书交回资质许可机关：

（一）资质证书有效期届满，未依法申请延续的；

（二）企业依法终止的；
（三）资质证书依法被撤回、撤销或吊销的；
（四）企业提出注销申请的；
（五）法律、法规规定的应当注销建筑业企业资质的其他情形。

第三十一条　有关部门应当将监督检查情况和处理意见及时告知资质许可机关。资质许可机关应当将涉及有关公路、水运、水利、通信、铁路、民航等方面的建筑业企业资质许可被撤回、撤销、吊销和注销的情况告知同级有关部门。

第三十二条　资质许可机关应当建立、健全建筑业企业信用档案管理制度。建筑业企业信用档案应当包括企业基本情况、资质、业绩、工程质量和安全、合同履约、社会投诉和违法行为等情况。

企业的信用档案信息按照有关规定向社会公开。

取得建筑业企业资质的企业应当按照有关规定，向资质许可机关提供真实、准确、完整的企业信用档案信息。

（相关文章：法律法规 1 篇 ）

第三十三条　县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门或其它有关部门依法给予企业行政处罚的，应当将行政处罚决定以及给予行政处罚的事实、理由和依据，通过省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门或者国务院有关部门报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第三十四条　资质许可机关应当推行建筑业企业资质许可电子化，建立建筑业企业资质管理信息系统。

第五章　法律责任

第三十五条　申请企业隐瞒有关真实情况或者提供虚假材料申请建筑业企业资质的，资质许可机关不予许可，并给予警告，申请企业在 1 年内不得再次申请建筑业企业资质。

第三十六条　企业以欺骗、贿赂等不正当手段取得建筑业企业资质的，由原资质许可机关予以撤销；由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门或者其他有关部门给予警告，并处 3 万元的罚款；申请企业 3 年内不得再次申请建筑业企业资质。

第三十七条　企业有本规定第二十三条行为之一，《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和其他有关法律、法规对处罚机关和处罚方式有规定的，依照法律、法规的规定执行；法律、法规未作规定的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门或者其他有关部门给予警告，责令改正，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第三十八条　企业未按照本规定及时办理建筑业企业资质证书变更手续的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门责令限期办理；逾期不办理的，可处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。

第三十九条　企业在接受监督检查时，不如实提供有关材料，或者拒绝、阻碍监督检查的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正，并可以处 3 万元以下罚款。

第四十条　企业未按照本规定要求提供企业信用档案信息的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门或者其他有关部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。

第四十一条　县级以上人民政府住房城乡建设主管部门及其工作人员，违反本规定，有下列情形之一的，由其上级行政机关或者监察机关责令改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；直接负责的主管人员和其他直接责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对不符合资质标准规定条件的申请企业准予资质许可的；

（二）对符合受理条件的申请企业不予受理或者未在法定期限内初审完毕的；

（三）对符合资质标准规定条件的申请企业不予许可或者不在法定期限内准予资质许可的；

（四）发现违反本规定规定的行为不予查处，或者接到举报后不依法处理的；

（五）在企业资质许可和监督管理中，利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，以及有其他违法行为的。

第六章　附则

第四十二条　本规定自 2015 年 3 月 1 日起施行。2007 年 6 月 26 日建设部颁布的《建筑业企业资质管理规定》（建设部令第 159 号）同时废止。







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

