



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 09 期—10 期 (合订本)

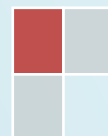


DEPARTMENT OF REAL ESTATE  
AND CONSTRUCTION

北京市大成律师事务所

房地产与建设工程部

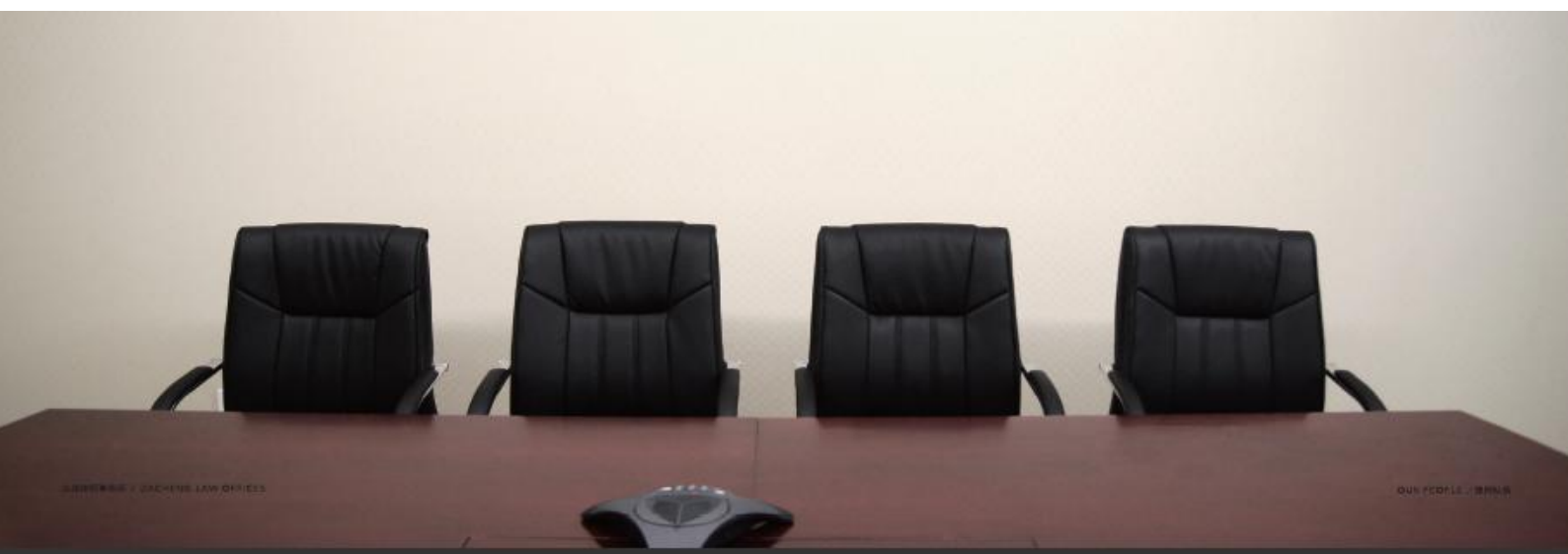
2012 年 9 月—11 月



## 目 录

业 界 动 态.....	4
房产税试点推进各地反应积极.....	4
发改委强调建立楼市调控长效机制.....	4
人民日报称现房销售制度是大势所趋.....	5
住建部专家表示楼市回升的主因是货币放松.....	6
中国西北出现土地违法高发多发态势.....	6
房贷收紧银行取消首套房贷利率优惠.....	7
国土部近期将重点监测土地高溢价成交现象.....	8
国税总局官员表示房产税最终将全国实施.....	8
渣打预测楼市 2013 年下半年房价开始上涨.....	9
房企重启海外融资窗口.....	10
四季度供应增加将促房地产市场进一步分化.....	10
房地产信托转攻商旅地产.....	11
房价上涨预期基本形成可能将惹出新一轮调控.....	12
房企开拓海外市场渐成趋势.....	12
标普表示中国下半年房价将小幅下降.....	13
时 事 评 论.....	15
房企转型势将成为大势所趋.....	15
房企中报带来的启示.....	16
小产权房变相曲线入市.....	18
从温州土地盛宴看后土地经济时代.....	19
美国启动 QE3 对中国房地产影响有限.....	21
“影子银行”给房地产行业带来的风险.....	22
商业地产的运营向专业化和金融化趋势迈进.....	24
浅谈我国房产税推行及影响.....	26
民营房企分享一级土地开发市场.....	28
政 策 动 向.....	31
国土部推进土地利用计划差别化管理.....	31
贵阳调控政策再现松动.....	31
国务院拟强制保障房产权与政府共有 清除牟利空间.....	32
上海一个半月内两次重申限购令 意在稳定房价预期.....	35
北京：房企不审购房资格停网签.....	37
税务总局：房屋交换价格相等免征契税.....	38
北京市政府召开专题会议 研究整治“小产权房”.....	40
上海：连年降低保障房准入“门槛” 扩大覆盖面.....	41
下放“房地产预售许可”审批权或加快市场供应.....	42
陕西楼市调控新政具有积极意义.....	43

多地政策信号“波及楼市供应” .....	44
楼市调控政策真空期 各地松紧不一 .....	47
商务部：房地产企业股权不得作为外投企业出资 .....	49
多地出台公积金新政 楼市添活力还是迎来新变数 .....	50
发改委等九部委酝酿推动八大行业兼并重组 .....	52
商品房预售许可权下放 房地产供需结构将变化 .....	54
广州土地出让：除了竞价 还要竞建拆迁安置房 .....	56
北京保障房拟通过市场租赁筹房源 .....	58
国土部封杀重大工程用地“零地价” 价格将提升 .....	59
北京：公积金暂无异地互贷调整计划 .....	62
福建将执行国有土地房屋征收补偿新标准 .....	63
传 14 城市年末大幅上调首套房贷利率 .....	64
联系我们 .....	66



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](mailto:liang.zhao@dachenglaw.com)

内部文件

仅供交流



### 房产税试点推进各地反应积极

随着国务院督查组回京，楼市调控新政出台的预期愈加强烈，房产税试点扩容被认为是最有可能采用的手段。国家发改委副主任、国务院房地产市场调控政策督查组第一小组组长穆虹表示，房产税等税收制度的推进同样可以实现调控的目的。对于纳入下一批房产税试点的城市和区域，目前尚无明确消息，但是地方政府做出了积极的回应。近期不少省级地方政府密集派员赴北京向相关部委咨询房产税的有关政策，并就推行房产税试点的情况进行沟通。权威人士透露，多个地方都在为房产税试点做准备，一些省份还安排了研究人员查询相关资料并进行调研。试点城市的确定除经济发展水平和房地产市场信息外，将更多地取决于地方政府的態度。业内人士分析，土地出让收益的减少被认为是地方政府积极推进房产税，增加税收来源的主要原因。数据显示，上半年全国国有土地使用权出让收入 11430 亿元，同比减少 4342 亿元，下降 27.5%。进入下半年，尽管土地交易有所回暖，但与去年同期相比降温明显。基于上述因素，业内人士预期房产税试点扩军步伐将继续加快。（BMD）

### 发改委强调建立楼市调控长效机制

8 月 30 日，国家发改委主任张平向全国人大常委会作报告中指出，近期房地产市场房价反弹压力增加，将继续稳定房地产市场调控政策，坚决抑制投机投资性需求，防止房价反弹。从今年上半年来看，房地产市场调控政策取得阶段性成效，投机投资性需求得到有效抑制，7 月份 70 个大中城市中，有 58 个城市新建商品住宅价格同比下降。但近期，房地产市场房价反弹压力增加。对此，张平表示，政府将加强舆论引导，稳定市场预期，避免不实信息炒作误导。同时加快建立健全房地产市场调控的长效机制和政策体系。巴西金融危机和亚洲金融危机，以及泰国的房地产，足以警示我国应继续执行房地产调控。现在房地产政策，从

---

中央的角度讲，宏观调控是正确的，但是在具体政策上该收紧的方面继续收紧，该放松的适度放松。房地产作为投资的一个重要组成部分，房地产调控应该以“住有所居”为目标，而不要以价格调控为目标，分清老百姓的住房保障和住房市场不同的界限，政府的职责是为通过市场方式无法获得居住场所的人提供居所。中国经济社会发展面临的国内外环境依然复杂严峻，一些不确定因素还可能带来新的冲击，经济困难可能还会持续一段时间。但是，对房地产市场调控的决心依然不会因为经济困难而动摇。（LMD）

## 人民日报称现房销售制度是大势所趋

8月27日，人民日报表示，从长远看，取消预售，实施全现房销售，应该我国房地产市场发展的大势所趋。在房地产市场发展的初期，预售制降低了企业的资金门槛，短期内增加了商品房供应，推动了房地产市场的繁荣。然而，预售制的先天不足也不断暴露，预售制为一些开发商虚假宣传提供了条件，将开发商的风险通过预售转移给了购房人和银行。市场向好时，许多开发商借预售之便，捂盘惜售，哄抬房价，缺乏降价促销的动力，一定程度上造成了近年来房价“缓跌急涨”的局面。一旦现房销售形成制度，会促使开发商踏踏实实盖好房子，提升品质和质量。然而，尽管是大势所趋，但在具体操作方式上，取消预售制最好不要搞突然袭击。在我国住房的总体供求矛盾还没有完全解决、房地产开发方式尚未转型的情况下，突然取消预售制将导致市场相当一部分的供应出现断档，有可能在一定时期内导致房价飙升，同时有可能导致未来几年的供应出现问题。一些取消预售制的国家，也是在房地产市场较为成熟，尤其是新增需求较少的情况下，才顺利实现了从预售到全现房销售的平稳过渡。从现实情况出发，不妨先在一些房地产市场发展较为成熟、二手房成交逐渐占据主流的城市或部分区域，开展全现房销售的探索。安邦认为，目前我国仍处在房地产发展的初期阶段，住房主要以刚需为主，一手房仍然占有很大一部分市场。因此，现房销售制度不论从政策实施上还是从市场适应性上，都还有很长的一段路要走。（LMD）



---

## 住建部专家表示楼市回升的主因是货币放松

近日，住建部政策研究中心主任秦虹表示，今年房地产市场销售和价格都出现了回升的态势，6、7 月份比较明显。房地产市场的调整主要源于货币政策有限的放松，今年目前为止有两次降息，限购政策没有放松，市场变化主要由货币政策的调控引起。作为住建部官方智囊的负责人，秦虹一直坚持认为，就房地产市场的影响而言，货币政策大于限购政策。据介绍，全国限购了 49 个城市，如果只是限购政策对房地产市场影响大，那么去年不可能出现全国性的房地产市场下行。房地产市场和货币政策高度关联，一个是和货币发行总量有直接的关系，如果以 M2 作为广义货币增长幅度的话，可以看出销售商品房的销售速度和 M2 的速度是一致的，销售量的变化必然带动价格的变化，另一个是实际利率低房价上涨，实际利率高房价下跌。房地产本身的金融资产属性非常强大。作为一个有双重属性的产业，市场变化过程中，在成交定价方面，常常作为资产属性的定价力量比较强，所以和货币政策的关联很强。与此同时，由于市场现在严格控制投资性需求未来还会控制投资投机的需求，人们自住性需求对房屋本身的品质服务要求越来越高，对产品的挑剔度越来越高。房地产行业的精细化与专业化将成为房企未来的发展方向。（LMD）

## 中国西北出现土地违法高发多发态势

2012 年 3 月至 6 月，国家土地督察西安局以“分省平推”方式，在陕西铜川、甘肃白银、青海海东、宁夏石嘴山等 6 市开展例行督察，期间共审核各类卷宗资料 27499 件，涉及土地 2.4 万公顷，实地核查地块 2356 宗、1.5 万公顷，共发现 9 大类 1185 个问题。土地违法高发多发态势明显。近年来，西北土地违法违规现象高发，受到国家土地督察机构的重点关注。据统计，上述问题包括耕地保护、农用地转用和土地征收、土地供应、土地利用、土地执法、土地登记和抵押融资、涉地部门履责等方面。国家土地督察西安局局长表示，西北土地违法高发多发现象，其原因可归纳为新一轮西部大开发特定背景下的“五因素”：思想认识、共同责任机制、土地供需矛盾、发展方式、管理基础。部分地方官员认

---

为“西北地区只缺钱不缺地”，使地方政府默许、纵容、主导甚至直接参与的土地违法违规案件频发。2011年西北五省GDP和固定资产投资均高出中国平均水平，进入经济发展加速期和用地需求扩张期，在用地需求得不到满足之时，土地违法违规现象便高发频发；部分地方的财政收入过度依赖土地投放。行业法律法规的严格执行对于行业本身长期稳定的发展起到重要的作用。同时，安邦研究团队多次提示，现阶段土地经济时代发展的不可持续性，而存量土地的高效利用及管理，必将成为未来城市经济的发展趋势。（LMD）

## 房贷收紧银行取消首套房贷利率优惠

据了解，工行、建行、农行等多家银行已取消首套房贷利率8.5折优惠，主流是9折以上，银行之间似乎达成了默契。由于地区差异，目前既有部分银行首套房贷利率维持在基准利率9折至基准利率之间，也有部分银行将首套房贷利率在基准利率基础上上浮5%至10%。中信银行几家支行首套房贷利率就上浮5%。广发银行上海分行已调整为基准利率上浮10%，交通银行三亚分行调整为基准利率上浮10%。建行北京分行人士表示，该行已将首套房贷利率提高至基准利率的1.05倍。光大银行信贷工作人员称，虽然目前该行首套房贷仍是首付三成、利率比照基准利率，但由于贷款额度紧张，目前暂不接受首套房贷申请。民生银行和中信银行的情况也与此类似。专家表示，银行上调首套房贷利率是大势所趋。虽然有些银行表面上没有提高，但可能会“捆绑”一些条件，如搭售理财产品、限制贷款金额等。四季度个人房贷批贷可能“难上加难”。按历史经验，一方面，进入三、四季度后，各银行放贷速度逐渐放缓，放贷额度逐渐收紧；另一方面，银行放贷全年呈前松后紧状态，从三季度开始逐渐收紧属正常情况。预计进入四季度后，银行信贷额度可能“捉襟见肘”。在限购、限贷政策尚未松动的背景下，如果银行上调首套房贷利率的局面持续下去，以自住需求为主的购房群体会受到影响，那么，可能倒逼开发企业再度‘以价换量’，实施‘策略性降价’或直接降价，以应对首套房贷利率变化对市场成交的影响。（BMD）

---

## 国土部近期将重点监测土地高溢价成交现象

近日，开发商高溢价拿地的现象又有抬头趋势，招商地产近日在 13 家房企的“围抢”中脱颖而出，以 8.86 亿元的总价高调拿下上海青浦一宅地，折合楼板价 12254 元/平方米，溢价率高达 75.06%。很多业内人士认为此项目“保本困难”。国土资源部、住房城乡建设部在近期曾联合下发《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》指出，近期房地产和土地市场出现的一些波动，虽并未改变市场整体格局，但市场运行的复杂性和不稳定性在增加，房地产市场调控仍然处在关键时期，任务还很艰巨。根据通知，各市县国土资源主管部门要在土地出让前还应全面分析、研判市场形势，对可能出现高价地的要及时调整竞价方式，制定出让方案和现场预案。对预判成交价格创历史总价新高、或单价最高，或溢价率超过 50% 的房地产用地（包括商服、住宅或商住综合），及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。据了解，从去年开始，国土部就已加强对土地市场的监测，监测范围从全国 105 个重点城市扩展到所有县级及以上城市，且对于土地溢价率超过 50% 的异常交易情况，要求地方政府必须上报。9 月 18 日国土部再次表示，针对近期土地市场交易旺盛情况，监管部门正在对土地市场交易情况进行有针对性的监测。此次监测重点主要包括土地溢价率过高、土地底价设定过高以及房企土地开发节奏等现象。国土部重申监测土地高溢价的情况，意在稳定土地市场，抑制面粉贵过面包而导致房价必定上涨的预期。（LMD）

## 国税总局官员表示房产税最终将全国实施

近年来，房产税试点扩容屡被舆论提及，关于房产税的功能、征收对象和标准的各种说法甚嚣尘上。在 2011 年之前，房产税仅针对办公楼、商铺等经营性物业征收，而个人的住宅则处于缴费范围之外。据悉，国家税务总局政策法规司巡视员 9 月 20 日在第五届中国企业税务管理创新大会上透露，下一步我国房产税将扩大试点范围，并逐步建立房地产税制度。房地产税则在“十二五”规划中明确提出“要研究推进房地产税改革”。目前上海和重庆已经开展了房产税的试



---

点，下一步将会双管齐下，包括进一步扩大试点以及逐步建立房地产税制度，目标是消灭房产税，建立房地产税。预计，房地产税的深化可能在年底或明年 3 月份以后。业内人士称，目前关于房产税和房地产税的叫法一直较为模糊，房产税是根据购买房屋时的原值征税，而房地产税是将来可能采取新设立的征收税，是指按照房屋的评估市值征税。也就是说，例如 2005 年购买的一套房，当时花了 200 万元，而如今该套房已经涨价到市场评估值 500 万元，则房产税是按照 200 万的原值征税，房地产税是按照 500 万元征税。今后的趋势是在全面推广房产税基础上，根据市场估值变化，征收房地产税。就此住建部官员在会上详细分析了房产税的概念，强调一定要区分房产税和房地产税的概念，需要特别注意。他说，房产税是为了加强房地产市场的调控，通过付出税收代价来抑制投资投机性炒房，房地产税则不是为了调控。由此可见，房地产调控将成为调控市场的长期政策。（LMD）

## **渣打预测楼市 2013 年下半年房价开始上涨**

渣打银行近日发布《2013 年中国宏观经济预测报告》，并在报告中预料，中国房价可能在库存消化完之后，从明年下半年开始上涨。渣打指出，2013 年上半年，中国房地产市场仍以消化住房库存为主，预期限购令会有一些的松动，但不会取消，房产税也不会大面积铺开。渣打认为，房产税应该是累进税，并且要合理（城市居民应该为城市的基础设施纳税），但开征一个新的税种在政治上非常困难。但随着全国其余地方库存下降，2013 年下半年房价可能开始上涨。渣打称，由于 2013 年上半年房地产建设活动可能反弹，因此宏观经济增长可能速，包括开发商拿地意愿增强等一些早期迹象暗示，这是有可能的。但是，政策、购房情绪以及不明晰的库存状况将决定开发商恢复建设的规模和时间。此前 7 月份，渣打也曾在其发布的研究报告中透露过以上观点，报告称，像上海、北京、深圳和广州这些一线城市不应出现太大的库存问题，因为它们是国际化城市，而土地供应是有限的，因此一线城市的房屋库存在达到仅 5 个月的库存高点之后，至 2012 年底将可能出现负值。而二线城市年初房屋库存高达近 25 个月的量、现在下降到 12 个月。据渣打估测，如果当前的销量水平得以维持，房屋库存水平将

---

持续下降，直至 2013 年底。（LMD）

## 房企重启海外融资窗口

海外融资窗口似乎正已悄悄开启，新一轮的房企赴港 IPO 融资潮又再度席卷而来。据市场消息透露，上海房企旭辉集团、江苏金轮集团、江苏新城国际及瑞安房地产拟分拆上市的新天地，日前均进行上市前推介，计划集资共约 164 亿港元。在这四家房企当中，旭辉或许将是最早实现上市的一家。最新消息透露，旭辉首次公开募股计划已通过港交所上市聆讯，获得香港监管机构批准，预计最快今年 11 月上市。据了解，旭辉此次计划赴港募资规模为 3-5 亿美元，摩根士丹利、花旗集团和渣打银行担任旭辉香港 IPO 的承销团队。事实上，随着旭辉 IPO 港交所聆讯通过，加上近期内房企频频发债融资市场反应热烈，业内人士表示，海外融资的窗口期将再度开启。同时，近期内房股配股发债都比较热烈。这在一定程度上也促进了市场对内房股的信心恢复，所以在这以后，可能会出现很多类似分拆上市的举动。同时，现在扎堆寻求上市，也反映了房企资金方面的难处，想扩宽更多融资途径，因为与非上市公司比较，上市公司的融资能力总要好些。不过这也反映了他们对后市有些隐忧，担心日后市场转坏无法上市，上不了市就无法融资，这也会影响旗下项目的发展。（LMD）

## 四季度供应增加将促房地产市场进一步分化

报告显示，受到供应激增而成交回落，全国重点城市楼市可售量在 9 月底再度回升。上海、杭州等此前成交回升最快的城市，三季度成交量环比出现回落，但长三角地区连续两个季度同比增长超过 60%，居各区域首位，长春等地市场继续升温，成交量在三季度继续上升，接近 2010 年调控以来高点。供应方面，重点城市三季度批准上市量环比增长 19.3%，同比上升 8.2%，9 月更是达到 2010 年以来最高水平，环比和同比分别增长 60.1%和 14.1%；供应激增而成交回落，导致多个城市可售量在 9 月底再度回升，出清周期也出现了今年以来首次延长。销售方面，今年前三季度，十家代表企业销售额和销售面积同比分别增长 10%和

---

14%，其中三季度企业销售业绩普遍低于二季度，但同比仍大幅增长。近半数代表企业年度目标完成率已超 80%。拿地方面，三季度企业拿地热情回升，十大代表企业拿地面积环比增长 33%，但同比仍下降 7%。报告预计，历史数据显示四季度是推盘高峰（过去两年均占全年三成以上），在企业全力推盘以促进业绩目标完成的带动下，预计今年四季度新增供应将继续上升。不同城市来看，一线城市由于供应相对短缺，供不应求现象继续加剧；二线城市明显分化，大多数城市去化压力仍旧突出；部分近几年大幅扩张、大批供地的三四线城市或将面临供应过剩风险。（RGY）

## 房地产信托转攻商旅地产

在基础产业信托风生水起的光环背后，房地产信托已经把目光瞄向了商业地产、旅游文化地产，或许是未来两年房地产信托的主攻方向。房地产信托发迹于房地产行业的迅猛增长，在房地产调控的持续影响下，超过 10% 年化预期收益率的普通住房信托项目已基本绝迹，与房地产信托的鼎盛时期不可同日而语。今年以来，商旅房地产项目的信托产品开始频频亮相。以两个月内新发行的房地产信托项目为例，数据显示，19 款房地产信托产品中，有接近一半数量为商旅房地产项目，包括富祥 13 号（天津万通中心项目）投资基金集合资金信托计划、建业酒店装修贷款项目集合资金信托计划、郑州动漫基地集合资金信托计划等等。而其中 10 个预期年化收益率超过 10% 的房地产信托项目大多也集中在商旅房地产项目，上述三个信托计划的投资期限分别为 60 月期、24 月期、24 月期，预期年化收益率分别在 15%、10.8%、11.5%。今年 4 月，中信信托、首创华夏、中恒聚信、星耀集团联合成立总规模达 100 亿元文化旅游产业基金，重点投入文化旅游、生态农业和民族文化等领域，成为迄今为止信托公司参与旅游文化房地产最典型的案例。业内人士认为，旅游文化地产项目虽然回报周期长，相应的风险也较大，但是在商品住宅房地产受到严格控制的情况下，也不失为信托公司参与地产项目的一个出口。权益投资作为集合信托大类中最多运用的方式，对接商旅地产项目参与度更高，也更能体现信托公司的主动管理能力，符合信托公司的整体转型方向。（LMD）

---

## 房价上涨预期基本形成可能将惹出新一轮调控

随着近期楼市成交持续回升，楼市成交价格出现企稳，这已经对消费者的购房心理产生影响。有研究机构发布报告认为，购房者的价格上涨预期已经形成，不过，报告同时表示，政府不会坐视房价继续上涨，不排除政府将出台新的调控政策的可能。报告指出，今年以来货币政策的放宽，以及部分地方政府房地产调控政策的微调，是房价上涨预期形成的重要原因。从该机构所编制的购房者信心指数看，这一反应购房者预测房地产走势和购房趋向指标已经连续 4 个季度出现回升。2012 年三季度购房者信心指数为 56.6%，而在 2011 年同期，这一指数只有 51.8%。报告表示，50%是购房者信心悲观和乐观的分界点。从不同类型的置业者来看，首次置业、改善型和投资型置业者的购房信心均有所提升，其中改善型购房者信心提升最为明显。从不同地区的置业者来看，所有购房者信心均有不同程度的提升。其中，东部二线城市和中部二线城市购房信心提升最为明显。报告表示，购房者的涨价预期已基本形成，这是政府最不愿意看到的局面。报告并认为，中央政府不会坐视不管，更会让“史上最强”的房地产调控再次功亏一篑。报告显示，26.4%的受访者提及未来最可能出台的调控政策是“征收房产税”；认为将出台“房价控制目标”政策的受访者比例为 25.6%；有 22.6%的受访者认为将会出台其他调控政策。报告还指出，根据调查，48.0%的多次置业者和 46.7%的投资客表示房产税将对其造成“比较大”或“非常大”的影响。毫无疑问，房产税政策如果运用恰当，对巩固房地产调控具有一定的积极作用。（RLX）

## 房企开拓海外市场渐成趋势

近日，美国纽约布鲁克林区威廉斯堡一块 8547 平方米的土地成功出让，出让金额为 5420 万美元。拿下这块曼哈顿闹市区土地的开发商，来自中国的鑫苑置业，一家来自河南的在美上市公司。鑫苑置业其前身为 1997 年成立的河南鑫苑置业有限公司。2007 年底，鑫苑置业成功在纽交所上市。而这次的收购案，使鑫苑成为第一家独立在美开发住宅项目的中国开发商。据了解，经过与纽约市政府的协商，鑫苑购得的地块项目将拥有 15 年减税期。数据显示，2011 年 3 月

---

至 2012 年 3 月的短短一年中，华资在美房地产市场的投资金额已经达到了 90 亿美元。国内开发商对海外房地产市场的兴趣越发浓厚。2010 年 3 月，冯仑签下合约，租赁世贸大厦 1 号楼的 64-60 层，定名“中国中心”。除此以外，冯仑还让万通成为了第一家在台湾进行项目投资建设的大陆开发商。安邦团队认为，这场收购案对中国地产界进军海外市场意义深远。由于国内地产调控的问题，虽然市场局部回暖，但已经很难再回到调控前的形势。今年以来的上市房企财报也显示，房地产行业已不再具有暴利光环。走出去，已经成为国内房企新的机会。金融危机导致的美国房产市场低迷虽然是事实。但如今，在美国 QE3 的刺激下，美国地产市场已重新步入上升通道。很多中国开发商都在做进军海外的准备，但中国投资者缺乏对美国本土市场的了解，对于当地市场、文化、法律法规、政策等，缺乏相关经验以及背景。其中的风险仍然值得中国投资者重视。（LMD）

## 标普表示中国下半年房价将小幅下降

国际三大评级机构之一的标准普尔亚太区企业评级董事符蓓 24 日在京召开发布会时表示，标普认为中国房地产行业状况比年初已有所改善，伴随着一些开发商对开发户型作出调整，下半年房价将会出现大约 5% 的下降幅度。符蓓说，虽然标普对房地产行业仍持负面展望，但是现在比起一年前有了一定的改善。去年以来出台的政策已经取得了一定成效，因此未来 6 至 12 个月政策仍将处于微调状态，即对自住需求进行扶持，对投资、投机需求继续压制。符蓓认为，现在的信贷环境对房地产行业的按揭、开发贷款方面有所改善。一些濒临倒闭的房地产开发商也通过资产重组、出售土地或项目，获得了所需的资金流动性从而渡过了难关。因此，行业悲观情绪有所减弱。标普认为，下半年房价会有 5% 的下调幅度。这主要由于当前供应量仍处于较高状态。此外，虽然目前没有大幅降价的说法，但很多开发商对供应的户型作出了较大调整，许多大户型项目为了适应市场自住需求和政策趋势，调整至小户型，使得房价出现自然的下跌。目前，标普有评级的三四十家地产商的销售均价相比去年出现了 5% 至 10% 的下降。虽然，标准普尔评级服务目前对房地产业展望的负面看法程度有所下降，但房产行业尚未走出困境。在这一点上，标普的看法安邦一致。全国房地产销售的反弹将不会是

---

全面性格,地区性差异将继续分化。资源以及品牌将继续推动房企们洗牌的过程。  
( LMD )



### 房企转型势将成为大势所趋

今年以来，在刚性和改善性需求逐步入市以及房企以价换量销售策略之下，品牌房企销售业绩大幅提升。然而，销售额的优异业绩却并不能掩盖房企盈利能力的大面积下降。最新发布中报的招商地产上半年共营收 100.8 亿元，同比增长 20%，但净利润却同比下降 16%。保利地产上半年实现营业收入 201.83 亿元，同比增长 32.86%，实现净利润 25.1 亿元，同比下降 10.16%。“万保招金”四大标杆房企上半年营业收入总额为 674 亿元，比去年同期的 484 亿元大增近 40%，但净利润同比增长不足 2 亿元。截止至 8 月 25 日，上市房企中报显示六成房企利润下滑或亏损。即使是营业收入、净利润皆呈增长趋势的龙头老大万科，也难逃毛利率同比下降 5.6%，为近年最低水平的困境。由此可见，调控政策对房企利润的影响十分明显。房地产市场回暖，房企业绩却尚未形成整体回暖趋势。业内人士分析，万科等主张“高周转”的房企，以价换量导致了虽然表面业绩上涨，但盈利能力正在减弱，利润空间正在被压缩。

2010年以来的这一轮房地产调控至今仍没有停止的迹象，舆论导向也更多的向“调控常态化”的方向进行着。当投资属性被抑制以后，房地产与暴利行业渐行渐远。万科总裁郁亮在日前万科业绩会上表示，中国房地产行业的利润率，未来一段时间可能向制造业靠近，未来房地产行业利润率的趋势将向下。与此同时，2012年上半年，全国房地产市场公开的规模股权交易达到了51宗，已经公开的总交易额就达到了205亿，同比2011年上半年的42宗131亿上涨了21%及56%，股权变动明显增加。很多以非房地产业务为主营的企业纷纷甩股换钱。调控以来，先后有中弘地产、ST珠江、莱茵置业、鼎力股份、华业地产等10余家地产公司开始转型其他行业。留下来的企业也越来越多的将目光从单纯的住宅开发，向商业地产、旅游地产、产业地产、布局金融投资领域等方向伸出触手，房企转型是大势所趋。

8月16日，SOHO中国的董事长潘石屹高调宣布从此要做“包租公”，SOHO中国将结束散售模式，转向“开发—自持”模式，未来将持有办公楼和商业物业约150万平方米，其中北京约38万平方米、上海约112万平方米，涵盖旗下主要在建

---

项目。对于此次转型，业界也出现了SOHO中国转型是“形势倒逼”的猜测。加上之前的万达从商业地产到旅游、再到文化产业的“三级跳”，这可视为万达集团又一次战略调整，即试图从跑马圈地的粗放模式，朝着一家有明确战略意图的多元化公司转型。万达集团未来的四大业务板块是商业地产，文化产业、旅游投资和零售消费已完成战略布局。另一方面，绿城开始要参与菜篮子工程，万科在良渚文化村开设的村民食堂，金地今年开始发起“云服务”，金都建设“绿色生活幸福家”园区服务体系，各个楼盘的供应商们，似乎正在从单纯的卖房子，向卖服务、卖生活配套迈进。近日，花样年董事长潘军表示，花样年正在积极寻找基金合作拿地，向“轻资产”模式转型，拓展酒店及物业管理项目。从简单的开发商，转身成为金融控股公司。不久前舆论纷纷的南方一房企千万资金遣散员工撤出房地产行业事件，潘石屹曾在微博上表示，这是一个聪明人做了一件聪明事，从中不难看出，房企转型已经形成一种趋势。

不可否认，以现在的政策环境来看，房地产行业很难重现2007年及2010年的好年景。包括扩大房产税试点，以及住建部强化调控措施等政策都在施压房地产行业的发展预期，可以预计，2012年下半年仍将延续房地产市场的调控措施，而房地产企业的分化才刚刚开始。因此，对地产行业的老板们而言，目前正是落袋为安、主动转型的最佳时机。而留下的大房企，从专业地产商向综合业务模式的转型来看，除了可以借鉴向商业地产及零售百货转型等传统模式之外，还可以参与金融产业及物流领域的投资。一方面，期望通过投资消费零售业及商业地产行业，来获得稳定的经营现金流，从而弥补目前房地产开发资金不足的问题；另一方面，也可以借助目前现有的资本实力整合房地产行业上下游资源，实现纵向和横向的整合，跨入产业地产、文化旅游、信托及小额信贷等新兴行业和领域，从“低端制造业”的住宅开放商升级为中高端的物业发展商和金融资产投资人。

## 房企中报带来的启示

近期，各大房企纷纷公告了2012年上半年的成绩单，以“招保万金”四家标杆上市房企为例，上半年营业收入总额为675亿元，比2011年同期的484亿元增加39.46%。2011年同期这四家房企营业收入增幅仅为11%。众多房地产

---

上市企业特别是排名靠前的企业上半年销售业绩表现良好，与此同时，二季度出现跳跃式增长，部分房企快速去库存，反身抢地等现象不断出现。仔细分析中报后，我们可以看到，房企销售面积稳步提升，但经营利润及盈利能力却在显著下降。虽然市场成交回暖，但房企及整个房地产市场还不能轻言乐观，从中报中的各项数据可以一窥房企下半年来的主要经营目标，以及对市场成交量价方面带来的影响。

房企的成绩单不能仅看成交量，还应看库存、利润率和负债率等情况。从上市房企的中报中利润率可以看出，热销下的“虚增长”或已显现。因降价促销的因素而导致的房企利润率下滑日渐突出并困扰着大多数房企。同样以“保招万金”四大标杆房企为例，与营业收入高增长不匹配的是，这四家房企净利润仅仅微增2.5%。其中招商地产净利润增幅同比更是下降16.89%，上次出现上半年净利润下滑还要追溯到2008年。另一组数据显示，四大房企平均销售毛利率已从2011年的43.25%跌至40.5%，净利润率则从2011年的15.9%跌至今年的11.7%，下降4.2个百分点。其中，万科中报显示，上半年房地产业务的毛利率仅为26.5%，为近年来最低水平，2010年和2011年同期毛利率分别为28.95%和32.1%。万科总裁郁亮表示，“中国房地产行业的利润率可能未来一段时间都要向制造业看齐了。”由此不难看出，中国房地产行业的暴利属性已经消失，盈利水平逐渐在向传统行业看齐。

从库存上来看，虽然近日来各房企去化率明显上升，但总体库存仍处高位。A股房地产企业2012年上半年中报数据显示，142家上市房企存货量高达1.38万亿元，是全部营业收入的7倍多，且同比增长高达26.93%。其中“招保万金”四大房企库存货值由年初的4760亿元进一步上升8.4%至5158亿元。从环比来看，尽管房企近月来去化率速度有所增加，库存环比增速放缓，但整体库存仍处高位，某些三、四线城市的库存压力尤为显著。今年上半年房企的周转速度降至四年来的最低点。A股116家上市房企平均总资产周转率为7.8%，而同样处于调控时期的2008年中期，这些房企的平均总资产周转率达到12.3%。以万科为例，2011年总销售金额为1215.4亿元，而目前其存货总额已经高达2263.6亿元。这意味着，在不推新盘的前提下，万科若要消化存货，需要将近两年时间。可以预见，起码在下半年，房企降价去库存仍是主基调。

---

另一个方面，资产负债率的问题则更为突出，虽然上半年来房企资金流动性已好转，但从已披露中报的各大龙头房企来看，其资产负债率并没有得到完全改善，较2011年年末均有进一步升高。截至6月30日，招商地产资产负债率为70.5%；金融街为70.59%，华侨城A为71.95%，金地集团为72.09%，万科为79%。保利地产为79.6%。A股房企整体平均负债率较2011年末增长近1.2个百分点。某房企老总表示，现在房企虽然不用考虑是死是活的问题，但如何能活的更好，仍旧存在很多不确定因素。

综上所述，从上半年中报中不难看出，虽然房企整体销售增幅持续，但是净利润、库存以及负债三个指标来看，“冬天”的阴影仍笼罩着各大房企。上半年，房企在拿地和新开工方面双双大幅下降已经说明了在持续房地产调控下，对后市的谨慎态度。因此，在库存与负债仍处于高位的情况下，降价促销、降低负债、提高现金流仍旧将成为下半年房企的主要经营策略。并且，90平米以下的小户型也将成为未来开发商的重点产品，来满足刚需消费者的需求，这同时也符合国家对打击投机，鼓励刚需需求的调控政策。近日来，中央多次强调调控不会半途而废。国务院督察小组返京后，也透露出新政出台的可能性很小。这对于购房者的心理起到十分积极的作用，恐慌性购房需求消失。对于绝大多数价格敏感性强烈的刚需购房者而言，开放商的涨价行为很有可能使购房者重回观望状态。而持续促销的经营策略则很有希望让成交量在楼市传统旺季金九银十得以再次攀升。

现在的国内房地产市场虽然已从“冰冻”走向局部回暖，但最多算是棋至中盘。如何能够走好此次调控的下半场，还要看各大房企如何能够根据市场需求调整自身产品结构，以及推出最能够打动消费者的销售策略。

## 小产权房变相曲线入市

小产权房是指只有使用权，没有产权的房子。它们多为农村集体用地上建设，没有正式的房产证和国有土地使用权证，不受法律保护。近两年，因为政府整顿治理，小产权房的命运扑朔迷离。一位小产权房的销售人员介绍，他们所销售的项目不允许建普通住宅，所以才按照养生社会的名义建的。购房者将买到一张会员卡，没有房产证，但享有会员权利。对于房子本身，购房者只有使用权。会员

---

卡可以随时出售退出。据调查，在全国，这样“无名无份”的房子已经形成了一定的规模和体量。无论入市形式有多花俏，究其本质，还是变了脸的“小产权房”。业内人士介绍，没有产权只有使用权其实是小产权房的变种。现在随着房地产调控压力的增大，很多开发商原来想通过拿到非上市交易的土地，再通过土地变性来上市，这一条路被我国严格的房地产管理政策所控制，现在只能打一个擦边球，绕过土地性质变更这条路来运作。这样的项目存在的隐患非常多。如果开发商销售完毕的话，整个的资金和利润都会收回。但是却把后面的一些不确定因素，就丢给了长租或者购买房子的普通购房者，风险转嫁效应明显。由于小产权房的特殊的历史背景，不可能一棍子打死，集体用地无法直接流转，治理小产权房不仅仅是治理产权问题，更重要的是土地问题。如何让农民和集体从土地流转中获得收益，还需要进一步研究。提出合理的解决方案。（LMD）

## 从温州土地盛宴看后土地经济时代

近日，温州市政府大摆“地产宴席”，一次性推出 52 宗共计 3220 亩土地，供应力度前所未有。温州曾是在经济领域创造诸多传奇的明星城市，近年来却陷入增长乏力的困局。今年上半年，其地区生产总值增幅仅 5%，列浙江省 11 市末尾。已跌出浙江经济的“第一阵营”。据统计，上半年，温州规模以上工业总产值从一季度的同比下降 2.8% 扩大到下降 3.1%。工业用电量从同比下降 2.4% 扩大到下降 5.7%。

温州市一次性向投资商推出这桌“地产盛宴”，一方面是由于地方经济放缓，拉动投资推进经济发展；更重要的原因，是充实捉襟见肘的地方财政。这次提供的土地相当于 2007 - 2011 年温州市区的供地总和，地方财政“吃紧”迹象明显。对此，温州市财税系统人士表示，有些单位的奖金已拖了好久未发，行政人员连饭都吃不上，何谈地方经济发展。

在过去几年，一些地方财政的支撑大部分靠土地出让金，即卖地生财。但自从国家实行严格的限购、限贷等楼市调控政策后，房地产业的“寒冬”，让地方财政出现“吃紧”迹象，温州也不例外。所以，地方有卖地的冲动不足为奇。温州大摆“地产宴席”不过是一个缩影。进入今年下半年，地方政府推地速度和力

---

度都在加强，先有南京一日预公告41幅地块的先例，后有武汉拍卖36宗土地收金121亿的壮举。8月27日，正面临财政困局的杭州，一天卖出了7宗土地，一次性获得出让金54.38亿元。这也是杭州主城区近3年来的单日供地数量最高纪录。但是，这种靠卖地发展地方经济，维持地方财政收入，甚至养活行政人员的发展模式显然是不可持续的。土地有限，终究会有一天，地方会无地可卖，届时地方财政将何以为继。土地经济的缺点暴露无遗。安邦首席研究员陈功先生早在4年之前就已提出的“后土地经济”这一创新性概念。直到现在，当地方政府陷入财政困境时，这一理念才显出了它在战略上的前瞻性和预见性。然而，“土地经济”模式在中国有强大的惯性，这是各个地方政府运用最娴熟的经济手段，因此从土地经济转向后土地经济，这不仅是个政策调整问题，同样也是一个观念转变问题。

安邦认为，过去中国的城市经济，其实就是房地产经济，中国经济发展中的“GDP主义”被极端化，变成了“房地产主义”。这种思路之下的发展，城市的价值损失是巨大的。在后土地经济时代，我们要把城市看成是一种资产，而城市资产是可以运营的。在资产运营的思维下，城市资产=土地+建筑+各类设施+管理+文化+增值，而各个环节如果运营得当，都可以增加城市资产的价值，这就是后土地经济时代城市经济的资产公式，就是地方官员们应该追求的最大目标。

而在土地经济的模式下，城市资产就基本等同于土地资产的价值了，在搞房地产的思路下，土地资产的价值就基本上等于卖地收入了。但是，对于城市管理者来说，这种简单的卖地方式是损失最大的一种开发方式。土地卖出去，城市就没了土地，还得倒贴钱搞基建，本来可以赚70年的钱，结果一次性卖出就勾销了。所以，土地经济在本质上是赔本的、短视的，我们过去傻乎乎地不知道才这样干，现在我们明白了“后土地经济”，今后就不能再这样干了。

明智的城市管理者都应该明白，今后要干的应该是“后土地经济”，也就是以社区建设为核心，不卖地或是少卖地，转而以城市和城市资产的运营为重点，要通过管理和运营，在城市资产运营上赚70年的钱，而不是把70年的钱一次赚走。客观评价，过去谈城市资产运营还有些早，条件还不成熟，但现在中国的城市化率达到了一定的水平，房地产价格经过连年的上涨，很多城市搞城市资产运营的基本条件已经具备。因此，城市管理者在观念和方法上都要跟得上形势的变化，否则就会在过去的死胡同里继续转下去。下半年来，以温州、武汉、杭州为



---

代表的“甩地”现象再次体现出地方财政在“土地经济”时代养成的惯性。然而，后土地经济时代已经来临，只有把握后土地经济的发展规律才能把握经济的脉搏，让政府的财政收入和城市的发展繁荣得以匹配。

## 美国启动 QE3 对中国房地产影响有限

9月14日，美联储启动了第三轮的量化宽松货币政策（QE3）。尽管QE3推出国内批评者不少，不可否认的是，QE3推出对国内外金融市场的影响不可低估，而其实际效果如何还需继续观察、评估。起伏不定的中国楼市会在第三轮量化宽松的催化下显示出什么走势，更是人们关心的问题。

此次QE3的具体细则是每月定量购买按揭担保证券，直到就业明显改善为止，时间为无限期长。但是，改善是一个非常不明确的概念，因此，分析人员对最终QE3的投入量分歧很大。可以说，QE3的这种无限期性，不仅给市场更多的想象空间，也有利于提振市场的信心，同时也给美国的货币政策变化提供了更多的回旋空间。这次QE3的指向性非常明确，并非像媒体所说的那样“用直升飞机撒钱”，而是明确流入了房利美、房地美这“两房”手中。“两房”是有政府背景的住房抵押贷款公司，业务等同于国内银行的个人房贷。QE3的机制是全面的由美联储向两房提供资金，这样两房就可以放心的给消费者房贷买房，压低房贷的长期贷款利率。与此同时，刺激更多的购房者入市买房。而政府在房地产复苏的幕后推手作用也增强了开发商盖楼的信心。最终通过激活房地产，把就业率拉上去。同时，美联储决定把“零利率”政策延长到2015年年中，鼓励企业贷款。据美国劳工部公布，8月份美国非农就业增长远低于预期，显示经济复苏缓慢。此时推QE3，主要希望通过刺激房地产来带动复苏，拉动上下游经济的发展。

以上特征的QE3对于中国房地产市场的影响与冲击，主要可从两个方面来看，一个方面是对国内货币政策的冲击与影响，另一方面是对国内房地产市场的直接影响。而这两者在内部也是互相关联的。QE3对国内外金融市场的影响，其最为核心的问题就是当前以美元为主导的国际货币体系。也就是说，QE3推出之后，人民币可能随美元的贬值而升值，人民币的升值可能让外资重新进入中国市场。美元贬值导致国际市场大宗商品价格上升将使中国面临着输入型通货膨胀的压

---

力。这些情况都影响央行可能重新调整当前的货币政策。而央行的货币政策如何变化，决定当前国内房地产走向的根本政策取向。

安邦认为，输入型通胀压力固然存在，但由近期央行对于国内经济走势的判断及实施的政策来看，货币政策大量“放水”的可能性不大，尤其是在8月份外围油价高企，国内CPI由1.8%重回2.0%以后，通胀率又有抬头迹象的时候。近来，人民银行一直采用逆回购，而非降存准率、降息的手段，也显示出对货币放松的谨慎态度。并且，从趋势来看央行对外汇市场的干预会越来越少。由此可以判断，央行选择人民币升值来对冲流动性的可能性会很高，将以更为审慎的方式来平衡QE3的冲击与影响，以保证房地产调控方向不改变。这将成为QE3对国内房地产市场冲击影响程度的关键因素。

QE3对国内房地产市场的影响与冲击，还得从资金流向在住房市场实体面的影响来看。近日，以铁狮门为代表的外资房地产企业纷纷考虑减少在华投资额。这从国家统计局公布的上半年外资在房地产投资中的占比大幅下滑中可见一斑。外围经济疲弱、国内房地产调控政策的持续性及现阶段国内房价的泡沫风险成为外资降低中国房地产市场投资的主要因素。总体来看，QE3后随着人民币升值而给国内房地产市场带来的热钱影响也将十分有限。在美国住房市场从底部回暖进入全面反弹的时候，不排除国内炒房资金借此契机重新杀回房地产市场的可能性。但在持续不放松的限购限贷政策下，投机资本在国内房地产市场将很难有所作为。另外，全球宽松的流动性会间接传导到中国楼市，但流入多少还是未知数，对于开发商的资金链补给也将微乎其微。

从央行的货币政策及资金流向的情况来看，安邦认为QE3后，人民币重新进入升值通道的可能性很高，将由此冲淡贸易逆差的增加而带来的流动性。从国内经济发展现状来看，在国内物价指数面临通胀、甚至滞涨风险下，央行对于人民币的宽松政策将继续抱以谨慎态度。国内房地产调控政策也将不会给外资以及内资很多炒作楼市的机会。因此，QE3对国内房地产市场的影响将十分有限，国内楼市下半年继续在一个温和的放量通道中前行。

## **“影子银行”给房地产行业带来的风险**

近期，房地产企业融资活动日趋复杂，在银行贷款受阻的情况下，一方面通

---

过信托、私募等渠道开展融资，并广泛参与民间借贷，另一方面“借道”贷款，由各种渠道曲线获取信贷资金。无论是信托、私募，还是银行理财产品，均已具有明显的“影子银行”特征。在国内，对于“影子银行”尚无一个明确的公认的定义。但“影子银行”对于房地产企业的资金支持，可谓“功不可没”，其中的风险与机遇值得细细品味。上半年银行对房地产开发类贷款明显下降。但从融资方的角度看，今年上半年，房地产开发企业本年到位资金高达4.33万亿元，依然同比增长5.7%。由此不难看出，“影子银行”正在悄然填补银行从房地产贷款市场撤退后留下的真空。

中国版的“影子银行”主要体现在“银信合作”和地下钱庄等金融形式上。“影子银行”的存在主要来自于两个因素。其一，基于行政手段基础之上的管理措施滋生了规避管制的灰色地带，多以民间融资为代表；其二、出于监管套利的需要，银行表外业务对银行贷款的替代性增强，规避审慎监管的约束。“影子银行”的这两大特点对于中国的房地产行业来说，既满足了民间资本在中国有限的投资渠道内的资本增值需求；又在规避了政策监管的前提下，给予了房地产企业资金支持。这种一拍即合的成长模式使得“影子银行”这两年在房地产领域内得到爆发式的增长。

由于宏观调控，中国楼市降温，开发商资金链紧张，房地产信托成为“影子银行”与房地产开发商最为“亲密接触”的产物。信托类的“影子银行”对房地产企业融资一直起着重要的影响，这两年曾一度占到所有集合信托产品中50%以上的份额。今年以来仍旧占有20%以上的市场份额，预计今年房地产信托到期规模2234亿元，可见房企对信托市场的依赖性依然强烈。而这体量庞大的房地产信托，只是影子银行为房企输送资金状况的冰山一角，以地下钱庄、民间信贷等隐蔽性更强的形式进入房地产行业的“影子银行”资金则更加无法统计。

虽然“影子银行”在经济周期下行时期，对于中小企业在融资方面的支持作用不可忽视，在特殊时期的起到了金融“润滑剂”的作用，增加了金融市场活力。然而，这种监管缺失的资本体系所带来的风险更不容忽视，很容易影响金融市场的稳定。在房地产市场则体现在房地产企业的信用扩张过度，累计风险越来越高，甚至会对整个国内的金融系统造成巨大金融风险。温州和鄂尔多斯的房地产市场就是典型的风险集中式爆发的结果。鄂尔多斯的一个个房企老板跳楼、自首、跑

---

路等现象的出现，让这些缺少监管的“影子银行”中的信用扩张风险，重新暴露在聚光灯之下。

“影子银行”对于房地产企业的其他负面影响，也体现在一些还没有破灭的“泡泡”上。货币紧缩政策以及楼市调控持续使得开发商承受着巨大的资金压力，而影子银行大量资金通过多种途径流入房地产领域，让资金密集型行业房地产行业熬过了货币紧缩的寒冬，同时也稀释了长期以来，国家为了稳定房价，对与房地产行业宏观调控的效果。由于开发商资金链得到支持，于是在楼市推盘方面有了更多的底气来取消优惠政策甚至试探性的继续推高售价。而在土地市场方面的影响则表现在近期开发商踊跃拿地，土地溢价有了再次飞涨的趋势，进而推升了人们对未来房价上涨的预期，这显然是与国家房地产长期的调控政策背道而驰。

安邦认为，“影子银行”对房地产企业在提高资金配置效率方面的影响有着不可替代的作用。但与此同时，由于缺乏监管，影子银行给房地产企业带来的信用滥用风险，将在今后几年持续对于房价以及房地产市场的发展起到重要的影响。随着金融体系复杂化的发展趋势，加强各方面金融监管已成为我国，乃至世界各国一大问题。如果继续放任自流，“影子银行”将对于我国的房地产调控政策，房地产市场的发展，乃至对货币政策的执行都将构成挑战。

## 商业地产的运营向专业化和金融化趋势迈进

如果要盘点过去一个月内商业地产界发生的最吸引眼球的事件，毫无疑问是SOHO从散售转向自持的战略转型。与此同时，老牌港资地产商九龙仓却选择了另一条路，即把在中国所有的商办物业，除购物中心外，全部散售。市场上呈现的两种完全不同的声音，而且都是用真金白银来投票。

SOHO和九龙仓做出的选择虽然不同，但选择都是根据各自企业的竞争优势和所面临的不同的处境所做出的最好抉择。所以不能简单地说自持或散售有绝对的利与弊。地段、产品和运营作为商业地产中三个主要的收入来源，其中运营在商业地产价值链中占比超过50%。对于SOHO从散售转向持有，主要原因是预期未来的租售关系会发生变化。前几年SOHO也曾提出要自持，但尝试后发现招商比销售难度大很多，而且售价比租金的累计折现高很多。但现在随着经济形势的波动，

---

低价收购的机会越来越少。再加上能源型客户能够支付的溢价越来越低。租售关系慢慢趋于正常化以后，最终SOHO选择调整租售比例。回过头来看九龙仓，公司选择散售背后的支撑逻辑是发现1.5线城市所蕴藏的巨大投资需求。从商办市场整体而言，中国的商办市场肯定还没有到自持的时代，目前仍处于方兴未艾的发展期。

如果要选择持有战略，有三个核心要点必须关注：拿资产必须便宜、金融成本要低以及经营能力必须独特。“资产精装修+成功的样板项目”是持有的两个核心的要点。许多商办项目散售后缺乏统一管理和运营，都沦落为低品质租客的聚集区，造成资产价值长期而言不升反降，开发商也就无法做到可持续性发展。资产精装修的核心就是在销售前与投资人签订资产管理协议，内容主要包括统一招商、统一物业、统一运营以及资产再融资服务。只有这样才能确保资产不断升值。此外，成功的样板项目非常重要。如果没有实实在在的成功案例，也就无法调动投资人的积极性。

对于地产基金而言，1.5线城市在经济和房地产市场成熟度与活跃性方面，领跑于中国新兴城市50强的城市，它们介于一线城市与二线城市之间，1.5线城市蕴含着巨大的机会，如郑州、杭州、沈阳等。这些城市经济已经发展到相当程度，商办投资市场却刚刚起步。据相关统计数据，2011年写字楼销售额上百亿的城市：北京500.96亿、上海371.81亿、广州221.14亿、郑州131.43亿、杭州117.11亿。北京核心地段大体量商办项目供应越来越小，稀缺性越来越强。而1.5线城市的核心地段却仍有大量高品质商办项目。不过，开发商仅靠预售和贷款很难顺利建成综合体的建设，且商办物业的销售也是一大难题，这样就催生了基金公司的机会，具体的操作模式是“债+销售权”，基金以债的形式进入项目公司来保证大厦顺利建成，同时又通过自己的独特的销售能力，享用项目的销售权，与开发商一起分享销售溢价，最终实现双赢。对于大机构而言，在2线城市并购商业地产的机会已来临。由于2线城市短期内市场供应量太过庞大，单靠市场难以短时间内消化，必然出现一些商业死盘被打折销售，所以说大机构的并购机会就来了。

国际上对投资商办物业要求的基础回报率是这个国家的无风险收益率再加上4%。在这个基础上还会要求一个与当地通胀水平相当的收益率。在美国，一

---

般要求租金回报率能够达到 6-8% 的水平。如果再加上一些精装修的理念，总的回报率要求达到 8-10%。这是欧美市场能够接受的水平。客观上对市场租金水平要求较高。简单来说，商业地产不是商业，也不是地产，更不是简单的商业加地产，而是以零售物业的租金收入为目的的长期房地产投资。如果开发后销售出去，就不叫商业地产，只是房地产。所以 SOHO 从散售转向自持，与其说是战略转型，不如说 SOHO 正式进军商业地产。而商业地产也因为企业思路转变，运营模式也会日益变趋向专业化和金融化。

## 浅谈我国房产税推行及影响

---

2012 年 9 月 12 日      来源：期货日报

目前，我国已在上海、重庆两地开展了房产税试点。不少投资者将现行房产税简单理解为房地产税收，这是完全错误的观念。

房地产税收按照征收环节划分可以分为以下两类：

一类是针对交易环节的资本利得税，通常在交易时一次性征收，税基是房屋或土地的买卖价差。

另一类是针对保有环节的房地产保有税，通常又称为物业税，在房屋或土地的保有期间每年征收，税基是房屋或土地的计税余值。其中，房屋或土地的计税余值有三种计算方式：一是按照房屋或土地面积乘以每平方米的单位计税余值来计算；二是按照房屋或土地的物业价值来计算，物业价值可以是经评估的物业市场价值，也可以是物业的原值；三是按照租金价值或净租金来计算。

我国现行的房产税主要针对房地产保有环节，故其本质应归属于物业税。

### 扩大房产税试点的可能性

从全球范围来看，征收物业税主要有三个目的：一是增加地方政府的财政收入；二是提升地方公共设施及服务水平；三是调节贫富差距。我国现行的房产税作为物业税的“替代品”，还具有抑制房地产投机、规范和引导房地产市场健康



---

发展的目的。

我国现行房产税和香港模式十分相似，即土地出让金与物业税同时存在。因此，推行房产税并不会对地方财政造成较大压力，这使得房产税的推行具有现实可行性。笔者认为，国内房产税大范围扩大试点短期内虽难以成行，但并不排除少数试点扩大的可能性。这主要基于以下三个方面：

一是我国产权法律基础不完备。开征房产税的前提是明晰的产权制度，而我国目前不动产登记制度等尚待确立。

二是扩大房产税试点需要对房地产税费体制进行大幅改革。目前，我国在房地产领域的收费多达几十种甚至上百种。大范围推行房产税试点不是多加房产税一个税种这么简单，而是要对目前房地产税费体制进行较大程度整合，这是一个庞大的系统工程。

三是建立房产税评估系统工程浩大。推行房产税的重要基础是建立税基的评估体系，主要包括确定房地产评估机构、培养房地产专业评估人才、建立房地产评估制度、建立房地产计算机网络管理系统以及申诉机制和信用体系，这绝非一朝一夕所能完成的。

### **房产税对相关产业的影响**

我国目前的房产税试点有上海和重庆两地，其征收制度均呈现税基窄、税率低的特点。上海的房产税仅针对新成交住房，已拥有至少一套住房的本地买家以及外地买家均需在成交金额 70% 的基础上，支付 0.4%—0.6% 的税率。重庆主要针对个人拥有的独栋商品住宅及个人新购的高档住房，以上两年主城区新房均价为基准实行差别税率，3 倍以下为 0.5%，3—4 倍为 1%，4 倍以上为 1.2%。

2011 年上海住宅的平均售价同比上涨 6.8%。据 2011 年上海全市住宅房地产成交金额（包括新房和二手房）1830 亿元推算，上海 2011 年可征收的房产税总额约 3 亿元，占当年上海市财政收入（3430 亿元）的比例不足 0.1%。

2011 年重庆房价微幅上涨。重庆 2011 年可征收的房产税总额约为 1 亿—1.2 亿元，占当地政府财政收入（2900 亿元）的比例极小。

由此可见，上海、重庆两地房产税试点对房价及当地财政收入的影响很小。那么，如果房产税扩大税基、提高税率能否起到良好效果呢？

经合组织（OECD）数据显示，OECD 主要国家 2006 年的物业税/GDP 依次为：

---

英国 4.6%、韩国 3.5%、法国 3.5%、加拿大 3.4%、西班牙 3.4%、美国 3.1%、日本 2.5%、芬兰 1.1%、德国 0.9%、奥地利 0.6%，全部 OECD 国家平均为 2%。由此可以看出，对于房地产泡沫控制较好的国家如德国等欧洲国家，物业税占比并不高。而税负较高的国家，如韩国、美国、日本房地产依然出现了泡沫化现象。

综上推断，从长期来看，国内房产税即使大范围推行，同时扩宽税基、提高税率，其对房价的抑制作用也并不明显。不过房产税的推行短期内会增加房地产市场供应量，减少需求量，对房价起到抑制作用，而抑制作用的大小主要取决于国内投资性购房比例的大小。

此外，我们观察到，全国商品房销售面积领先于全国 70 大中城市房价约 6 个月，全国商品房销售面积同比滞后 6 个月后与全国 70 大中城市房价同比的相关系数可达到+0.91，而商品房销售面积在很大程度上影响着房地产相关行业的景气程度。

目前，在我国现有的期货品种中，与房地产市场密切相关的是螺纹钢期货。此外，按照证监会行业分类，沪深 300 指数 13 个一级行业中，房地产和建筑业所占权重分别排名第 3、第 4 位，合计权重为 8.73%，但房地产行业的单只个股权重高居第 2 位。因此，房产税的推行不仅对螺纹钢，还将对股指期货产生一定影响。从中短期来看，螺纹钢、股指期货等期货品种在房产税大范围推出初期将受到房价下跌的压力。但从长期来看，房产税对相关产业的影响微乎其微。（格林期货 石敏）

## 民营房企分享一级土地开发市场

就在万科、保利等龙头开发商在“招拍挂”市场上高歌猛进、奋勇搏杀之际，另一个土地市场也正如火如荼地推进。今年以来，在地方政府和开发企业双重需求的推动下，各地包括旧城改造、棚户区改造在内的土地一级开发尤为火热，不仅传统的央企及地方国企深涉其中，那些背景深厚、资金雄厚的民营房企也试图分一杯羹。越来越多的房企注意到了土地一级开发独一无二的“优势”，拥有土地一级开发资质意味着在拿地环节坐拥成本优势，进而轻松享受一二级市场的双重收益。更重要的是，这是除了土地招拍挂市场外，从另一个渠道加剧房地产市场资源的集中和房企之间的实力分化。

---

实际上，在楼市调控持续两年之久后，各地政府的救市之心愈加迫切。相对于佛山、芜湖等地放松限购、购房落户等过于直接显眼的救市方式，今年以来深圳、武汉、长沙、兰州等地纷纷加大旧城改造、棚户区改造的力度，以“曲线救市”的方式拉动地方投资、增加土地供应，同时向商品房市场释放大批刚性需求。

土地一级开发商被视为捧着“金饭碗”吃饭，地产行业内甚至有“卖房不如卖地”的说法。土地一级开发商的盈利模式非常清晰，即通过拆迁、土地平整将“生地”变为“熟地”以达到出让标准，待土地通过招拍挂出让后，公司再按照与政府的分成比例，获得属于自己的那部分土地出让增值收益。在不少开发商看来，如果仅仅是土地出让，土地一级开发商实际上只赚取了一次利润。但如果接下来在自己开发的土地上建房销售的话，无疑可以赚取第二次利润，这就是所谓的“土地一二级市场联动”。

一位深谙土地一级开发内情的业内人士表示，土地一级开发商在拿自己开发土地的时候优势非常明显。土地一级开发商参与自家地块的竞拍有两个明显的优势，一是由于开发商在进行土地一级开发的阶段已经和政府部门有过一些互动，因而对竞拍地块的价值和前景了然于心；二是在同等价位的情况下，由于拍卖价款当中的一部分将作为“土地一级开发”收益进入土地一级开发商的腰包，在这种情况下，土地一级开发商参与拍卖的成本相对于其他公司更低。早在今年3月间，大名城曾发布公告称，子公司名城地产与福建永泰人民政府签订《永泰东部温泉旅游新城项目合作协议》，投资120亿打造4000亩的永泰温泉旅游新城项目，并按照15%的资金成本加土地溢价的方式获得回报。就在与永泰县政府签订合作协议的半年后，9月27日，名城地产如愿以2.53亿元获得永泰葛岭镇的7宗土地。在招拍挂阶段，土地一级开发商在参与自家开发地块的竞拍时可以更加进退自如。如果土地一级开发商参与自家开发地块的竞拍，由于它拥有巨大的成本优势，因而其他公司一般不会与之竞争。但不排除遇到对地块志在必得的公司不计成本地抬价，这个时候，当竞拍价达到一定金额时，土地一级开发商便会理智地放弃继续竞拍，因为拍卖成交价已经非常高，仅是从土地一级开发的分成上面土地一级开发商便可获利不菲。

进行土地一级开发，给了大名城、华夏幸福等资金、背景均雄厚的民营房企一次分食土地一级市场利润的良机。目前广东、河南、云南等多地“三旧”改造

---

如火如荼。地方政府不仅有土地一级开发的需要，也有产业落地的需要，政府不仅要卖地，还要通过扶持产业来带动地方经济、提升地方形象、为地方政府的政绩加分。而像大名城、华夏幸福这种有主题地产或园区地产开发经验的民营房企，自然与地方政府一拍即合，成就美妙“联姻”。

与此同时，一级土地开发也同样存在着风险。前不久安邦研究团队在考察西部某县时发现，棚户区改造存在一级土地开发选择的问题。当地人口总数有限，并且没有很强的经济环境吸引外来人口。是典型的靠大量投资来拉动当地 GDP 的“唯房地产主义”经济。根据我们调查，从现在到未来 3 年内已开工和在建商品房数量已经超过了当地人口总数的 1/3。而当地的棚户区改造项目，为了吸引开发商投入资金进行改造，当地政府仍然批准以 5.0 的高容积率来把超过半数的棚户改造区土地面积作为商品房来开发。当前全国房地产宏观调控持续，当地商品房供给严重供过于求。开发商在这样的背景下完成棚户改造项目，建成的更多销售不出去的商品房，不仅不会使经济得到可持续性健康发展，只会使当地成为下一个“鄂尔多斯鬼城”。

### 国土部推进土地利用计划差别化管理

国土资源部部长、党组书记、国家土地总督察徐绍史近日主持召开第 22 次部长办公会议，审议并原则通过了《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》。会议强调，务必要坚决贯彻最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约制度，大力推进国土综合开发整治，推进土地利用计划差别化管理，走科学发展的道路。会议指出，近年来，随着工业化、城镇化和农业现代化同步推进，土地供需矛盾日益突出，有必要进一步改进土地利用计划，推进差别化管理。要加强和改进土地利用计划管理，提高计划的针对性和有效性，更好地发挥计划的调控和引导作用。会议认为，用地计划指标供需矛盾突出，一方面是因为计划的规模时序与经济发展阶段要求不相适应，另一方面与粗放扩张的发展方式也有很大关系，目前一些地方的经济发展还没有真正从依靠投资驱动和要素驱动转为创新驱动。对于土地市场的规划利用，安邦研究团队很早就提出应该从土地经济时代的思维中走出来，进入后土地经济时代。在后土地经济时代，依赖土地的经济发展模式将不得不改变，相比之下，建设宜居城市，提供更好的公共服务，将是后土地经济时代发展的趋势所在。（BMD）

### 贵阳调控政策再现松动

多个城市的假日楼市陷入疲软之际，贵阳抛出了一系列房产新政。据贵阳市日前公布的《关于推进保障性安居工程和棚户区城中村改造及重点项目建设的若干措施（试行）》，凡在贵阳市购买商业、办公用房和首次购买住房的，可在购房区域办理入户手续或居住证，享受本市户籍人口就业、入学和就医等同等待遇，不受入住时间和购房面积的限制。该“通知”还称，凡购买商业、办公用房金额每满 500 万元，并在贵阳市开办企业或经营的，可不参加摇号直接申请一个小汽车专段号牌。市场人士指出，不论是去年还是前年，全国单个楼盘年成交量最大

---

的都在贵阳。仅贵阳世纪城单个项目的住宅开发体量有 600 万平方米，贵阳花果园单个项目的住宅体量更是高达 800 多万平方米。花果园今年上半年的成交量是 157 万平方米，而整个上海的年均新建商品住宅成交量是 800 万平方米。上述市场人士指出，和贵阳情况类似的还有石家庄等二三线城市。虽然是限购城市，但石家庄去年成交量同比增长了近 40%。目前，贵阳主城区的房价是 5000 元/平方米。据了解，贵阳市是一环内限购，而一环内新房很少，限购的作用不明显。户籍政策的松动，对市场的促进作用非常强，但与调控大背景不符合，所以阻力也会非常大。贵阳这个政策一旦被默许，中西部的二三线城市都有可能跟进。(LMD)

## 国务院拟强制保障房产权与政府共有 清除牟利空间

---

2012 年 9 月 3 日      来源：中国经营报

尽管距离上报国务院法制办的最后期限还有将近 3 个月，但住房和城乡建设部（下称“住建部”）已经完成了《基本住房保障条例》草稿的起草工作，在草稿中，购置政府投资建设保障性住房须和政府“按份”共有产权已然成为“刚性”规定，这意味着购置型保障房的牟利空间将被基本清除。

在《基本住房保障条例》草稿修改、送审的同时，国务院、住建部已经确定“鼓励地方政府对保障住房先行立法”的政策口径。毕竟面对迅速增长的保障性住房开工规模，单纯等待复杂的国务院立法复核程序，已然不能确保保障性住房分配环节的公平与高效。

8 月 21 日，国务院副总理李克强前往北京调研保障性安居工程建设、管理和运营情况。在调研过程中，李克强强调，建立实现（保障性住房）持续运行的长效机制势在必行。而在此之前，住建部部长姜伟新亦把“公平分配”作为 2012 年保障性安居工程工作的主要任务。

已有“草稿”

目前形成的草稿，回避了一些问题，但对于一些原本被视作敏感问题的内容，在草稿中做了规定。



---

“现在已经形成了一个草稿，但最终是不是还要修改，现在还不能确定。”8月29日，住建部一位不愿具名的官员向《中国经营报》记者证实。按照住建部的统一部署，《基本住房保障条例》（下称“条例”）应在2012年12月前，送审国务院法制办，而后履行国务院立法程序。

截至本报记者发稿时止，条例已经成型草稿。条例草稿总计9章75条，涵盖城镇、农村、军队住房保障三大领域，对住房保障责任、资金筹措、建设、管理、运营、退出、罚则等方面的内容进行了原则性的规定。目前，这份成型的草稿在正式送审国务院法制办之前，仍然存在较大的修改可能。

在住建部内部，住房保障司、住房改革与发展司、政策法规司共同抽调业务人员组成专项工作组，负责条例讨论稿、草稿的总结和起草工作。在此过程中，清华大学、中国政法大学等高校和研究机构的专家，也被邀请共同参与条例草稿的讨论和起草工作。

一位参与条例讨论的专家告诉记者，目前形成的草稿，回避了一些问题，但对于一些原本被视作敏感问题的内容，在草稿中做了规定。“比如通过共有产权清除保障房牟利空间的问题，又比如通过惩罚性地调高租金迫使超标者退出保障房的问题，都进行原则性的规定，这使得政府在管理、运营保障房的过程中，有规可依。”他说。

2012年6月，国务院办公厅向全国人大常委会办公厅转报住建部《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》（下称“报告”）。报告称，基本住房保障条例已列入国务院今年立法计划，住建部正在组织研究起草条例，并争取今年上报国务院。

在此之前，住房保障立法呼声甚高，但由于围绕着“保基本”还是“全覆盖”等问题争议激烈，住房保障立法最终“降格”成为起草《基本住房保障条例》。报告中称，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。

#### 强制共有

由于房地产市场价格上涨，房屋的增值部分远远超出保障房的购买原值和补缴的综合地价款，从而产生牟利空间。

实际上，在条例草稿起草之初，如何清除现有保障性住房的牟利空间就是重要

---

初衷之一，而国务院也提出了通过立规的方式清除保障性住房不当牟利空间的总体要求。因此，尽管涉及众多利益冲突，但与之相关的问题并未被规避。

“目前的草稿里提出的办法是，所有购置型保障房，只要是政府投资建设的，购买人都要和政府按份共享产权。”一位参与草稿讨论和起草的人士向记者表示，不过他向记者强调，目前还不能说这份草稿就是“终稿”。

条例草稿第 29 条规定，配售的政府投资的保障性住房，由购房人和直辖市、市、县人民政府对配售的保障性住房按份共有。承购人产权份额按照保障性住房价格占购房时同地段相似的普通商品住房价格的比例计算；其他产权份额由直辖市、市、县人民政府所有。购房人和政府各自的产权份额比例，应当在购房合同中载明。

在此之前，对于保障性住房的共有产权，政府并未有统一规定。地方政府一般采用满 5 年之后补缴综合地价款的方式，使购置型保障性住房（一般为经济适用房）获得上市交易资格。但由于房地产市场价格上涨，房屋的增值部分远远超出保障房的购买原值和补缴的综合地价款，从而产生牟利空间。

“按照《民法》，在共有产权的模式下，如果购置人一方有意出售保障房，只有两种选择，一是优先转让给共有产权人，也就是地方政府，其只能获得的是自己份额产权的变现，从而实现了政府的优先回购权；二是向政府购买共有部分的产权来获得完全产权。这两种方式都能最大限度地制约保障性住房的牟利空间。”参与草稿讨论的专家向记者表示。

条例草稿第 42 条规定，承购人转让保障性住房的，直辖市、市、县人民政府在同等条件下享有优先购买的权利。承购人转让保障性住房后，不得再次申请城镇基本住房保障。

#### 地方先行

包括北京、重庆等城市在内的地方政府，已经开始着手汇总现有本级政府出台的各项保障性住房的通知、文件，进行保障性安居工程的“地方立法”。

2012 年 3 月 14 日，国务院印发《关于印发国务院 2012 年立法工作计划的通知》，规定了三档总计 190 件相关法律法规的起草、修改工作。《基本住房保障条例》位列第二档，为“需要抓紧工作，适时提出的项目”，但并未明确条例正式完成的时间。

然而，保障性安居住房的“分配高峰”却在步步进逼。住建部的统计数据显示，

---

截至 2012 年 7 月，全国保障性安居工程开工量已完成当年任务目标的 70%。根据国务院保障性安居工程领导协调小组和地方政府签订的工作责任书，保障性安居工程全年开工 700 万套以上，竣工 500 万套以上。按照保障性住房“先轮候、再分配”的工作程序，竣工之前，轮候分配工作就已经开始。

也正因如此，国务院和住建部已经确定在《基本住房保障条例》颁布实施前，鼓励地方政府先行对保障房建设、施工、管理、运营、资金筹措等方面的内容进行“地方立法”，规范保障性安居工程各环节的实施行为。2012 年 8 月，这一政策口径已经得到国务院副总理李克强的认可。

包括北京、重庆等城市在内的地方政府，已经开始着手汇总现有本级政府出台的各项保障性住房的通知、文件，进行保障性安居工程的“地方立法”。

记者了解到，在地方政府现有的对保障性安居工程的“操作办法”当中，多种保障性住房品类向公共租赁住房“并轨”的趋势，十分明显。而这一趋势，也得到了李克强的认可，对此他强调，要逐步实现廉租房和公租房并轨。在此之前，住建部多位高级领导在系统内部会议上表示，未来将形成以公共租赁住房为主的多层次住房保障体系。

## **上海一个半月内两次重申限购令 意在稳定房价预期**

---

2012 年 9 月 14 日      来源：中证网

---

(9月13日)，上海市房管局发布了《关于进一步严格执行房地产市场各项调控政策的通知》(以下简称《通知》)。这是一个半月内，上海第二次重申限购令的执行情况。

《通知》指出，各区县房管部门要抽查一定比例的在售商品住房项目，重点是本区域范围内成交价格较高、价格上涨较快、外地人士购房占比异常以及存在其他成交异常情况的商品住房项目。

《通知》要求，各区县房管部门要对本区域内2012年以来取得新建商品住房预售许可证或已办理现房销售备案的商品住房项目开展全面检查。重点检查在售房源是否公开、购房合同是否上网、是否存在捂盘惜售行为等。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭则指出，目前市场成交活跃，房价仍然存在上涨势头，上海对限购令的执行情况再度重申，是处于进一步稳定市场情绪的考虑。

《每日经济新闻》记者根据21世纪不动产上海区域市场研究部的统计发现，目前楼市部分刚需楼盘的实际价格较年初已呈现涨多跌少的局面。今年一季度售价在2万元/平方米以下的刚需盘中，有62%的项目在8月1日至9月9日的统计期内出现了均价上涨。

而能够反映楼市实际供求的二手房市场回暖情况更为显著。德佑地产监控的数据显示，2012年8月全市二手住宅成交量为135万平方米，同比上涨62.9%；成交均价为17596元/平方米，同比上涨7.9%。二手住宅成交价的涨幅继上月之后，再度刷新了历史新高。

同策咨询研究总监张宏伟坦言，就《通知》内容而言，基本上是上海市刚刚发布的“沪六条”的延续执行。

“首先，《通知》中并没有出台任何新的调控政策。总体上仍然是就现有差别化住房信贷、税收和住房限售政策从“执行”层面再度强调从严，强调去投资化的楼市调控政策的执行力度，继续为首套房自住需求购房者争取更多的购房时间。其次，强调严格实施差别化住房税收政策，从交易环节限制短期投机客炒房的现象，稳定房价上涨的预期。”张宏伟说。

对于《通知》对后市的影响，张宏伟则表示，《通知》将使楼市“去投资化”调控政策进一步走向常态化，进一步控制楼市投资投机性需求对于楼市的影响，这

---

有可能导致楼市库存继续维持相对高位水平。政策的从严执行对于中高端楼市影响较大，从目前来看，中高端市场放量 3-7 月窗口期已经过去，成交量有可能因此走低，有可能从结构上为整体楼市价格降温。（来源：每日经济新闻）

## 北京：房企不审购房资格停网签

---

2012 年 9 月 27 日      来源：新京报

记者昨日从市住建委获悉，《北京市房地产开发企业违法违规行为记分标准（2012 版）》已于近日下发，与此前版本相比，新增了开发商对限购资格审核、开发商前期物业责任等内容的规定。其中规定，未进行限购资格审核的开发商，将被暂停网签。

### 未核购房资格暂停卖房

此次新增的限购资格审核方面，《标准》明确，开发商如果未按照规定收取和留存限购政策要求的相关材料，或未对购房人提供的购房相关资料进行核查，将被暂停网签，同时还将责令限期整改。在房屋销售管理方面，新增内容主要围绕捂盘惜售、虚假销售、一房两卖等行为，以及限购政策出台后限购资格审核的相关内容。

如开发商未在三日内一次性公开全部销售房源、未按申报价明白标价对外销售；或采取内部认购、雇人排队等手段制造虚假销售旺盛；或在认购后擅自更改

---

购房者姓名等，将被责令限期整改。

### **“一房两卖”最高罚 3 万**

针对此前曾出现的“一房两卖”，《标准》提出在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售，不但会被处以警告、责令限期改正，并可处 2 万元以上 3 万元以下罚款。而且，一旦查明“一房两卖”行为构成犯罪的，项目或企业负责人将移送司法机关追究刑事责任。

为确保预售资金的安全使用，《标准》明确对于开发商违法直接收取商品房预售资金的、未按照规定及时将贷款转入专用账户的、以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管的，将会被责令限期整改甚至限制网签。

### **不按标准服务将被扣分**

去年下半年北京公布实施了《北京市物业管理办法》，规定开发商负责前期物业。新标准中也相应新增了 20 余条物业相关的规定。

其中，开发商作为前期物业服务责任主体，如出现未按照合同和标准提供质价相符的服务，未将服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在小区内显著位置公示，每年第一季度未晒上一年度物业“账单”，或业主提出质询时，未及时答复的等行为，都将被责令限期整改和扣分。

## **■ 追访**

### **扣分超限额拿地将受限**

按照标准，开发商如果出现违规行为，将按照各违规行为的记分值记下不同的分值。记下的分值对开发商有什么约束？

市住建委相关负责人表示，新修订的 2012 版《标准》将于下月 1 日起正式执行，届时违反《标准》条例的企业将受到相应处罚，并根据《北京市房地产开发企业资质动态监督管理暂行办法》进行扣分以及其他处理，“记分处罚类似驾照扣分，一家房企一年内被扣一定分数，就会受到限制拿地等处罚。”（记者马力）

## **税务总局：房屋交换价格相等免征契税**

### **房屋交换是否需要缴纳契税？——税务总局纳税服务司解答纳税咨询热点**

新华网北京 10 月 8 日电（记者何雨欣、侯雪静）房屋交换是否缴纳契税？企业所得税税前扣除是否可追补？中小信用担保机构是否享受企业所得税税前扣除？8 日，国家税务总局纳税服务司针对近期纳税咨询热点进行了统一解答。

#### **房屋交换是否缴纳契税？**

有纳税咨询提出，日常生活中发生的房屋交换是否缴纳契税呢？

纳税服务司介绍，土地使用权交换、房屋交换，交换价格不相等的，由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳税款。交换价格相等的，免征契税。

#### **企业所得税税前扣除是否可追补？**

有纳税咨询提出，企业作自查审计时发现以前年度有一笔费用支出未在企业所得税税前扣除，现在还能否作税前扣除？

纳税服务司介绍，根据有关规定，对企业发现以前年度实际发生的、按照税收规定应在企业所得税税前扣除而未扣除或者少扣除的支出，企业作出专项申报及说明后，准予追补至该项目发生年度计算扣除，但追补确认期限不得超过 5 年。

“企业由于上述原因多缴的企业所得税税款，可以在追补确认年度企业所得税应纳税款中抵扣；不足抵扣的，可以向以后年度递延抵扣或申请退税。”纳税服务司还介绍。

#### **中小信用担保机构是否享受企业所得税税前扣除？**

有纳税咨询提出，中小信用担保机构的担保赔偿准备可否享受企业所得税税前扣除政策？如何申请？

纳税服务司介绍，根据有关规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，符合条件的中小企业信用担保机构按照不超过当年年末担保责任余额 1%比例计提的担保赔偿准备，允许在企业所得税税前扣除，同时将上年度计提的担保赔偿准备余额转为当期收入。

“符合条件的中小企业信用担保机构按照不超过当年担保费收入 50%比例计提的未到期责任准备，允许在企业所得税税前扣除，同时将上年度计提的未到期责任准备余额转为当期收入。”纳税服务司还介绍。

---

## 北京市政府召开专题会议 研究整治“小产权房”

---

2012年10月10日 来源：北京日报

昨天下午，市政府召开专题会议，传达学习贯彻中央联席会议第十九次全体会议精神，研究清理整治“小产权房”等事项。市委副书记、代市长王安顺主持会议。

会议传达中央联席会议第十九次全体会议精神时强调，首都稳、全国稳。各部门、各区县要认真学习贯彻中央联席会议精神，从首都工作特殊性重要性的高度，深刻领会维护首都稳定的极端重要性，落实信访维稳第一责任，切实做好维稳各项工作。要正确处理发展与稳定的关系，认识到维护稳定能够为发展提供有力保障，发展能够为维护稳定奠定良好基础，在发展中出现的问题要在发展的过程中解决。要从源头深入基层，变上访为下访，重点在矛盾化解上下功夫；加大打击涉访违法行为力度，切实维护信访秩序；主动配合主动服务，做好分流劝返工作，全力维护安全、和谐、稳定的社会环境。此议题拟提交市委常委会审议。

会议听取了本市清理整治在建在售利用集体土地违法建设销售（变相销售）住宅工作汇报。会议强调，要深刻认识“小产权房”的极端危害性，解决这一问题态度一定要坚决，北京要成为执行国家法律法规政策的模范。解决“小产权房”问题，首先要坚决杜绝出现新的“小产权房”；对在建在售的要坚决处理，立即叫停，注重广泛发动群众举报，做到早发现、早整治；对历史上多年形成的，要分析原因，分类研究处理办法。各部门、各区县要同心协力，真抓实干，作风过硬，敢于碰硬，依法依规，坚决遏制“小产权房”蔓延之风。

会议研究空气污染日应对方案（暂行）时指出，制定应对方案对于在环境保护工作中下先手棋、打主动仗，保障群众知情权，兑现政府对市民的承诺具有重要意义。

当前，我们正处于社会主义初级阶段和工业化进程中，环境保护和大气污染防治将是一项长期的任务。各部门、各区县要高度重视环境保护，密切配合，主动做好空气污染日的应对。要根据污染等级，向公众及时发布信息、做好防护提醒，并按照职责分工，采取相应的应对措施，把方案落实好。



---

会议研究了《治理无证无照经营行为维护市场秩序的工作意见》，指出，工作意见的制定，对于维护首都市场秩序、维护人民群众身体健康意义重大。各相关部门、各区县要齐抓共管、综合治理、形成合力。要建立完善长效机制，形成“政府领导、属地负责、部门联动、综合治理”的工作格局，把这项工作持续不懈地抓好、抓实。（记者 徐飞鹏）

## 上海：连年降低保障房准入“门槛” 扩大覆盖面

---

2012 年 10 月 18 日 来源：新华网

新华网上海 10 月 17 日电（记者周蕊、叶锋）上海连年放宽保障房的准入条件，不断扩大保障房的覆盖面：廉租房连续 6 次放宽申请标准，累计受益家庭达到 9.2 万户；连续 3 次降低共有产权房准入门槛，完成配售签约 3.2 万户。这是记者 17 日在此间举行的上海市政府新闻发布会上获悉的数据。

上海市住房保障和房屋管理局局长刘海生介绍，近年来，上海基本形成了廉租房、共有产权房（经适房）、公租房和征收安置房（动迁安置房）组成的“四位一体”的住房保障体系。

自 2006 年以来，上海连年放宽廉租房准入标准。目前收入线已放宽到人均月可支配收入 1600 元、人均财产 5 万元，对符合条件的申请家庭基本实现了“应保尽保”。据介绍，截至 9 月底，上海廉租房累计受益家庭已达到 9.2 万余户，其中今年 1 - 9 月份新增受益家庭 5500 余户。

---

此外，上海的共有产权房在 2009 年试点基础上，已连续 3 次放宽准入标准，人均月可支配收入线由 2300 元放宽到 5000 元，人均财产线由最初的 7 万元放宽到 15 万元，申请者的城镇户籍年限要求由连续满 7 年放宽至连续满 3 年。截至目前，上海已开展了三批次共有产权房申请供应工作，完成配售签约家庭约 3.2 万户。预计到今年底，累计配售签约户数将达到 4 万户。

刘海生表示，上海将继续抓好保障性住房建设工作，加强资金筹措、配套建设、工程质量、供应分配等管理，在总结经验基础上进一步完善政策体系和制度衔接，建立健全住房保障长效机制。

## 下放“房地产预售许可”审批权或加快市场供应

---

2012 年 10 月 18 日      来源：北京晨报

10 月 10 日下午，国务院发布关于第六批取消和调整行政审批项目的决定，其中调整 143 项行政审批项目，包括“房地产预售许可”审批权下放，由原来的“县级以上地方人民政府房地产管理部门”，下放至“设区的市级、县级人民政府房地产管理部门”。这一举措表明短期内我国预售许可制度并不会取消，但也体现出中央加快商品房预售审批速度，加快商品房供应速度，从而在限贷限购等一系列限制需求的前提下，加大供应力度，平抑房价的指向。

对此，伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，下放审批权，会让审批部门更好地从更细分的市场状况来调节市场，调节房价和供应，避免在整体房价上搞统计数字游戏，弱化调控效果。再综合考虑近日政府推出的土地出让环节要考虑开发商拿地后的开工和预售周期因素，政府调控的思路正从限制需求逐步转向力促供应。链家地产市场研究部张絮则表示，审批权的下放主要的变化在于进一步明确了县级人民政府管理部门的审批权限。但综合来看，下放导致的变化其实并不大。因为在根据实际情况来看，此前经过上一级单位的下放，大多数县级都拥有预售项目的审批权。一方面，下放后，区域的自主权增大，对于预售项目的管理可能更为灵活，预

---

售项目的审批实效也会明显加快，开发商会从中受益。但另一方面，这也会考验地方上对于市场的把控能力，毕竟在新房市场上对于供应对于成交趋势有着较大的影响和限制。此外，预售审批权的下放能否有利于楼市调控，保证当前的调控效果，执行情况也比较关键。包括预售资金监管以及价格审批两个方面。同时，虽然预售许可审批权下放的同时，相关的监管工作也应尽快到位。（记者 赵昀）

## 陕西楼市调控新政具有积极意义

---

2012 年 10 月 22 日      来源：新京报

陕西省住建厅和物价局近日联合下发通知，要求各地分区域测算住房项目成本，公布区域住房销售价格区间，将房地产利润控制在 10% 左右。超出价格区间的商品房将无法在价格主管部门备案，也不能取得预售证。

房地产调控因房价过高而引起，因此调控的目标似乎就是压低房价所推出的一些手段，如限购等政策，都是为了减少市场的购买力，期望以此来倒逼开发商降低房价，满足刚性需求。

但是，从现在的效果来看，这种调控由于未曾触及商品房的定价机制，因此收效并不理想，甚至引发了一些其他问题。

当然，房价过高的要害在于定价机制出现了混乱，它不是以开发商的建造成本和必要利润来组成，而是渗入了严重的炒作因素，使房价像股价一样充满了不确定性，房地产市场也成了类似于股市的虚拟市场。以往几年我国的富豪排行榜悉数为房地产开发商，这与国外形成了鲜明的反差，正是房地产市场这种模糊的定价模式让开发商攫取了过多的利润。

此次陕西出台的新政，要求开发商将商品房的建造成本按土地成本、开发成本、管理费用、销售费用、财务费用、销售税金等项目进行测算，在此基础上加上 10% 左右的利润确定房价。这为下一轮调控找到了一个方向。这个方向就是将房价定价中的虚拟成分撇除，使其成为一个货真价实的实体市场。目前的商品房定价，普遍将房屋所在地段的附加值作为炒作因素计算在内，地铁、学校、自然景观，都成了

---

开发商随意提价的理由，但所有这些都不是开发商投入的成本，要求购房者为其买单，也使房价虚高。按照陕西新政，以后开发商确定房价，将不能再将这些公共资源“为我所用”，房价也可以寻找到合理的、能够为购房者接受的价格中枢。

以成本加利润来确定房价，在此次房地产调控开展后并非没有人提出过，甚至有一些开发商有过尝试，但最后不了了之，究其原因在于地方政府对此大都不予支持。其间的症结就在于在商品房的建造成本中，政府在土地供应和税费征收方面占了很重要的份额，尤其是土地价格的确定，同样充满了由炒作而形成的水分。因此，此次陕西省以“吃螃蟹”的勇气，在全省范围内推广这一新的定价模式，实际上也是一种自我革命。即使目前的土地拍卖和税费征收制度不予改变，但通过成本的公布，至少能够让民众看清地方政府在这个市场中占有多少利益，从而对地方政府形成倒逼改革的压力。

当然，这种由成本加利润组成的定价制度，在实践中还会产生一些问题，比如房价确定以后，如果房屋未能及时销售出去，开发商的管理成本会有所增加。但是，在大的方向明确以后，这些细枝末节的问题并不难解决。

□周俊生（上海 财经评论人）

## 多地政策信号“波及楼市供应”

---

2012年10月23日 来源：东方早报

"目前业内预期四季度的推盘量还是会比较密集，成交也会持续活跃。"某上市房企副总裁说，调控了这么久，既不存在非理性的观望，也不存在盲目购房，因此今年的最后三个月成交量会处于较高水平。

中高端楼盘扎堆成交，直接推高了上周的上海房价。

10月22日，金丰[简介 最新动态]易居&佑威联合研究中心提供的监测数据显示，上周（10月15日-10月21日）上海市商品住宅成交均价为22163元/平方米，环比（较前周）上涨10.18%；成交面积则环比下滑17.52%，至20.88万平方米；新增供应面积亦环比下滑36.76%，至14.59万平方米。

---

业内人士认为，中高价位房源在上周的集中成交，推涨了房价。

据 21 世纪不动产统计，上周上海单价在 3 万-5 万元的房源成交占比达 16%，较此前一周约 8% 的占比提高了近 1 倍。

### **"观望情绪有所缓解"**

佑威机构执行董事黄志坚称，中等价位楼盘上周的表现尤为抢眼。

据他介绍，上周沪上单价在 2.5 万元以下的商品住宅成交量环比下跌 24.93%，至 15.15 万平方米；单价在 4 万元以上的商品住宅成交量也环比微跌了 3.43%；只有单价在 2.5 万-4 万元的中等价位段房源成交量环比大涨了 18.34%，至 4.20 万平方米。"这是带动整体均价上扬的主因。"

德佑地产研究主任陆麒麟认为，经过两个多月的积累，上海楼市的中高端需求略显抬头趋势，而部分中高端楼盘的降价措施也吸引了购房者入市。相比之下，刚需市场在经过长假后的成交高峰后，目前进入了调整期。

陆麒麟进一步说，在调控背景下，相对中心区域一旦推出新房源，价格略有调整的楼盘都能取得较好业绩，这主要还是长限购后改善型需求迫切入市所致。

佑威数据显示，上周成交面积排行前十的楼盘中，有 3 个楼盘的成交均价超过 3 万元/平方米；有 2 个楼盘的成交均价介于 2 万元-3 万元/平方米。

某上市房企营销总监认为，这些楼盘及另外几个近期推盘的中高端楼盘成交表现良好，未来几周还将陆续体现到成交数据上。

该营销总监进一步分析，10 月最后两周，改善型楼盘的供应和成交还会继续放量，这类房源的潜在客户也正在入市，观望情绪已有所缓解。

某上市房企副总裁也说，近期改善型客户尤其是中端改善型客户入市人数增多，与这类客户对市场、政策预期平稳有关，这类客户对市场比较敏感，对政策的研究也较透。

### **供应回落或成定局**

至于上周楼市成交量环比回落的现象，陆麒麟认为，这与此前一周的成交高峰有关。

据他称，上周的超高成交量，与长假后购房者集中签约有关。上周近 21 万平方米的成交量并不算低。

21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔也认为，上周的成交面积能维持在 20

---

万平方米上方，这说明市场的购买活跃度仍相对较高，10月新房成交量仍有望较9月出现小幅回升。

黄志坚同样认为，10月成交量超过9月已基本没有悬念，但差距不会太大。

在他看来，9月成交量不济给开发商泼了盆冷水，在10月制定价格策略时必然会谨慎些。

佑威数据显示，截至10月21日，上海10月商品住宅累计成交面积为53.94万平方米，较9月同期上涨了4.39%；均价则环比下跌了3.44%，至21014元/平方米。

21世纪不动产昨日提供的一份报告还提到，上海楼市近3周的整体供销比处于回落局面，依次为0.9、0.9、0.7，"该情况或与近期全国多地频发政策收紧信号有关，开发商短期观望情绪增强。"

"10月至今新房供应量合计为44.5万平方米，较9月同期有15万平方米的供应缺口，在9月末供应放量的背景下，10月整月的供应回落或成定局。"黄河滔说。

#### **"四季度成交量继续走高几率加大"**

对于整个四季度的楼市走向，受访业内人士仍较为乐观。

黄志坚介绍，截至10月21日，今年上海的商品住宅成交量仅为685.99万平方米，虽然较去年同期上涨了13.6%，但和正常年份比，差距依然很大。因此在11月、12月，开发商应该会趁着较好的市况，尽可能地赶业绩。这也让11月、12月成交量继续走高的几率加大。

这与某上市房企营销总监的判断不谋而合。

该营销总监说，截至目前上海楼市的月均成交量只有68.6万平方米，总体成交量仍偏低，预计年内剩余时间推盘量会跟上来。受此影响，10月、11月、12月的单月成交量均有可能达到90万平方米或以上。其中，改善型房源的占比会有所提高，与刚需房源一起成为成交主力。

黄河滔认为，近期部分中高端项目的加速推盘对其成交有助推作用，但该情况能否长期延续则有待观察。

他还提到，近期上海部分中高端产品聚集板块的土地市场出现明显活跃态势，宅地的高溢价成交，可能会推升其周边项目入市的信心。

---

某上市房企副总裁的判断是，四季度楼市会继续呈现淡季不淡的特点。

"目前业内预期四季度的推盘量还是会比较密集，成交也会持续活跃。"该副总裁说，调控了这么久，既不存在非理性的观望，也不存在盲目购房，因此今年的最后三个月成交量会处于较高水平，月度成交量会维持在80万-90万平方米。

价格方面，该副总裁认为，今年各房企总体销售业绩还可以，资金也不紧张，除了个别想扩张拿地的开发商，大家没有跑量需求，"我们旗下的楼盘存货不多，改善型、中高端楼盘都在售期，正常的价格，正常销售。"

## 楼市调控政策真空期 各地松紧不一

---

2012年10月24日 来源：每日经济新闻

在国家房地产调控暂未出台任何新政策的"真空期"，地方的政策微调正在唱"主角"。

中原地产统计显示，自国务院派赴各地的督查组回京后，9-10月以来，各地及中央部委已超过15次释放政策再收紧的信号，许多地方还有实际举措出台。但也正是在这一时间段中，类似贵阳、兰州等城市推出的"买房即落户"以及财政补贴人才购房等条文，却被业界视为变相放松。

中国房地产学会副会长陈国强告诉《每日经济新闻》记者，未来房地产调控的基调还将延续此前的政策，执行力度上或会从紧，增加市场化调控手段的脚步应该说也会越来越近。

### 地方调控有松有紧

在中央政策基本处于真空期的时间内，各地对于楼市的调控方式和手段都不尽相同，最直观的表现便是松紧不一。

9月29日，两部委曾发文强调加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场继续向好发展，其中提到对闲置土地的处罚，土地市场的调控也就成为接下来调控的重点。

长假之后，多个城市开始围绕土地政策动刀，基调是从紧。例如，杭州规定住

---

宅用地溢价率超过 50%后，将采取竞保障房面积的方式出让；珠海也出台土地新政，规定土地闲置未满 1 年的按土地价款总额的 20%收取闲置费，闲置满一年的由政府无偿收回。

站在从紧调控一端的还有北、上、广等一线城市。9 月北京市表示加强限购审核，京籍居民购房须持二代身份证，同时暂停了 10 宗土地的交易；广州市国土房管局也证实将对中心城区个别异常高价的住宅项目暂时采取限售措施，主要包括限制预售规模、控制交易节奏等。

有紧亦有松，最典型的城市便是贵阳和兰州。国庆长假期间，贵阳市公布文件，提出在贵阳购买商业、办公用房和首次购买住房的，可享受本市户籍人口就业、入学和就医等同等待遇，并且还不受入住时间和购房面积的限制。兰州的一项新政则称，对引进的急需紧缺高层次人才，将采取住房货币补贴或实行配置住房两种方式进行保障。

链家地产市场研究部张絮告诉《每日经济新闻》记者，虽然中央连续重申严格执行楼市调控政策，但在土地财政和房地产税收持续下降的背景下，地方政府微调甚至放松的动力依然很大。

### **市场和法律调控手段渐近**

今年 8 月，在国务院派出督查组对 16 个省市房地产市场调控政策措施落实情况开展专项督查之后，业界很多人都猜测此举可能是新调控政策出台的前兆。从实际情况来看，后期并没有出台新的调控政策，但原有政策执行力度也未放松。

陈国强认为，在这个背景下，地方政府加紧调控应是主流，而像贵阳和兰州这种微调的政策，住建部也没有叫停，这个政策本身涉及的范围比较小，所以还不完全构成干扰调控大局的影响。

中原地产市场研究总监张大伟告诉《每日经济新闻》记者，从目前整体调控政策执行情况来看，力度依然很大，各地限购及限贷的基本原则依然执行，这也使得在金九银十多数地区的成交量相比 7~8 月出现下行。

在地方财政捉襟见肘之时，各地政府执行调控力度仍有从严趋势，这多少让人有些捉摸不透。对此陈国强解释说，房地产调控对地方政府来说不仅仅是一个经济问题，更是涉及到保障民生、社会稳定的大话题，目前维稳楼市对于地方政府而言显然更加重要。"对于北、上、广这种一线城市而言，财政收入来源可以多元化，



---

并不单单只有房地产一项，而且调控的阻力也还存在，从严执行调控也合情合理。

"

陈国强认为，目前的限购以及对地方政府的问责基本属于行政调控范畴，而增加普通商品住房供应以及依靠税收等手段都是市场和法律手段。

有行业专家称，改革税制，以解决地方对土地财政的依赖，此为源头治理；调节投资，从"炒房"以获取增值收益为主转向以长期获取租赁收入为主，此为市场导流。堵疏并举，方可收楼市健康发展之功。

上周召开的国务院常务会议也指出，要"严格实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施，抓紧研究制定符合我国国情、系统配套、科学有效、稳定可预期的房地产市场调控政策体系。"

有观点称，眼下房地产市场困局在一定程度上归因于我国房地产法制建设的滞后和不够完善，特别是少数房地产开发企业恶意侵害买房人的合法权益事件等，房地产立法建设、特别是立法体系建设在今后将受到高度重视。（每日经济新闻）

## **商务部：房地产企业股权不得作为外投企业出资**

---

2012-10-25      来源：法制网

法制网 10 月 24 日讯 为规范涉及外商投资企业的股权出资行为，商务部今天对外公布《关于涉及外商投资企业股权出资的暂行规定》。暂行规定明确，用作外商投资企业出资的股权应当权属清晰、权能完整，依法可以转让。同时房地产企业、外商投资性公司、外商投资创业（股权）投资企业的股权，不得用于外投企业出资。

不得用于外投企业出资的股权还包括：股权企业的注册资本未缴足；股权已被设立质权；股权已被依法冻结；股权企业章程（合同）约定不得转让的股权；未按规定参加或未通过上一年度外商投资企业联合年检的外商投资企业的股权；法律、行政法规或者国务院决定规定股权转让应当报经批准而未经批准；权企业为外商投资企业的，该企业应依法批准设立，符合外商投资产业政策等多种情况。（记

---

者 万静)

## 多地出台公积金新政 楼市添活力还是迎来新变数

---

2012 年 10 月 29 日 来源：新华网

在“银十”接近尾声之际，不少地方的楼市调控政策悄然微调。多个二三线城市公积金贷款额度上限大幅提升，异地购房公积金还贷也逐渐铺开。市场人士担心，公积金“新政”会否引来投资投机性需求搅乱当前楼市稳定局面？

### 提高贷款额度 推行异地互贷

10 月 20 日起，武汉市住房公积金政策迎来自 2010 年楼市调控以来最大一次调整。此次调整涉及公积金提取、贷款、办理流程等三大类 6 项内容。其中，最引人注目的是武汉市民首次使用公积金购买二手房，贷款最高限额由 40 万元提高到 60 万元。

“过去最多只能贷款 40 万元明显不够。”中国指数研究院华中分院副总监李国政说，在武汉购买一套 100 平方米的二手房，总价普遍达 90 万元左右。除去首付后，有 50 多万元需要贷款。此次公积金贷款额度提高后，能基本满足购房者的贷款需求。

---

不仅是武汉，近段时间以来，不少地方政府都提高了公积金贷款额度。据中原地产统计数据显示，全国已有 20 多个城市上调了公积金贷款额度。深圳市从 9 月 28 日开始就将住房公积金贷款由原来的 80 万元提高到 90 万元。昆明市也表示将提高贷款最高额度，放宽公积金贷款还款年限。

公积金互贷也在越来越多的城市中推开。武汉从 10 月 20 日起，在外地用商贷购房，也能提取武汉住房公积金。除此之外，珠三角及湖南长株潭、沈阳、北京等城市也加入到公积金异地互贷的行列。

武汉公积金中心归集处处长王香华认为，随着各城市间经济往来的密切，必然会有许多人有跨城购房需求。打通公积金用于异地购房的提取，可以满足这些需求。

### **激活土地市场 挖掘刚需购买力**

一二线城市楼市调控政策调整缘何偏爱公积金？业内人士分析，调整公积金一般不存在政策层面的阻力，既有利于释放微调信息，也不逾越限购限贷的政策“红线”，是地方政府微调最容易执行的办法。

一方面，土地市场遇冷是各地频繁调整公积金政策的直接原因。上海易居房地产研究院研究员杨红旭表示，掌握公积金政策主动权的地方政府此时进行政策调整，反映了土地出让金收入减少的背景下地方政府刺激楼市的意愿。截至目前，武汉四季度共挂牌出让 62 宗地块，年底前将迎来土地拍卖盛宴。

另一方面，经过几个月的热销后，金九银十的楼市陷入了低迷。刚性需求已消耗大半，市场购买力急需补充新鲜力量。武汉公积金中心副主任刘飞鹏说，此次调整将释放一定的中低收入居民以及异地人才住房的刚性需求。

李国政表示，这一轮公积金贷款上限调整及异地互贷等措施，均有利于刺激房地产市场，加速新房和二手房流转。同时，部分城市用公积金贷款购买首套住房，首付最低可达两成，大大降低了刚需入市的门槛，可以在一定程度上刺激成交量回升。

### **是助力刚需 还是刺激投机？**

早在 5 月底，重庆、武汉等 10 多个城市先后放宽了首套房公积金贷款政策，降低贷款首付，提高个人贷款额度。此后，各地楼市逐渐回暖，大量刚需入市带来销量持续上涨。因此，这一轮公积金‘新政’一开始就引起了市场担忧。

“公积金‘新政’不排除会带来少数投资、投机行为。”同策咨询研究中心总

---

监张宏伟说，一旦在全国推行，可能会使一些城市的外来购房者增加，给房地产市场带来不稳定因素。同时，在执行环节，个别被限购的购房者也会钻空子入市，甚至恶意套取公积金。

中南财经政法大学房地产研究所所长张东教授认为，公积金政策微调对于楼市整体态势影响不大。“依靠公积金购房的大多是刚性需求，加上楼市调控政策尚未见丝毫松动的迹象，短期内不会影响房价大幅波动，利用公积金来投机投资的行为不会成为主流。”

张东认为，房地产调控政策主要在于抑制投资投机性需求，支持自住性购房需求。政策层面的微调，“刺激刚需”或将成为下一阶段楼市政策走向的特征。

不过，有关部委近日密集表示，下一阶段将严格监控各地的房地产调控政策变化，在当前的经济背景下，避免个别地方政府放松楼市调控，以变相刺激救济房地产来拉动经济。要进一步巩固和强化已取得的房地产调控效果。（记者 徐海波）

## 发改委等九部委酝酿推动八大行业兼并重组

---

2012 年 10 月 30 日 来源：地产中国网

国家发改委、财政部、国资委、证监会等九部委正在酝酿相关政策，着力推进钢铁、汽车、水泥、机械制造、电解铝、稀土、电子信息、医药等八大重点行业兼并重组。

国家发改委有关人士告诉记者，最近，国务院企业兼并重组工作部际协调小组召开成员单位负责人会议，国务院有关负责人表示，今明两年是八大行业重组的关键时期，国务院要求出台具有针对性的政策加快速度推进此项工作。

记者了解到，部际会议的“备忘录”明确了今后一个阶段推进企业兼并重组的五项重要工作。一是要牢固树立以企业为主体的定位，充分发挥企业兼并重组工作部际协调机制的作用，逐步建立起协调解决问题的机制，帮助企业协调解决突出问题。二是研究出台重点行业企业兼并重组指导意见，加强对重点行业企业兼并重组的指导和服务。三是按照国务院关于促进企业兼并重组的工作部署，针对企业兼并

---

重组中的问题，进一步落实完善政策措施。四是充分发挥地方政府在促进企业兼并重组中的作用，加强组织领导，完善政策措施，形成中央和地方联动、跨部门协调配合的企业兼并重组工作机制。五是努力建设好企业兼并重组公共信息服务平台。

工信部总工程师朱宏任表示，“当前，我国工业经济结构存在产业集中度不高，企业小而分散，社会化、专业化水平较低等问题。这就造成了资源配置效率不高，重复研发、重复建设等突出问题。进一步推进兼并重组显得相当紧迫。”

工信部的数据显示，目前我国粗钢生产企业有 500 多家，平均规模仅 100 多万吨，排名前 10 位的企业粗钢产量仅占全国总产量的 48%。相比之下，韩国浦项制铁粗钢产量约占韩国总量的 60%，德国的蒂森克虏伯、美国的美国钢铁公司、俄罗斯的谢维尔等钢铁企业，粗钢产量占本国总产量的比例都超过了 20%。

我国汽车行业也呈现小、弱、散的特点。据统计，目前我国有各类车辆生产企业 1300 多家，其中汽车整车企业有 171 家、摩托车 120 家、专用车 900 多家、三轮汽车和低速货车 135 家。工信部认为，在这 1000 多家企业中，有一批企业多年来处于停产或半停产状态，产量极少甚至没有产量，生存十分困难。

国家发改委产业协调司有关负责人告诉记者，接下来国家发改委将在制定和完善重点产业专项规划的时候强化钢铁、水泥、汽车等行业兼并重组和淘汰落后行业要求。将把兼并重组和淘汰落后作为新项目审批前提。继续加强对兼并重组企业技术改造的支持力度，支持有条件企业建立技术中心来通过兼并重组淘汰落后产能。

财政部有关负责人表示，要积极做好企业兼并重组工作中财政部牵头落实的各项工 作，目前，国务院要求财政部配合的 8 项工作也已落实到相关司局。

据透露，下一阶段，国资委将加强对中央企业兼并重组的指导和规范，进一步规范企业的兼并行为。尤其是针对发展战略不清晰、盲目追求规模而兼并、跨国兼并能力不够高、兼并后未能实现有效整合、重组的效果不够明显等问题，国资委将下大力气纠正。同时，深入推进中央企业重组整合，围绕中央企业调整发展方式，做强做优，培育世界企业的总体目标，继续推进一批不在重要行业，且规模比较小，效益较差的企业进行重组。最后是继续加强对企业兼并重组的支持，逐步调整和完 善业绩考核和国有资本支出等。

“对上市公司并购重组申请，证监会一直在研究分通道进行审核。”中国证监会有关负责人表示。具体而言，就是证监会将对评级良好的并购重组申请简化审批

---

程序，而评级较差的申请将被审慎考核。他表示，评级标准一共有四个，分别是产业政策的考量、交易类型的考量、上市公司的诚信状况以及中介机构的资质和水平。上市公司诚信状况主要是根据监管部门日常的监管记录评判。

国家发改委产业协调司有关负责人表示，“从目前来看，跨行业、跨地区、跨所有制的企业兼并存在较大难度，因此，在兼并重组的过程中要处理好中央、企业、地方各方面关系。”

据了解，目前，一些省（区、市）已经建立了地方政府相关部门参加的跨部门工作机制，还有一些省（区、市）研究形成了工作机制草案，正在报省（区、市）政府批准。河北省、山东省等成立了由分管副省长任组长，工业和信息化、发展改革、国资、财政、人力资源社会保障、工商、税务、金融等部门和单位负责人为成员的省企业兼并重组工作领导小组。江苏省、福建省设立了企业兼并重组工作协调小组，由分管副省长任组长，省经济和信息化委、发展改革委等部门参加。

## 商品房预售许可权下放 房地产供需结构将变化

---

2012 年 11 月 1 日      来源：广州日报

近些年来，房地产市场的动向一直是社会各界关注的焦点。自 2010 年限购令出台以来，房地产就陷入了寒冬期，成交量持续低迷。各地的房产商纷纷采取了“以价换量”的营销策略。至此，在今年 2 月份，房地产市场受刚需影响似有回暖迹象，但并未达到“量价齐升”的境界。房地产既是国民经济的重要组成部分，也是关系到民生的关键问题。自 2008 年金融危机我国房地产市场异常火热以来，中央政府在对待房地产的问题上，态度也非常坚决，坚持限购令不取消的主要政策。日前，在国务院发布的《关于第六批取消和调整行政审批项目的决定》中，提到“房地产预售许可”由原来“县级以上地方人民政府房地产管理部门”负责审批，下放后，实施机关变更为“设区的市级、县级人民政府房地产管理部门”。

商品房预售许可权的下放，这对于房地产市场来说算是一条重磅新闻。我国目前的大部分商品房都采用的是预售制度，其实质是房屋期货买卖，买卖的只是

---

房屋的一张期货合约。它与成品房的买卖已成为我国商品房市场中的两种主要的房屋销售形式。之前，业内一直认为房屋预售制度是造成房价居高不下的的重要原因之一。在房屋预售制度下，房地产开发商不仅能以低成本使用银行资金、无息占用购房者的预缴款以及承建商的垫款，而且也不需承担房屋的存货成本。

其实，本次商品房预售许可权的下放对于房地产市场来说，最大的影响莫过于供需结构的变化。因为商品房预售许可权收归市级人民政府房地产管理部门审批的背景下，一个地方的房地产市场的供给是可以被有效控制的，市级人民政府可以结合本地房地产市场的供需情况进行调节与统筹，做到商品房市场供需平衡的状态。但是，本次行政体制上的改革，将商品房预售许可权下放至“设区的市级、县级人民政府房地产管理部门”，这对于原先房地产市场的供需结构造成一定的冲击。众所周知，自房地产市场欣欣向荣发展以来，房地产行业已经成为各地方政府不可或缺的支柱产业，其中房地产市场的土地财政更是给地方政府带来了极大的经济效益，成为各地方政府追求政绩的“捷径”。正如前面分析到的，商品房预售许可权在“县级以上地方人民政府房地产管理部门”时，上级管理部门可以说整个地方市的房地产市场进行统筹管理；但是，一旦许可权下放至设区的市级、县级人民政府房地产管理部门，各区级、县级地方政府出于对自身利益的考虑，加强对房地产市场的支持，放宽对房地产项目的审批难度，这必然导致该地方的房地产市场供给逐渐增加，继而造成供给大于需求的市场局面。

尽管，商品房预售许可权的下放，可以为房地产市场注入更多的供给流动性，从而改变供需结构，解决一部分刚需。但是，目前，我国的房地产市场仍然存在着一些问题。第一，房地产市场信用体系建设仍显不足。现阶段我国房地产市场不尊重购房者的情况比比皆是，随意地更改房地产建设规划、降低建筑的质量、不按期交工等。严重地扰乱了我国房地产市场的秩序，从而导致房地产市场仍旧没有走向法治化的轨道。第二，对于保障性住房建设工作的开展仍显不足。为了缓解国内的房地产市场需求的压力，我国推动了加强保障性住房以及廉租房的建设。虽然在一定程度上解决了我国空置率过高、房价与收入不协调的现象，但是保障性住房的力度把握并不科学。第三，我国推行的限购政策在解决房地产市场顽疾的同时也一定程度上遏制了刚性需求。

房地产作为国民经济的支柱，既要通过国家政策的宏观调控来实现合理合规

---

发展，也要遵循市场经济的发展规律，并最终实现房地产市场的可持续发展。与此同时，实现房地产市场的房价维稳、土地资源利用合理、保障生态平衡为我国下一代的生存提供必要的空间是我国房地产市场可持续发展的终极目标。为了实现以上的目标，首先，必须要健全我国房地产市场的信用体系建设。我国政府应当重视对房地产市场的信息体系建设工作的完善。利用法律规范房地产市场的信用体系建设。与此同时相关主管部门应当加大对房地产项目的监管力度，严格地将房地产项目的建设质量、建设周期、变更计划等各个方面进行专门的数据资源管理。并且建立与购房者之间的互动联系，设置房地产企业的信息记录进行备案，对于后期的预售等工作进行逐层审批，做到从严把关的房地产市场监管体系。从而为我国建立规范的房地产市场秩序打下坚实的基础。第二，要努力营造房地产市场的良好市场氛围。现阶段由于各种媒体以及舆论都对房地产市场产生消极的看法，这种消极的看法也影响到了广大的购房者，从而导致了购买者的观望心理。所以我国在出台房地产调控的同时，应当做好市场维稳工作，利用科学的市场分析以及房地产市场发展的客观规律研究向广大的购房者传递积极的信息。从而为房地产市场的健康发展提供良好的市场氛围。第三，要不断调整保障房建设的比例，切实遵守保障房机制的阶段性原则。由于保障房建设的不断推进，对我国房地产市场具有相当大的打击。所以要根据我国的房地产市场现状不断调节保障房建设与商品房之间的比例。在充分满足保障性住房需求的同时，也要顾及到房地产市场的发展。切实遵守保障房机制的阶段性原则。对于不同消费层次的购房者要进行政策性的调整，最终达到人民住房都能得到充分保障的目的。

## **广州土地出让：除了竞价 还要竞建拆迁安置房**

---

2012 年 11 月 1 日      来源：广州日报



---

## 新招解密

根据竞拍的规则，两地块使用权挂牌出让价格设定保密的最高限制地价，竞买人的最高报价不超过最高限制地价的，按照价高者得原则确定竞得人。

当报价达到最高限制地价后，竞买方式转为竞配建拆迁安置房的建筑面积，凡接受最高限制地价的竞买人均可参与竞配建，竞价阶梯为 100 平方米的拆迁安置房建筑面积，参与竞配建的竞买人报出配建建筑面积最大者为竞得人。

广州在经营性土地出让方面又祭出“新招”。在本周一口气宣布推出 11 块用地后，广州市国土房管局昨日又组织了一场土地出让咨询会，多家房企到会。广州市土地开发中心相关负责人透露，此次推出的 5 宗住宅用地，除了三宗沿用过往政策外，两宗位于荔湾区和白云区的一线临江用地将率先试行限地价、竞配建拆迁安置房的政策，用于安置城市开发建设中需安置的拆迁对象。据悉，限地价、竞配建拆迁安置房的政策是首次推出。

### 安置房成本由开发商承担

市国土房管局在合同中约定，配建的拆迁安置房的开发建设成本及由此产生的全部费用由该地块受让人承担。而拆迁安置房建成后须按出让人要求无偿移交给广州市土地开发中心。

“安置哪些项目的被拆迁户我们还需要根据城市改造的规划确定。”广州市土地开发中心相关负责人称，这也是广州落实“先安置、后拆迁”政策的又一举措。

### 国际金融城本月首度推地

记者昨日还了解到，广州近期即将推出网上“勾地”系统。届时房企可以通过在网上勾选自己心仪的地块，市国土房管局则可以根据房企对地块感兴趣的程度，把受到市场欢迎的地块适时推出市场。

去年广州曾积极打造的广州南站地区，目前正在进行相关规划和配套的深化，年内不会再有地块出让。而备受关注的广州国际金融城，则有望在本月首度推地。

此次推出的 11 宗地块中，最受关注的莫过于番禺区钟村街汉溪村的“巨无霸”商业金融业用地。会上，有企业提出该地块土地出让金能否分期支付。市房管局表示，按照现行规定，出让总价大于 10 亿元的，企业可以选择分期交付，但必须在出让后 30 日内缴纳不低于 50% 的出让金，剩下的在 1 年内缴清，并按贷款利率折算利息。

---

## 北京保障房拟通过市场租赁筹房源

---

2012 年 11 月 1 日      来源：新京报

近日，市委副书记、代市长王安顺在调研保障房建设和老旧小区综合整治工作时强调，要加大力度推进保障房建设，加快配租配售步伐，通过新建、改建、收购、市场租赁、发放租金补贴等多种方式筹集保障房房源。据了解，截至目前，今年全市基本建成包括公租房等在内的保障房 7.6 万套，超过年初确定的 7 万套的任务。

### 保障房竣工量已超计划

中关村环保园 C02 地块是北京首批专为中关村示范区核心区创新企业员工配建的公租房项目，年底竣工后能提供公租房 2056 套，解决近 5700 人的住房需求。在该公租房的样板间里，空调、床铺、沙发等生活设施一应俱全，租户拎包即可入住。

据介绍，今年以来，全市已基本建成这样的保障房 7.6 万余套，超过年初确定的 7 万套任务。

王安顺表示，要继续加大保障房建设力度，注重根据实际需求，建设、完善相关的交通、公共服务和商业配套设施，让居民生活更便利。探索保障房融资新渠道，

---

通过新建、改建、收购、市场租赁、发放租金补贴等多种方式筹集保障房房源。

### 老旧小区改造超额开工

目前，北京只有廉租房和租住公租房的中低收入家庭发放租赁补贴。此次将市场租赁、发放租金补贴列入筹集保障房源的方式，这意味着部分保障房轮候家庭，有望通过类似廉租房的租金补贴方式，领取政府发放的补贴后，通过市场租赁来解决住房困难问题。

王安顺还强调，要继续贯彻中央有关决策部署，坚持房地产市场调控不动摇，坚决防止房价反弹。

此外，今年北京计划启动的 1500 万平方米老旧小区综合改造，目前已开工 1600 万余平方米。王安顺表示，在保证工程质量的前提下，要加快现有老旧小区改造工程步伐，让居民早回家、早受益。

## 国土部封杀重大工程用地“零地价” 价格将提升

---

2012 年 11 月 1 日      来源：中国房地产报

地产中国网联合中国房地产报报道 日前，国土部召开会议，对 8 个督察组在 16 省市违法违规用地的督察情况进行汇总。会上国土部明确强调，明年开始将终止带有给违规用地“补票”性质的“6·30”政策，中央、省级重点工程项目的违规用地不再拥有“豁免权”。

这一举措正式打响了国土部监察重大工程违法违规用地的“第一枪”，随即，记者从国土部独家获悉，提高重大工程用地价格将成为国土部打击重大工程违法违规用地的“第二枪”。

今年年初，国土部在一份文件中规定，2012 年 6 月 30 日前，违法用地已经整改查处并且办理了农用地转用审批手续，或已拆除复耕到位，消除违法状态，所涉及的耕地面积不计入所在地政府的违法占用耕地面积比例。这一政策在国土系统内被简称为“6·30”政策，相当于为地方政府“先上车后补票”提供了一个机会。

对此，业内人士表示，土地财政和地方经济的发展，让有的地方政府对土地资

---

源支配权的重视程度超过对土地管理的重视程度。二者一旦不能协调，往往会选择前者。重大工程项目因为时间紧、建设周期长、用地类别多、涉及范围广、用地报批工作难度大等客观原因，“未报即用”现象越来越多，甚至有地方把重大工程项目视为规避土地制度约束的挡箭牌。本应是依法依规、依法行政模范的相关部门，在土地上却带头违法违规，既损害了资源，也损害了政府公信力。此次终止“6·30”政策，或可让土地使用真正形成局部利益服从全局利益、个人意志服从客观规律的态势。

### 重大工程用地价格将提升

此前，国土资源部部长徐绍史在主持召开部长办公会上曾表示，今年四季度将迎来大型基础工程用地大量“上马”。业内人士分析，四季度较强的重大工程用地需求将迎来国土部对重大工程违法违规用地监察的高峰。

事实上，土地管理并不缺乏制度约束。到目前，相关法律法规已经出台了十余部，还颁布实施了3次全国土地利用总体规划纲要，建立了基本农田保护制度。但是，一系列严格的土地管理制度仍未从根本上遏制违法违规用地现象。在一些领域，重大工程项目俨然成了违法用地的“特区”，个中原因值得深究。

“地方政府招商引资压力、民生工作任务已超出想象。”亚太城市发展研究会房地产分会会长陈宝存表示，重大工程背后往往情况复杂，重大工程用地性质多数与房地产用地性质不同，属于半公益性质，有的甚至是零地价出让，给地方政府的土地财政收入带来很大压力。

因此国土部一直对重大工程用地从土地利用总体规划修编、制度安排等各方面给予“照顾”，“相对于房地产用地的高补偿标准，产业用地补偿标准向来非常低，甚至多是零地价出让。”国土部法律中心一位官员透露。

然而，“由于用地补偿标准低廉，加上地方政府有纵容嫌疑的‘先上车后补票’运动，在有些地方，许多重大工程项目异化成了圈地游戏，造成了大量土地闲置。”业内人士表示，近3年的土地执法检查数据表明，这一现象非常严重。

尽管今年4月份国土部联合铁道部、水利部等六部委严厉打击重大工程违法违规用地，但根据此前公布的数据来看，2012年上半年全国依然发现违法用地行为2.9万件，涉土地面积17.7万亩，其中40%的违法用地来自于重大工程违法用地。

“所以此次国土部除了取消‘6·30’政策外，还想通过经济手段来抑制重大工

---

程违法违规用地，主要改革方向就是提高重大工程用地价格，比如铁路、公路补偿安置补助费用将是耕地被征收前3年平均年产值的30倍，水利征地土地补偿费和安置补助费之和将是该耕地被征收前3年平均年产值的16倍，再加上未来可能将在补偿安置中加进去的土地补偿费用，农民将充分享有土地的增值收益。如果某些重大工程部门暂时没有足够的现金流，可以采取土地入股的形式让农民分享土地补偿费用和土地增值收益。”国土部执法监察局有关负责人告诉记者，重大工程违法违规用地只有采取“经济手段”才能杜绝。

### 从根源杜绝地方“抢食”

面对重点工程违法用地，各地根据市、县政府在用地过程中的履职情况给予区别对待的政策已成为“行业”潜规则，但此次国土部将中央、省级重点工程项目的违规用地纳入地方政府土地违法违规总量之中，使其不再拥有“豁免权”。

然而，一些业内人士认为，这样依然难以从根本上杜绝重大工程用地违法违规的现象，要想彻底解决此种现象，除了让农民拥有土地产权意识外，必须从根源上杜绝地方政府各自“抢饭吃”的局面。

“由于国家层面并没有对各地方经济的发展做出具体的规划，各地方政府也都只围绕着自己的发展领域拼命追求GDP，很少顾及其他省份，比如A省刚刚建立了机场项目，尚未补办用地手续，而B省要大力发展高铁路线，马上动工建设高铁路线，最后造成了A省很多航线被停，而最典型的案例就是成渝航线。这件事地方政府有一定的责任，但国家是不是应该制定一个全面而详细的宏观经济规划呢？”前述国土部法律中心官员对记者表示。

虽然由国土部和国家发改委牵头，财政部、环境保护部、住房和城乡建设部等28家部门、单位共同参与制定的《全国国土规划纲要》即将面世，从理论上说可以合理利用国土资源、均衡开发国土空间、整治国土生态环境、保障国土安全以及改善宏观调控，但依然没有从根源上改变各省份“各吃各饭”的情况。

“只有制订合理的国土规划、经济规划才能从根源上杜绝重大工程违法违规用地，因为地方政府GDP压力、重大工程成本上升压力正不断攀升，只有慢慢地调节现有的经济结构，才能彻底杜绝此种现象再次出现。”上述国土部法律中心官员建议。

---

## 北京：公积金暂无异地互贷调整计划

---

2012 年 11 月 2 日      来源：北京日报

从昨天开始，镇江调整了住房公积金相关政策，新就业人员购买自住住房办理住房公积金个人购房贷款的，父母也可申请成为共同还款人，使用其住房公积金账户余额转账还贷。至此，全国今年已有 20 多个城市调整了公积金贷款政策。对于市民提出“北京公积金政策是否会调整”的疑问，北京住房公积金管理中心有关负责人回应：北京住房公积金的相关政策一直与中央部署保持一致，近期没有调整计划。

今年三季度以来，济南、武汉、镇江等城市相继推出公积金调整新政，包括今年上半年国内其他城市公积金贷款调整政策，截至目前，全国已有超过 20 个城市进行了公积金住房贷款调整。

最近一周内，围绕公积金贷款出现的最新调整引人关注，一是 10 月下旬武汉在《住房公积金管理委员会关于调整住房公积金相关提取政策的通知》中规定，异地购房可提取本地公积金还贷；一是镇江公积金新政规定，新就业人员购买自住住房办理住房公积金贷款的，父母也可申请成为共同还款人，相当于子女买房时可以使用父母的公积金账户余额，减轻了购房家庭的经济负担。

虽然 2009 年北京与秦皇岛两座城市在国内率先建立了公积金异地互贷业务，但按照北京公积金 96155 客服人员的说法：“已获得公积金贷款的异地购房缴存人还没有几例。”“目前，北京地区的公积金缴存职工在外地购房不能获批北京公积金贷款，但其在外地购房后，可以提取个人缴存账户内的公积金余额。”

对于公积金缴存在北京地区的职工，在外地购房以后，可以凭相关的材料申请提取公积金。提取时，采用一次性付款购房的，提供购房合同、购房的全款发票、本人身份证(以上资料原件、复印件各一份)、提取储蓄账号；采用贷款方式或分期付款方式的，提供购房合同(复印件一份)、借款合同、首付款发票、本人身份证(三种资料原件、复印件各一份)、提取储蓄账号。

---

## 福建将执行国有土地房屋征收补偿新标准

---

2012 年 11 月 5 日      来源：新华网

福建省国有土地上的房屋征收补偿有了具体的标准和流程。日前，福建省住建厅、省财政厅、省发展改革委、省国土厅联合出台的《关于进一步做好国有土地上房屋征收与补偿工作的实施意见》明确，如果个人住宅被征收，家庭成员在 3 人以上(含 3 人)的，按照不低于 60 平方米的面积予以安置。新规定于 11 月正式试行。

据福建省住建厅相关负责人介绍，今后国有土地的房屋征收将有专门的征收部门负责实施，从事房屋征收的工作人员必须培训且持证上岗。而各地在作出房屋征收决定前，必须先将征收补偿方案及方案论证意见等相关资料报所在市房屋征收部门备案。若房屋征收决定涉及被征收人户数较多，还应经政府常务会议讨论决定。被征收人户数较多的标准由各设区市政府制订并公布。

被征收人可以选择以评估方式确定被征收房屋价值，也可以在征收补偿方案确定的签约期限内选择按照征收补偿方案进行补偿；在签约期限内选择按照征收补偿方案进行补偿的，不再进行分户评估。如果在签约期限内，征收部门与被征收人达不成补偿协议，需要由作出征收决定的市、县(区)政府作出补偿决定的，就应当进行分户评估。

房屋被征收之后，如何安置是个重点。据悉，被征收人选择货币补偿且符合申请廉租房、公共租赁房、经济适用房、限价商品房等条件的，作出房屋征收决定的市、县(区)政府应当优先给予配租、配售，被征收人可以不轮候。

---

## 传 14 城市年末大幅上调首套房贷利率

---

2012 年 11 月 6 日      来源：人民网

每当临近年底，房贷市场总有风声鹤唳。昨日又有外地媒体报道称，14 个城市开始上调首套房贷利率，让不少厦门购房者绷紧了神经。不过，导报记者昨天走访市场发现，厦门的首套房贷利率最低仍能打到 9 折，而且有的银行人士还表示，放款速度较快。

外地部分银行最高调 50%

据《法制晚报》昨日报道，目前，全国已经有 14 个城市开始上调首套房贷款利率，包括广州、深圳、上海、武汉、长春、无锡等。这些城市的部分银行首套房贷款利率不仅告别“打折”，还在基准利率基础上上浮 5%-30%不等。

但各城市首套房贷款利率上调幅度差异较大。其中，北京、上海、广州、深圳、杭州的大部分银行上调幅度普遍在 5%—10%；而成都、济南在 5%-20%；长沙、武汉则更高，为 10%-30%；长春部分股份制银行最高上调 50%，利率高达 10.575%，创下了全国纪录。

事实上，从今年初开始至今，上海、杭州等全国十余城市的部分银行已陆续上调首套房贷款利率，从 7 折、8.5 折优惠上调到基准利率，目前又继续上浮 5%-30%。

在房价或将进入拐点时期，此举引发房地产市场高度关注。有专家表示，目前部分城市房价有下跌趋势，房贷风险高，银行根据风险调利率，上浮房贷利率在情理之中。

厦门首套房贷利率未变

不过，厦门的购房者暂时还不用太担心，导报记者昨日调查发现，厦门各家银行首套房贷利率尚未发生变化。

“符合条件的客户，最低能打 9 折。”昨天，导报记者询问厦门工行一家网点的个贷经理得知，购买二手房的房贷申请者，符合首次购房、资信良好等条件的，还是能享受打折优惠。但若是以前有过贷款记录的，就不能算作首套房了。

不仅工行，建行、农行的部分网点，也表示首套房贷最低利率可打 9 折。



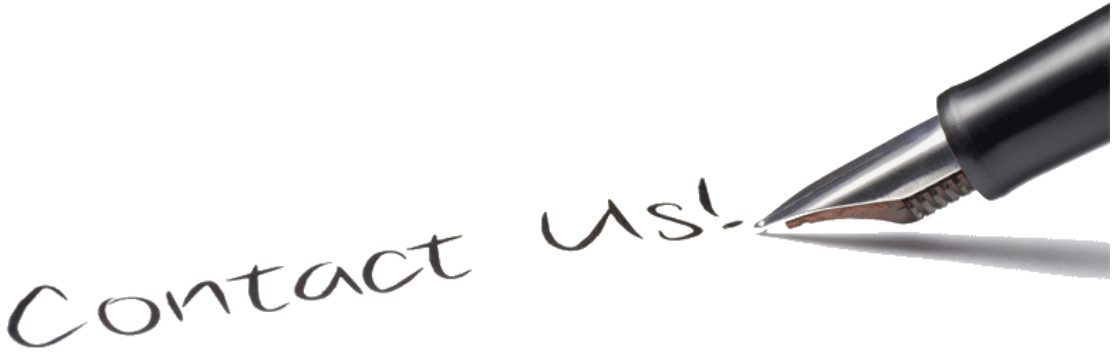
---

大型银行有打折，但中小银行则未必。光大银行、招行的网点人士称，目前首套房最低只能按央行的基准利率，即不打折也不上浮。

由此看来，厦门房贷市场还没像外地那样“紧张”。昨天，甚至还有个贷经理表示，眼下的放款速度不会慢，房产抵押手续办完后，第二天就可放款。不过，也有银行人士称，难说这种相对宽松的状态会延续到下个月，毕竟下月已是今年最后一个月，而且近期楼市成交有回暖的迹象，将消化银行现有的信

## 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/>