



DACHENG
LAW
OFFICES

2012

大成律师事务所

大成房地产与建设工程法律业务通讯

DACHENG LAW OFFICES

Real Estate and Construction Newsletter

2012 年第 05 期

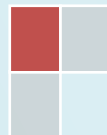


DEPARTMENT OF REAL ESTATE
AND CONSTRUCTION

北京市大成律师事务所

房地产与建设工程部

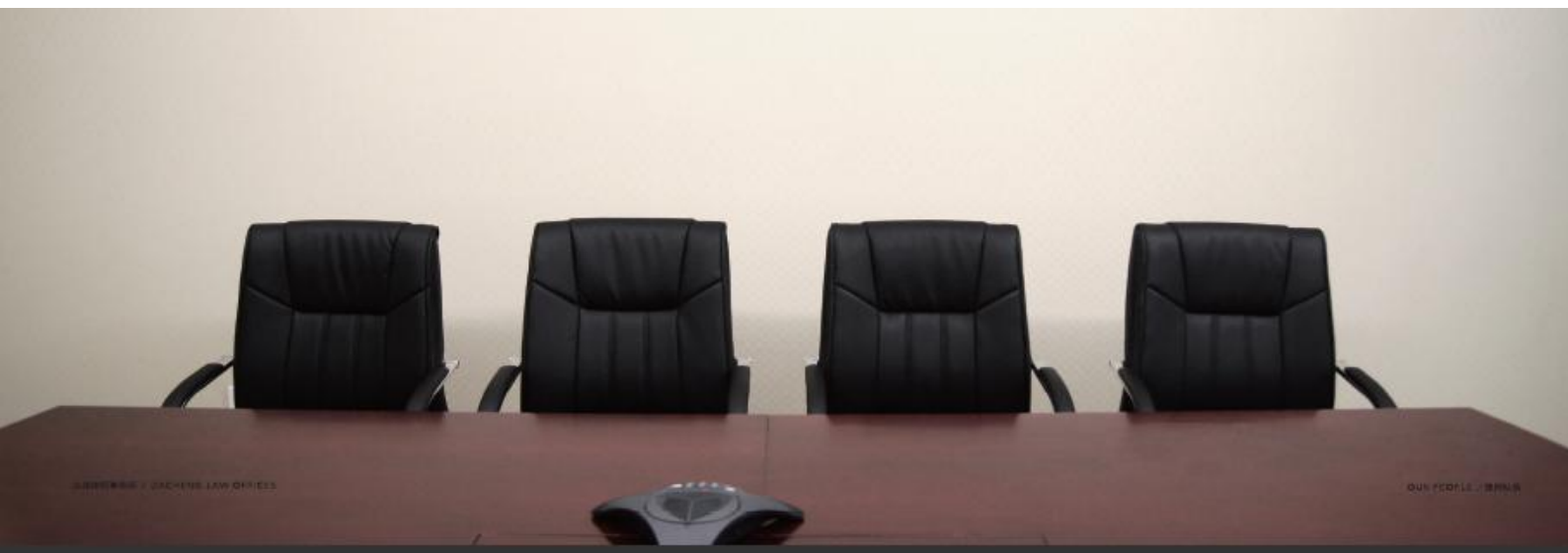
2012 年 5 月—6 月



目 录

业界动态	5
北京新建商品住宅销售均价创年内新高	5
财政压力可能“逼迫”房产税试点范围加快扩大	5
监管部门治理地产信托风险已延至资管公司	6
地方财政开始紧盯储备土地	7
多地正积极微调以应对房地产土地偏冷格局	7
房产中介卖“一手房”存在巨大风险	8
上海楼市交易走低的轨迹暂时难以摆脱	9
各地为“保刚需”纷纷打起公积金的主意	9
国内房地产商的负债值得警惕	10
4 月 70 个城市新建商品住宅均价同比下跌 1.03%	11
截至 4 月底保障房开工率为 30%	12
内地房企纷纷借壳去香港融资	12
部分保障房信托正变相为商品房项目融资	13
上海出现“地标市场行情”	13
成都房地产开发投资“逆市向好”	14
住建部对扬州背书体现了什么政策空间？	15
香港示警楼市风险泡沫破灭可能跌 30%	16
时事评论	17
房地产的市场属性应得到尊重！	17
房企营业收入及上缴利税仍将处于下行通道	18
国土部调低住宅用地计划显示土地市场依旧低迷	20
房地产信托兑付潮平稳渡过但风险上升	21
政商双重推动使“城市综合体”泡沫浮现	21
房地产投资趋冷可能迫使地方政府微调土地市场	22
开发商以旅游地产圈地可能带来生态灾难	23
文化产业园的热潮将引发新一轮过剩	23
今年会有更多的中小房企“出局”	24
限购主基调将使房地产税难以扩围	26
标普、穆迪警告中国房企债务问题将严重恶化	26
社科院报告认为过去 10 年城市化的模式不可持续	27
政策动向	29
最高法：补偿不公禁止强拆确立裁执分离为主导方式	29
住建部称今年部署第二批公积金建保障房试点	32

上海经适房新规出台.....	33
公积金条例修订稿拟 6 月上报 使用途径拓宽无异议.....	34
扬州房产新政非“救市” 旨在推进成品住房建设.....	37
4 部委规范国企负责人职务消费 禁用公款买房等.....	38
楼市再吹政策微调风：上海酝酿新政拉动住房成交.....	39
上海楼市新规：沪籍单身人士不得购买第二套住房.....	41
河南调整国有土地上房屋征收与补偿政策.....	42
北京旧城人口迁入新城安置房仍由旧城管.....	43
政府将委托物业公司入户查访保障房违规出租.....	45
部分地方楼市政策被叫停 长春限购令暂无变化.....	47
国务院：今年重点推进征地拆迁等信息公开.....	49
广州试水公证处代办二手房交易 预防交易风险.....	53
上交所发布规范：房地产企业不得发行私募债.....	58
成都 7 月二手房施新政 普通住宅计税变化最小.....	59
深圳启动土地改革试点：小产权房有望确权.....	61
大连发布公租房管理办法 骗租家庭 3 年内不得再申请.....	62
深圳土地管理制度改革综合试点启动，徐绍史朱小丹讲话 王世元王荣许瑞生出席 ...	63
住建部正起草基本住房保障条例.....	65
微调政策不断出台 逾 10 城市松绑公积金贷款曲线救市.....	66
长春二手房买卖征税有新规.....	69
北京实施新规程 房屋登记执行“登记官”制度.....	72
我国房地产登记首个行业标准：二手房过户需即时办.....	73
2012 年 5 月房地产政策动态一览.....	74
时隔三年半央行首次降息 释放信号充分解读.....	79
法 规 附 文	83
闲置土地处置办法.....	83
联 系 我 们	90



主 办：北京市大成律师事务所

房地产与建设工程部

部门主任：陈 凌

编 辑：赵 亮

联系我们: liang.zhao@dachenglaw.com

内部文件

仅供交流



北京新建商品住宅销售均价创年内新高

根据北京市住建委的网签数据统计，2012 年 5 月第一周（4.30—5.6），新建商品住宅（包含保障房）网签量为 1467 套，成交量比前一周有所下降。然而，价格方面却是一路高歌猛进，据统计，5 月首周均价微涨 5.2%，并超过 2.1 万元/平米，达到 2012 年各周以来的最高值。据悉，5 月首周商品住宅市场结构性特点突出。成交方面，刚需占比回落 10 个百分点左右，2 万以下成交占比回落到八成以下。价格方面，刚需占比的降低和高端项目成交使价格出现上调，同时，部分先前降价的老项目后期出现止降或略涨，也使成交均价出现上浮。但是，5 月份从计划入市的项目看，中低端住宅有望达到一半，郊区占比或达到七成，为吸引刚需，开发商借助旺季促销的力度加大，从 5 月中下旬开始价格或再次回调。（LSJ）

财政压力可能“逼迫”房产税试点范围加快扩大

继上海、重庆开展房产税征收试点以来，房产税一直成为关注的焦点。5 月 9 日，住建部政策研究中心主任秦虹透露，国务院已经明确今年要扩大房产税试点，但具体城市名单、方案还不清楚。值得一提的是，财政部部长谢旭人日前示：要稳步推进房产税改革试点，研究制定房产保有、交易环节税收改革方案。与此前关于房产税改革的介绍相比，上述表态出现了新变化，即明确未来房产税扩大试点将同时考虑对保有和交易环节征税。据了解，财政部会同国税总局、住建部已经对重庆、上海两地进行个人住房征收房产税试点的效果展开评估，相关工作仍在进行当中。分析人士预计，第二批试点城市在征收方案上参考“上海模式”的可能性较大。自去年 1 月底开始，上海对部分个人住房征收房产税，征收范围包括上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房和非

上海市居民家庭在当地新购的住房。税基暂按应税住房市场交易价格的 70% 计算缴纳，适用税率暂定为 0.6%。对住房每平方米市场交易价格低于当地上年度新建商品住房平均销售价格 2 倍（含 2 倍）的，税率暂减为 0.4%。分析人士表示，第二批试点城市很可能主要针对的也是新增购房需求，即使涉及部分存量房，基本居住需求甚至是改善性居住需求也会得到足够的保护，只会对超出面积之外的部分进行征收。（RSJ）

监管部门治理地产信托风险已延至资管公司

监管部门对“跑风漏气”的各类信托产品的窗口指导，已延续到华融、信达、东方、长城四大资产管理公司。接近银监会的知情人士透露，2012 年以来，银监会多次向四家资管公司进行风险提示，近期频频窗口指导，对资管公司与地产信托合作业务一再发出警示。近年资管公司与信托公司的合作方式有两种：一种是资管公司直接从信托公司收购其地产贷款项目，另一种是通过资管公司增信，即信托公司为某一地产项目发行理财产品，资管公司承诺远期收购。业内人士分析称，保守估计，四家资管公司收购的地产信托资产总规模合计应在 500 亿元 - 600 亿元以上，“虽然规模不大，对地产行业整体影响也不大，但如果放开来做，每家资管公司做到一两千亿元是没有问题的”。据获悉，在监管部门窗口指导下，各家资管公司放慢了收购地产信托的脚步，目前各银监局正对资管公司分公司或办事处预查。前述知情人士介绍，2011 年下半年银监会开始对资管公司吹风，于同年末和财政部联合下发《关于规范金融资产管理公司投资信托和理财产品的通知》，限制资管公司介入地产信托。不过，有分析人士认为，收购不良资产、化解金融机构风险，原本是资管公司的主业，属于市场化行为，也是金融市场的稳定剂，监管部门不应行政干预。由于地产信托产品尚未出现一单无法兑付的情况，监管部门对其是否属于不良资产、地产信托是否属于金融资产也存争议。银监会监管四部人士对此表示，应分类看，但是尚未明确。按照目前有关规定，资管公司只能收购金融企业不良资产，对于非金融企业不良资产，目前只允许信达一家开展，且试点仅一年有余。（LSJ）

地方财政开始紧盯储备土地

中国土地勘测规划院最新发布的《中国城市发展报告》中显示，2011 年，全国土地抵押面积净增 419 平方公里，抵押贷款净增 1.26 万亿元人民币，比年初的土地抵押面积 2589 平方公里、土地抵押贷款金额 3.54 万亿元人民币，分别增加了 16.2%和 35.6%。增速同比有所下降，与同期人民币各项存贷款增幅回落趋势一致。2011 年，中国土地抵押面积达 3000 平方公里，土地抵押贷款金额 4.8 万亿元人民币。2011 年，全国土地抵押贷款率总体保持在 50%左右，但受稳健货币政策和日趋严厉的房地产调控政策影响，加上政策执行的滞后效应，2011 年新增土地抵押贷款率，第一季度为 52.7%、第二季度为 52.3%、第三季度为 56%和第四季度为 49%，第四季度有较大幅度回落。数据显示，在土地抵押贷款中，住宅用地和商服用地分别占 40%和 28%。其次是储备用地和工矿仓储用地，分别占 17%和 12%。特别是储备用地抵押贷款占比稳步上升，2011 年末储备用地抵押贷款占比为 16.7%，与一季度末的 15.3%、二季度末的 16.1%和三季度末的 16.4%相比，呈逐步增长趋势。中国土地勘测规划院研究员田彦军表示，这说明中央规范地方投融资平台、严格土地抵押贷款管理的政策措施下，储备土地抵押越来越被地方政府倚重。（LSJ）

多地正积极微调以应对房地产土地偏冷格局

5月8日，国土资源部召开座谈会通报一季度土地市场运行形势分析会。国土部法律中心主任孙英辉表示，楼市调控背景下，当前土地供应存在结构失衡、房地产用地供应占比减少、土地利用效率低下、土地出让金下滑等问题。北京大岳咨询公司总经理金永祥认为，剔除供地的季节性因素，楼市调控下，房企拿地意愿下降导致的土地市场萎缩，地方政府供地动力不足成为房地产用地供应下滑的主因。孙英辉表示，2012年，国土部需要密切关注楼市变化，做好调控政策评估，根据土地市场运行的状态，加大对新政策、新制度的研究和供给，稳妥的推进土地政策预调微调，确保土地市场更为贴合调控预期。事实上，北京、天津、广西、云南等部分省市已经开始研究或推行土地政策微调。5月8日，昆明市住建局给云

南省住建厅提交一份建议,包括金融部门研究出台为房地产开发项目提供金融服务的措施;根据市场需求调整土地供应节奏和供应量,土地招拍挂前确认购买意向再供地,签订土地出让合同后,延长土地出让金的交纳期限或分期交纳等。就在前一日,天津市国土房管局召开2012年天津土地出让信息发布会,会上推出土地微调新政包括延长土地出让金缴款期限、鼓励境外投资者参与土地竞买等。而近日北京国土局系统的一位人士表示,在土地市场萎缩下,北京市将通过和房企洽谈拿地意向、鼓励境外资本进京拿地激活土地市场。(BSJ)

房产中介卖“一手房”存在巨大风险

有最牛商铺案之称的四兄集团中华商城的项目负债一事,正在持续发酵。5月9日,中华商城又被曝存在新的负债。有市场人士称,中原地产的2000万元佣金也被拖欠。这一消息得到了中原地产的证实。中原地产称,这一项目除中原地产代理分销外,还有其他中介公司参与代理销售,整个中介行业被拖欠的佣金金额不止上述2000万元。律师表示,如果中华商城资不抵债,在破产清偿时,对各债权方的偿债将按相关各方的司法判决书,排定先后偿付顺序。因此,中原地产很难获得优先赔偿,这也意味着中原地产的上述被拖欠佣金可能很难全款收回。被拖欠的2000万元佣金,对中原地产来说是个不小的数字。该公司内部人士介绍道,公司去年营业收入为7亿多元,中介行业的平均净利润水平仅为10%。对中原地产来说,巨额佣金被拖欠还不是最大的麻烦。部分业主表示,由于中原地产没有履行产权调查义务,他们将起诉中原地产。根据这些业主的介绍,中原地产在接手这一项目时,上海滩商厦就已经设定被抵押,但中原地产方面没有告知购房者上述信息。这意味着,在代理此项业务时,中原地产是在“知难而上”。中原地产之所以铤而走险,原因是在严厉的楼市调控下,二手房业务交易萎缩,地产中介不得不靠卖一手房“谋生”。但这其中也蕴藏着大量的风险,此类问题今后可能会不断出现。(LSJ)

上海楼市交易走低的轨迹暂时难以摆脱

数据显示,4月30日-5月6日,上海市商品住宅成交面积15.32万平方米,环比前周下跌9.23%;商品住宅新增供应面积13.35万平方米,环比前周下跌57.44%。上述数据还显示,上周均价4万元以上的商品住宅仅成交了0.62万平方米,成交量环比前周大幅下跌了61.08%。该价位段的成交均价仅为54573元/平方米,环比前周下跌了20.43%。其成交权重的大幅变化,推动了上周全市商品住宅成交均价的下沉,环比前周下跌了14.99%。分析表示,上周商品住宅7日中有2日落在“五一”小长假中,15.32万平方米的成交量还算可以。4月以来,上海新建商品住宅成交隔周交替起伏较为明显,近5周走势呈现M字型。而在前期积极入市的潜在购买力释放后,楼市交投逐步归于平稳,年初部分政策的利好作用也正逐步淡化,故预计未来如无新一轮转机出现,则短期内楼市或延续当前15万-16万平方米的周均成交水平。4月份以来,上海楼市交易走低的轨迹暂时难以摆脱。更深层次来看,开发商对推盘报价的保留仍偏多,致使供应节奏与实际的交易节奏有些脱节。交易的低落将继续掏空开发企业的僵持耐心。因此,经历4月份的低落之后,预计5月开发企业能继续容忍市场交易低位徘徊的可能性很小,不排除临近月底,有更多楼盘明确出合理的让步尺度,带来酷暑到来之前的一波交易风潮。不过上海某房企副总裁表示,由于资金压力有所缓解,目前多数开发商心态较平,一些之前大幅降价的楼盘在牺牲一部分房源保本销售,获得资金周转后,也悄悄将定价上调,因此市场上出现的降价行为是个别楼盘阶段性举措,毕竟开发商不可能接受长时间保本甚至亏本销售。该副总裁称,据他了解,5月上市的楼盘大多是资金问题不大的开发商,因此出现大范围大幅促销的可能性不大。(BSJ)

各地为“保刚需”纷纷打起公积金的主意

最近一段时间,各地陆续出台的楼市微调政策均打起了公积金的主意,定向“刺激刚需”入市意图明显。继武汉等地之后,上周末沈阳、广州也陆续出台或重申了公积金贷款购买首套房的优惠政策:使用公积金用于贷款购买首套普通住

房，如果房屋的建筑面积在 90 平方米（含）以下，贷款首付比例最低可为 20%。此外，沈阳还明确，职工申请公积金住房贷款须满足的缴存时间从一年缩短为半年。业内人士分析，进入 4 月份以来，各地陆续出台以公积金贷款优惠为主的楼市微调政策来刺激刚需，表明楼市调控针对首套住房刚性需求的定向宽松政策取向明确。从近期楼市政策各地微调情况来看，武汉、南京、南昌、沈阳、广州等城市近期上调公积金贷款余额上限，沈阳缩短公积金缴存时间以鼓励年轻职工首次购房需求，多地公积金管理中心重申首套 90 平方米以下住房公积金贷款最低可为两成，大大降低了首次置业者的购房门槛。分析人士认为，在“限购”政策延期执行的市场背景下，首套房贷政策应定向放宽，制定“差别化”的信贷政策，保护以自住刚性需求为主的购房者，为这些购房群体争取更多的购房机会。从近期全国房地产市场成交量变化趋势来看，2012 年 3 月楼市成交量回暖之后，4 月以来多地楼市成交量呈现下滑迹象。业内人士称，后市成交量的不确定性需要政策层面给予自住需求购房者更多支持，以维持房地产市场健康平稳发展。(LSJ)

国内房地产商的负债值得警惕

随着房地产调控的不断进行，中国房地产行业或许正在慢慢陷入不断增加的负债当中。从官方数据看，截至今年一季度末，中国数千家开发商所借贷款为人民币 3.6 万亿元（合 5700 亿美元），只相当于银行系统人民币贷款总额的 6.3%，尚处可控范围。不过从 159 家内地上市开发商的财务状况来看，官方数据反映的情况并不全面。中国数据商万得资讯（WIND）的数据显示，此类开发商 2012 年一季度的总负债已膨胀至 1.8 万亿元，相比 2010 年年初政府首次将其政策之针刺向房地产泡沫时的水平高出 100%有余。从央企房地产上市公司公布的财务报表看，其资产负债率自去年以来普遍呈现上升态势，而且目前均处于高位。如：中粮地产、保利地产和招商地产 2010 年末、2011 年中和 2012 年一季度的资产负债率分别为：67.90、69.49、78.26；78.99、81.09、78.93 和 64.64、65.48、70.32。官方数据可能还低估了银行的房地产敞口。除了真正的开发商以外，国有企业有时候也禁不住诱惑搞起了房地产，或者是开发，或者是炒房，一些贷款原本是要用于建高炉或船队，最后实际上却建起了豪华住宅。如中信集团和中铁集团，都在搞房地产业务，而且到处都有

他们的楼盘，但目前，其房地产项目有许多楼盘都处于停工的状态，这无疑增加了银行贷款的风险。银行将房产用作贷款抵押也形成了风险敞口。比如中国银行 2011 年年末 39% 的贷款都以房产和其他不动产作为担保。其风险在于，如果房价下跌幅度超过预期，那么开发商偿还贷款的能力就会削弱，同时银行用作抵押的房产价值也会下降。(RSJ)

4 月 70 个城市新建商品住宅均价同比下跌 1.03%

统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格显示，4 月份，70 个大中城市新建商品住宅（不含保障性住房）与上月相比，价格下降的城市有 43 个，持平的城市有 24 个，上涨的城市有 3 个。环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过 0.2%；环比价格下跌的城市跌幅均未超 3.9%（温州）。从同比看，70 个大中城市中，价格下降的城市有 46 个，比 3 月份增加 8 个，其中，跌幅最大为温州，同比下跌 13.0%，其余城市跌幅均未超 10.0%；持平的城市有 1 个；上涨的城市有 23 个，涨幅均未超过 1.7%（西宁）。4 月份，同比价格上涨的城市中，涨幅比 3 月份回落的城市有 18 个。数据显示，4 月份，二手住宅价格方面，70 个大中城市中，价格下降的城市有 33 个，持平的城市有 28 个，上涨的城市有 9 个。环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过 0.4%；环比下跌的城市跌幅均未超过 3.2%（宜昌）。从同比看，70 个大中城市中，价格下降的城市有 56 个，比 3 月份增加 7 个，其中，温州跌幅最大，同比下跌 17.2%，其余城市跌幅均未超 10.0%；持平的城市有 2 个；上涨的城市有 12 个，涨幅均未超过 3.2%（贵阳）。4 月份，同比价格上涨的城市中，涨幅比 3 月份回落的城市有 9 个。经初步计算，4 月份，70 个大中城市新建商品住宅平均价格环比下跌 0.26%，跌幅较 3 月份缩小 0.04 个百分点；同比下跌 1.03%，较 3 月份跌幅扩大 0.56 个百分点。二手住宅平均价格环比下降 0.19%，较 3 月份扩大 0.08 个百分点；同比下跌 1.88%，较 3 月份扩大 0.18 个百分点。(LSJ)

截至 4 月底保障房开工率为 30%

住建部数据显示，2012 年，全国计划新开工城镇保障性安居工程 700 万套以上，基本建成 500 万套。截至 4 月底，已开工 228 万套，开工率为 30%，基本建成 150 万套，完成投资 2470 亿元。近日，财政部会同住建部下发了 2012 年中央补助廉租住房保障专项资金 105 亿元。其中：东部地区 5.4 亿元，占 5.1%；中部地区 57.4 亿元，占 54.7%；西部地区 42.2 亿元，占 40.2%。该项资金主要用于补助廉租住房保障工作中的租赁补贴以及购买、改建、租赁廉租住房开支。用于上述开支后仍有结余的，经同级财政部门批准可以用于公共租赁住房支出。此外，财政部会同住建部下发了 2012 年中央补助城市棚户区改造专项资金 212 亿元。其中：东部地区 41 亿元，占 19.3%；中部地区 106.1 亿元，占 50.1%；西部地区 64.9 亿元，占 30.6%。该项资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。（LSJ）

内地房企纷纷借壳去香港融资

万科 14 日晚发布公告称子公司万科置业（香港）以约港币 10.79 亿元向永泰地产收购重组后的南联地产 1.91 亿股股份。该股份约占重组后的南联地产已发行股份总数的 73.91%。在此之前，金地与招商也通过类似方式借壳港股。尽管万科声称本次收购是公司进行国际化的尝试，但分析认为，万科此举或与其拓展海外融资渠道有关，而这背后，折射内地楼市调控近两年以来，开发商资金链日渐紧绌的窘境。据媒体报道，内资房企争相控股港地产股，试图开启新融资之门。内地房企现时仍主要依赖境内发债和银团贷款融资，而赴港买壳融资是新兴趋势，背后驱动力一是在港融资成本较低，二是渠道畅通。若内房未来选择在港融资，料采取增发的方式，而如万科、招商这样的大公司借助香港上市地产公司这一海外平台，有利其长远发展。数据显示，在地产调控仍未见松动的情形下，万科的高周转战略正在遭遇新一轮的挑战。急剧上升的对外担保比例、高额的到期信托偿付、不断接近临界点的楼盘去化率以及戛然而止的拿地行动等迹象都在显示，万科远非想象中那样高枕无忧。2012 年以来，万科不止一次表示，存货

压力正在上升,运营资金需求正在不断加大,这也许才是其登陆香港的主要原因。
(LSJ)

部分保障房信托正变相为商品房项目融资

最近以来,市场频繁出现收益超过10%的保障房信托。险资也逐渐成为保障房建设的重要资金来源。据悉,近日中国平安再次发起了保障房债权投资计划。该投资项目由中国平安旗下的平安资产管理公司发起,全名为“平安—南京公共租赁住房债权投资计划”,已于4月上旬获保监会批准。该项目推介书显示,募集金额为50亿元,投资期限为5年,主要用于南京燕子矶新城公共租赁住房项目的投资建设。其亮点在于高额的投资回报,预期净投资收益率高达7.6%,年化净投资收益率达7.82%。事实上,这已是保险业内第四个保障房债权投资计划。截至目前,保险资金累计共动用135亿元参与保障房建设。问题是,保障房的利润一般被地方政府限定为总投资额的3%—5%。那么,信托公司如何保证投资者10%左右的高回报?对此,某信托公司房地产部总监表示,保障房信托水很深,每个项目的收益灵活性很大,政策也不一样。没有一定实力和背景的信托公司一般不愿意做。其中的诀窍是,由于保障房的定义广泛,旧城改造、棚户区改造、拆迁安置房、廉租房、经适房等都属于保障房的范畴,所以,保障房信托也有很多种操作模式。事实上,很多保障房都是与商品房、土地一级开发等一起“打包”融资,或借保障房融资之名,行商品房融资之实。据了解,很多保障房项目背后都存在商品房项目的影子。但是,现在监管层并不禁止这种做法,而信托公司逐渐将之作为了一种促销手段。在安邦研究团队看来,监管层对这种变相融资的放行,可能出于为保障房融资提供便利,不愿意把路堵死,要知道,保障房融资正成为地方政府最头疼的事宜。利用信托的灰色操作达到融资的目的的确是一种变通,但其内天然蕴含了寻租的空间,利益的输送恐怕在所难免。(LSJ)

上海出现“地标市场行情”

近期来,上海徐汇中凯城市之光成为了上海楼市关注的热点盘之一。自 4

月份起，已有 965 组购房者上门询问，除了该项目位于徐家汇核心区的地段稀缺优势、区内湖泊环境个性及品质优势之外，另一个重要原因是代表徐家汇二次飞跃的浦西第一高楼徐家汇中心，正好处于项目一路之隔。有关市场专家在分析了徐汇中凯城市之光未开盘先走销的现象后认为，这一信息表明，上海楼市正形成新一轮地标行情的市场特征。据悉，金茂大厦、香格里拉等开发使得陆家嘴地区从滨江景观变为黄浦江地标区域，牵动了世茂等地标住宅的出现，新天地使济南路 8 号等一批地标住宅价格一路上扬。地标与地段形成了两种不同的价格含量。中低价物业看交通，中高价物业看地段，高端物业看地标，成为了上海楼市新一轮的市场行情。十多年前，静安中凯城市之光的开发，以四季酒店和延中绿地为地标背景，每平方米售价从当初的 8000 元，上扬至今天的每平方米 70000 元，涨了 875%，除了其产品力外，还与静安中凯城市之光北面的大中里开发地标有关。穿越十年，徐汇中凯城市之光的出现，又与目前徐家汇中心的开发密切相关，正是因为这一新地标的出现，赋予了徐汇中凯城市之光市场新的活力。据徐汇中凯城市之光案场统计表明，有 65% 的购房者关心徐家汇中心的建设，并因此选择与该中心仅一路之隔的徐汇中凯城市之光。一位陈氏购房者说：“徐家汇核心区多年没有新的住宅上市，除了我看中了中凯城市之光的品质、环境外。我相信投资 200 多亿的工程，当徐家汇中心的超五星宾馆、五 A 级办公、一流的商业综合体开发后，徐汇中凯城市之光这一地标性高端住宅，一定会有极大的升值空间和居住等级的上扬”。（BSJ）

成都房地产开发投资“逆市向好”

成都市统计局数据显示，1-4 月，成都房地产开发投资完成 496.8 亿元，增长 26.6%，增幅较去年同期扩大 9.6 个百分点。产业加速转型带来的金融、软件、现代服务业和楼宇经济快速发展，以及成都保障房建设顺利推进，是支撑成都房地产开发投资在全国房地产增速回落的情况下，持续向好的重要原因。今年以来，成都房价继续保持低迷。4 月份，成都市新建商品住宅价格较上年同期下跌 0.9%，跌幅与上月持平。环比来看，本月新建商品住宅价格跌幅为 0.1%。全国来看，成都新建商品住宅的价格在 19 个副省级以上城市中，同比、环比增幅

均排第 7 位。分析表示，受限购和限贷的双限影响，房价继续小幅下跌的可能较大，而价跌或是下阶段新建住宅市场的主要特征。目前，各大开发商拿地激情都不高，挂牌土地基本都以底价成交，且多集中在郊县土地及商业用地。数据显示，今年 1-4 月份，全国房地产开发投资 15835 亿元，同比增长 18.7%，增速比去年同期回落 17.5 个百分点。尽管全国房地产投资明显回落，成都的房地产投资增长依然明显。数据显示，尽管成都房地产市场受到调控影响，但今年以来，成都房地产开发投资局面向好，累计数据连续 4 月同比增幅均在 20% 以上。其中 1-3 月，成都房地产开发投资增幅超过三成。在四川范围内，成都房地产投资增速也十分明显。四川省统计局数据显示，今年 1-4 月，四川房地产开发完成投资 911.8 亿元，同比增长 19.8%。成都房地产开发投资不仅增速高于四川平均水平，而且全川过半的投资额均是由成都贡献。相关人士分析，成都房地产投资保持稳定增长，其中一个重要原因在于，成都经济结构进一步优化升级。此外，成都保障房建设也是房地产投资稳定增长的原因。（LSJ）

住建部对扬州背书体现了什么政策空间？

5 月 7 日，扬州出台购买商品房可获政府奖励的政策，引发了全国性的关注。部分人士认为，扬州购房新政系地方政府的变相“救市”，应当叫停；更多的业内人士则表示，扬州购房新政和“救市”无关，仅是推进住宅产业化的政策落地。近日，住建部住宅产业化促进中心副主任梁小青在南京参加会议时表示，扬州购房新政和“救市”无关，扬州对成品房的政策引导应予以支持和肯定。这是扬州购房新政出台后，住建部相关人士首次公开表态。梁小青称，把扬州的政策等同于地方政府救市，明显是错误的。住建部从 2002 年就下发了全装修房导则，提倡商品房开发的全装修。扬州针对成品房的购房奖励政策，本质上是政府对住宅产业化大方向的遵从，应该给予支持和肯定。她并表示，相比毛坯房，全装修住宅无论是对购房者来说，还是对开发商来说，都是一件省心省力的好事情，对于全社会的节能减排更有直接推动作用。住建部希望地方政府、税务、住建等多个部门，出台政策对全装修住宅的开发建设进行扶持。在安邦研究团队看来，住建部官员为扬州购房奖励背书让市场松了一口气，这意味着中央认可了地方上的做

法，料将会引起其他地方政府的效仿。目前，各地方政府普遍受制于房地产调控的高压，轻易不敢趟雷，佛山、芜湖等地的“救市”措施便惹得中央紧急叫停。目前，中国经济正处于减速区间，中央对扬州政策的首肯可能也有预调微调的含义在内，明面上虽仍坚持房地产调控不放松，暗地里已开始腾出一定政策空间。（ASJ）

香港示警楼市风险泡沫破灭可能跌 30%

欧债危机重临导致港股急挫，但香港的房价依然节节向上，虽然近期交投量减少，单价却屡创新高，中原城市领先指数 18 日更首度升穿 1997 年高位，有价无量的情况严重。香港政府经济顾问陈李蔼伦日前表示，房价与经济增长不符，须高度关注楼市泡沫风险，并希望银行审慎借贷。金融市场动荡及政府的“口术”，拖累过去两天二手房交投跌至农历新年后低位，有业主见势头不对，不惜降价出售，豪宅亦难幸免。过去两天十大屋苑仅录得 21 宗成交，周下跌 12.5%，中原地产亚太区住宅部总裁陈永杰表示，港股偏软，欧债危机未消除，市场焦点落在九龙区新盘喜雅，买家转为观望，令五成十大屋苑录得零成交。不少业主忧虑后市发展，采取亏本售出的态度，市场消息指出，上水歌赋岭 2 座位于棕榈径双号屋，业主以公司形式转让，以 2340 万及 2300 万卖出，账面平手离场，损失印花税及代理佣金达 118 万及逾 120 万元；此外，西九龙珑玺 3 座一个高层单位，利用公司转让形式，以 1428 万卖出，账面损失 16.5 万元，市场估计连佣金及印花税等，损失近 90 万元，据了解，买家为内地客。受股市下挫影响，区内放盘业主已渐渐调低叫价，幅度约 3%—5%。二手房频现亏本出手，但房协的喜雅却出现大排长龙的情况。经济学家关绰照警告，楼市泡沫风险日增，担心楼市一旦下挫，跌幅将扩大至 20% 甚至 30%，呼吁市民在入市前须慎重考虑。（BSJ）

房地产的市场属性应得到尊重！

江苏省扬州市住房保障和房产管理局网站8日刊登文件称，从7月1日起，对该市个人购买全装修房将给予政策奖励，建筑面积在90平方米及以下的，对购房人给予所购房屋合同价款6%的奖励；建筑面积在90平方米以上、120平方米以下的，给予5%的奖励；面积在120平方米及以上、144平方米以下的，给予4%的奖励。有关政策的执行期暂定为一年。

此事立刻在国内引发争议，国内媒体纷纷报道，中国地方政府松绑楼市又添一例。有人认为，当前正处于房地产调控关键期，扬州新政很可能起到间接托市的作用，这与中央调控的精神相悖；还有人猜测，扬州新政也会像佛山、芜湖新政一样，很快被撤消。

扬州市官员立刻对此进行解释。该市房产局副局长孙蔚称，该政策所说的“成品住宅”是指“精装修房”。之所以会出台这个政策，原因在于去年江苏省政府曾发文，明确要推进行成品住宅建设，要求到2015年，苏南地区成品住宅新建率达到60%，苏北地区达到40%，其目的在于通过成品住宅的开发减少二次装潢垃圾量。

尽管扬州官员对此进行了解释，但大家都心知肚明，地方政府大着胆子不断试探中央底线，是想在房地产市场上取得变相突破。过去，佛山、芜湖、上海等地都曾做过尝试，但都被中央迅速给打回去了。因此，扬州此次“曲线放松”能否得到中央政府的许可？可能存在很大的变数。

这种担心是有道理的。由于中央政府房地产调控的立场未变，国务院领导屡次强调坚持房地产调控不动摇，明确表态“房价要回归到合理价位”。在这个目标没有达到之前，地方政府的任何政策松动，都可能被视为“僭越”而被打回去。

不过，任何政策的执行都必须看形势变化。在安邦研究人员看来，房地产调控持续至今，已经起到了显著的效果，因此决定下一步调控政策的尺度应该有所变化。安邦高级研究员贺军认为，对于房地产调控来说应该问一个问题：中国的房地产市场，还是一个市场吗？如果承认是市场，就应该适当减少政府的行政式调控，让它保留一定的市场特点。

贺军认为，与去年不同的是，现在地方政府在房地产调控问题上已经压得有些喘不过气来了。当然，过去各地的房地产扩张太快，现在受一些惩罚也是应该的。但作为公共政策，必须注重调控政策要有一个度。即使是“政治调控”，也要为房地产市场留一点空间。在我们看来，决策部门要注意的是，在长期调控之后，国内房地产市场的投机性需求已经大为减少，投机者开始远离市场。从投资角度看，中国房地产的投资价值已经大大降低，很多资金不会傻到继续在房地产市场中来赌博。因此，现在剩下的市场需求，绝大部分还是所谓的“刚需”。

贺军表示，现在让政府下不来台的，是房价。温总理说了要回归合理价位，而现在的房价并不买账。但是，决策者也要承认市场规律，有那么大的刚性需求在那里撑着，国内房价不是说跌就跌的，更何况大幅下跌还会危及银行。因此，中央现在应该允许地方政府出台一些办法，来搞活当地的房地产市场，减少一些房地产市场的存量，使资金转起来。如果大批房地产企业倒闭，很多楼盘烂尾，同样会造成很多社会问题。

在内部讨论中，安邦特约经济学家钟伟从另一个角度表示了担忧。钟伟指出，如果中央政府无力改革分税制，无力改变市政债发行和地方投融资平台的发展，无力改变财权上收和事权下放的问题，那么中央就应该尊重地方政府在地方行政许可的范围内进行适当的政策调整，包括土地出让价格，契税，所得税和土地增值税等的适当微调，以适应不同区域和城市的不同情况。如果一味强压，中央和地方的凝聚力就会弱化，官和僚的关系就会分化。所谓政令不出中南海，既有地方政府执行的问题，也有中央政府决策的问题，既有中央政府资源集中的问题，也有地方政府巧妇难为无米之炊的问题。

房地产调控的大方向没有错，但在实施过程中不能一味强压，要审时度势，对于在财政压力下普遍没招的地方政府来说，现在到了适度松绑的时候了。

房企营业收入及上缴利税仍将处于下行通道

近日，宏观数据密集出台，其中涉及房地产业的各项数据均出现大幅度回落下滑的迹象，国房景气指数更是创下3年来的最低点。综合各项数据不难发现，

房地产调控已取得阶段性成果，在库存增加、销售回落、资金紧张的大背景下，以价换量的市场趋势短期内不会发生变化，房价依旧将保持回调趋势。国家统计局11日公布的数据显示，1-4月份，全国房地产开发投资同比增长18.7%，增速比1-3月份回落4.8个百分点。这已经是房地产开发投资连续第8个月同比增速回落，且回落的幅度进一步增大。其中，住宅投资增长13.9%，增速回落5.1个百分点，占房地产开发投资的比重为68.3%。在保障房大量建设的背景下，如果剔除保障房增建影响，实际目前商品房住宅投资已经出现明显衰退。

在商品房住宅投资增幅回落的同时，1-4月份，商品房销售面积21562万平方米，同比再次出现13.4%的下降。虽然降幅比1-3月份缩小0.2个百分点，但与此同时，商品房库存的再度大幅增加依旧让后市不容乐观。数据显示，截至4月末，商品房待售面积30308万平方米，比3月末增加186万平方米。4月份，房地产开发景气指数为95.62，比上月回落1.3点。这已经是从2011年6月份以来，房地产开发景气指数连续第11个月的回落。这一数值同时也创造了历史第四低值，仅高于2009年2-4月的3个统计周期。是2009年5月95.94以来连续3年的最低点。房地产景气指数反映出目前市场依然处于冬天，性价比依然是目前市场上获得销售量的利器。

来自市场的数据也从一个侧面证实了房地产开发企业目前面临的资金困境。随着A股上市房企2012年一季度季报及2011年年报的陆续披露。上市房企资金的负债情况再次受到关注。对比两个统计周期，近140家上市房企在2012年一季度的负债为14288.6亿元，环比2011年年报披露时的13772.5亿元上涨了3.7%。本年资金来源的增速回落以及资金来源结构的变化再次显示出“以价换量”的市场态势。虽然目前成交量复苏，但是成交量的项目主要集中在降价项目。从目前整体市场来看，依然存在继续降价的空间。

据财政部11日公布的数据，4月份，全国财政收入10774亿元，比去年同月增加692亿元，增长6.9%。其中与房地产有关系的土地增值税187亿元，同比下降6.9%；契税186亿元，同比下降19.4%显然，4月份房地产成交萎缩的现实已经明显地影响到了相关的财税收入。同样，在市场整体弱势的情况下，大部分开发商，包括一些标杆房企均选择了延缓开工，暂停拿地的策略。房地产投资增速的放缓以及拿地热情的大幅下降对后市的影响将主要集中在两个方面：一方面，在消化库存

之后，商品房的供应量如果出现大幅回落，将直接影响到调控成果的保持，因此采取相应措施保证未来商品房供应要成为下一步调控考虑的问题；另一方面，由于地方政府对涉房财税收入的依赖程度较高，土地增值税和契税收入的减少将进一步刺激地方政府出台鼓励房地产的微调措施。

从近期全国房地产市场成交量变化趋势来看，2012 年 3 月楼市成交量回暖之后，4 月以来的多地楼市成交量呈现下滑迹象，5 月份的市场成交量也没有出现明显好转的迹象，后市仍存在一定的市场不确定性因素。尽管 12 日，中国人民银行决定降准后，将释放 4 千多亿资金，但降准实属经济放缓下的微调，动机是为了刺激经济增长，用于企业贷款的份额，更多的是保证其它行业中小型企业贷款额度的充足。因此真正能够流入到房地产行业的资金恐怕会很少。在资金紧张、政策调控的约束下，房地产开发投资增速将处于低落状态，而随着刚需购买的不不断释放，再加上保障房建设并投入的比重增加，房地产企业的营业收入及上缴税额将会处于下行通道。

国土部调低住宅用地计划显示土地市场依旧低迷

国土资源部 2012 年全国住房用地供应计划公告显示，今年全国住房用地计划供应 17.26 万公顷，该数据较去年计划供地量下降约 21%，但高于去年实际落实量 21.3%。据悉，为加强房地产市场土地供应调控，国土资源部按规定组织全国 31 个省（区、市）及新疆生产建设兵团编制了 2012 年住房用地供应计划。据统计，2012 年，全国计划供应保障性安居工程用地和中小套型商品房用地 13.68 万公顷，占全国住房用地供应计划的 79.3%。计划供应保障性安居工程用地 5.01 万公顷，占住房用地供应计划的 29.1%，超过 2011 年 1000 万套保障性安居工程用地实际落实量（4.81 万公顷），能够落实 2012 年“新开工 700 万套以上”保障性安居工程用地“应保尽保”目标任务。国土资源部要求各级国土资源主管部门加强住房市场形势研判，对房价上涨过快、计划实施缓慢的地区要督促指导，加快供应节奏、加大已供住房用地开发利用督查力度。严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅类用地。业内人士认为，尽管 2012 年计划低于过去两年计划值（完成率低于 70%），但在调控力度不减、企业拿地意愿下降的背景下，

要完成这一计划难度很大。(RSJ)

房地产信托兑付潮平稳渡过但风险上升

业界普遍担忧的房地产信托首轮兑付潮正随着产品的陆续清盘与兑付逐渐消隐。不过,有业内人士表示,房产信托风险未爆发,缘于信托公司的强力支持。事实上,在这波兑付潮背后,存在诸多不合理因素。比如部分产品提前清盘、新产品中建筑公司为开发商融资、保障房产品大量发行且预期收益大增等。可以预料的是,由信托公司托底房产信托兑付的做法仅能延后风险,一旦房地产市场不能回暖,信托公司和开发商将会陷入更大的危机之中。从数据上看,3月份发行的投资于房地产领域的产品数量多达56款,环比增加60%,平均成立规模达1.94亿元,环比上升20.33%。其中不排除同一个开发商旗下的另外一个项目进行融资,以应对前一个信托项目即将到期的偿付压力。分析人士指出,信托公司的做法也是迫于监管层要求严控风险的无奈之举。今明两年,信托公司的重点是保兑付。据了解,去年12月,银监会对各家信托警示风险,强调了对房地产信托的风控。而对于出现兑付问题的项目,信托业内也明确了几种方式,包括信托公司自有资金接盘、第三方资产管理公司接盘、信托公司大股东出资接盘等,确认了房地产信托刚性兑付的原则不可逆转。在安邦研究团队看来,房地产信托项目刚性兑付已经成为行业发展的“毒瘤”。房地产信托项目出现不能按期兑付的情况时,应该区别对待。如果是信托公司的责任,应该赔偿投资者;如果是市场原因导致不能兑付,投资者应该自己负责。不过,要做到这一点,国内应对信托业尽快立法,界定信托产品中各方权责,在没有立法的情况下,如果一味强调风险自负,则很容易因为受托机构权利的膨胀而损害受益人,甚至损害整个行业的发展。(BSJ)

政商双重推动使“城市综合体”泡沫浮现

尽管以大型购物中心为主的城市综合体种种弊端已经显露,但仍然成为各房企追逐的对象。有报告显示,金地、保利、招商、万科等20强房企全部涉足商

业地产。大量从未做过商业地产的中小房地产企业争抢综合体的案例更举不胜举。统计数据显示，2011年至2015年，20个重点城市新增城市综合体总量将超过1.6亿平方米，其中约55%的增量集中在中西部城市的新城出现，而这些新城的统一特征是“无人口、无产业、无交通”。分析人士认为，背后的一个重要原因与房地产宏观调控大势相关，在住宅用地越来越难拿、住宅开发几乎被银行列入禁贷名单的情况下，商业地产被大开方便之门，成为土地与资金的双重突破口。房地产业内人士表示，商住项目除了银行可以给予贷款支持外，政府还可能因为对当地税收的更多拉动而给予一定的补贴。而且因为商业综合体项目中配备了一定比例的住宅和酒店式公寓，开发商可以通过综合体项目融资，再通过住宅和酒店式公寓销售变现，由此完成了借道融资的全过程。对于地方政府而言，先不论最终经营如何，单单是这些项目的开工启动就足以大力拉动当地GDP。在我们看来，表面上看政府和开发商都可以得利，但城市综合体本来就存在消费不足的问题，再加上重复建设，“空城”和“烂尾楼”的景象可能会越来越多，大型商业地产的风险不可小视。（RSJ）

房地产投资趋冷可能迫使地方政府微调土地市场

楼市调控众多“组合拳”之下，房地产投资增速“降”字当头，前4月，包括北上广在内的一线城市和杭州等热点二线城市房地产投资增速逼近负增长，上海更是以0.1%的同比降幅开启了房地产投资下降通道。“除非开发商对后市判断转悲为喜，否则房地产投资会继续保持一定惯性，延续下滑趋势，预计二季度或首现房地产投资负增长”，中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强表示。“开发商无心又无力拿地，土地出让溢价率过低，地方供地也显得格外谨慎，短期内土地市场的僵局不会改变，地方财政压力进一步升级”，基于以上原因，许多专家表示，地方政府或按捺不住降低拿地门槛，楼市政策微调风势必将吹向土地市场。事实上，在地方政府财政缺口作祟之下，自2月以来，地方政府政策放松的新闻就不断出现。天津市在今年的土地出让信息发布会上即推出了土地微调新政，包括延长土地出让金缴款期限、鼓励境外投资者参与土地竞买等。此外，昆明市亦建议延长土地出让金的缴纳期限或分期缴纳、为房地产开

发项目提供金融服务的措施等。陈国强还指出，在开发商和地方政府面临同等压力之际，土地市场的微调将成为必然。这种微调可能包括延长土地出让金支付期限，分期支付，调低出让金预期等来确保成交量。另外，考虑到溢价率，地方政府或多推非住宅用地，增加优质地块。（BSJ）

开发商以旅游地产圈地可能带来生态灾难

近年来，云南省西双版纳州在短期内集中规划、上马大量旅游地产项目，这些项目圈地规模从几千亩到几平方公里不等，部分旅游地产甚至顶风建设了高尔夫球场等国家明令禁止的项目。目前，仅雅居乐集团就在云南的西双版纳、德宏瑞丽、保山腾冲三个地方圈地合计高达6万亩，投资总规模预计超过450亿元。世纪金源也在云南投资打造了昆明世纪城、腾冲世纪城和西双版纳度假山庄等多个项目。中坤集团与云南省普洱市签署了一项合作框架协议，拟在普洱投资500亿元开发占地60平方公里的原生态国际休闲养生度假区。国家土地督察成都局已经对此展开紧急调查，包括土地利用、耕地保护、用地审批及是否存在违法占用土地等。业内人士表示，开发商向云南旅游地产领域的大规模投资，一方面是看好云南旅游地产的前景，另一方面也是因为在住宅地产领域越来越难拿地，而旅游地产则可以附带很多条件，比较容易圈地，进行大规模开发。即便从全国范围来看，真正算得上顶级的旅游地产资源还是很稀缺的，无论是海南还是云南，大型开发商都在对稀缺性旅游地产资源进行抢占和控制。近年来，旅游地产概念兴起之后，各地地产项目对公共资源的侵占步伐加剧，以开发旅游的名义圈地。但是，开发商借旅游地产之名开发高端住宅，破坏自然生态环境的现象层出不穷。如云南西双版纳白象湖填湖建房，大理洱海天域项目等，对当地生态环境破坏程度令人痛心，圈地带来的生态灾难是无法挽回的！（NSJ）

文化产业园的热潮将引发新一轮过剩

政府主导，追逐概念，大干快上，产能过剩。中国政府主导的投资一直未跑出这样的恶性循环，钢铁如此，化工如此，新能源如此，目前看来，文化产业园

区又将如此。正在举行的“中国文化第一展”深圳文博会上，中国各省市积极展示了其文化产业最新成就及投融资项目，其中文化产业园是不少省市文化招商的“重头戏”，在多个展位内有关产业园的介绍展板被摆放在显要位置。近年来，集群效应明显的文化产业园成为中国发展文化产业的主攻方向之一，由此形成的建设热潮正在中国大地蔓延。据统计，仅北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等 10 个城市，近四五年的时间就建起动漫、文化创意等名目繁多的文化园区 300 余个。然而，各地“一哄而上”的态势也让这一新兴产业透出隐忧。业内人士表示，为了招商，各产业园的入园优惠一家比一家大，彼此之间的恶性竞争不利于文化产业发展。据介绍，目前仅深圳就遍布着近 50 个文化创意园区和基地，这些园区在提升深圳文化产业水平的同时，也存在同质化、恶性竞争等一系列问题。分析人士感叹，文化产业是一个慢热型的产业，前两三年都是投入期，现在不少产业园为了尽快收回成本，让餐饮、娱乐等商业形态大举进驻。这让文化产业园变得“不伦不类”，不少园区也因此被迫转型。在安邦研究团队看来，中国的文化产业园的建设热潮短期内恐难以消除，特别在先来者已经尝到一些甜头的时候，更难阻止后继者的效仿。但是，文化产业的概念很虚，按照现在的搞法，只不过是披着新帽子的房地产，不知该怎么继续，势将引发新一轮过剩。（ASJ）

今年会有更多的中小房企“出局”

目前，房地产企业资金压力仍未有效缓解，尤其是中小型房企。中国中小房地产开发商短期偿债能力在2011年末大幅下降的基础上，大多仍继续恶化，仍有60%的发行人货币资金不能覆盖短期债务。一季度房企筹资现金流较去年同期有所改善，不过受益的主要是大型开发商，而中小开发商融资仍然是收缩的，表明开发贷款向更优质的公司倾斜。

此轮房地产调控是中小房企身陷“悬崖”的直接推手。在调控重压下，住宅市场发展空间受到极大压缩，再加上中小房企资金实力本来不是那么雄厚，受到的冲击会比品牌房企要大很多。另外，房地产利润正在缩小，从今年已经发布的18家房企的一季度财报来看，整体利润合计仅4.49亿，同比下降41%。从未发布财报的21家房企的业绩预告来看，也不容乐观，其中有15家房企出现亏损和利润

同比下滑。2010年9月以来的调控对房企盈利能力影响开始深化，尤其是中小房企，持有项目数量相对少，应对市场的能力极为有限，再加上财务成本升高的侵蚀，利润很少甚至无利可图。

房地产经营风险大、利润空间小是房企转行的主要原因。此轮房地产调控，使资金往其他地方走已经是一种趋势，如转向商业地产、旅游地产甚至工业地产等，还有一部分则选择与房地产毫无关系的行业。总的来说，目前房地产行业不但告别了暴利时代，而且已经迎来了低效率时代，部分项目甚至在亏本销售。近日，亿城股份发布公告称，公司全资子公司中嘉合创与三一电气及两位自然人吴佳梁、段大为拟收购位于美国俄勒冈州的ButterCreek风电项目。对于此宗交易，亿城股份证券事务代表李秀红表示，房地产业务不稳，拟进军风电运营项目。其实，亿城股份并不是今年首个“不专一”的房企。华业地产在新疆、陕西收购金矿；莱茵置业在贵州开采煤矿；鼎力股份在广西投资稀土矿等。这些房企转向的行业基本为盈利很强或者国家扶持的资源性、新能源产业。这些寻觅新的利润增长点的企业基本为中小型房企。

除了转行分散行业风险以外，还有部分中小房企直接申请破产。今年4月份，杭州金星、杭州锦绣天地相继申请破产，随后，广东顺德的小型房企广德业房地产有限公司也以“资不抵债”为由向法院提出进入破产程序申请，意图盘活存量资产，清偿公司债务以及为广大业主办理房屋产权证。数据显示，去年武汉在册开发企业1375家，有项目在册的在400家左右，开发完项目房还没卖完的有500家左右，剩下的近500家可能“无事可做”，或正在找项目。在册房企如果连续两年没有项目就要被取消资格，接下来两年注销房企可能会更多。去年北京有473家房企退出市场。知情人士透露，目前，多个城市的中小房企站在悬崖边，有不少公司通过注销、转让、转行等手段脱离楼市，目前有愈演愈烈之势。

在房地产市场销售低迷、库存高企的背景下，再加上银行叫停开发贷，高负债的中小房企资金链更加紧张。这意味着，中小房企的融资环境持续恶化，如果加速降价仍不能快速回笼资金，破产风险将会进一步加大，或有更多的房企迫不得已申请破产。更值得注意的是，房企还将面临资金外流的压力。不少房企开始拓展境外地产，如果更多的境内资金流向海外楼市，会使国内的一手房市场面临更大的销售压力。在这种情况下，中小房企很可能率先出局。此外，受资金紧张

影响，中小房企后续拿地开发的可能性越来越小，如果两年内还没有进行项目开发，房企开发资格也将随之被注销。在我们看来，融资难、销售难是中小企业的梦魇，目前大型房企正手握重金严正以待，准备收拾“残局”、扩大“疆土”，市场留给中小房企的生存空间已经不多，预计，今年会有更多的中小房企“出局”。

限购主基调将使房地产税难以扩围

5月20日，国务院总理温家宝在武汉召开的六省经济形势座谈会上指出，稳定房地产市场调控政策，严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购政策，采取有效措施增加普通商品房供给，继续推进保障性安居工程建设，促进房地产市场平稳健康发展。值得注意的是，温家宝对于这次楼市调控的表态是在扬州、营口等城市陆续出台放松房地产调控措施背景下，因此这次讲话被业内解读为：坚持限购为主的调控政策不动摇。此前，来自财政部、住建部等部门官员曾陆续表态今年将研究房地产调控的长效机制，即以税收、法律为主的调控手段取代限购为主的行政性调控手段。而财政部财科所副所长刘尚希5月21日在新华社下属某媒体上撰文指出，被业界寄予厚望的房产税只是一个小税种，对于楼市的影响有限，无法替代限购令。中国房地产学会副会长陈国强表示，房产税扩大试点工作和限购工作是相互补充的，本次国务院再度强调限购，意味着房产税扩大试点工作不会成为房地产调控的重点，至少短期内在大城市不可能再扩大试点。房产税调控房价的能力有限，因为房地产适用的范围有限。上海只针对新购房者征收房产税；而重庆虽然对保有的房产征税，但其实纳入试点的房产也不多。除了试点范围有限，试点推行的税率，也被指偏低。刘尚希直接表示，丢掉对房产税的幻想。他指出，当下房地产投机预期仍很强烈，限购是最有效，也是不得不采用的权宜之计。（BSJ）

标普、穆迪警告中国房企债务问题将严重恶化

国际评级机构标准普尔和穆迪近日不约而同发布警告，中国房地产开发商今年将有巨额债务到期，而且流动性状况趋于恶化，将面临到生存考验。据华尔街

日报、路透等报道，穆迪报告指出，由于中国房地产开发商的销售放缓及库存增加，而短期债务上升，加上境内外融资受到限制，其流动性状况逐渐恶化。穆迪维持对中国房地产业的（负面）展望。穆迪指出，其在本月中对中国房地产开发商进行了压力测试，结果显示，该机构评级的 29 家企业中，有 11 家流动性疲弱，而去年 12 月时仅有 4 家。穆迪评级的 29 家开发商中，今年到期的短期债务总额达到人民币 1590 亿元，较 2011 年 12 月时增加 23%，其中境内债务为 1280 亿元，境外债务为 310 亿元。标普的报告同样指出，2012 年中国的房地产开发商将有巨额债务到期，而且流动性状况趋于恶化。另一方面，住房销售的前景黯淡，债务再融资的条件也较为苛刻。标普信用分析师李国宜表示，房地产开发商的借款成本总体呈上升趋势，同时融资管道在收窄，进而对盈利能力和现金流造成损害。尽管开发商面临存亡之际，标普预计，今年很多中国城市将继续实施住房限购措施。（RSJ）

社科院报告认为过去 10 年城市化的模式不可持续

中国社会科学院财经战略研究院 21 日发布的《中国城市竞争力报告》显示，2011 年我国东部地区城市竞争力出现了相对下降。2011 年上海的城市综合竞争力排在香港、台北、北京之后的第四位，首次被北京超过。中国社会科学院城市问题专家倪鹏飞指出，上海等一些东部城市已经进入一个结构转型新的关键时期，其相关产业的转移，是竞争力下降的主因。值得注意的是，进入结构转型关键期的城市并不只上海一个，整个东南地区城市竞争力的可持续性都需关注。报告表示，城市竞争力和城市发展阶段息息相关，东南沿海城市正在经历经济转型和结构调整的阵痛，同时东部地区某些城市房价过高，社会矛盾凸显等直接影响其城市综合竞争力的提升，这是东部城市停滞不前的主因所在。情况最严峻的是浙江，温州的竞争力 2011 年已经跌出前 50 名。倪鹏飞介绍说，浙江多以发展劳动密集型中小企业为主，在劳动力成本连年上升的背景下，其传统的微利模式受到严重的挑战和冲击。以至于浙江特别是温州多年热衷于将资金投资于房地产，温州民间借贷危机的发生与此有相当大的关系，在近些年该问题集中爆发，致使该省城市竞争力整体下滑。报告特别指出，过去 10 年城市化的模式不可持续。城市化

问题主要表现在：一是人口不完全城市化，按照常住人口城市化率已达 50%，但城市户籍人口仅仅达到 33%；二是土地过度的城市化，10 年城市人口增长 0.5 倍，建成区面积相应增加了接近 1 倍；三是城市体系的偏颇，大量人口向行政级别高的中心城市聚集，中等城市发展相对缓慢，小城镇功能不完善、比较分散。

（BSJ）

最高法：补偿不公禁止强拆确立裁执分离为主导方式

<http://www.crei.cn> 2012年4月11日 来源：新京报

新京报讯（记者邢世伟）征收补偿决定明显不符合公平补偿原则，严重损害被执行人合法权益的，法院应当不准予执行。昨日，最高法出台司法解释，明确了法院应裁定不准予执行的七种情形。

2011年1月国务院公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》，废除了行政强拆，改由行政机关向法院申请强制执行。

昨日，最高法发布《关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》，对法院如何受理行政机关申请强制执行房屋征收、受理后如何进行审查和裁定等问题进行了规范，并确立了“裁执分离”为主导的强制执行方式。自2012年4月10日起施行。

■ 焦点

强执原则强制执行实行“裁执分离”

【法释原则】

最高法介绍，司法解释在充分考虑对被征收人合法权益的多重保护、确立“裁执分离”为主导的强制执行方式的基础上，从案件受理、审查、执行等方面，对法院办理非诉行政执行案件作出了具体规范。

【解读】

中国政法大学副校长马怀德：在《国有土地上房屋征收与补偿条例》出台前，政府征地通常自行确定补偿标准，并强制被拆迁者接受，行政机关则是自裁自执。行政机关既是裁判员，又是运动员，行政机关的权力不能被控制。这往往会引发被拆迁者与拆迁者之间的暴力对抗。

“裁执分离”是指做出裁决的机关与执行的机关应该分离，从而体现权力的监督

与制约，防止权力滥用。

北京大学法学院副院长王锡铎：司法解释将原来征收补偿条例的第 28 条，从法院强制执行角度，做了具体规定。法院在房屋征收补偿过程中，主要是审查的角色，而不是主要负责组织实施的角色。通俗地说，在强制拆迁问题上，法院做“文官”，而不做“武官”。

法院审查申请强执法院可组织听证

【法释摘要】

人民法院在审查期间，可以根据需要调取相关证据、询问当事人、组织听证或者进行现场调查。

【解读】

马怀德：询问当事人、组织听证是法院在审查过程中的一种方式，也是普通案件法院办案的方式之一。确立这种方式，有助于法院更客观地了解被征收人的诉求，更公正合理地做出裁定。

法院裁定七种情形法院不准予强执

【法释摘要】

征收补偿决定存在下列情形之一的，法院应当裁定不准予执行：（一）明显缺乏事实根据；（二）明显缺乏法律法规依据；（三）明显不符合公平补偿原则，严重损害被执行人合法权益，或者使被执行人基本生活、生产经营条件没有保障；（四）明显违反行政目的，严重损害公共利益；（五）严重违反法定程序或者正当程序；（六）超越职权；（七）法律、法规、规章等规定的其他不宜强制执行的情形。

【解读】

王锡铎：原来法院对行政行为的审查，主要是看行政行为是否违反法定程序，这次新加入了“或者正当程序”，大大加强了审查的强度。另外，“明显不符合公平补偿原则，严重损害被执行人合法权益，或者使被执行人基本生活、生产经营条件没有保障。”这充分体现了执行中对个人权益的保障。

马怀德：不予政府执行的七种情形，实际上都是针对行政机关现实存在的违法的情形。根据现实生活中行政机关经常容易犯的错误，来确定法院的审查标准，这个标准对于相对人来讲是保护性的；对行政机关是一种制约、监督性的标准。

执行主体强拆一般由市县府实施

【法释摘要】

法院裁定准予执行的，一般由作出征收补偿决定的市、县级人民政府组织实施，也可以由法院执行。

【解读】

王锡铤：从立法语义表述来说，前者是原则。法院之所以不去组织实施拆迁，一是因法院能力问题；第二，社会稳定风险的评估是由市、县人民政府来做的，由法院实施风险较难控制。

从立法文字的背后来看，这种所谓的留个“尾巴”，可能反映了行政部门和司法部门之间，在“谁来组织落实”这个“烫手山芋”的问题上是有博弈的。

马怀德：如果法院更具有执行条件或更便于执行的话，那么法院也可以实施。比如说拆迁补偿款。做出了拆迁补偿决定，当事人既没有起诉也没有申请获益，那么行政机关就此可以申请法院来强制执行。法院做出准予裁定的决定后，通常情况下比如说把款项由行政机关付给被拆迁人。如果法院方便的话或者法院条件具备的话，法院可以直接将这笔补偿款打入被拆迁人的账户，或者可以提存，放在一个公共账户里。实际上，只是在例外情况下，由法院自己来实施征收补偿决定的执行。

新京报记者邢世伟刘春瑞实习生葛南南

■背景

拆迁法规沿革

●1991年6月1日

当地政府可组织拆迁

国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》，自1991年6月1日起施行。条例规定：当地人民政府可以组织统一拆迁，也可以由拆迁人自行拆迁或者委托拆迁。

●2001年11月1日

行政机关可自行强拆

国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》，自2001年11月1日起施行。条例规定：建设单位是拆迁人；行政机关可自行强制拆迁；政府既可以责成有关部门强制拆迁，也可以申请法院强制拆迁。

●2011年1月21日

暴力拆迁可追究刑责

国务院公布实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，国有土地房屋征收必须“补偿先行”；暴力迫使被征收人搬迁可追究刑事责任；征收范围确定后“违建”不补偿；新条例改“拆迁”为“征收”，突出保障被征收者权益。

● 2012 年 1 月 1 日

行政强执由法律设定

全国人大常委会通过《行政强制法》，自 2012 年 1 月 1 日起施行。

该法第 13 条规定：“行政强制执行由法律设定。法律没有规定行政机关强制执行的，作出行政决定的行政机关应当申请人民法院强制执行。”

● 2012 年 4 月 10 日

强执实行“裁执分离”

最高人民法院出台司法解释，确立了“裁执分离”为主导的强制执行方式。规定：人民法院裁定准予执行的，一般由作出征收补偿决定的市县人民政府组织实施，也可以由人民法院执行。2012 年 4 月 10 日实施。

住建部称今年部署第二批公积金建保障房试点

<http://www.crei.cn> 2012 年 4 月 12 日 来源：法制晚报

今年，住建部将在总结推广住房公积金贷款支持保障性住房建设试点城市工作经验的基础上，部署第二批试点工作，此外还将加快建立住房公积金监管系统。

今天（4 月 10 日）下午 2 时，住建部将召开公积金条例修订研讨会，会上，众多业内专家将对如何“加强法规制度建设、完善管理使用政策、健全监督管理体制、提高行业人员素质、确保资金安全和有效使用”等各项工作进行探讨。

记者从住房公积金监管司了解到，今年住建部将从扩大试点实施范围和加强试点监督指导入手，着力做好支持保障性住房建设试点工作。

今年将召开试点工作会议，在总结推广首批试点工作经验的基础上，部署第二批试点工作，确保试点范围平稳有序推开。

据记者了解，最近几年发生几起公积金非法挪用案件，如北京住房公积金管理中

心朝阳分中心原主任刘毅腐败案、云南省丽江市住房公积金管理中心原主任王琼英腐败案等，都暴露出这方面的隐患。

为此，今天下午的研讨会，将会对公积金的监管与防控进行进一步探讨。

● 相关链接

《住房公积金管理条例》于 1999 年 4 月 3 日由国务院发布实施，2002 年 3 月 24 日进行了第一次修改，至今已 10 年。

2011 年，住房和城乡建设部启动了修改《条例》的立法调研工作。据了解，住建部正在争取在今年上半年将《条例》的修订稿上报国务院。

此外，2010 年，北京、天津、重庆等 28 个城市被确定为利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点城市。

上海经适房新规出台

<http://www.crei.cn> 2012 年 4 月 13 日 来源：中华工商时报

上海市住房保障和房屋管理局近日发布了一份修订后的《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请对象住房面积核查办法》（以下简称《办法》），明确了私自搭建的房屋原则上应当先拆除，方可审核共有产权保障房的申请；如相关管理部门认为不宜作拆除处理的，应当计算居住面积。

根据这一《办法》，住房面积核查的范围包括申请对象户口所在地住房和他处住房。他处住房是指核定面积家庭成员在申请对象户口所在地以外拥有的产权住房、实行公有住房租金标准计租的承租住房、已落实私房政策发回产权由业主自管的住房、宅基地住房等。

根据《办法》，户口在上海市他处居民家庭或者工作学习单位，按照规定须一同申请的具有法定赡养、抚养或者扶养关系的申请家庭成员等六种类型的人员，可以计入核定面积家庭人数；户口迁入申请对象户口所在地住房或者他处住房未满两年的人员等四种类型的人员，不得计入核定面积家庭人数；未经批准擅自改变居住用途的房屋，仍按照原居住面积计算；经批准同意改变居住用途的，按照实际居住面积确定。

该办法自颁布之日起实施，有效期至 2014 年 12 月 31 日。

公积金条例修订稿拟 6 月上报 使用途径拓宽无异议

<http://www.crei.cn> 2012 年 4 月 28 日 来源：中国经营报

如果不出意外，按照住房和城乡建设部(下称住建部)的规划，《住房公积金管理条例》(下称“条例”)修订的草案稿，将于 2012 年 6 月上报国务院法制办。

从 2011 年年底开始，住建部就“条例”修订展开了多次调研。此类工作，在距离 6 月这一最后底线还有不足两月之时，仍在进行。在此之前，国务院已经批准超过 20 个城市进行“住房公积金支持保障性安居工程建设贷款”的试点工作。同时，“条例”修订也已经被列入国务院法制办的部门立法规划。

目前，对于扩大住房公积金使用途径的修订内容方向已经没有争议。然而，在事关更多公众切身利益的缴存覆盖面扩大方面，仍有较大争议。在两个月后向国务院法制办提交的条例修订“草案”中，很可能将不会出现与“强制用人单位缴存职工公积金”相关或类似的内容表述。

6 月“底线”

“条例”的修订工作如果不出意外，将被列入“住建部 2012 年工作要点”。

“相关的调研工作，去年年底就已经开始了。”4 月 25 日，住建部一位官员向《中国经营报》记者证实。2011 年 11 月，住建部部长姜伟新前往全国人大接受关于保障性住房的专题询问。在此之后，住建部就已经启动了“条例”修订的调研工作(见本报 2011 年 11 月 7 日《住建部调研住房公积金改革》)。

此后，由住房公积金监管司牵头，住建部围绕“条例”修订进行了一系列的工作部署，其中包括多轮不同层面的调研工作。目前，在住建部制定的 2012 年工作计划当中，条例“修订”草案上报国务院法制办的时间，被定在 2012 年 6 月份。

记者了解到，“条例”的修订工作如果不出意外，将被列入“住建部 2012 年工作要点”。该要点是指导全年业务工作的依据。按照惯例，一般在一季度末二季度初下发。“姜伟新部长最近在部署 2012 年工作重点时，也要求争取在上半年完成上报国务

院。”

据了解，作为国务院行政规章，“条例”自1999年国务院颁布实施以来，一直是全国住房公积金缴存、使用和管理的基本法律依据。由于住房公积金由个人和用人单位共同缴存，并无财政出资，因此，“条例”始终要求住房公积金不能用于与个人住房消费无关的领域，以确保作为“个人财产”的住房公积金的安全。

“关于修订‘条例’最早提出是在2010年，全国部分省市试点住房公积金增值收益部分用于保障性住房的建设贷款。”一位接近住建部的权威人士称，这种试点后被国务院推广，但从事实上突破了原有“条例”的规定，才有了住房公积金的“修法动议”。

目前，住房公积金的“修法”工作，主要由公积金监管司牵头并推进主要工作，政策法规司和住房改革与发展司提供相应的建议，同时还听取全国人大法工委等方面的意见和建议。

“强缴”难局

是不是通过强制缴存的方式实现住房公积金覆盖面的扩大，不是住建部一个部门能够决定的问题。

虽然住房公积金与养老保险、医疗保险、失业保险并称“三险一金”，但住房公积金却从来都不在强制缴存的范围之内。记者了解到，在本轮住房公积金修法之初，曾充分考虑将住房公积金和“三险”并列，纳入用人单位的“强制缴存”范畴。

然而，对于是否将“强制缴存”性质的内容，写入修订后的“条例”，一直争议较大。

记者了解到，截止到2011年9月末，全国住房公积金的缴存人数是9100余万人，其中国家机关和事业单位的公积金缴存人数为6100多万，这意味着国家机关、事业单位和国有企业是缴存住房公积金的主体。

住建部副部长齐骥也在相关会议上证实了上述数据。这也意味着众多来自民营企业的职工并未缴存住房公积金，而从现实来看，这部分人群正是购房困难人群，对住房公积金的需求强于来自国家机关、事业单位和国有企业的职工。

“扩大住房公积金的覆盖面，这是没有争议的原则方向，住建部也是十分认可的，但如何扩大，是不是通过强制缴存的方式实现扩大，这个现在就很难说，因为这恐怕不是住建部一个部门能够决定的问题。”前述接近住建部的权威人士告诉记者。

在 2011 年 11 月的专题询问上，住建部部长姜伟新曾坦言，住房公积金管理是牵涉多部门的复杂问题。他甚至表示，曾经考虑过“住房公积金是否还要由住建部来主管”。而记者掌握的情况表明，如果要形成住房公积金的强制缴存制度，等于增加了新的社会保障内容，作为一项强制的社会保障制度，需要与人力资源和社会保障部协调，甚至需要经过全国人大的认可。

“这显然不是几个月就能完成的。”中国房地产学会副会长陈国强告诉记者。对于上述说法，前述住建部官员表示，由于修订工作仍在进行当中，不便发表评论，对于最终修订内容的表述，他只是证实，会体现扩大覆盖面的这一大原则，但是否写入“强制性”的内容，他表示不便预料，须以最终上报的草案为准。

“援建” “扶正”

“住房公积金支援保障性安居工程建设”将要在修订“条例”的草案中予以体现，已经没有争议。

尽管强制缴存内容是否写入“条例”的修订争议巨大，但在“扩大住房公积金使用用途”方面，“条例”的修订将会做比较细致的体现。此前，齐骥在内部系统会议上强调，任何部门、机构不得以任何名义为个人合理支取住房公积金设置障碍。

“目前，另外一个没有争议的是住房公积金支援保障性安居工程建设，这会在修订‘条例’的草案中予以体现。”前述住建部官员向记者证实。记者了解到，这一用途的拓展仍将被要求由相关主管部门批准后才能进行。

这一工作已经先行试点。2011 年，住建部会同有关部门制定了试点项目贷款管理、财务管理等配套文件。据悉，截止到 2011 年底，地方住房公积金管理部门已向 50% 的项目发放了贷款，其中重庆、哈尔滨、天津、大连、长春、昆明、无锡等城市已经按计划实现全部放款。

姜伟新对此曾表示，“经我部住房公积金督察员多次对 29 个试点城市的检查，总体看试点工作进展良好。”因此，目前这一点在“修法”的过程中，已经基本没有争议。没有太大意外，这项内容将肯定出现在上报国务院法制办的草案当中。

另外，对于公积金贷款上限提高等方面的操作技术问题，草案将不会“过多、过细”的涉及。“法规只做框架性的、原则性的规定，毕竟地方情况会有很多不同”。前述接近住建部的权威人士告诉记者。

扬州房产新政非“救市” 旨在推进成品住房建设

<http://www.crei.cn> 2012年5月9日 来源：中新网

“对个人购买成品住房(俗称“精装修房”)进行奖励的通知是为了加快推进扬州市成品住房的开发建设，到2015年实现市区中心城区新建住房中成品住房比例达到40%的目标。”8日，扬州市房管局就此新政引发的社会热议，作出回应。

扬州出台房产新政决非“救市”，旨在推进成品住房开发建设。扬州市房管局局长勾凤诚说，推广成品住房是避免二次装修资源浪费、提升住宅综合品质、改善人居环境质量的重要措施，对提高房地产开发建设水平、推进住宅产业现代化、促进资源节约利用。

“这也是为了贯彻省政府的文件精神，要求扬州到2015年要实现市区中心城区新建住房中成品住房比例达到40%的目标。”勾凤诚坦言，扬州出台房产新政，是为了加快推进扬州市区成品住房的开发建设，引导和鼓励群众购买成品住房，倡导科学居住理念。同时，他表示，扬州将继续严格执行国家宏观调控政策，加强房地产市场调控。

此次扬州市财政局、房管局联合出台《关于对个人购买成品住房进行奖励的通知》，勾凤诚解释说，奖励政策为：对个人新购买的成品住房，建筑面积在90平方米及以下的，对购房人给予所购房屋合同价款千分之六的奖励；对个人新购买的成品住房，建筑面积在90平方米以上、120平方米以下的，对购房人给予所购房屋合同价款千分之五的奖励；对个人新购买的成品住房，建筑面积在120平方米及以上、144平方米以下的，对购房人给予所购房屋合同价款千分之四的奖励。房屋合同价款仅指房屋本身价款，不含车库、车位、公共维修基金等价款。

对于此次扬州出台新政被部分媒体误读。“这纯粹是推动成品住房的奖励措施而已，谈不上救市。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉公开直言，去年以来，省里以及各市在不断探索给予成品住房怎样的优惠政策，以推动成品住房的发展，其中，税费补贴是一个非常重要的方面。各市其实都在酝酿，只不过大都还没有落实而已。

4 部委规范国企负责人职务消费 禁用公款买房等

<http://www.crei.cn> 2012年5月10日 来源：人民网

四部委规范国企负责人职务消费

据新京报报道，今后，国企负责人严禁豪华装修办公室，严禁用公款为亲属和子女支付各种费用。日前，财政部、监察部、审计署、国资委印发了《国有企业负责人职务消费行为监督管理暂行办法》，对12种行为予以严格限制。

- ☐ 超标准购买公务车辆、豪华装饰办公场所，或者在企业发生亏损期间，购买、更换公务车辆、装修办公室、添置高档办公用品。
- ☐ 超标准报销差旅费、车辆交通费、通信费、出国考察费和业务招待费。
- ☐ 用公款支付个人购置住宅、住宅装修、物业管理等生活费用，或挪用企业材料物资，修建和装修个人住宅。
- ☐ 违反规定用公款进行高消费娱乐活动，或者用公款支付非因公的消费娱乐活动费及礼品费。
- ☐ 违反规定用公款支付应当由个人负担的各种名义的培训费、书刊费等。
- ☐ 违反规定用公款为个人购买商业保险。
- ☐ 违反规定用公款为个人变相支付各种理疗保健、运动健身和会所、俱乐部等费用。
- ☐ 违反规定用公款为亲属、子女支付各项费用，或者用公款支付应当由个人承担的其他费用。
- ☐ 利用职务上的便利，在企业内部或者到下属企业以及往来单位转移消费支出。
- ☐ 通过虚开会议费发票及虚构物资材料、固定资产、办公用品等名义套取现金，用于职务消费支出。
- ☐ 对已经配备公车的国企负责人发放用车补贴。
- ☐ 其他违反法律、法规规定的职务消费。

【点评】

严格限制的12种行为如果能切实落到实处，对规范国企负责人职务消费意义重大。

但正如一些专家诘问，关于国企负责人的消费监管也有过规定，但缘何文件再三下发，问题却无法解决呢？这值得我们思考。固然“职务消费”的界定上存在漏洞，容易被模糊、钻空子，但公款私用、以权谋私等行为终究并非是无懈可击的，关键还在监督和执行到位。如果没有有效的执行，再好的规定也是白纸一张。

楼市再吹政策微调风：上海酝酿新政拉动住房成交

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 10 日 来源：上海证券报

将推动四大保障房类型相互转换，让更多保障房有进入销售市场的可能

在不违反中央房地产宏观调控大原则的前提下，将有更多地方政府出台拉动房地产市场成交量的新举措。其中，上海有可能以其政策的系统性和技术性，再次成为微调的排头兵。而这一次，上海不仅考虑拉动商品房成交，同时也考虑将保障房成交大步推进。

其中，在保障房方面，上海将推出系列新政，推动四大保障房类型(廉租房、公租房、共有产权房和动迁安置房)相互转换，让更多保障房有进入销售市场的可能。

上海有意拉动住房成交

业内人士透露，“五一”节前，在一次上海市相关政府部门主持的内部会议上，相关政府领导要求房地产研究机构在不违反中央宏观调控大原则的基础上，研究制定进一步拉动楼市成交的政策预案。该人士表示，政府部门希望上海 2012 年 GDP 能够保持稳定增速，由此希望房地产投资和成交量都能保持相对稳定的增长。

“当时我们的建议是如果销售形势能够保持住 3 月的行情，刺激性政策就没有出台的必要。但从 4 月及‘五一’销售情况来看，上海楼市没有能够维持 3 月的行情。”上述知情人士称。

上述消息其实已经在官方口径中得到些许透露。近日，在一个民生访谈类节目中，上海市住房保障和房屋管理局局长刘海生表示，上海坚持房地产调控政策不动摇，各项市场调控政策“力度不减、政策不变”。不过，他同时表示，限购是全国楼市宏观调控政策，该政策何时取消，还需要看条件是否成熟，包括房价是否得到控制、能否

回到相对合理的水平等。除限购外，上海也在探索一些其他方法，比如税收政策、银行信贷政策等，来进一步抑制投资。

业内人士对此解读为：抑制投资的同时，鼓励自住需求的政策也将随之调整，而税收信贷等将成为调整突破口。当上海房价回归合理水平后，限购替代政策也将随之出台。

尽管不断强调上海的产业结构调整目标之一就是摆脱房地产依赖，但事实上，上海仍有可能通过拉住房成交来缓解经济结构性压力。

“从去年底到今年 3 月，国税总局、住建部、财政部等中央部委，以及上海市地方政府，都组织了多场房地产形势调研会，绿地、大华、和黄、万科、保利、瑞安等在沪重点企业都悉数参加。政府部门关心的首要一点是企业资金链的情况。此外，地方政府更大的救市动机来自 GDP 增长放缓和房地产投资增速放缓。”一位上海房地产界人士称。

数据显示，一季度上海市 GDP 总值为 4593.85 亿元，同比增长 7%。与 2011 年一季度 8.5% 的 GDP 增速相比下降 1.5 个百分点。而在三个产业板块中，房地产行业一季度生产总值为 184.15 亿元，较去年同期回落 5.5%，是下滑最快的板块。“像金融这种重点行业，其快速改善增速的可能性不大，新兴战略产业又处于培育阶段，因此只有房地产，调控的线握在政府手里，对政府来说是可控的，其效果也是立竿见影的。”上述业内人士称。

对于促进商品房成交的微调政策出台方式和时间表，目前仍不明确。从成交情况上看，上海 4 月以来的销售行情确实已从 3 月份有所回落。根据 21 世纪不动产统计，4 月份上海新建商品住宅成交 5045 套，环比 3 月回落 26.2%。但存量供给却在不断增加，4 月上海新建住宅新增供应面积超过 88 万平方米，比 3 月增加 30.6%。业内人士分析，二季度 GDP 增速是个关键指标，如果二季度 GDP 增长仍然疲弱，上海对楼市动手的可能性将加大。

对于放松的形式，业内也猜测不一。有分析师认为，为了避免受到过多关注，上海可能从操作层面直接放松。而如果有直接的政策改变，业内人士分析，高启的税费可能是微调方向。“如果把二手房交易的上下家税费全部压在购房人身上，那么其最高承担的税负是购房总额的 10% 以上。这其实是很畸形的税收结构。相比营业税、契税和所得税，目前试行的房产税反而没有令购房人感到过大压力。”21 世纪不动产分析

师黄河滔介绍。

上海楼市新规：沪籍单身人士不得购买第二套住房

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 15 日 来源：中国证券报

□本报记者 周文天

继日前上海市房管局发布公告要求严防外地户籍补缴社保购房后，上海市各房地产交易中心近日对限购政策又做出新的规定：单身上海户籍人士如果名下已单独拥有一套住房，不能再购买第二套住房。杨浦区、虹口区、金山区、松江区和奉贤区房产交易中心均证实了该消息。此前单身沪籍人士如果名下已拥有一套住房，还可购买第二套。

2011 年上海版“限购令”规定，在上海市已有 1 套住房的上海户籍居民家庭、购房之日起前 2 年内在上海累计缴纳 1 年以上个税或社保证明的非上海户籍居民家庭限购 1 套住房。对于在上海已拥有 2 套及以上住房的上海户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非上海市户籍居民家庭、不能提供 2 年内在上海市累计缴纳 1 年以上个税或社保缴纳证明的非上海户籍居民家庭，暂停在上海市向其售房。

业内人士认为，在实际操作中，有购房者设法钻“限购令”的漏洞。例如，如果三口之家有两套房，其中小孩名下有一套住房，可以将小孩户口单独迁出，以“已有 1 套住房的上海户籍家庭”名义再购买一套。不过，根据新的规定，此类“擦边球”就行不通了。中房信研究总监薛建雄表示，这一新举措表明上海市政府对楼市调控加强，也是对前一段时间上海有意放松楼市调控传闻的一种回应。

上海住房保障和房屋管理局局长刘海生 4 日在参加“2012 上海民生访谈”时表示，目前上海房地产市场的投资投机性需求已基本遏制，上海将继续坚决贯彻楼市调控政策，力度不减、政策不变，而限购何时取消要看条件。

河南调整国有土地上房屋征收与补偿政策

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 16 日 来源：新华网

河南省政府近日下发《河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》（以下简称《规定》）的通知，对原有国有土地上房屋征收与补偿政策予以重新调整，但在《规定》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，将不在调整政策保护之列。

这些重新调整的政策主要包括：明确政府为房屋征收与补偿的主体、由被征收人选择房地产价格评估机构、停产停业损失列入补偿范围以及对符合条件的被征收人优先予以住房保障等。

据河南省住房和城乡建设厅相关负责人介绍，《规定》的出台意味着从政策规定上“行政强拆”将在河南退出历史舞台。按照《规定》，今后全省房屋征收与补偿工作将由河南省住房城乡建设部门负责指导、市县级政府具体负责实施，但房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

对于征收房屋的价格评估，被征收人可以在规定期限内，自愿协商选择房地产价格评估机构。而逾期，则将由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定或者采取随机方式确定。

此外，“具有房屋权属证明或者被认定为合法建筑且有合法有效营业执照、已办理税务登记且有纳税凭证”的征收房屋可享受停产停业损失补偿。补偿标准以被征收人近 3 年的月平均利润值确定，补偿期限为“商业和服务性行业不低于 3 个月，工业生产行业不低于 6 个月”。

《规定》还明确提出，对个人住宅被征收且符合当地住房保障条件，并自愿选择保障性住房的被征收人，作出房屋征收决定的市、县级政府应当优先予以住房保障。

北京旧城人口迁入新城安置房仍由旧城管

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 16 日 来源：京华时报

市政府昨天对外公布并实施《关于加强保障性住房使用监督管理的意见（试行）》（以下简称“意见”），自 2007 年以来建设的四类保障性住房被纳入严格监管范围。

对接安置房人口输出区负责监管

北京市近两年来不断加大旧城人口疏解的力度，安置旧城人口多采取“结对子”的方式，在其他区县安排定向安置房源，鼓励人口外迁。然而，针对这些对接安置房如何管理的问题，此前没有较为明确的管理方式。

对此，意见进行了明确：用于旧城人口疏解对接安置的保障性住房，由人口输出区在输入区建立管理服务站，配置专职人员，负责保障房的使用监督管理工作。

也就是说，旧城人口在新城居住的保障房的使用情况，仍由旧城政府部门监管。

对于用于旧城人口疏解的集中建设的保障性住房小区，意见规定，将由房屋所在区县住房保障管理部门设置的管理服务站具体负责使用监督管理工作。

受保障家庭将建立动态管理档案

此次纳入严格监管的保障房指自 2007 年以来建设的出租型保障性住房和出售型保障性住房，其中包括公共租赁住房、廉租住房、经济适用住房、限价商品住房。

意见明确，出租和出售型保障房的监督管理方将分别建立保障性住房承租家庭档案和保障对象家庭档案。对入住家庭基本信息进行登记，根据家庭变化情况及时做好动态管理工作。

市住房保障管理部门负责统筹协调全市保障性住房使用监督管理工作。各区县政府要组织区县住房保障管理等部门按规定开展保障家庭资格复核工作，设立举报信箱，公开举报电话。对复核后不符合申请条件的家庭，按照本市相关管理

规定进行处理。

此外，本市将整合住房城乡建设、民政、人力社保、公安、税务、工商、金融等部门信息资源，提高保障性住房资格审核的效率和准确性。

经适房违规物业须在两日内上报

意见明确，出售型保障性住房的使用监督管理工作，由购买保障性住房家庭原申请所在地区县住房保障管理部门负责。相关日常工作可通过购买服务方式由物业服务企业承担，签订委托合同并明确委托事项、期限、报告程序、委托费用、违约责任等内容。

根据委托合同，小区物业须加强日常检查，及时发现违规出售、转借、出租（转租）、闲置、擅自改变房屋用途、擅自拆改房屋和违规使用公共空间等行为，并在两个工作日内告知区县住房保障管理部门及管理服务站。

同时，意见还要求，房地产经纪机构应遵守本市保障性住房相关管理规定和房屋租赁管理规定，不得为违规保障性住房提供居间服务。对于违规代理保障性住房的出租（转租）、出售业务的，由区县政府组织区县住房保障管理行政执法机构依法处理。

出租型住房产权单位须定期走访

意见指出，出租型保障性住房的使用监督管理工作由房屋产权单位负责，并与承租家庭在所签订的房屋租赁合同中明确约定各类违规行为及相应的违约责任，直至解除合同。

作为房屋产权单位，须定期进行入户走访，及时掌握承租保障性住房家庭的成员、收入、资产、住房等变化情况，定期对配租资格进行调查。如发现不符合配租资格的，按合同约定处理并告知承租保障性住房家庭申请地所在区县住房保障管理部门。

此外，开展日常检查。发现转租、转借、闲置、改变用途、违章搭盖等违规行为，应按照合同约定及时制止，做好相关记录并告知承租保障性住房家庭申请地所在区县住房保障管理部门

政府将委托物业公司入户查访保障房违规出租

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 16 日 来源：北京日报

政府将委托物业公司对经适房、公租房等进行日常检查，如发现违规出售、出租、转租、闲置行为，将要在 2 个工作日内报告给住房保障部门。昨日，本市公布《北京市人民政府关于加强保障性住房使用监督管理的意见》，根据意见，保障房违规出租行为将受到严格管制。这将使得保障房的后期使用体系更加完善，令更多符合保障房入住条件的人士获得实实在在的保障。

出租 2007 年后保障房违规

“意见”显示，这一文件针对的是 2007 年以来按照“三级审核、两级公示”审核程序、通过公开摇号配租配售入住保障房的家庭。2007 年前未经此程序购买的老经适房，仍将按照老办法执行。而回龙观、天通苑区域的老经适房，以及南城的瑞海家园等经适房，都不在新办法的管理范围内。

同时，房地产中介也不得违规为 2007 年以后的保障房提供居间服务，对于违规代理保障房的出租、转租、出售业务的，将依法处理。

同时，本市将建立保障房家庭档案，对入住家庭基本信息进行登记，并根据家庭变化情况及时动态管理。市住建委相关负责人表示，这份档案中将登记家庭的基本信息、成员人数和其他动态情况。如果房屋中存在没有保障房家庭成员居住、却有其他人员入住的情况，主管部门就可以直接调查是否有违规出租等行为。

定期入户走访家庭情况

北京对于保障房的后期管理，把目前四种保障房分为两种类型，公租房(含廉租房)为出租型保障房，经适房和限价房为出售型保障房。监督管理方式也分为两套，将按照保障房性质不同分别执行。

据市住建委相关负责人介绍，出租型的保障房将由房屋产权单位负责监督管理。北京市保障性住房建设投资中心作为北京主要的公租房持有和运营单位，将组建一支专业的队伍，来负责公租房的后期管理。

“意见”要求，产权单位将对出租型保障房进行定期入户走访，及时掌握承

租保障房家庭成员的收入、资产、住房等变化情况，定期对配租资格进行调查，如发现不符合配租资格的，将按合同约定处理。

同时，还将开展日常检查，如发现转租、转借、闲置、改变用途、违章搭盖、擅自拆改房屋和违规使用公共空间等各类违规行为，应按照合同约定及时制止，并告知所在区县住保部门。

出售型的保障房则由申请家庭所在区县住保部门负责。不过具体的日常工作可以通过购买服务的方式，委托保障房小区的物业公司来承担。物业人员将在小区开展日常检查。

小区加设管理服务站

为了方便信息沟通和管理，本市将在集中建设的保障房小区，区县住保部门设置管理服务站，具体负责保障房使用监督管理。旧城人口疏解对接安置房，也将由人口输出区在输入区建立管理服务站，配备专职人员。

按照相关负责人的解释，如果物业发现小区住户存在违规行为，可以直接到所在的管理服务站报告，站内工作人员负责调查核实，并上报处理。

同时，在商品房小区中配建或收购的保障房，要与小区物业实施统一管理，物业管理部门将加强对保障房项目业主大会筹备组及业主大会的指导，规范小区物业管理。

部分地方楼市政策被叫停 长春限购令暂无变化

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 17 日 来源: 中国吉林网

部分地方楼市政策被叫停

对于媒体的报道,昨日,上海市住房保障和房屋管理局作出了回应,称“上海户籍的单身人士不得购买第二套住房”并非新规定,而是在 2 月份就已经出台。

不过这个政策依旧引人关注,因为此前虽然也有一些地方政府,包括上海市调整了“限购令”,但都是对“限购令”的放松,此次则是地方政府第一次出台收紧“限购令”的政策。

2011 年 10 月广东省佛山市率先对“限购令”作出调整,对售价在 7500 元/ m^2 以下的商品住宅放开限购,允许佛山市户籍人口在拥有两套住房的情况下再买一套,然而这个实际上松绑的“限购令”的政策在佛山市推出的当天就被佛山市自己叫停。

2012 年 2 月安徽省芜湖市也出台了一系列楼市政策,包括对购买首套住房的给予契税补助,并给予 50 元~150 元/ m^2 不等的财政补贴。虽然芜湖市并不属于国家规定的限购城市之列,但是这些政策仍被认为是挑战当前国家的楼市调控,5 天后也被叫停。

同样在 2012 年 2 月,上海市解禁非户籍人口的购房限制,规定持有上海市居住证满三年的非上海户籍人口可以购买第二套住房,这无疑是对“限购令”某种程度的松绑,然而该政策也在一周后被叫停。

在刚刚过去的 5 月 7 日,江苏省扬州市又对成品住房,也就是精装修住房,根据面积大小给予购房款 4%~6% 不等的补贴。不过扬州市表示此举只为推动精装修住房的建设,并非对楼市的放松,而这也是目前唯一在执行中的地方政府楼市新政。

在这些城市中,上海市和佛山市属于“限购”城市,而芜湖市和扬州市则不在国家规定的“限购”城市之列,其中上海市是在对“限购令”松绑被叫停后又重新推出对“限购令”收紧的政策。

长春成年单身子女可买二套房

对于长春市“限购令”是否会作出改变，尤其是像上海一样对单身人士作出新的规定，昨天记者就此采访了长春市住房保障和房地产管理局的相关人士，他表示目前长春市的“限购令”仍然没有变化，并没有出台其他规定。

按照长春市“限购令”，长春户籍家庭如果有一套住房就可以再购买一套，如果有两套或以上住房就不可以再购买。

而据记者从长春市多个楼盘销售人员处了解，在购房时，成年单身子女与父母并不算一个家庭，可知长春市户籍的成年单身子女是可以购买第二套住房的。

■分析

上海调控先松后紧引人深思

上海市对“限购令”政策的调整在2月份的一个月内出现截然相反的两种变化，对此业内人士认为背后的情形值得深思，“之前上海市楼市调控的放松引起了不少争论，尤其上海还是全国性的中心城市，而政策的放松又被指是鼓励了投资需求，因此很快就被叫停了。随后上海又突然在全国率先收紧了楼市调控，反差太大，很可能是对之前放松的一种弥补，表明自己的一个态度。”

对于目前扬州楼市政策的所谓放松，他认为影响并不大，一是扬州本身不在限购城市之列，二是政策仅针对精装修住房，而从环保、节能等方面看，精装修住房的建设也确实应该鼓励。但具体政策还是应该以市场手段为主，而不应该是财政补贴。

针对“刚需”的调控将逐渐放松

对于地方和中央对楼市政策的调整，赵新宇表示，包括“限购令”在内的楼市调控政策肯定还会在比较长的一段时间内坚持下去，但是针对刚需的调控政策将会逐渐放松。

“调控的目的不应该是让大家买房，而应该是遏制房价上涨，把投资和投机需求从市场中挤出去，而之前的楼市调控虽然取得了很好的效果，但也把一部分刚需给调控了。无论是从满足普通百姓住房需求，还是从整个房地产市场健康发展，乃至促进中国的城市化进程来看，这都是需要作出改变的。”业内人士表示，“所以未来的楼市调控不会发生大的改变，但是针对刚需的政策应该会逐渐宽松。”

相关新闻：

超八成地方新政“过关”

截至 5 月 10 日，全国共有 33 个地方政府进行楼市调控微调，28 个通过，5 个被叫停。也就是说，超八成地方新政获得通过或者被默许。从地方微调的内容划分，可以划分为：一“免”：免或减征购房契税或退税。譬如马鞍山、武汉、北京、芜湖、扬州。二“调”：调整首套房贷利率恢复基准利率，利率优惠 9 折、8.5 折。譬如北京、上海、天津、重庆、广州、杭州、昆明、济南、南京、成都、哈尔滨、南昌、深圳、中山、东莞、苏州等。三“变”：改变普通住房价格标准。譬如天津、增城、中山、上海、南昌。四“提”：提高公积金贷款额度。譬如合肥、吉林、南京、常州、广州、武汉、沈阳等。五“户”：重启购房入户政策。譬如从化市、长春市。六“补”：补贴首次置业，譬如青岛、重庆、芜湖等。七“放”：放松限购条件。譬如佛山、成都、上海。八“绑”：土地松绑。譬如北京、广州、成都、昆明等。综合

国务院：今年重点推进征地拆迁等信息公开

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 18 日 来源：新京报

新京报讯（记者王姝）“三公公开”不够细化、不够透明的现象，有望得到解决。今后，中央部门须公开车辆购置数量及保有量、因公出国（境）团组数量及人数、公务接待有关情况等；而省级政府的三公公开，也拟在两年内实现全覆盖。

昨日，国务院办公厅发布《2012 年政府信息公开重点工作安排》（以下简称《工作安排》），对于“三公公开”提出了上述硬性要求。此外，《工作安排》还要求推进保障性住房信息、食品安全信息、环境保护信息、招投标信息、生产安全事故信息、征地拆迁信息、价格和收费信息公开。

扩大公开范围细化内容

在财政预算和决算公开方面，报送全国人大审查部门预算的国务院部门和单位，要在 2011 年普遍公开收支预算总表和财政拨款支出预算表的基础上，公开

财政部批复的全部预算表格并细化公开到款级科目，其中有关教育、医疗卫生、社会保障和就业、农林水事务、住房保障等支出要细化公开到项级科目。目前，政府预算收支科目的顺序为类、款、项、目。

除少数按有关保密规定不宜公开部门预算决算的单位外，其他尚未公开预算决算的中央部门，要加快公开步伐；已经公开的，要进一步细化公开内容。

各省（区、市）政府要按照要求，在普遍公开财政预算决算的基础上，推进省级政府部门公开部门预算和决算，并扩大范围，细化内容。

“公务接待有关情况”公开

在推进“三公”经费和行政经费公开方面，中央部门要在2011年公开“三公”经费支出总额和分项数额的基础上，细化“三公”经费的解释说明，公开车辆购置数量及保有量、因公出国（境）团组数量及人数、公务接待有关情况等。

各省（区、市）政府要制订“三公”经费公开时间表，争取在两年左右的时间内，实现省级政府全面公开“三公”经费。同时，要指导督促省级以下政府及其部门加快“三公”经费公开步伐。

推进中央部门公开行政经费，2012年各部门要及时公开2011年本部门行政经费支出情况。

2012年政府信息公开重点工作安排

1 预算决算、“三公”和行政经费公开

中央部门要公开车辆购置数量及保有量、因公出国（境）团组数量及人数、公务接待有关情况等。

2 保障性住房信息

全面公开分配政策、分配程序、分配房源、分配对象、分配过程、分配结果、退出情况等信息。

3 食品安全信息

专项检查整治、违法生产经营行为查处等日常监管信息以及风险评估和风险警示信息原则上都应依法公开。

4 环境保护信息

要加强环境核查审批信息公开，着力推进建设项目环评、行业环保核查、上市环保核查等信息的主动公开。

5 招标投标信息

招标投标违法违规行为及处理情况、违法违规企业名单应全面公开；对不依法履行公开职责的责任人员依法给予处分。

6 生产安全事故信息

要主动公开事故调查报告；对公众依法提出的事故信息公开申请，要积极回应，依法应当公开的要予以公开。

7 征地拆迁信息

加强补偿信息公开，重点做好补偿方案、补偿标准、补偿结果等各个环节的信息公开工作。

8 价格和收费信息

加强政府制定价格信息公开。依法应当听证的，要进一步公开听证信息，扩大公众参与度。

■ 焦点

中央部门预算公开要细化

除少数按有关保密规定不宜公开部门预算决算的单位外，其他尚未公开预算决算的中央部门，要加快公开步伐；已经公开的，要进一步细化公开内容。——《工作安排》

今年已有 90 多个中央部门公布预算，与往年相比，今年不仅统一了格式，而且内容更细化，图文互动，解释说明更加清晰。

全国人大代表叶青认为，预算公开依然有很大的改进空间。各部门预算公开时，应在现有功能分类的基础上，增加以经济分类为标准的信息。例如，对于教育部门来说，按功能分类主要就是教育，人们只知道这笔钱用在教育上，但具体怎么用却不得而知。如果从经济分类来看，人们就可以知道这笔钱中有多少用于教师、员工的工资奖金，多少用在教学业务上，多少用于教学设备，多少用在教学楼或有关建筑上，这样，对这笔支出的内容就有了更多的认识。

中央财经大学教授曾康华则表示，对预算公开要分两方面看，虽然当前的内容看起来确实不太懂，但如果全部公布到目，内容过于庞杂琐碎，一个部门动辄上千项的信息，云里雾里，也未必看得懂。为此，未来部门预算公布过程中，要把公众关注的信息进行归纳综合，进行系统的公布。 新京报记者 蒋彦鑫

空气污染物公开力度加大

落实新修订的《环境空气质量标准》，加大超标污染物监测信息公开力度。加强重特大突发环境事件信息公开，及时公布重特大突发环境事件的处理情况等信息。——《工作安排》

公众环境研究中心主任马军认为，这次涉及环保信息公开的工作安排，用了很多积极的词汇，有些是有针对性的，比如“加强重特大突发环境事件信息公开”等。我们可以想到，去年以来发生了很多起事件，有的是在公众打开自来水水龙头后水变臭了，政府才把信息公开出来，出现了迟报，甚至瞒报的情况。

虽然我国的环境信息公开取得了进展，这是中国社会进步的体现，《政府信息公开条例》起到了非常大的作用。但是，马军还认为，现在有一个问题迟迟没有得到解决，如果政府不公开信息，那我们怎么办？是走行政还是司法程序？到现在都没有有力的方式制衡它。“国际上信息公开这块，司法介入是非常主要的部分，如果你该公布的没公布，上法院一告一个准，但在中国则很少有这样的案例。” 新京报记者 金煜

■ 纵深

“政府信息公开应建追责机制”

自2008年5月至今，《政府信息公开条例》已推行四年。一直从事该方面研究的北京大学法学院教授王锡锌表示，《工作安排》系首次从国务院层面，明确年内政府信息公开的重点工作内容，但其更深层次的作用在于，解决了政府信息公开实行以来的“掣肘”问题——供需“对接”缺口，即“供方”政府公开的内容，与“需方”百姓需要的内容之间，存在缺口。

《工作安排》制定于4月28日，而4月18日的国务院常务会议，研究部署今年政府信息公开重点工作，就提出上述“八大要点”，均为公众关注度最高的民生“焦点”。随后制定的《工作安排》，则对“八大要点”做出细化安排。

“三公公开”出详规

自2009年“三公公开”面世起，仅见数据不见花钱明细的公开模式，一度遇到社会各界质疑。对此，《工作安排》要求公开公款购车和公款出国“明细”。但是，对于公款大吃大喝现象，《工作安排》仍只规定，“公开公务接待有关情况”。今年全国两会期间，国家预防腐败局局长马馼接受本报采访时表示，解

决公务接待费最好的办法，就是“三公公开”，“现在有些不太好公开的，都是因为公务接待费比较高。”

王锡锌表示，《政府信息公开条例》实施以来，一直存在“挤牙膏”现象，“比如财政预决算公开，《政府信息公开条例》本来就有明确规定，但一些单位一直没有公开。‘三公公开’不见明细也是相同问题”。他认为，《工作安排》可以防范“挤牙膏”现象，增强政府公开信息的主动性。

“制度建设”提上日程

此外，一些专家学者曾指出，目前政府信息公开还存在两大问题：制度建设和组织机构建设欠缺；考评机制不明晰。对此，《工作安排》已将“制度建设和组织机构建设”提上日程，要求“把政府信息公开工作列为公务员培训的重要内容”；“配齐队伍”；食品安全信息、环境保护信息等，“公开前，要对公开后的社会反响进行预判，做好应对预案；公开后，要跟踪舆情，主动引导，对易于引发炒作的情形，要及时发布正面信息，正确引导舆论”。

“政府信息公开涵盖面很广，要做好必须依托一个专业团队，可目前大多归到办公厅等机构。而考评机制如果不明确，对于不公开的单位没有追责惩戒机制，那么公开难免表面化”，王锡锌说，对于考评机制，《工作安排》未涉及，“期待今后能够完善，而且各政府部门的信息公开‘成绩’，最好公众有打分权”。
新京报记者 王姝

广州试水公证处代办二手房交易 预防交易风险

<http://www.crei.cn> 2012年5月19日 来源：法制日报

中介、找按揭公司、找银行、去房管局递件。对于二手房买家来说，这个流程再熟悉不过。不过，这些繁杂的手续，可以在广东省广州市海珠区公证处从2010年7月起推出的“一站式”服务中化解。公证处开展二手房交易业务，一手帮办买卖双方搞定除谈价格以外的整个交易流程。

公证处能否代办二手房交易？公证处与中介有何区别？随着服务的推广，这些问题也引起了社会的疑惑和讨论。

“买卖双方仅需对交易房屋的价格达成一致意见并在公证处签署法律文件，其他工作全部由公证处管理完成，直至出具房产证。”这是广东省广州市海珠公证处推出的“二手楼交易公证一站式服务”中的承诺。

有专家称，“海珠公证处的做法是一种有益的尝试，对弥补我国目前中介行业和公证行业立法的缺陷具有非常积极的意义，对规避二手房交易中存在的风险和遏制黑中介的不法行为可以发挥积极的作用”。

不过，此项从2010年7月开始实施的服务项目，随着知名度的提升，也引来了社会各界的广泛讨论。

诈骗频发

二手房交易市场风险日益凸显

“近年来，随着房地产市场的火爆，二手房的交易也越来越活跃。但是，二手房交易市场也出现了许多问题，买卖双方也面临越来越多的风险，特别是频频发生的涉及二手房交易的诈骗案件。我们推出这个‘一站式服务’，就是为了降低二手房交易中的市场风险，保护买卖双方的财产安全。”海珠公证处主任陈小萍对《法制日报》记者说。

有从业于二手房中介行业的业内人士向记者透露，随着市场的过热，二手房交易过程中面临的风险和陷阱也越来越多，五花八门，让人防不胜防，这种现象在全国业内是不争的事实。

“因为楼价的上升或者下降，买卖双方由此产生的‘反价’（意为对当初约定的交易价格反悔）或‘挞订’（广州口语，指在房价的波动下，宁可退还或放弃购房定金从而获利）现象也非常多。”业内人士对记者说。

受金融危机的影响，房价一度大跌，王女士想将一套三居的房子转让出去。看中此房的陈女士遂通过中介与王女士签订了房屋买卖合同，并交了5万元的订金，并在合同中约定一个月后办理房屋付款和过户等相关手续。然而，王女士一直以在外地为由迟迟不协助陈女士办理过户手续。一年后，房价上涨，相比一年前翻了几倍，王女士以丈夫不同意其卖出为由毁约，并主动提出双倍返还定金，双方为此对簿公堂。

除此之外，记者注意到，全国各地假冒房屋产权人出售房屋，使当事人利益受损的案件频发。作为一般购房者很难像专业人士那样，一眼识别出房屋所有权证的真伪。另外，房产的查封、冻结、抵押等信息也可能不在房屋所有权证有所体现，这更加大了房产交易的风险，也让“一房两卖”的争议屡见不鲜。

“在业内，二手房中介吃差价的现象是比较普遍的。”业内人士向记者举例说，比如，某位业主向中介开出了100万元的售房价。但是，中介公司了解到，有人愿出110万元甚至更高的价格购买此房，中介公司则会让自己的人出面收购此房后再转售给价高者。由于目前市场的实际操作中，很大一部分业主都会委托中介公司代办房屋过户手续，因此，中介公司拿着原房主的全权委托书，很顺利地就将房屋过户到最终购买者名下，而且还不露一丝痕迹。该业内人士指出，“这其中，受损害的是业主的利益”。

记者了解到，房产交易需要在地税局、财政局、房管局等几个部门之间办理相应手续，还不能真正做到“一站式”办理，很多时候交易双方为了节约时间、减少麻烦便借助于房产中介机构的专业性，通过房产中介机构协助办理，一些信誉良好、运作规范的房产中介机构的确为交易双方带来便利，但是运作不规范中介机构也着实让交易双方吃尽苦头。吃差价、乱收“加急费”等，让交易双方交了不少“冤枉钱”，甚至有些中介机构只收钱，不办事，买卖双方也无可奈何，只能是自认倒霉。而近几年在国内许多城市出现的中介机构携款潜逃等恶性事件，更是让双方放心不下。

另有业内人士向记者透露，“除了吃差价，乱收费以外，还有不法的中介公司利用业主的信任，在拿到全权委托书后，将业主的房产一房多卖，在拿到购房款后溜之大吉。而事后，法律责任却要委托卖房的业主承担。”

在广州，“信用通”诈骗案几乎家喻户晓：广州市信用通房地产投资咨询有限公司法人代表邓某伙同公司员工，合伙诈骗委托他们出卖房屋的业主。该公司业务员通过其他渠道获取信息，主动致电联系业主们，引诱他们与其安排的所谓买方成交（所有的买方都是信用通公司的员工亲戚或者受其指使者）。在所谓的买方支付三成首期楼款后，谎称剩下七成卖房款需通过银行按揭支付。之后，他们用假的按揭合同欺骗业主同意办理过户手续，从业主手中骗到房产证后马上过户到假买家名下，随即又以该房产作抵押，从他们找到的放贷者那里借款，并签订

借款合同、抵押合同、公证书等，还去房管所办理了抵押登记。借到的钱又会被信用通公司用于支付下一个业主的首期款或者短期放贷，赚取高额利差，于是又拿到一份房产证，又去抵押借款。

据悉，信用通公司共诈骗 40 位业主，骗取资金过 3000 万元。

一站式服务

介入二手房交易保障双方权益

海珠公证处按揭登记科科长胡伟泉对记者说：“一站式服务的开展，是我们经过了很长一段时间的思考和调研后作出的一种新尝试。”

胡伟泉告诉记者，这些年，虽然公证业务的发展呈现出欣欣向荣的景象，但也必须清醒地看到我国公证事业与德国、法国公证业的差距所在：公证所具有的事前监督、预防纠纷、风险防范、中立、公平正义的特点始终没有充分在经济、社会领域中发挥出来；其次，一直以来，公证业都寄希望于房屋继承公证或涉房类公证列入法定公证的愿望始终没有得到实现，相反，公证的社会评价、认可度在某些学者的质疑声中有所下降；另外，近几年来，广州二手房交易市场活跃，身为广州老城区之一的海珠区二手房交易量占全市二手房交易量的极大比例。但因“诚信危机”和市场交易的不稳定因素导致繁荣背后暗藏潜在的风险，如中天置业老板卷款潜逃、创辉租售突然关门、信用通公司的抵押诈骗等等就是证明。

“我们推行这个一站式服务，就是为了在社会主义市场经济中发挥公证机构预防纠纷、交易风险的独特作用。”陈小萍对记者说。

记者了解到，海珠公证处针对二手房交易公证一站式服务主要以延伸公证法律服务为中心，具体有房地产买卖合同公证的延伸服务：签署买卖合同后，买方在公证处提存购房款，卖方提存房地产证、钥匙；交易完成后，新业主领取新产权证，卖方在公证处领取购房款；如卖方房屋有抵押登记的，委托公证处向登记部门办理涂销抵押权登记；如买方需向银行贷款，办理抵押权登记的，签订《借款抵押合同》后由公证处完成抵押权登记。

据胡伟泉介绍，海珠公证处实行的一站式服务，买卖双方只要在该公证处进行房屋买卖的公证，只需交纳公证费，其他的延伸服务都是免费的。双方无需前往银行开立第三方存管账户，无需到银行办理划账付款、赎契手续和签署按揭文

件等一系列手续，亦无需前往房地产交易部门办理递件过户完税手续。因为这些均可在公证处一站式完成。

“我们就是希望通过专业审查现实交易中买卖双方难以审查的身份证、房产证、委托书的真实性和合法性，从而有效预防诈骗。”胡伟泉说，“而且，我们的一站式服务不存在先付款还是先过户的问题，买方楼款、卖方房产证均可提存于公证处，由公证处按双方约定的时点处理房产过户与楼款支付，让交易双方可以安全收付楼款。不仅如此，公证处独立处理房产过户，未经对方同意任何一方均无法终止合同，即使房价发生变动合同仍需继续履行，有效预防了二手房买卖中出现的‘反价’和‘挞订’。”

引发讨论

此举是有益探索还是“捞过了界”

海珠公证处的这一做法在业界引起广泛的关注，并就此引发了社会的热议。有一种声音认为他们推出这一服务项目是“捞过了界”；也有专家认为，此举是一个有益的探索。而记者在采访中注意到，有到海珠公证处尝试过此项业务的市民对此给予了充分的肯定。

在海珠公证处体验了一站式服务的广州市民李先生告诉记者：“今年上半年，我买了一套二手房，在和卖家协商好价格后，只跑了一趟公证处把公证办了，其他的手续都委托了公证处办理，最后到公证处把房产证一领就完事了，真是又省时又省事还规避了许多风险。”

采访中记者了解到，在海珠公证处推行一站式服务后，有一些房屋中介公司向买卖双方推介了此项业务，效果也非常好。

“我们在了解了海珠公证处有这项业务后，也在经营中向客户进行了推介，也尝试了几单，应该说总体效果不错，买卖双方都很满意。海珠公证处的做法有效规避了买卖当中的许多风险，而我们的客户对公证处有足够的信任，我们向他们推广，他们对我们的信任也有了提升。”德诚行地产公司法律部助理经理曾庆桂说。

广州市新安地产代理有限公司总经理麦英和则表示：“合作以后我们发现，这种做法是一个多赢的局面：买卖双方除了公证费没有多出一分钱，还规避了风

险；公证处的服务又为我们省下了许多精力，因为之前二手房买卖过程中许多手续需要我们代办，现在由公证处办理客户更放心。”

“只要海珠公证处没有额外收取费用，那么，这一做法无疑是一个有益的探索——它是二手房买卖中遏制中介乱象、规避交易风险的有效手段。”华南理工大学法学院副教授叶才勇的话也代表了一部分学者的观点，“首先要说明的是，我国目前房地产中介代理制度的设计存在一定的问题。国际惯例均将合同代书、证明、过户（物权登记或涂销）、缴税视为法律服务内容，有偿提供法律服务需要特别许可，房地产中介是不允许从事的。而在我国，目前房地产中介在实际操作中均有代客户办理上述法律服务的现象，法律也没有明令禁止，而这也是诸多问题发生的一个根源。因此，我国中介机构目前提供的这些法律服务应视为一种暂时性的历史现象，这种弊端在今后必然通过立法予以规范。”

叶才勇指出，海珠公证处实行的一站式服务符合国际惯例，是公证行业最古老的业务之一，是交易安全的必然要求。但对中国国内而言，则是一个全新的模式。因此，这种做法将为国家在中介制度的设计和公证业务的界定等方面的立法发挥积极的借鉴作用。（记者邓新建）

上交所发布规范:房地产企业不得发行私募债

<http://www.crei.cn> 2012年5月24日 来源：北京日报

昨天晚上，上海证券交易所发布《中小企业私募债券业务指引（试行）》，对前一天刚刚发布的中小企业私募债业务进行更细致的规范。根据指引，试点期间，在上交所备案的私募债券除符合《试点办法》规定的条件外，还应当满足“期限在3年以下”等多项条件。

指引要求，试点期间，中小企业私募债发行人不属于房地产企业和金融企业；发行人所在地省级人民政府或省级政府有关部门须已与上交所签订合作备忘录；期限在3年以下；发行人对还本付息的资金安排应有明确方案。上交所鼓励发行人为私募债券提供适当比例的内外外部增信措施。

上交所要求，存在下列情形之一的，证券公司不得接受私募债券合格投资者资格申请：被中国证监会采取证券市场禁入措施的；有关法律法规或监管部门禁止投资私募债券的；近三年存在严重违法违规或其他严重不良诚信记录等。对符合私募债券合格投资者条件的，证券公司应当与其签署《合格投资者风险认知书》，并填写《合格投资者资格确认表》。

成都 7 月二手房施新政 普通住宅计税变化最小

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 25 日 来源：华西都市报

“7 月 1 日以后我购买二手房是不是交的税费比现在贵几倍？”“我们是不是应该在 7 月 1 日前买二手房？”最近不少读者打进本报热线咨询二手房新政。

华西都市报记者了解到，从 7 月 1 日起，成都二手房将参考“评估价”征税，即税务部门运用房地产估价方法，得出当地二手房基准评估均值，然后用评估值比对二手房交易时纳税人申报的交易价格，判断所申报的交易价格是否明显偏低。但是，由于二手房各种物业形态不一，在实际操作中，根据交易的二手房具体情况，不同类型的房产征税项目存在差别，不能简单地以提高几倍的税费来看待即将执行的新政。

新政影响 普通住宅计税变化最小

记者了解到，目前在二手房的交易过程中，以指导价来计税的方式十分普遍。二手房交易计税中，又将不同的物业划分为普通住宅和非普通住宅，计税方式各有区别，此外，砖混、框架等不同结构的住宅又有不同的市场指导价。

以一套一环附近 2001 年的框架结构单价 7000 元/m²的 100 m²电梯公寓为例，由于其属于普通住宅，政府指导价为 3600 元/m²，需要缴纳总价的 1.5%的契税、成交价 1%的个人所得税、房屋面积每平方米 6 元的转移登记费，假若按照指导价计税，则总计缴税 1 万左右。但 7 月 1 日后按照“评估价”征税后，相比原来的标准其指导价 3600 元/m²将会大幅提高，假若按 7000 元/m²来算，则税费将多出几千元。

不过，这将是税费变化最小的一种二手房物业了。富房门店经理表示，按照“评估价”征税后，相比原来的标准，纳税额将会有不同幅度的增加，但由于不同的物业受到税费调整的影响不尽相同，不排除一些购入不足5年的房屋交易税收成本会上调2-3倍，其中像别墅类、超过140 m²的非普通住宅今后的税费将大幅提高。

以二环外一套1999年前的150 m²砖混结构多层住宅为例，当时业主购买价格为单价1500元/m²左右，而目前二环旁砖混结构的非普通住宅的政府指导价约1500元/m²，在实际交易中，一些客户按照指导价计税，契税、个人所得税以及非普通住宅超过5年仍要征收的差额补收营业税，该套房屋税费不到2万元。但是，此类物业一旦用新的计税方式进行缴纳，光是差额补征营业税一项，可能高达5万元左右，整套房屋今后的二手房交易计税加起来比例接近总房款的8%，约8万元的费用。

7月1日起 二手房交易需自行申报纳税

成都市地税局副局长鄢学明介绍，“阴阳合同”在二手房交易中频繁发生，影响了税收征管的正常秩序，因此财政部下令在各地推广应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管。成都市自去年11月起开始筹备，今年7月1日，二手房交易评估计税软件系统将在各区(县)建成并投入使用。

记者获悉，该系统上线后，仍需要买卖双方自行申报纳税。若申报的交易价格明显低于系统评估价，并无法说明正当理由的，将依据评估价值来核定计税价格。鄢学明表示，新系统旨在核定交易价的真实性，并由此界定征税额的准确性，与缴税额度的增减不能直接画等号。此外，由于考虑了房屋结构、地理位置、朝向、景观等诸多因素，同一小区内不同房屋的评估价都不会一样，即一房一价。

深圳启动土地改革试点：小产权房有望确权

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 25 日 来源：第一财经日报

深圳将在土地权益的确认和明晰方面先行先试，为全国土地管理制度改革积累经验。

《第一财经日报》记者获悉，酝酿两年的《深圳市土地管理制度改革总体方案》（下称《改革方案》）3 月底已获得国土资源部和广东省政府的联合批复。25 日，深圳将召开土地管理制度改革工作会议和改革试点启动仪式。

此次土地改革亮点是产权制度创新，包括土地产权制度改革和土地二次开发利用机制创新，调控手段围绕土地用途管制制度改革和土地有偿使用制度改革两大重点。

根据《改革方案》，深圳将以“产权明晰、市场配置、节约集约、科学调控”为土地管理制度改革原则，先行先试，建立高度城市化地区土地利用和管理新模式，推动土地资源配置市场化、土地利用高效化和土地管理的法制化。

此次深圳土地管理制度改革将分两步推进，2011 年~2015 年的近期计划和 2016 年~2020 年的远期计划。

综合开发研究院旅游和地产研究中心主任宋丁接受本报记者采访时表示，深圳土地管理制度改革已经酝酿了很久，此次改革的核心是土地产权制度改革。

宋丁表示，高度城镇化的深圳，土地国有化并不完善，大量国有土地被小产权房、旧城村和地面物业所占据。政府处理每一块土地都面临着具体的协调工作。土地改革政策既要推进土地资源市场化，保证整体城市发展的需要，也要兼顾历史遗留的现实问题，关键是找到两者的平衡点。

而此次深圳的土地管理制度改革有望在解决历史遗留问题上破题。

据媒体报道，截至 2011 年底，深圳小产权房违法建筑达到 37.94 万栋，建筑面积达 4.05 亿平方米，是深圳市总建筑面积的 49.27%。

针对这些建立在宅基地上的集体产权房，如何实现权益，保证土地资源市场化，深圳拟在符合政策规定的基础上，建立健全相关政策体系，推进原农村土地

确权试点实践工作，加强原农村土地产权制度创新。如，原农村土地“依现状、依改造”进行确权；在“房地合一”体系内，探索房地权利分离条件下的管理制度，探索土地权益书、作价入股等补偿模式等，破解确权难题。

在市中心区房价动辄两三万元/平方米的背景下，小产权房以每平方米4000~6000元的价格成为很多城市夹心层的购房选择之一。房地产业内人士认为，确权标准如何设定非常关键，标准太窄容易引发小产权房所有者的不满，标准宽泛则会鼓励违建，甚至推高小产权房房价。

对此，《改革方案》中提到将“依现状、依改造”等路径确权。

此外，深圳将研究和探索限房价竞地价、不设定条件的挂牌出让等多种方式。健全土地供应体系，探索租赁、作价入股等土地有偿使用方式；未来深圳将创新土地金融工具，展开土地金融政策研究；在土地收购回购上，将引入市场机制，创新土地收购模式和多元化补偿方式，探索实行政府部门对土地的优先购买权。

大连发布公租房管理办法 骗租家庭3年内不得再申请

<http://www.crei.cn> 2012年5月25日 来源：中国国土资源报

近日，大连市住房保障中心正式公布了《大连市公共租赁住房管理暂行办法》（以下简称《办法》），对公租房的申请条件、审核程序、租金标准和租期等内容进行了详细规定。

《办法》规定，公租房的保障对象主要为以下三类人群：符合廉租住房、经济适用住房申请条件的家庭；与市内四区用人单位签订一年以上劳动合同，且全日制本科毕业不满5年的职工；具有大连市市内四区城镇常住户口5年以上、有稳定工作的无房家庭；此外，申请人为单身的，须年满35周岁。

《办法》规定，公租房的审核程序实行“三级审核、两次公示”的审核机制，重点加强对申请家庭收入和资产方面的审核。公租房的租金补贴和实物配租实行轮候、摇号制度，摇号结果将在媒体公示。

公租房的租金标准根据项目建设、运营和管理成本拟定，经市国土房屋局会同市物价、民政、财政等部门审核后实施，每年根据市场变化适当调整。根据保

障群体的不同，按市场租金的 70%或 50%收取租金。如保障对象到市场租房，根据保障群体的不同予以 30%或 50%的租金补贴。

公租房租期最长不超过 5 年，期满后符合条件的家庭可申请续租，市住房保障机构定期组织联审单位对公租房保障家庭进行复核，骗取公租房保障的行为一经发现，在解除租赁合同、收回公租房的同时，该家庭 3 年内不得申请公租房保障。

据了解，今年大连市将大力实施保障性安居工程写入政府工作报告，列入为民办实事项目。计划全年新开工保障性住房 2.8 万套，加上结转项目，在建规模达到 6.3 万套，达到历史最高水平，部分项目将在上半年陆续竣工，《办法》的出台为公租房公平分配提供了制度保障。

深圳土地管理制度改革综合试点启动，徐绍史朱小丹讲话 王世元王荣许瑞生出席

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 28 日 来源：中国国土资源报

5 月 25 日上午，由国土资源部、广东省人民政府主办，深圳市委、市政府承办的深圳市土地管理制度改革综合试点在深圳正式启动。国土资源部部长、党组书记、国家土地总督察徐绍史在启动仪式上强调，要继续深化改革创新，加快制度供给。试点在推进过程中要认真处理好基层探索和顶层设计之间的关系，处理好当前改革和长远目标之间的关系，处理好改革创新和依法行政之间的关系。

广东省委副书记、省长朱小丹作重要讲话。国土资源部党组成员、副部长王世元宣读了国土资源部和广东省人民政府对《深圳市土地管理制度改革总体方案》的联合批复，广东省副省长许瑞生宣读广东省政府对深圳土地管理的授权文件。广东省委常委、深圳市委书记王荣主持启动仪式。

徐绍史指出，当前我国工业化、城镇化、农业现代化“三化”同步推进，资源需求刚性上升与资源供给刚性制约矛盾突出，迫切需要改革创新，实施节约优

先战略，提高资源利用效率，促进经济发展方式转变。深圳是改革的先行者和排头兵，还是高度城市化地区的典型代表，在经济社会发展转型过程中，面临着土地空间不足与存量土地粗放低效利用同时并存、土地利用方式落后和调控手段困难相互制约等共性难题。徐绍史表示，将深化土地管理制度改革这一重大历史使命再次赋予深圳，要求深圳在探索土地配置市场化、土地利用高效化和土地管理法制化等方面积累新经验，探索新路子，也希望深圳市能交出令人满意的答卷。

徐绍史强调，要深化改革创新、着力政策储备，加快制度供给。过去三十年来的改革很大程度上是依靠人口、土地和政策红利取得了巨大成就，今后应更多依靠释放政策红利，推动经济社会发展。他表示，试点工作难度大，可以预见和难以预见的困难很多，要有足够的思想准备、工作准备和组织准备，加强协调联动，建立共同责任，推动试点工作稳步进行。对此他提出三条建议，一要认真处理好土地管理制度改革的若干关系。具体来说，即处理好基层探索和顶层设计之间的关系，改革创新需要基层经验和顶层范本，更需要自上而下、自下而上的紧密结合；处理好当前改革和长远目标之间的关系，当前改革绝不能给长远目标设置障碍，长远目标也应引导当前改革健康有序发展；处理好改革创新和依法行政之间的关系，既要依法依规推进试点各项工作，又要坚持实事求是，大胆探索，不断创新和完善相关制度。二要加强统筹协调，形成改革的合力。部省市要上下联动，形成合力，协调配合，切实加强政策制度的执行力。三要深入调研，及时发现改革探索中的问题。重点针对改革的难点和焦点，关注新情况、新问题，充分借助外脑。国土资源部也将全力支持和推进深圳土地管理制度改革综合试点，及时总结改革中遇到的问题和困难，适时评估，提出建设性意见。

朱小丹表示，广东省将以深圳市土地管理制度改革综合试点启动为契机，坚决落实总体方案的要求，以“产权明晰、市场配置、节约集约、科学调控”为原则，探索高度城市化地区土地管理的新路子，争取继续为全国提供有效经验。他强调，试点推进过程中要切实做到开拓创新、先行先试，突破重点、整体带动，依法行政、创新制度，科学评估、总结提升，凝聚合力、营造氛围。

国土资源部有关司局负责人，广东省、深圳市有关单位负责人参加启动仪式。

住建部正起草基本住房保障条例

<http://www.crei.cn> 2012年5月29日 来源：法制日报

国务院办公厅近日向全国人大常委会办公厅转报住房和城乡建设部关于落实全国人大常委会对城镇保障性住房建设和管理工作情况报告审议意见的报告。报告介绍，基本住房保障条例已列入国务院今年立法计划，住房和城乡建设部正在认真总结近几年各地住房保障工作的进展和经验，组织研究起草条例，并争取今年上报国务院。

报告认为，住房保障是政府履行公共服务职责的一项重要内容，应当加强法制建设。考虑到我国区域发展水平差异很大，在基本住房保障条例中主要明确住房保障的目标、原则、范围、责任等，由地方政府根据本地实际，具体确定保障对象的收入标准、住房困难标准和保障标准。

去年10月，十一届全国人大常委会第二十三次会议听取和审议了《国务院关于城镇保障性住房建设和管理工作情况的报告》，并提出审议意见。会后，全国人大常委会办公厅致函国务院办公厅，请研究处理审议意见。住房和城乡建设部会同有关部门，就审议意见进行了认真研究，针对审议意见中提出的完善基本住房保障制度、科学合理制定住房保障规划、拓宽建设资金来源、确保住房工程质量、加强分配运营管理、促进房地产市场稳定健康发展等重点问题，提出了进一步加强和改进工作的措施。

报告提出，按照全国人大常委会的审议意见，将进一步明确我国住房保障工作总体思路，努力实现“保基本、多渠道、可持续”的目标。保基本就是根据经济发展水平、财政承受能力、资源条件和住房困难群众的承受能力等，合理确定保障范围和标准，重点保障住房困难家庭基本住房需求。在兼顾需要与可能、公平和效率的基础上，把无力解决基本住房需求的困难家庭，逐步纳入保障范围；多渠道就是根据住房困难家庭的经济能力、家庭人口和结构、住房供应能力等，采取实物保障和货币补贴相结合的保障方式。现阶段以实物保障为主、货币补贴为辅，当住房保障总量达到一定水平后，再逐步转为以货币补贴为主。实物保障

中以发展租赁型保障性住房(包括公共租赁住房、廉租住房)为重点,适当发展购置型的保障性住房,同时加快推进各类棚户区及危旧房改造;可持续就是坚持政府主导、政策扶持,引导社会参与,在加大公共财政投入的同时,利用各种社会资源,发挥市场机制作用,建立可持续的建设运营管理机制,提高保障性住房投资、建设、运营、维护、管理的效率。(记者 陈丽平)

微调政策不断出台 逾 10 城市松绑公积金贷款曲线救市

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 30 日 来源: 第一财经日报

逾 10 城市松绑公积金贷款曲线救市

各地政府楼市微调政策不断出台,而在近 40 个微调城市中,运用公积金这一信贷手段的城市超过 10 个。

28 日,重庆市住房公积金管理中心召开新闻通气会,放宽首套房公积金贷款政策,重庆公积金贷款的单人贷款限额由 20 万元提高到 40 万元,家庭限额由 40 万元提高到 80 万元。

公积金新政令当地低迷的房地产市场深受鼓舞,认为此举对刚性需求拉动很大。业内人士分析,信贷松动将给市场走出底部提供政策支持。

公积金"充值"救市?

根据重庆市住房公积金新政,贷款首付由 30%降低到 20%,贷款额度由 20 万元提高到 40 万元;允许夫妻参贷,一个家庭最高可贷 80 万元;可贷额度由账户余额的 15 倍提高到 25 倍,并允许贷款职工补缴账户余额;可贷额度期限由 20 年提高到 30 年,并延长至退休后 10 年。

记者粗略计算,新政实施以后,以贷 20 年 40 万元计算,住房公积金贷款可以比商业贷款少支付利息 11.89 万元。

此外,重庆市住房公积金中心还就当地传言的为公积金账户"充值"等事宜做出解释。

此前几个月,重庆市民在申请住房公积金贷款时,部分开发商及中介机构向

购房者提供了一个新的选择：如果购房者的住房公积金账户余额达不到公积金贷款标准，中介机构可以代理向公积金账户"充值"至 1.6 万元，就可以申请最高 40 万元的公积金贷款了。

重庆市住房公积金中心对此解释称："由于贷款额和缴存额挂钩，为让广大缴存职工享受低息购房的优惠，允许贷款职工补缴账户余额。"

举例说明，某单位和职工每个月缴存金额为 500 元，连续缴存满一年，其余额为 6000 元，按照 25 倍计算，可贷款 15 万元，可能完全不能满足该职工的购房贷款。因此当地放开公积金缴纳政策，允许通过"充值"方式让职工解决住房问题。

该中心政策法规处副处长何茂称，"补缴账户余额必须同时满足两个条件，分别是缴存职工所在单位必须连续缴纳一年以上，且在办理贷款后，承诺继续缴存公积金；其次，公积金账户余额不足 1.6 万元"。

数据显示，截至 2011 年底，重庆市住房公积金累计提取和发放贷款 552 亿多元，占累计缴存总额的 98.14%。今年前 4 月，重庆市发放住房公积金个人住房贷款 40 亿元，参与支持职工购房 160 万平方米。

支持刚性需求

"今天我一到公司，很多职工都在很激动地说要买房。"重庆中原营销策划有限公司副总经理何伟坚昨日对本报记者称，在市场低迷状态下，重庆放宽住房公积金贷款政策，对支持住房刚性需求有很好的拉动作用。

今年 3 月，重庆市房地产市场曾出现一轮难得的"小阳春"，但四五月份，成交量及价格又持续低迷。

不过，重庆住房公积金新政或许还与当地房产商及中介的不规范操作有关。

今年初以来，重庆市一些住房公积金贷款申请者在网络上发布帖子，称在申请住房公积金贷款时，被中介机构收取了 4000 元~2 万元的手续费。还有人指责部分公积金管理中心工作人员或亲属私下设立中介公司，代理住房公积金贷款，从中牟利。

这些投诉在今年 4、5 月份后逐步增多，并引起广泛关注。

5 月 29 日，重庆市住房公积金中心挂出一则《市公积金及时调查处理中介机构假借公积金中心名义乱收费投诉》的信息，称针对"住房公积金贷款要交手续费"的问题，市公积金中心立即组织调查，迅速采取措施，通过各种渠道和途径申明

并宣传公积金贷款不收取任何费用，以澄清个贷收取包括手续费、代办费、咨询费在内的各种费用的谣言”。

多地公积金贷款松绑

本报记者整理发现，除了重庆，今年以来，不少城市陆续调整公积金贷款政策。

今年1月，厦门市公积金政策调整为，单职工缴交住房公积金的，住房公积金个人住房贷款最高可贷额度由原30万元提高到40万元；双职工均缴交住房公积金的，住房公积金个人住房贷款最高可贷额度由原60万元提高到80万元。可贷额度由原按职工申请贷款时前12个月住房公积金缴交额的60倍提高到80倍。

4月，济南也上调了职工住房公积金最高和最低缴存工资基数，最高缴存基数由12757元调至14652元。最低基数，部分区县从950元调至1100元。

南昌市4月17日开始实行的政策提出，对购买普通住房的双职工（仅指夫妻双方）缴存户，适当放宽贷款最高限额，市城区增加10万元，南昌县、新建县、安义县、进贤县、湾里区增加5万元。

从4月20日起，郑州市将公积金贷款最高额度上调5万元，市民最多可以贷款45万元。

武汉市4月的政策为，单方缴存的职工购买90平方米以下一手房，最低首付由三成调低到两成；月按揭还款额从以前不能超过职工月收入35%上升到45%；以前需夫妻双方缴存才能申请最高60万元的贷款，现在单方缴存人就可申请最高额度60万元。

“公积金贷款额度的提高是为了鼓励首套房和改善型住房需求者消费。”厦门市政协委员、集美大学房地产研究所所长李友华教授告诉记者，这种额度的调整，是在中央政策允许范围内的微调，不违背房地产限购以及宏观调控大方向。

北京中原地产三级市场总监张大伟指出，从全国调控趋势来看，近40个城市已出台益于刚需入市的微调政策，运用公积金这一信贷手段的城市超过10个。

他指出，近几周来，各地政府支持首套刚需购房者的微调政策仍在不断出台。从目前市场来看，信贷的松动给市场走出底部提供了政策支持。从整体市场来看，预计部分项目的成交量会逐渐增加，但是整体市场限购限贷依然未松，所以之前未降价的项目价格依然会在购买力不足的情况下有所调整。

长春二手房买卖征税有新规

<http://www.crei.cn> 2012 年 5 月 31 日 来源：长春晚报

昨日，记者从长春市地税局获悉，《存量房(二手房)交易税收征管系统》已安装调试完毕，按市政府要求，6 月 1 日起正式上线运行。具体办理以房地部门业务受理时间为准，即房地部门在 2012 年 6 月 1 日及以后受理的存量房交易业务，应用《存量房交易税收征管系统》，按调整后的政策办理，据以征收存量房交易环节的各项税收。外县市及双阳区征管系统将于 8 月 1 日起上线运行。

“低价”卖房能低多少？

对于系统实施后如何确定二手房评估价格，市地税局相关工作人员介绍说，由具有法定资质的房地产评估机构，依照《房地产估价规范》等相关规定，结合房产所在地段、建筑年代、规划用途、房屋结构、交通设施、人文景观、自然环境等外部因素，划分若干个估价分区，以房产建筑面积、楼层、朝向等内部因素，根据真实的存量房交易案例，运用市场比较法，对存量房产进行计算机批量价格评估，建立存量房评估价格数据库，并将批量估价结果存入《存量房交易税收征管系统》中。

那么，又该如何依据评估价格核定存量房交易计税价格？工作人员表示，地税机关在受理交易双方纳税申报过程中，运用《存量房交易税收征管系统》，以评估的房产价格为标准，比对纳税人申报的成交价格，对纳税人申报的成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，地税机关依法按照评估的房产价格，根据《财政部国家税务总局关于推广应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作的通知》的相关规定，下浮一定比例(最高 20%)，核定计税价格，据以征收税(费)款。

二问

批量评估均价 3744 元/m² 高不高？

据市地税局相关工作人员介绍，按照相关部门统计数据，今年 5 月 10 日至

16 日一周，我市二手房交易均价 5483 元/m²，而按照日前对我市 874116 套存量房批量估价的均价为 3744 元/m²，也就是说，该征管系统的上线运行对于纳税人来说是比较合适的。“近 88 万套存量房的面积为 65383267 平方米，居住小区 1299 个，19997 幢楼，建立估价分区 4501 个，确定 13503 个可比交易实例，其中也包括一些年代久远的住房，因此该价格只是批量估价后加权平均计算出来的均价，并不能作为每套存量房的均价，实际上还是‘一房一价’。”工作人员表示，该评估均价将定期适时调整，与市场相符，按市场变化而定。

三问

个人买卖普通唯一住宅哪些税可免？

自 2010 年 10 月 1 日起，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)唯一住房的，减半征收契税。

对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，按 1% 税率征收契税。

自 2011 年 1 月 28 日起，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

另外，对个人转让自用 5 年以上，并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。对个人销售住房暂免征收土地增值税。对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

四问

对评估价格有异议找谁说理？

纳税人对评估价格及计税价格有异议如何处理？工作人员表示，纳税人对评估价格有异议的，可以向评估机构咨询、申请复核。纳税人对地税机关核定计税价格和税额有异议的，可以申请重新核定；也可以按照规定条件申请税务行政复议；对税务行政复议决定不服的，可依法向人民法院提起行政诉讼。

五问

未按规定缴税后果多严重？

6 月 1 日起，存量房交易双方当事人在办理房屋权属转移登记时，应当提供

完税凭证后，方可办理权属转移登记手续。发生存量房交易行为，存量房交易双方当事人未按规定缴纳税款的，由税务机关依法追缴应纳税款、滞纳金，并按规定给予行政处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

工作人员表示，在现实中，有的纳税人通过采取签订“阴阳合同”的手段，低报、瞒报成交价格，逃避国家税收。签订“阴阳合同”逃避纳税义务的做法，不仅侵蚀国家税收收入，一定程度上也使国家对房地产市场的税收调控效果大打折扣。税收法律法规规定，发生存量房交易时，地税机关根据纳税人申报的成交价格计征各项税费，当纳税人申报的成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，地税机关按核定计税价格的方法计算征收各项税费。为贯彻和落实国家对房地产的宏观调控政策，深入推进房地产税收一体化管理，规范房地产市场交易计税价格核定办法，堵塞存量房税收征管漏洞，国务院、财政部、国家税务总局明确要求全国各地开展应用房地产评估技术，加强存量房交易税收征管工作。应用房地产评估技术，将虚假价格还原成真实的市场价格，核定存量房交易计税价格并进行征税，有效避免“阴阳合同”导致税负的不平衡，促进存量房交易的公平公正，充分发挥税收的调控作用，有利于房地产市场的持续、健康发展。

六问

申报缴税多长期限，在哪儿办？

据了解，存量房交易涉及税费及如何办理纳税申报按现行税收政策规定，存量房发生交易涉及契税、营业税、城市维护建设税、个人所得税、土地增值税、印花税、教育费附加和地方教育附加等税费。

发生存量房交易，交易双方当事人应当自签订转移和承受土地、房屋权属合同或者取得其他具有合同性质凭证之日起 30 日内向地税机关申报缴税。

长春市地方税务局直属税务局负责受理长春市市区(不含双阳区)存量房交易的纳税申报及缴纳，办公地点在长春市房产交易中心三楼，地址为长春市南关区大经路 1130 号，咨询电话为 88730978。

概念认知

什么是存量房？

存量房是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋，存量房交易俗称“二手房”交易。存量房是相对于增量房而言的，增量房是指房地产开发商投资新建

造的商品房，俗称“一手房”。

什么是“阴阳合同”？

所谓“阴阳合同”，是指存量房交易双方就存量房交易订立两份以上内容不相同的合同，一份对内，一份对外，其中对外的一份并不是双方真实意思表示，其成交价格低于实际成交价格；对内的一份则是双方真实意思表示。（记者 祝微）

北京实施新规程 房屋登记执行“登记官”制度

<http://www.crei.cn> 2012 年 6 月 4 日 来源：人民日报

从 6 月 1 日开始，北京市房屋权属登记部门将全面按我国房地产登记首个行业标准《房地产登记技术规程》受理房屋登记，正式执行房屋登记官制度。

“房屋登记官”制度是住房和城乡建设部《房屋登记办法》确立的一项制度。在房屋登记机构从事审核工作的人员，应通过全国房屋登记人员培训考核，取得《房屋登记官考核合格证书》、成为房屋登记官后，方可从事房屋登记审核及质量管理等工作。住房和城乡建设部自 2011 年开始组织房屋登记官考核，目前北京市共有房屋登记官 260 余人。

北京市住房和城乡建设委相关负责人介绍，本着兼顾维护交易安全和提高服务效率的原则，北京市对房屋登记的办理时限也做了进一步明确，多数业务在法定时限基础上减半执行，如房屋所有权初始登记压缩为 15 个工作日；房屋抵押权登记、地役权登记、预告登记、更正登记等四大类 26 项业务压缩为 5 个工作日。

我国房地产登记首个行业标准：二手房过户需即时办

<http://www.crei.cn> 2012 年 6 月 4 日 来源：北京晚报

自 6 月 1 日起，我国房地产登记首个行业标准《房地产登记技术规程》正式实施，9 项业务即时办理。

新出台的《规程》对整个房屋登记流程进行了严格、科学的规定，例如，房屋登记的审核、登簿、质量管理等核心业务全部由通过全国统一考试、拥有“房屋登记官”资格的人员承担；房屋登记各环节不能由一人全过程负责，多人把关又为权利人上了一道保险。

为适应《规程》的要求，北京市对房屋登记的办理时限也做了进一步强调，包括个人买卖商品房、个人买卖存量房、房屋赠与、夫妻间房屋登记转移等 9 项登记业务，在双方均在场的情况下，继续实行即时办理。房屋抵押权登记、地役权登记、预告登记、更正登记等四大类 26 项业务压缩为 5 个工作日。房屋所有权初始登记压缩为 15 个工作日。

北京市住建委相关负责人表示，《规程》的颁布实施，增强了房屋登记的可操作性，有利于进一步维护房地产交易安全、保障权利人合法权益。（记者赵莹莹）

2012 年 5 月房地产政策动态一览

<http://www.crei.cn> 2012 年 6 月 5 日 来源：搜房网

[提要] 2012 年 5 月，国家出台了一系列和房地产相关的政策。

禁墅令拖住别墅入市脚步 部分销售策略将改变 (2012-05-04)

近日，在国土部《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》中，再次强调停止别墅类用地的土地供应。《通知》显示，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅类用地。

保障房优先发展绿色建筑 星级越高财政奖励越多 (2012-05-07)

财政部和住房城乡建设部联合对外发布《关于加快推动我国绿色建筑发展的实施意见》，明确将通过建立财政激励机制、健全标准规范及评价标识体系、推进相关科技进步和产业发展等多种手段，力争到 2020 年，绿色建筑占新建建筑比重超过 30%。

扬州出个人购房奖励政策 政府出手加速去库存 (2012-5-9)

在巨大的楼市库存压力下，江苏扬州开始出手救楼市。5 月 7 日，扬州市财政局、市住房保障和房产管理局联合出台《关于对个人购买成品住房进行奖励的通知》，从今年 7 月 1 日起对个人购买成品住房进行 4‰-6‰不等的奖励，执行期暂定一年。

房产税年内扩围板上钉钉 同时考虑保有、交易环节 (2012-5-10)

5 月 9 日，住建部政策研究中心主任秦虹在深圳透露，国务院已经明确今年要扩大房产税试点，但具体城市名单、方案还不清楚，“落地还取决于地方政府配合”。

央行：继续支持保障房建设和首套自住商品房消费 (2012-5-11)

中国人民银行 10 日发布的《2012 年一季度货币政策执行报告》指出，下一阶段，中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，增强调控的针对性、灵活性和前瞻性，适时适度进行预调微调。

超八成地方新政过关 楼市调控或毁于“蚁穴” (2012-05-14)

本轮楼市调控已进入“关键时期”，市场对任何风吹草动都格外敏感。近日扬州出台购房奖励政策和上海酝酿新政的消息再次引发舆论广泛讨论。据统计，从去年8月至今年5月10日，全国共有33个城市出台楼市新政，其中28个城市获得通过，5个被叫停。

央行下调存款准备金率 房贷或再现利率优惠 (2012-05-14)

在信贷数据疲软与消费物价指数回落的背景下，央行年内第二次下调存款准备金率0.5个百分点，从5月18日开始执行。大型银行预计可贷资金规模将在第二季度后逐步扩大，这一方面有利于降低企业整体融资成本。在信贷规模扩大后，个人房地产按揭贷款方面也将迎来更多政策微调，不排除再度出现利率优惠。

国土部：对房价上涨过快地区将督导 严控高档用地 (2012-5-15)

2012年全国住房用地计划供应17.26万公顷，是前五年年均实际供应量(8.73万公顷)的近两倍。其中，保障性安居工程用地和中小套型商品住房用地计划占79.3%。

住建部部署督察全国住房公积金 严防非法挪用 (2012-5-16)

5月16日，住建部一位官员证实，专项针对全国住房公积金缴存、使用和运营管理安全的督察工作，已经启动。

住建部：对保障性住房工程质量将采取四项措施 (2012-5-17)

今日，住房和城乡建设部住房保障司副司长张学勤表示，针对保障性住房工程质量问题，住建部将采取四项措施进行监督。第一，规范保障性住房建设的程序和建设行为。；第二，建立一种永久责任制度；第三，保障性安居工程建设过程中，加大了督促检查的力度；第四，把保障性安居工程质量问题纳入对地方的考核问责机制。

住建部关键期定调：方向不改 决不让调控反复 (2012-05-18)

地方政府小动作不断，各方声音此起彼伏——值此房地产调控关键时刻，住建部终于发出声音：明确调控方向不改，回调仍是主基调，并称“决不让调控出现反复。”

扬州房管局称奖励买房新政未被叫停 将按期执行 (2012-05-18)

近日有传言称住建部已经坚决取缔扬州房管局称奖励买房新政。“我们没有接到住建部要叫停这项政策的任何相关通知，传言并不真实。”扬州市房管局相

关负责人表示。

6 城住房信息已联网 住建部：近期市场回调是主调 (2012-05-18)

为履行年初的承诺，住房和城乡建设部有关部门正在加紧工作，确保在今年 6 月底前实现 40 个城市个人住房信息系统联网。不完全统计显示，截至 5 月 17 日，至少已有 6 个城市宣布其个人住房信息系统已与住建部联网，分别是：广州、福州、厦门、南京、无锡和苏州。

温家宝：稳定楼市调控 实施差别化信贷税收限购政策 (2012-05-21)

温家宝在武汉分别与企业代表和求职人员座谈交流。关于楼市调控，温家宝要求，“稳定房地产市场调控政策，严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购政策，采取有效措施增加普通商品房供给，继续推进保障性安居工程建设，促进房地产市场平稳健康发展。”

住建部：营口 5 千万补贴公务员买房与政策有抵触 (2012-05-22)

辽宁营口近日下发文件，对部分机关事业单位职工发放住房补贴，总共 5 千万，由财政全额支付。之后，营口市住房改革与保障办一负责人表示，货币化分房是国家的政策，每年都有。对此事，国家住建部有关人员说，1998 年房改之后，除住房公积金外，便不再有所谓的住房补贴政策。

住建部：资金预算不会成为保障房建设的绊脚石 (2012-05-22)

住建部官员张学勤表示，今年中央对于保障性安居工程的补助力度只增不减，且明确要求地方政府把保障性安居工程的资金安排在预算内。资金预算不会成为绊脚石。

扬州楼市新政落地满两周 住建部首度表示肯定 (2012-05-22)

在一片“救市”的质疑声音中，5 月上旬出台的“扬州新政”已满两周。近日，住建部住宅产业化促进中心副主任梁小青指出，“扬州新政”并非救市，而是针对住宅产业化进行的积极有益的探索，应当予以支持和肯定，这是住建部相关人士首次对扬州新政进行表态。

住建部高官：多城房价回落 房地产市场明显降温 (2012-05-20)

昨天住建部房地产监管司副司长张小宏表示，房地产市场头四个月基本延续去年以来回调态势，当前楼市朝着调控预期方向发展。他强调，“中央已经多次强调，决不让调控出现反复。住建部将会同相关部门按照中央的要求，坚持供需

双向调控，促进市场平稳发展和房价合理回归。

温家宝：把稳增长放在更加重要的位置(2012-05-23)

昨日，国务院办公厅发布国务院总理温家宝 5 月 18~20 日在武汉市调研经济运行情况并主持召开河北、辽宁、江苏、湖北、广东、陕西六省经济形势座谈会的消息。温家宝在座谈会上强调，要“把稳增长放在更加重要的位置”。“要推进“十二五”规划重大项目按期实施，尽快启动一批事关全局、带动性强的项目。对在建续建项目要进行梳理，分门别类解决存在问题，防止出现半拉子工程。”

中央财政：补助公共租赁住房专项资金 660 亿元(2012-05-25)

近日，财政部会同住房和城乡建设部下达了 2012 年中央补助公共租赁住房专项资金 660 亿元，以支持各地区完成 2012 年全国新增公共租赁住房 230 万套的任务。

国务院：征地拆迁全面公布补偿方案 三公或公开(2012-05-25)

国务院昨天在京召开全国政府信息公开工作电视电话会议，国务委员兼国务院秘书长马凯在会上提出，今年要着力推进民生领域的政府信息公开工作。保障人民群众对政府工作的知情权、参与权、表达权和监督权，提高政府的公信力和执行力。

八大检查组进驻地方 住建部严查豆腐渣保障房(2012-05-28)

距离上次全国例行督察工作结束尚不足 3 个月，住建部再次派出 8 个检查组进驻地方。这一次，专项检查工作的重点由保障性安居工程的公平分配，变为了质量安全。

多地土地出让政策酝酿微调 为房企拿地"松绑"(2012-05-28)

今年以来，面对房地产用地供应减少及成交冷清的态势，合肥、天津、云南、广西等地已经出现或正在酝酿土地出让政策的微调。

中国社科院：预计今年对首套住房的金融支持力度将加大(2012-05-29)

“预计今年对首套住房的金融支持力度将加大。”中国社科院在其发布的房地产蓝皮书中建议，在完善首套房贷款优惠政策的基础上，应尽力避免在首付比例、利率等方面优惠程度的频繁调整。

湖南推刺激经济新政：上 50 大项目(2012-05-30)

温家宝总理于 5 月 19 日在武汉举行六省经济工作会议时提出“稳增长”之后，

各省发改委闻风而动。湖南传达了中央指示精神，重提今年 GDP “保八” 目标，上 50 大项目。

中央要求各地各部门采取有力措施，增加普通商品房供给 (2012-05-30)

中央在房地产调控政策上总基调不变，政策上不变，但要求各地各部门采取有力措施，增加普通商品房供给，并通过落实利率优惠政策、降低(首套房)首付比例、减免相关税费等措施，支持居民购买首套普通住房，有序释放刚性需求，引导市场形成统一的预期，促进房地产市场健康发展。

多地重申严格执行楼市调控 湖南否认政策微调 (2012-05-31)

多地重申严格执行楼市调控。湖南发改委信息中心副主任田拥军表示，关于湖南出台楼市微调政策的报道并不属实。他强调“湖南发改委从未研究楼市救市措施”。

贾康：房价下降 50%经济受不了 或引宏观经济风险 (2012-05-31)

“房价总体下降 50%经济受不了”，这是财政部财政科学研究所所长贾康的观点。他认为，目前，我国一些一线城市的确出现了房地产泡沫，但挤泡沫需要用柔性的手段。一味图痛快，搞那种力度大、速度快的操作，可能会导致一系列不好的结果，甚至可能带来宏观经济风险。

时隔三年半央行首次降息 释放信号充分解读

<http://www.crei.cn> 2012 年 6 月 9 日 来源：深圳商报

●调整后，一年期存款利率为 3.25%，一年期贷款利率为 6.31%。这是央行时隔三年半来首次降息。央行上次降息要追溯到 2008 年 12 月 23 日。

●调整存贷款利率的浮动区间，使得此次降息名义上是对称降息，但实际上将起到非对称降息的效果。

中国人民银行 7 日晚间决定，自 6 月 8 日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。其中，金融机构一年期存贷款基准利率分别下调 0.25 个百分点，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

调整后，一年期存款利率为 3.25%，一年期贷款利率为 6.31%。这是央行时隔三年半来首次降息。央行上次降息要追溯到 2008 年 12 月 23 日。当时，央行将金融机构一年期存贷款基准利率分别下调了 0.27 个百分点。

人民银行同时宣布，8 日起，将金融机构存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的 1.1 倍，将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的 0.8 倍。此前，按照人民银行有关规定，我国一般金融机构存款利率不允许有浮动区间，而贷款利率浮动区间的下限为基准利率的 0.9 倍。

利率市场化改革迈出一大步

国务院发展研究中心金融研究所所长夏斌认为此举意义重大，利率实行有区间浮动，意味着利率市场化改革迈出了一大步。

此次降息基本在市场预期内。此前经济增速下滑令降息呼声加剧。高盛高华及国家信息中心等国内外机构在上月末发出的研究报告均建议出台降息等刺激政策，以应对经济下滑。

中国人民大学金融与证券研究所所长吴晓求表示，目前经济已经出现下行，央行此举预示着即将出炉的 5 月份经济数据较为悲观。他认为，降息这一杠杆在年内被再度使用的可能性较小，继续降准的可能性较大，具体时间点要视经济情况而定。吴晓求预测，实现全年经济增长 7.5% 的目标没有问题。此前，多家机构

与业内专家预测 5 月份 CPI 数值将由 4 月份 3.4%降至 3.2%。

有利于拉动投资及消费性需求

国家信息中心经济预测部首席经济师祝宝良表示，央行此时降息时机合适。当前企业实际贷款利率确实较高，且通胀进入下降通道中，大宗商品价格有所回落。资金成本的降低将有利于拉动投资及消费性需求。

对一直处于弱势的 A 股来说，降息无疑是利好。英大证券研究所所长李大霄表示，央行能够在关键时刻及时进行降息，是应稳定经济增长的要求作出的调节，充分体现出灵活性。会对经济起到重要的稳定作用，也会对股票市场起到非常重要的稳定作用。

一位业内人士在其博客中表示，央行终于降息了，而且比预期的非对称降息力度更大，是存贷款利率皆降。这对于目前的指数来说是及时的利好。周四沪指跌破 2300 点，距离下方 2265 点支撑位很近了，如果没有利好出现，那么很可能就要破位了。第二是能够让资金明确，消除未知因素。此次降息，能够帮助指数 2265~2319 点支撑区间守住，然后慢慢地构筑止跌平台，重新恢复市场热点进行反弹。

降息后 20 年期 100 万房贷 少还 3.59 万元

降息是宏观经济数量型调控工具，对宏观经济影响重大，对老百姓的钱袋子的影响也非同小可。

昨晚降息消息公布后，就有市民考虑躺在银行的那点可怜的存款该怎么办？要不要转存？

昨日，著名经济学家谢国忠在接受深圳商报记者采访时称，“降息对买不起理财产品的经济不富裕者影响更大”。他分析说，现在银行的存款大部分都买了理财产品。因此降息 25 个基点，对这些人有影响，但影响不大。但“苦了那些买不起理财产品的人”。“现在银行存款利息不会涨而会降，从这个角度讲，如果赶在降息生效前，立刻把存款转成定期也不失为一个办法”。买债券也是个办法。

昨日，一位银行工作人员告诉记者，降息对定存客户没有影响。如果您是在 8 日前已经存了一年定存，利息不变。对房贷一族来讲，降息是利好。以 100 万房贷、20 年、等额本息还款为例，利息将减少 35912.41 元。

降息显示稳增长决心

能否提振经济，专家看法有分歧

昨日央行突然宣布降息，让此前部分专家“年内不会考虑降息”的推断落空。降息能否提振经济？对此，昨晚接受深圳商报记者采访的三位经济学家意见颇有分歧。

汇丰银行大中华区首席经济学屈宏斌，在降息消息正式公布后，立刻在其微博上发表言论称：“我们在去年末以来就预期今年年中前后会有一次降息。央行今日如预期降息是好消息！显示了决策层稳增长的决心。降息对于提振市场信心会很有帮助”。

但著名经济学家谢国忠则不乐观。昨晚他对深圳商报记者称，“降息没用”。“中国经济现在的问题不是利息的高低，而是企业该抵押的都抵押出去了，没有什么资产可用来抵押贷款了”。他说，此次中国降息象征意义更大。

中国社科院金融重点实验室主任刘煜辉同样不看好降息的效果。昨晚他接受深圳商报记者采访时称，“降息对提振经济的效果不大。现在银行压力很大，各地政府都在不断开会，希望银行增加放贷。如果不通过更有力的动员，降息对银行放贷提振作用将非常有限”。目前银行惜贷的原因，就是“银行找不到收益可覆盖风险的项目”。如果再贷款给一些政府平台意味着以后还款不断延期的话，当然银行不愿意贷款。“如果贷款放不出去，投资带动经济的力量就有限”。

刘煜辉不认为现在正处于降息周期的起点，他认为这一次降息提振经济，“力度会小于 2009 年”，“以后降息的空间也很有限”。

屈宏斌一直预测年内不止一次降息。他认为，“预期未来还会有一系列的刺激增长政策措施出台。二季度 GDP 见底后，下半年经济增速仍有望回升至 8.5% 以上”。

放出利率市场化的鲜明信号

令市场热议的另一举措是，央行宣布降息的同时，还决定自 8 日起将金融机构存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的 1.1 倍，将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的 0.8 倍。

“调整存贷款利率的浮动空间，使得此次降息名义上是对称降息，但实际上将起到非对称降息的效果。”郭田勇认为，存款浮动区间上限调整将有利于银行

提供更高的存款利率以保证存款增长，而贷款利率浮动区间下限调整将使得贷款利率打折范围扩大。

张其佐评价说，央行此举意义不容小觑，放出了利率市场化的鲜明信号，意味着央行更倾向于用市场化的手段，让银行有更多的灵活选择和自由空间。

折射货币政策宽松新动向

货币政策重在调整总量，牵一发动全身。央行此次降息，释放出了货币政策宽松的新动向。

5月12日，央行已经宣布下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，这已是年内央行第二次下调存款准备金率。

利率和存款准备金率，是央行最重要的两大价格调控工具。央行连续举措，已充分证明当前货币政策已全新发力。

庄建认为，一般来说，根据历史经验，降息是货币政策放松的一个明确信号。“稳增长的任务相对通胀来说更大。这个前提不变的话，预计未来宽松政策可能会继续。但具体情况还要继续观察，毕竟相对下调存款准备金率来说，降息影响更大。”

不少专家分析指出，在前期启动财政政策支持家电下乡、补贴节能产品等系列举措后，当前货币政策也已全面启动，形成“双轮驱动”态势。

巴曙松认为，利率下浮为中国经济发展提供了一个相对低利率的货币环境，财政政策也将更有作为。

值得注意的是，降息此举波及面大，对股市、百姓存款收益乃至房贷市场都将产生不同影响。“在新的调控政策背景下，如何更好地处理稳增长、调结构和控通胀三者关系，将成为新的考验。”张其佐说。

闲置土地处置办法

(1999 年 4 月 26 日国土资源部第 6 次部长办公会议通过, 2012 年 5 月 22 日国土资源部第 1 次部务会议修订)

第一章 总 则

第一条 为有效处置和充分利用闲置土地, 规范土地市场行为, 促进节约集约用地, 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、行政法规, 制定本办法。

第二条 本办法所称闲置土地, 是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。

已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五, 中止开发建设满一年的国有建设用地, 也可以认定为闲置土地。

第三条 闲置土地处置应当符合土地利用总体规划和城乡规划, 遵循依法依规、促进利用、保障权益、信息公开的原则。

第四条 市、县国土资源主管部门负责本行政区域内闲置土地的调查认定和处置工作的组织实施。

上级国土资源主管部门对下级国土资源主管部门调查认定和处置闲置土地工作进行监督管理。

第二章 调查和认定

第五条 市、县国土资源主管部门发现有涉嫌构成本办法第二条规定的闲置土地的, 应当在三十日内开展调查核实, 向国有建设用地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。

国有建设用地使用权人应当在接到《闲置土地调查通知书》之日起三十日内, 按照要求提供土地开发利用情况、闲置原因以及相关说明等材料。

第六条 《闲置土地调查通知书》应当包括下列内容：

- （一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- （二）涉嫌闲置土地的基本情况；
- （三）涉嫌闲置土地的事实和依据；
- （四）调查的主要内容及提交材料的期限；
- （五）国有建设用地使用权人的权利和义务；
- （六）其他需要调查的事项。

第七条 市、县国土资源主管部门履行闲置土地调查职责，可以采取下列措施：

- （一）询问当事人及其他证人；
- （二）现场勘测、拍照、摄像；
- （三）查阅、复制与被调查人有关的土地资料；
- （四）要求被调查人就有关土地权利及使用问题作出说明。

第八条 有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：

（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；

（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；

（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；

（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；

（六）政府、政府有关部门的其他行为。

因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。

第九条 经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。

第十条 《闲置土地认定书》应当载明下列事项：

- （一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- （二）闲置土地的基本情况；
- （三）认定土地闲置的事实、依据；
- （四）闲置原因及认定结论；
- （五）其他需要说明的事项。

第十一条 《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开闲置土地的位置、国有建设用地使用权人名称、闲置时间等信息；属于政府或者政府有关部门的行为导致土地闲置的，应当同时公开闲置原因，并书面告知有关政府或者政府部门。

上级国土资源主管部门应当及时汇总下级国土资源主管部门上报的闲置土地信息，并在门户网站上公开。

闲置土地在没有处置完毕前，相关信息应当长期公开。闲置土地处置完毕后，应当及时撤销相关信息。

第三章 处置和利用

第十二条 因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：

（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；

（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；

（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；

（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；

（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改变成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；

（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。

除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。

第十三条 市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。

闲置土地设有抵押权的，市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。

第十四条 除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；

（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

第十五条 市、县国土资源主管部门在依照本办法第十四条规定作出征缴土地闲置费、收回国有建设用地使用权决定前，应当书面告知国有建设用地使用权人有申请听证的权利。国有建设用地使用权人要求举行听证的，市、县国土资源主管部门应当依照《国土资源听证规定》依法组织听证。

第十六条 《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》应当包括下列内容：

- （一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- （二）违反法律、法规或者规章的事实和证据；
- （三）决定的种类和依据；

-
- (四) 决定的履行方式和期限;
 - (五) 申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限;
 - (六) 作出决定的行政机关名称和作出决定的日期;
 - (七) 其他需要说明的事项。

第十七条 国有建设用地使用权人应当自《征缴土地闲置费决定书》送达之日起三十日内,按照规定缴纳土地闲置费;自《收回国有建设用地使用权决定书》送达之日起三十日内,到市、县国土资源主管部门办理国有建设用地使用权注销登记,交回土地权利证书。

国有建设用地使用权人对《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第十八条 国有建设用地使用权人逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼,也不履行相关义务的,市、县国土资源主管部门可以采取下列措施:

- (一) 逾期不办理国有建设用地使用权注销登记,不交回土地权利证书的,直接公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书;
- (二) 申请人民法院强制执行。

第十九条 对依法收回的闲置土地,市、县国土资源主管部门可以采取下列方式利用:

- (一) 依据国家土地供应政策,确定新的国有建设用地使用权人开发利用;
- (二) 纳入政府土地储备;
- (三) 对耕作条件未被破坏且近期无法安排建设项目的,由市、县国土资源主管部门委托有关农村集体经济组织、单位或者个人组织恢复耕种。

第二十条 闲置土地依法处置后土地权属和土地用途发生变化的,应当依据实地现状在当年土地变更调查中进行变更,并依照有关规定办理土地变更登记。

第四章 预防和监管

第二十一条 市、县国土资源主管部门供应土地应当符合下列要求,防止因政府、政府有关部门的行为造成土地闲置:

- (一) 土地权利清晰;
- (二) 安置补偿落实到位;
- (三) 没有法律经济纠纷;

(四) 地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确;

(五) 具备动工开发所必需的其他基本条件。

第二十二条 国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书应当就项目动工开发、竣工时间和违约责任等作出明确约定、规定。约定、规定动工开发时间应当综合考虑办理动工开发所需相关手续的时限规定和实际情况,为动工开发预留合理时间。

因特殊情况,未约定、规定动工开发日期,或者约定、规定不明确的,以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。

第二十三条 国有建设用地使用权人应当在项目开发建设期间,及时向市、县国土资源主管部门报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况。

国有建设用地使用权人应当在施工现场设立建设项目公示牌,公布建设用地使用权人、建设单位、项目动工开发、竣工时间和土地开发利用标准等。

第二十四条 国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的,依照本办法规定处理完毕前,市、县国土资源主管部门不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请,不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记。

第二十五条 市、县国土资源主管部门应当将本行政区域内的闲置土地信息按宗录入土地市场动态监测与监管系统备案。闲置土地按照规定处置完毕后,市、县国土资源主管部门应当及时更新该宗土地相关信息。

闲置土地未按照规定备案的,不得采取本办法第十二条规定的方式处置。

第二十六条 市、县国土资源主管部门应当将国有建设用地使用权人闲置土地的信息抄送金融监管等部门。

第二十七条 省级以上国土资源主管部门可以根据情况,对闲置土地情况严重的地区,在土地利用总体规划、土地利用年度计划、建设用地审批、土地供应等方面采取限制新增加建设用地、促进闲置土地开发利用的措施。

第五章 法律责任

第二十八条 市、县国土资源主管部门未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的，应当依法承担违约责任。

第二十九条 县级以上国土资源主管部门及其工作人员违反本办法规定，有下列情形之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本办法第二十一条的规定供应土地的；

（二）违反本办法第二十四条的规定受理用地申请和办理土地登记的；

（三）违反本办法第二十五条的规定处置闲置土地的；

（四）不依法履行闲置土地监督检查职责，在闲置土地调查、认定和处置工作中徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的。

第六章 附则

第三十条 本办法中下列用语的含义：

动工开发：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

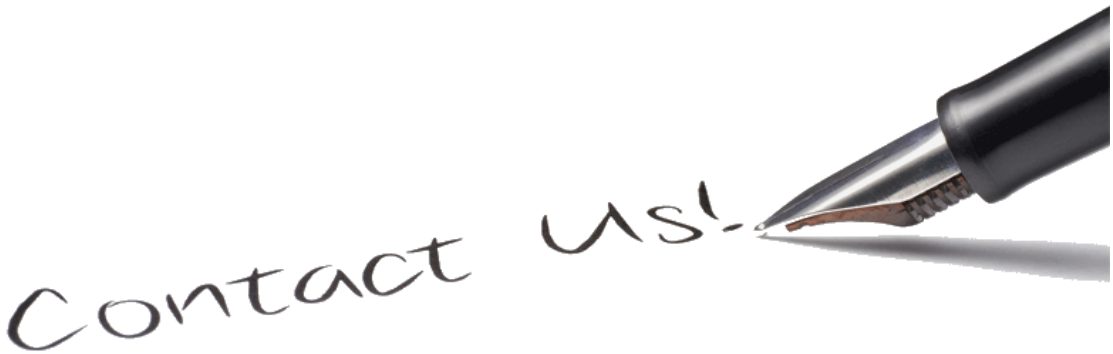
已投资额、总投资额：均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。

第三十一条 集体所有建设用地闲置的调查、认定和处置，参照本办法有关规定执行。

第三十二条 本办法自 2012 年 7 月 1 日起施行。

联系我们

内部文件 仅供交流



地址：北京市东城区南大街 3 号国华投资大厦 5 层/12 层/15 层

邮政编码：100007

电话：010 -58137799

传真：010 -58137722

网站：<http://www.dachenglaw.com/>