



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 11 期

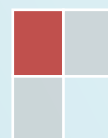


DEPARTMENT OF REAL ESTATE
AND CONSTRUCTION

北京市大成律师事务所

房地产与建设工程部

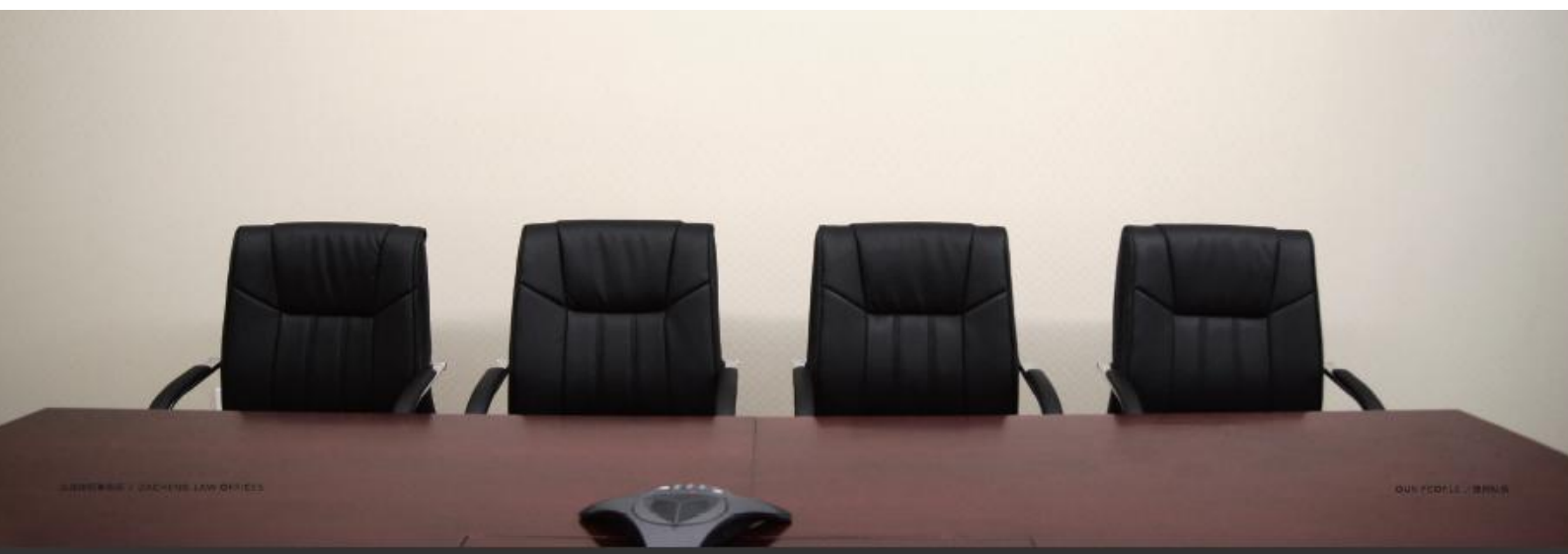
2012 年 11 月—12 月



目 录

业 界 动 态	4
国土部加强土地监管全面监控高价地	4
行政式的房地产调控短期内不会改变	4
年底不能完成供地计划的地方政府可能面临惩罚	5
三季度房地产信托增量明显	6
住建部表示明年保障房开工不低于 500 万套	6
保障房建设后续资金来源成考验	7
北京已成立小产权核查工作组	8
深圳成立国内首个土地整备局	8
财政部部长称全国将逐步推开房产税	9
房地产基金转让业务提升二级市场流动性	10
保障房入市高峰期来临对楼市成交构成支撑	10
八大房企年底忙发债为拿地融资	11
土地成交高潮引起监管层关注	12
各地经济适用房遭弃购引政策调整	12
专家重申严禁地方零地价引资	13
香港金管局直言当前楼市风险高于 1997 年	13
时 事 评 论	15
从十八大看房地产政策发展的历史与未来	15
地产领域的节能减排之路	17
同质化成为城市综合体的首要难题	19
房产税将推进“后土地经济时代”的到来	20
首例房地产信托资产拍卖引关注	22
地方政府高息集资，土地财政依赖性不改	23
社科院建议住房保障扩大覆盖范围	23
政 策 动 向	25
国务院修改征地补偿标准或升 10 倍	25
广州土地出让：除了竞价 还要竞建拆迁安置房	25
《武汉市新建商品房预售资金监管暂行办法》核心内容	27
四部委：严控土地储备总规模和融资规模	30
福建出台经适房成本监审办法 八类费用不得计入	31
青海保障房管理办法正式施行 申领须过“四道关”	31
农地补偿标准三年一调	32
我国拟禁止工程承包单位再次肢解发包	35

广州推卖地新政 首次尝试固定地价竞保障房	37
天津出台新建住宅物业管理接管验收指导意见	38
国土部表态稳妥推进土地改革 地方政府推地再提速	39
四川房产税拟出实施细则 正公开征集意见	41
上海探索土地出让“门槛”机制	43
国土部表态稳妥推进土地改革	45
温家宝主持召开国务院常务会议听取农业和农村工作汇报 讨论通过《中华人民共和国土地管理法修正案（草案）》	46
法 规 附 文	48
《住房保障档案管理办法》将于明年 1 月 1 日起施行	48
联 系 我 们	53



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



国土部加强土地监管全面监控高价地

近日，国土部公开了部分房地产企业的购地情况，涉及北京、上海、广州、杭州、大连等地的23宗地块，成交时间均在今年9月和10月间，而拿地企业多为行业内的一线企业，如万科、保利地产、中海地产、华润置地和绿城等。值得关注的是，这些地块多是成交总价高，或者溢价率高的热门地块，有的甚至被外界冠以“地王”称号。在房地产市场转暖的背景下，9月和10月份大型房地产企业所拿下的一些高价地块，已经进入国土资源部的监控视线，后者将跟踪管理上述地块的全程开发。对于此举，国土部的解释称，为促进房地产项目开发建设，防止出现闲置土地，使已供土地按时按量建设，尽早形成有效供给，尽早形成新住宅有效供应，将根据土地出让情况，不定期单列公开部分房地产企业购地及部分住宅大宗地项目出让情况，便于跟踪管理，接受社会监督。上述企业所购买的23宗地块便成为不定期单列公开的“第一批”。这些地块中，尚未签订合同的有6宗，在17宗已签订出让合同的地块中，竣工日期在2017年的有5宗，竣工期在2015年和2016年均有6宗。在签订合同的地块中，也都规定了开工日期。之所以要规定开工日期，主要是为了防止开发企业囤地。开发商囤地的问题由来已久，经常有“某地产商囤地10年”、“某地王已被种菜5年”等新闻见诸于报端。此次国土部在监管层面大力加强对于闲置土地的监管政策，有助于减少因房地产开发商投机土地升值而延缓竣工的现象，维护市场的有效供给率。在一定程度从供给方面让房价下降产生正面影响。（LMD）

行政式的房地产调控短期内不会改变

在11月4日举行的“2012 搜狐企业家论坛年会”上，国务院参事、国务院发展研究中心金融所名誉所长夏斌表示，坚决打击投机炒房、加快社会保障房建设的房地产调控方向不会变。他认为，千万不要抱有不切实际的幻想，不要再幻

想房地产市场来个大反弹。在房地产问题上，关于行政性的限购买房的措施在什么时候退出，关于税收、市场的长效机制什么时候推出，他表示，“我个人认为取决于投资的替代和稳增长的状况。”他进一步解释道：“所谓投资的替代，就是说在打击投机炒房之后，为了保持合理稳定的增长，如何加快新非公 36 条的落实、如何加快民营资本进入各行各业的投资，进而推动中国的投资增长、推动中国经济的稳定增长。这一点可能是最关键的，这一点也是判断政策取向的重要视角。”对于中国宏观经济走势，夏斌认为，从中长期来看，仍然是喜忧并存。他解释道，从喜的方面看，中国的经济发展潜力确实很大，未来十年，甚至二十年可以在大国经济体中保持相对高速增长的空间潜力；从忧的方面讲，由于当前中国经济、社会各种矛盾交织，房地产泡沫、地方融资平台的风险，以及这些问题所反映的中国系统性风险问题都不能轻视。此外，夏斌还表示，加之出口压力仍大、原有投资模式不可持续、收入分配的改革效果不明等因素，起码在明年上半年，中国经济的困难仍然存在。（RLX）

年底不能完成供地计划的地方政府可能面临惩罚

从今年 3 月份开始，地产界“大炮”任志强就一直持续发表“明年 3 月房价要大涨”的论调，而在 11 月 4 日召开的搜狐企业家年会上，任志强再次抛出“房价暴涨说”。支撑“任式推断”的原因主要有三条，一条是土地供应负增长；一条是开工量负增长；一条是库存消化速度增快。任志强认为，2003 年、2005 年和 2006 年的土地负增长导致了 2007 年出现的一轮房价暴涨，2008 年年中的土地供应下降导致了 2009 年以至于 2010 年的房价又一轮的暴涨。而 2012 的数据也显示，土地供应再次出现负增长，再加上开工负增长及库存消化过快，明年 3 月份的房价暴涨将成为大概率事件。国土部发布的今年前三季度土地市场数据显示，2012 年前三季度落实住房用地供应量为 8.3 万公顷，占全年供应计划落实的 52.1%，同比减少 17%。11 月 5 日，国土资源部的一位专家表示，国土部从 9 月份开始，就已经关注到土地供应的问题，因此在发文督促地方政府加快房地产供地，同时积极酝酿新的政策，对年底不能完成供地计划的地方政府进行惩罚。而关于未来房价的走势，国务院参事、国务院发展研究中心金融所名誉所长夏斌

也在上述搜狐企业家年会上明确表示，房价的变化也受到以限购为代表的楼市调控的影响，从目前来看，现行调控将至少维持到明年3月份，楼市未来不具备大规模反弹的条件。（RGY）

三季度房地产信托增量明显

在银行信贷、企业发债等融资渠道受限的情况下，信托已成为房企愈发重要的资金来源。据了解，三季度以来房地产信托增量明显回暖，新增额度环比上涨10.3%，收益率也维持在相对高位。数据显示，今年前三季度房地产信托在逐季回升，其增量分别为442亿、771亿、850亿元；9月，房地产信托的平均预期收益率在9%—12%之间，显著高于投资于工商企业、基础设施信托的预期收益率，但较去年同期11.5%—13%之间的收益率尚存在不小的差距。一位信托公司人士指出，房地产信托虽然受到严管，但信托仍为房企重要融资渠道之一，加上第三季度开始企业拿地热情高涨、资金需求量更大，导致房地产信托的发行开始增加。不过，信托公司在发行房地产信托时，把关仍然较为严格。房地产业内人士也表示，从最新发布的各季度房地产信托增长额的走势上看，去年四季度和今年一季度是房地产受调控效果最为显著，也是市场交易趋冷的时期，其间新增信托额明显回落。而从今年二季度开始，新增房地产信托额度明显增加，说明上半年国内部分城市楼市回暖以来，各大房企资金需求量也水涨船高，仍然频繁通过各种形式加速融资扩张，表现出企业对下半年国内经济及房地产市场平稳向好的预期。（LCZ）

住建部表示明年保障房开工不低于500万套

11月12日，住建部部长姜伟新在十八大新闻发布会上表示，目前保障性住房建设工作进展顺利，国家计划“十二五”末建成3600万套，去年开工1000多万套，今年开工700万套，明年计划开工的具体数量正在研究中，不会低于500万套。不过，目前竣工及在建的部分保障房项目的大配套，包括地铁、学校、卫生室等基础设施建设还存一定滞后问题，后期建设的任务艰巨。同时姜伟新表

示，除建设之外，分配管理方面的问题也较为突出且备受瞩目，现在所采取的办法就是几次公示，经过三榜公布后，最后一榜才算数。而在大规模进行的城镇保障性住房建设过程中，大的资金的问题尚没有发生，工程质量问题则有一定体现。值得一提的是，姜伟新还指出未来有关保障房建设的方式将来也会有所调整，“十三五”开始，保障性住房的建设将从中央大举开建保障房逐步转入资金的补贴为主，实物建房为辅。业内人士表示，高层此次对 2013 年保障房开工数量的再降温及后期政策的预调微调，更多的是考虑基础设施配套建设的问题，意在确保竣工项目能够达到分配使用标准，避免‘烂尾项目’产生，实现保障房对市场资源形成实际调控的初衷作用，继而影响楼市格局。（LCZ）

保障房建设后续资金来源成考验

住建部部长姜伟新 12 日表示，明年保障房建设规模会保持在相对较高水平，保障房建设加力将给楼市供应格局带来深远影响，在城镇化“引擎”中，保障房建设将成为经济增长的重要助力。但据业界估计，建设及后续资金来源向来是保障房建设的最大考验：2011 年建设 1000 万套保障房，共需资金约 1.4 万亿元 - 1.5 万亿元；今年的保障房建设规模虽有所减少，若算上去年工程结转部分，预计投入不低于上述水平。但也有行业人士表示，仅从保障房建设而言，其所需的资金规模未必如外界预想般庞大，在各类保障房建设中，棚户区改造、经济适用房、限价房等本身就带有商品房开发的性质，且不少房地产企业愿意主动承担建设任务，因此其面临的资金缺口有限。不过，由于廉租房、公租房两种保障房类型的租金相对较低，投资回报周期长，投资收益率难以保证，使得社会资本参与的积极性不高，大多不得不由政府部门解决。而相比建设资金，保障房所需的交通、学校、医院等配套设施建设，以及后续维护所需的费用，才是各级政府面临的真正问题。据了解，现阶段我国保障房资金主要来源于中央财政补贴以及地方土地出让金净收益、住房公积金的增值部分等。随着土地出让收益的减少，保障房的资金来源难以保持稳定，一些地方尝试通过城投债来筹集资金，但其偿债能力仍存疑问。（LCZ）

北京已成立小产权核查工作组

据悉，北京多部门正联手清理整治小产权房，市住建委已启动对在建在售“小产权房”的参建企业的资质核查。核查中如发现相关企业不符合资质等级标准等问题，最高将给予撤回资质的处罚。据了解，自6月中旬起，北京市以区县市政府为责任主体，以乡镇为清理整治单元，就已开展对利用集体土地违法建设销售（变相销售）住宅的清理整治工作。据市国土局发布信息显示，截至9月北京已初步清理出79个在建、在售利用集体土地违法建设销售（变相销售）住宅项目，市住建委已对其中北京的3家施工总承包企业、10家监理企业启动企业资质核查；对外埠的22家施工企业、1家监理企业，正进一步核实身份、收集证据后将向相关省级住建部门发函通报情况，并建议其启动所涉企业的资质核查。如发现相关企业不符合相应资质等级标准，将向企业下发《责令改正通知书》，限期整改，整改期间将限制其申请资质增项或升级。整改期满后，仍不符合相应资质标准的，将依法降低或撤回企业资质。业内人士表示，虽然近年政策小产权房一直严打，但其在京郊及部分二三线城市市场一直以各种身份现身，追根溯源还是其价格低廉能够吸引需求的关注，同时使用以租代售、私改土地使用性质等违规方法，大打政策擦边球给实际监管造成不便。而重要的还是投资人对于整个项目的前景、周边环境要有一定基础调研，了解房地产概念营销继而做出理性的购置判断。

（LCZ）

深圳成立国内首个土地整备局

近日，深圳市土地整备局挂牌成立，该部门将承担深圳土地整备、房屋征收拆迁、土地投融资、重大项目建设用地预选址等工作，以及对零散用地进行整合，并进行土地清理及土地前期开发等。据初步估算，到2020年，深圳市新增可建设用地仅58平方公里，且用地分布零散、历史遗留问题复杂。业内人士表示，土地整备局的成立恰可突破这一发展瓶颈，深圳就是要综合运用整备手段盘活存量用地，激发用地潜能，提升土地利用效率，从而有效保障重大项目落地。实际上，深圳市规土部门一直在探索土地管理的“深圳模式”，通过政府规划来对整

个城市进行产业结构调整，进而引导房地产的开发结构，实现土地价值最大化。据悉，深圳今年将重点推进光明、坪山、前海、后海中心区、西部沿江新城、河套等城市重要节点地区的规划建设工作，开展大空港地区规划策略研究，打造新的区域发展极。而这些区域多规划为科技、生物、互联网、文化创意等新兴产业区域。行业人士建议，以深圳土地整备局为范例，其他情况类似城市都有着重要的借鉴意义，可酌情参考建立权威的组织协调机制以及统一的土地整备具体实施机构，构建土地投融资平台，充分利用市场化手段筹措资金，以保障城市规划的有效实施，适应并促进城市产业的发展。（LCZ）

财政部部长称全国将逐步推开房产税

11月21日，财政部部长谢旭人署名文章表示，要统筹推进房地产税费改革，逐步改变目前房地产开发、流转、保有环节各类收费和税收并存的状况。认真总结个人住房房产税改革试点经验，研究逐步在全国推开，同时积极推进单位房产的房产税改革。在数日前，财政部财政科学研究所所长贾康也表示，扩大房产税试点范围的改革方向已被锁定，表明决策层对房地产税正逐渐达成一致。此前有消息指出，目前湖北、湖南、海南、广州、杭州等地均在为房产税试点扩围的工作做准备，最可能采用的方式就是借鉴湖北鄂州的房产税改革方式，先从经营性物业改革。行业人士透露，我国虽然对经营性物业如商业地产有征收房产税，但至今采用的都是旧办法，难以体现房价的上涨和波动，改革后着重这一因素的影响，更能体现征税公平。另外，目前征收房产税从技术上看已没有难度，从今年7月底以来，国家税务总局组织来自全国36个省市的71名税务系统工作人员，在中国人民大学培训房地产估价技术，这种估价技术将应用在未来的房产税征收工作中。与此同时，不少地方也在积极制定和储备较成熟的试点方案，只是在对房产税征收后给当地带来的影响仍存有顾虑，房产税试点工作的下一步走向和实际进展，最大阻力来自于地方政府，所以还要看各地政府的态度。（BCZ）

房地产基金转让业务提升二级市场流动性

据报道,北京金融资产交易所正和房地产基金联盟联合推出房地产基金二级市场份额转让业务,地产 PE 的 LP(有限合伙人)可在北金所转让基金份额,第一单转让已在 10 月完成。该平台人士称,国内房地产 PE 的退出渠道较少,无法给投资者提供流动性,很多 PE 的 LP 都有转让份额的需求,以前只是私下撮合,但未来必然会走向前台,这能给投资者提供更加规范的转让;同时,也有一些房地产基金即将到期,项目无法出售而急需平台转让,兑现投资人的效益,所以才有这一交易平台的产生和应用的价值。另外,房地产基金的转让规则和已推出的 PE 基金转让规则基本相同,只是估值方式有区别:地产 PE 面对一个个具体项目,可由第三方审计、价值评估,所以其定价相对能得到认可。如果双方在交易中发生争议,可向北京金融资产交易所调解,或向仲裁机构以及法院提起诉讼。但是,宏观调控导致的房地产 PE 基金兑付危机可能存在,不过,如果估值合理、过程透明,做到公平、公正交易,这一平台的建立将使总规模近千亿元的房地产基金获得新的退出渠道,近一步促进投资者参与度,提升房地产基金的流动性。(BCZ)

保障房入市高峰期来临对楼市成交构成支撑

临近年底,各地保障房集中入市,推动多地楼市成交量上涨。中国指数研究院 11 月 19 日数据显示,截至 11 月 12 日-18 日的这一周,重点监测的 40 个城市中,36 个城市当月周均成交同比增长,其中哈尔滨增幅最大,为 971.67%。北京、天津、上海等 10 个重点城市当月周均成交同比全部上涨,其中深圳涨幅最大,达到 195.99%。业内人士称,“年底保障房集中入市签约是此轮成交量上升的主因。”住建部本月发布的最新数据显示,1-10 月,全国城镇保障性安居工程新开工 722 万套,基本建成 505 万套,完成投资 10800 亿元。按计划,今年全国新开工城镇保障性安居工程 700 万套以上,基本建成 500 万套。据广州市国土房管局公布的数据,今年截至 10 月底,已有 6187 套保障房完工,仅 10 月就有 2486 套保障房完工。而上海较早开工建设的大型居住社区中导入人口最多的项目浦江大型居住区浦江瑞和城首批 1232 套经适房已纳入上海共有产权保障住房

供应房源，开始接待市民选房、看房，其年内还计划实现 61 万平方米保障房的结构封顶、约 2300 套动迁安置房源交付使用，助推上海保障房计划的落实。临近年底，北京保障房供应节奏也有所加快。据链家地产市场研究部统计，今年以来当地保障性住宅项目供应面积为 174.6 万平方米，共 20 个项目。11 月以来共有 3 个保障房项目入市，总面积约 17.7 万平方米，预计有超过 2000 套的住宅。分析人士指出，去年和今年是保障房开工建设的密集期，而经过一定的建设周期后，很多保障房就会入市形成供应。保障房入市高峰期来临对楼市成交构成支撑。

(RGY)

八大房企年底忙发债为拿地融资

11 月 20 日，首创置业公告称拟发行人民币债券，并已获批准，这是 10 月以来第 8 家大型上市房企通过发行企业债券融资，截至目前房企披露的融资额度高达 39 亿美元，约为人民币 243 亿元。据统计，今年上半年，排名前 50 的房企中只有 6 家房企发行债券，融资总规模 180 亿元左右。而 11 月 1 日和 15 日，SOHO 中国、中海地产分别宣布发行 10 亿美元公司债，更早些的 10 月，龙湖地产、融创中国发行 4 亿美元公司债，央企方兴地产的公司债规模则是 5 亿美元。对比上半年数据，足可以看出四季度以来大型房企，尤其是内地在港上市房企借道香港资本市场融资的速度明显加快。业内人士认为，大型房企之所以如此热衷在国际市场发布债券融资计划，与人民币升值的预期有明显关系，对于部分在香港上市的房企来说，尽管名义利率较高，考虑到人民币升值，发行美元公司债的实际偿还利率则相当有限。此外随着销售好转，房企的财务水平相比限购初期出现全面的好转，因此房企债券对投资者的吸引力也有所上升。尤其对于中海地产和方兴地产等有央企背景的房企，由于母公司的隐形担保，债券利率远远低于国内长期贷款的利率水平。但是，对于房企尤其是高周转性房企来说，销售依然是目前的经营重点，但重要性明显下降，利润将会取代销售成为房企新的追逐点，或助力年末房市的进一步回暖。(LCZ)

土地成交高潮引起监管层关注

数据显示，11月前15天各地供应经营性用地约797公顷，已经超过10月份777公顷的供应量。业内预计，年底最后两个月将成为土地出让的最后冲刺阶段。事实上，近期地方政府加速推地也并非偶然：一方面，上半年各城市土地供应完成情况并不理想，亟须下半年加速推地弥补；另外，土地出让收入的大幅萎缩也是加速推地的一个重要原因。这意味着，今年全年土地收入要达到去年水平尚有较大缺口，地方势必寄望最后两个月通过加速推地尤其是推出优质地块来增收。同时，部分标杆房企销售业绩提前完成、资金面改善和盈利水平上升，也对地方政府加速推地起到推波助澜作用。保利地产、中海地产、绿城集团、世茂房地产、招商地产等标杆房企均已完成全年销售目标。在销售业绩完成、资金面好转等利好因素刺激下，房企补库存意愿较为强烈，拿地积极性较上半年明显提升。对此，业内人士表示，近期土地市场局部升温现象已引起监管层关注，已要求部分地方政府为控制地价须有所动作，在未来一段时间密切关注土地市场走势，对局部市场出现的“量价齐升”现象应引起高度重视，提前做好政策储备，引导市场理性拿地，避免个别区域优质地块集中入市引发炒作，进而形成新一轮房价上涨预期。（BCZ）

各地经济适用房遭弃购引政策调整

广州日前最大规模的经济适用房开始认购，首日通知的250户认购家庭前来选房，弃购达到38户，弃购率高达15.2%。近年，“弃购率”在经适房认购中越来越多地被提到：2007年7月济南204套经适房过半被弃购；2008年8月杭州第一期经适房两成遭弃购；广州、深圳、武汉也都曾遭遇经适房遭弃购的尴尬。今年，郑州市首批经适房申购登记中，被选走3136套，剩余866套，弃购率高达21.6%。据了解，符合经适房认购资格的购房者因为经济条件不足放弃认购，也有考虑经适房所处的地理位置、户型、生活基础设施等方面出现的问题而放弃认购。为对应这一尴尬现象，秦皇岛重新定位被保障群体，从收入标准、年龄、户口或者离异年限上都比原来的政策宽松，吸引众多以前不符合条件的住房困难

群体申请购房。业内人士认为，历来地方在对保障房家庭的界定方面条件比较紧，可能致使盖出来的房子多于被保障的家庭，秦皇岛的做法实际上是对前一阶段工作的一种补充和完善：既然保障房已经盖出来了，应该是更快的配售出去，保障到被保障的人群。继而进一步需要完善的还是交通、医疗、学校配套设施问题等，真正实现保障房自身调配市场资源的作用。（LCZ）

专家重申严禁地方零地价引资

11月17日，国务院发展研究中心副主任侯云春指出，各地政府要按照统一市场的方向，严禁通过税收奖励或税收返还以及零地价拉企业拉项目的做法。据了解，目前地方政府为引进大型企业，出台“税收奖励”或“零地价”政策的现象较为普遍。国家审计署年报指出，2008年至2011年接受审计的54个县中，有53个县共出台了221份与国家政策明显相悖的招商引资优惠政策文件，以财政支出方式变相减免应征缴的财政性收入70.43亿元，其中2011年变相免征33.36亿元。而就在今年上半年，河南省安阳市高新区出台规定，凡是符合条件列入重点建设项目，可获得17万元/亩左右的成本地价购置。此条优惠政策不包含诸如税费的减免、打折和返还等优惠条件。行业人士表示，本轮地产调控以来各地政府土地出让收入每况愈下，尤其产业结构单一的地市财政吃紧的情况更为明显，故在招商引资方面制定诱人政策，急于改变眼前窘境。“零地价”即是地方间招商引资恶性竞争的产物，但是地方如火如荼的“招商引资”，放在发展地方经济的层面看或许不可缺少，然而站在全国的层面看，并不能增加社会投资与经济发展的总量，反而浪费性地消耗了大量的社会 and 土地资源，甚至被企业利用掀起圈地运动，搅乱房地产市场格局。（LCZ）

香港金管局直言当前楼市风险高于1997年

11月19日，香港金管局总裁陈德霖出席香港立法会财经事务委员会会议时指出，目前香港金融稳定风险不低于1997年，热钱还将持续流入香港，重申维持香港联系汇率制度不变。他还表示，楼市是目前香港最大的风险源头，虽然目

前按揭供款平均比率远低于 1997 年的水平，但当前利率的上升空间较大，楼市涉及的风险仍然不比当年小。美国如果出现财政悬崖问题，短期内美国当局将会停止对纳税人提供税务优惠并减少公共开支，而长期来看，美国政府仍须解决公共开支不断膨胀的问题。但是财政悬崖全面发生的可能性很低。香港金管局一直就事态发展进行评估，也要求香港银行业进行压力测试，希望维持香港金融体系的稳定。美国推出第三轮量化宽松措施后，大量资金流入香港，令港元汇价多次触及强方兑换保证，金管局为此按照货币发行局机制通过买美元、沽港元维持汇率稳定。他预期，在全球低息环境下资金将持续流入香港，但强调这“属于正常情况”。另外，资金流入并非炒作人民币升值，并重申维持香港联系汇率制度不变，即使港元转为和一揽子货币挂钩，也不会推高港元利率。（LCZ）

从十八大看房地产政策发展的历史与未来

11月8日，中国共产党第十八次代表大会在北京召开，当天胡锦涛总书记在报告中指出，在过去10年建设社会主义和谐社会的进程中，党的执政理念发生了两个重大的趋势变化。一是将保障和改善民生作为市政重点，建立起包括全民基本医疗、基本养老、最低生活保障、最低工资、住房保障、免费义务教育在内的社会保障体系。二是建立了更加成熟的宏观经济调控体系，对于宏观经济的把握、宏观调控工具和经验的不断丰富，政策的针对性、灵活性、前瞻性不断增强。而在这两点之上还有一个更加重要的大背景，就是由30年前邓小平等中央第二代领导人开启的市场经济改革开放，正进入一个新的进程。随着社会保障体系的完善，将促使社会主义市场经济体系的进一步完善，使经济的活力继续得到释放。

市场经济、保障民生和宏观调控这几大趋势要点，一直以来在我国的房地产领域发挥着淋漓尽致的作用。过去十几年，由于市场经济的推行打破了我国长久以来计划经济色彩的福利分房制度，让市场发挥了其应有的作用而给房地产行业带来了“黄金十年”。如今，全国房地产开发商有上万家，造就了一批以万科、中海、保利为首的千亿级房地产企业。市场的发展方向也有原来单一的住宅地产，向商业地产、养老地产、旅游地产、产业地产等多元化的发展方向进行。虽然在这些新兴领域仍然存在着诸多问题有待改善，但市场经济为房地产行业带来的发展可谓功不可没。在未来10年，胡锦涛总书记指出，我国居民的居住条件要取得更大的改善，房地产行业要取得更大的发展，同样要以市场的力量为主导。在保障民生方面，政府会加大保障房系统的建设。与此同时，要更好处理好政府与市场的关系，在发挥好政府作用的同时，更加地尊重市场规律。房地产领域的宏观调控将更加有针对性、灵活性，在更大程度上以货币、利率、税收、等市场化的手段进行，适度使用行政化直接干预手段。

以上观点总结了房地产这个年轻行业几十年来的发展历程，并对于未来10

年的房地产市场变化与政策关系给予了明确的定义。安邦研究人员认为，胡锦涛总书记对于房地产调控政策十分关注，保障房与安居工程将继续在下一阶段成为政府在房地产行业为民生考虑的重点。今年5、6月份以来，全国房地产市场回暖已成为不争的事实。虽然房价与成交量与09年的高峰还有一定差距，但与10、11年比，已经有了不小的增幅。虽然二三线城市的房价总体来看趋于稳定，像温州、青岛、沈阳、唐山等城市的供需压力使得房价仍在下滑趋势之中，但仍有消息称，北京、广州等一线城市房价上涨压力不小，政府不得不采取推迟高价楼盘上市时间，暂发预售证等直接行政政策干预房价上涨走势。目前，一线城市的平均房价早已超出普通百姓的购买能力。由此来看，为达到稳定房价的目的，调控政策在十八大之后出现大幅改变的可能性很小，总体来看房价仍在会在一定区间内小幅震荡。而政策的稳定与连贯性，将促使人们对房价的预期形成一个较为稳定的共识，从而使成交量可以抛开政策因素形成一个稳定的市场趋势。胡总书记在十八大上的讲话，也再次证明了政策在保证民生的基础上，将会在越来越多的尊重市场属性，尽可能的避免政策影响对健康市场属性的直接影响。

近年来，民生问题在社会各种问题中矛盾尤为突出。由于住宅问题是民生问题的一大体现。在这几年的时间里，温家宝已经多次表示要让房价回到合理水平，并且也在不断按照这一方针制定全国房地产宏观调控政策。限购、限贷等调控手段并没有因为房地产市场的大起大落而中断，这样的持续性调控政策十分有效的抑制了脱了缰的房价。虽然近半年来房价又有抬头趋势，但总体同比涨幅相当有限，可以说是达到了政策原有的目的。房地产调控政策可谓功不可没。如果因为房价没有出现“期望”的大跌而怪罪于调控不力的话，我们只能说那些“期望”房价大跌的人，从根本上同样违背了经济常识。由于调控，房价真的大跌了的话，才真正说明了房地产已完全失去市场属性，政策不管则涨，一管（调控）就跌，那才是调控过了头，调出了问题。诚然，房地产行业的调控政策和市场本身还存在着诸多不完善的地方，而参与其中的开发商、政府、老百姓、以及各色利益群里都对此有着不同的评判标准及依据。房地产调控政策本身初衷的利国利民性质是不容置疑的，而实施细节在我国经济转型的过程中出现各种矛盾也实属正常。由此来看，对于政策的梳理以及根据市场变化适时调整将成为下一阶段房地产政策变化的主要趋势。一个完全没有政策的自由房地产市场，必然会在经济转型的

过程出现更多扭曲、疯狂以及大起大落等现象。相较而言，这样的自由市场，将更加不是多数人所期待的结果。

地产领域的节能减排之路

房地产业作为国民经济支柱产业，是典型的大量消耗资源和能源的产业，是节能减排的重点领域。有专家表示，我国的能源结构中，建筑的建造和使用占据了大约 30% 的社会总能源，同时在工业生产和交通运输中，又有 16.7% 是服务于房地产和建筑的，目前民用建筑建材生产的能耗大约占总能耗 20%，建造房屋的能耗大约是 1.5%，使用能耗大约占 28%，整个民用建筑总能耗占全社会能源消耗的 49.5%。随着经济社会发展，城镇化推进，第三产业比重提高，建筑能耗总量和比重将持续增加。香港大学做过研究，香港地区的建筑能耗占了 57%，因此社会总能耗是由建筑建造和使用过程中用到的。目前每年兴建的房屋建设面积占到全部面积 50% 以上，去年全世界兴建的 40 亿平方米新增的建筑，中国一家占到了 23 亿平方米，超过了 50%。其中有 50% 的建筑是非节能建筑。如此庞大的体量必然会带来大量的能源消耗与浪费，而由此可以看出，中国房地产行业的节能减排之路，势在必行。

据测算，我国单位建筑面积能耗是发达国家的 2—3 倍以上，未将农村及偏远地区的山村包括在内，以降低 50% 为标准的话，将节约用电 10%，并减少二氧化碳 3 亿吨。伴随着城市化的加速，城乡居民消费升级，居住条件的逐步改善，建筑能耗将持续上升，房地产行业的节能减排还有很大的发展空间。我国节能减排与房地产行业联姻的方式主要有两条，一条是由太阳能等已有现成节能技术的行业向房地产行业的靠拢横向联姻；而另一条则是由房地产开发商主动推广绿色居住理念，这两条道路分别有着各自不同的优势和困难。

随着国家对节能减排的重视，作为新能源重要成员的太阳能行业，营销策略也随之发生重大变化。作为节能减排的重要发展方向之一，太阳能行业乘着国家鼓励节能减排并给予补贴、强制安装等相关政策扶持的东风，开始重新进入城市消费者的视野。在这一过程中，太阳能企业与房地产开发商之间的新联姻模式成为了主导。例如像江苏迈能高科技有限公司与地产商的合作模式就是一个典型的

案例。作为专业储热水箱即太阳能配套产品企业的迈能借力中国房地产工程采购创新大会将商业触角直接打入房产界。经过近几年的努力，迈能在当地地产界已经成为储热水箱的代名词。如今，迈能已经与万科、碧桂园、新城等知名房地产企业实现了合作，这种横向联姻的模式的优势在于，借助现有成熟的节能技术，可以迅速提高住宅的能源使用效率，适用性广泛，很容易推广到全国。但是在具体操作过程中，还存在诸多问题。例如，开放商会利用规模优势向太阳能企业提出霸王条款，对太阳能企业延期付款。由于房地产企业的地域特点，太阳能企业在进入地方时，经常会遭遇地方保护，从而影响市场效率的发挥。某知名太阳能产品总监表示，地方保护主义使得太阳能工程项目的门槛较高，很难深与开发商深入合作。

另一方面，诸如朗诗地产等专注于绿色环保住宅的房地产开发商们也在不遗余力的推动房地产行业在节能减排事业上的发展。早在7、8年前，朗诗地产出于市场竞争的需要，决定做差异化节能度和舒适度更高的住宅，在市场竞争中开始走向了绿色地产之路。普通住宅如果没有按照国家节能规范进行设计，大概每年每平方米消耗大概10几升油。朗诗的产品为了达到夏季不高于25度、冬季不低于18度，每年的燃油消耗是1.5升的目标，在所有的住区进行了电脑模拟环境分析，以所在地的气候特点为依据，根据项目所属地分析温度、湿度，控制改善小区的增体环境，实现节能环保的目的。朗诗所有的建设和在售的项目，总共面积有200万平方米，所有的节能率达到了65%及以上。绿色住宅的优势十分明显，在为住户提供更加舒适的居住环境的同时，大大降低了为此带来的运营成本。然而，其劣势同样明显。节能科技住宅在建筑材料的选用、地源热泵系统、热水循环系统方面的建筑成本要比常规住宅成本高500-600元/平方米。对刚需消费者而言，节能建筑额外成本使得本已飞涨多时的房价更加高不可攀。并且，如今绿色建筑的多项成果还在研究与试验阶段，这种理念的市场认同度还需要时间培育。

有关专家预计，我国现有建筑总面积400多亿平方米，随着城镇化的发展，预计到2020年将新增建筑面积约300亿平方米。如果城镇建筑全部达到节能标准，到2020年每年就可节省3.35亿吨标准煤、减少8000万千瓦时空调高峰负荷，相当于每年节省电力建设投资约1万亿元。总体来说，地产领域的节能减排之路还有极大的发展空间。无论以何种发展模式走下去，都将为我们的居住环境

以及子孙后代的自然环境带来长期的正面影响。现阶段在这条路上的诸多问题，还需要消费者、开发商、以及节能产品企业等各方面的合作和理解来共同解决。

同质化成为城市综合体的首要难题

“凡是有城市的地方就有城市综合体”，用这句话来形容如今中国的城市商业并不为过。仿佛是一夜之间，被称为 City Mall 的城市综合体在全国各地遍地开花，除了北京、上海、广州等一线城市外，全国各地的二三线城市也都走起了“Mall”步，在各地政府推波助澜，开发商积极性高涨，城市综合体也进入高速建设阶段。

房地产调控之后，发展商在住宅市场资金回笼变慢，因此普遍寄希望在商用物业开发上，想借此获得长期收益，而结合了住宅物业资金回笼快和商用物业回报周期长两大特点的综合体，得到了诸多发展商的青睐。另外，城市升级、旧改启动，也带来了城市土地资源的再整合、再包装，推出城市综合体用地，成为地方政府的普遍意愿。

然而，就在全中国如火如荼的大搞城市综合体之时，“过剩”与“结构性过剩”成为了当前商业地产行业讨论最多的话题。安邦研究团队认为，当前我国还处在城市化进程之中。商业综合体从功能上和产业升级上来讲，对城市规划都有着积极正面的作用，从目前来看，城市综合体数量众多不可怕，可怕的是开发商没有更多创新的理念。业界多年来所诟病的“同质化”问题依然严重。

在上海，研究报告指出，未来三年，上海城市综合体新增供应将多于北京，10万平方米以上的城市综合体项目将新增超过50个，新增供应量总计约为1380万平方米。2011年，成都有近百座大小综合体浮出水面，总体量逼近惊人的千万平米。在作为二线城市的郑州，有超50多个城市综合体项目在建。未来3年内，沈阳将入市44个大型商业项目，总面积高达数百万平方米。其中，有34个是综合体项目；在已知体量的项目中，商业面积超过10万平方米的就有24个。

除了数量之外，城市综合体的位置与定位重复已成为一大问题。以深圳福田CBD为例，目前已有COCOPARK、购物公园、怡景中心城等购物中心，一共约40万平方米；未来5年，还将有皇庭广场、卓越IN TOWN和金地大百汇等相继建成。届

时，在福田CBD约1平方公里的商圈内，将有近90万平方米的购物中心，贴身肉搏战将异常惨烈。相比南山、福田和罗湖，宝安和龙岗在未来5年的商业地产增量更加突出。以龙岗中心城为例，大型商业现存量是75万平方米，5年以后，该数字是195万平方米，增幅160%。其中，由于开发商纷纷挖掘地铁价值，造成地铁三号线每站都有2-3个大型综合体项目。

一个更严峻的现实是，供应大爆发，需求却并不同步。据统计，未来5年，宝安和龙岗的大型商业供应面积年增速超过30%，而社会消费品零售总额的年增幅则徘徊在14%-18%。另外，网络购物已形成趋势，将来还要瓜分一大部分市场份额。目前深圳五大购物中心的品牌重叠度已经介于18%-30%之间，将来随着购物中心的增加，各项目的品牌重叠度将进一步上升。

目前我国商业普遍存在模式单一化、业态雷同化、品牌同质化的三化问题，这是城市综合体必须直面解决的问题。这些项目多以销售为主，持有的很少，这会给项目后期的运营埋下隐患。如此一来，必然导致项目没有亮点和特色，同质化问题严重。城市综合体无论前期定位、规划、设计还是后期的持有、运营，复杂程度远远超过住宅开发。由于城市综合体在我国发展时间尚短，很多商业地产的开发商都是由住宅开发转而进行综合体开发，没有成功的开发和运营经验。因此，目前大量的城市综合体，在将来是否能够成功，存在很大的风险。在城市综合体的开发规划方面，安邦研究人员认为，目前城市综合体急需尽早实现差异化、错位经营的目标，力争打造出自己各自的特点，与周围的大环境形成和谐的统一，从整体提升区域商业层次。例如，将诸如来福士等商品消费广场与数码广场相结合，实现不同性别消费者的差异化选择。城市综合体作为时代发展的必然产物，未来依然拥有广阔的前景。而转型中的各大房地产开发商们，还需要在同质化的问题上迈出一大步。

房产税将推进“后土地经济时代”的到来

十八大会议期间，住建部官员针对房地产调控政策是否松动的回复简练、坚定，而“随口提及”的房产税政策似乎更受业界瞩目。一时间，房产税政策推广、扩容、改革的消息再度甚嚣尘上，较比上半年平均一月一次的频率明显提升。究

其原因，主要是这一政策被寄予着过多的期待，以至于自诞生以来针对其可实现效用方面的争论不断，推进缓慢。

结合已经历近两年试点工作的上海和重庆两地情况看，房产税能起到的短期抑制房价作用料将有限。据统计，目前上海约五万套住房应征房产税，应缴税住房比例约占全市住房总数的20%，其中八成以上的购房家庭是本地户籍，九成集中在非中心城区。后两项数据可以说明，符合征税条件的购房家庭多数为上海招商引资及旧城改造过程中的拆迁家庭，房产税剑指的外地投机投资购房者的占比甚微，这使得业内对该税种在抑制投机投资购房方面的作用产生了一定质疑。同时，设定税率的偏低也让房产税在执行过程中显现尴尬。最新数据显示，目前上海房产税执行税率近九成成为0.4%，2012年前三季度税收总收入约55亿元，虽然同比2011年增加了约4亿元，但前三季度上海税收总收入约8277亿元，房产税所占的比重仅为半个百分点左右。而另方面，同期上海土地出让收入约为900亿元，房产税占比其中也仅为6%左右，这让政府层面对这一“可成为新的地方财政稳定收入来源的税种”略感失望，继而对其“可有效减少地方政府对土地财政依赖性”的作用仍抱有疑虑，故执行及参与进一步推广工作的积极性普遍不高，甚至有所抵触。

另外，业界人士也表示，偏低的税率更容易被征税家庭直接将这部分费用转嫁给承租人或购房者，难以达到预期效果的同时，甚至又增加了房价上行的新动能。但是，回顾房产税制定的初衷，本是增加地方政府财税的收入来源、减少对土地财政的过度依赖，并不承担主要的调控房价作用。就这一点看，期待该税种推广执行后将会对房价形成压制作用的人们多将会注定失望。

不过，随着后期房产税营收的逐步提升，各地土地资源也日趋短缺，地方政府推高地价创收的积极性和可操作性将逐渐降低，继而其扭转高地价推高房价的现状，最终实现釜底抽薪平抑房价，促进房地产市场实现健康良性发展的作用也是可以预见。另外，虽然表面看目前房产税执行税率较低，但其年交的特性即注定了房屋持有成本将不断上升，结合政府持续对公租房、限价房等保障性住房建设的投入，房产税逐步推进后将对投资投机性的囤房、炒房行为，起到越发明显的威慑作用，“非刚需”入市的积极性将逐步回落。

另外，上海、重庆的试点工作也积累了一些经验，对所遇问题也有了调整方

向和一定对应措施，将为房产税接下来的推广、扩容以及改革工作起到不小的指引作用。随着我国存量房信息统计系统的建成，和房屋价格评估技术的成熟完善，房产税的推广执行和实际收效将逐步达到预期。而现阶段的房产税政策更像是一副处于小火慢煎阶段的中药，待用者还须静待时间并持之以恒，方显受用的效果。否则，一味追求短期工效缺乏可操作性的“迅速推开多干快上”，或注定这一税种执行即面临崩盘的命运。

长期以来，安邦研究团队始终坚持我国房地产市场将步入“后土地经济时代”。无论是地方政府的财政收入，还是全国经济持续发展的转型方向，都需要从当前以卖资源、卖地、大搞新建投资，以增量为主体的“土地时代”，过渡到以存量土地及资源的精细化再开发利用为主体的“后土地经济时代”。房产税政策的推进，恰好顺应了这一趋势变化，体现了存量资源的利用价值特点，实现宜居城市的可持续性发展。

首例房地产信托资产拍卖引关注

据悉，在借新还旧未果，又难寻下家接盘的情况下，近日中融信托已经提请山东省高级人民法院，将该项目涉及的主要信托资产青岛凯悦中心房产进行公开拍卖。业内人士反映，房地产信托出现兑付问题并非今年的新鲜事儿。由于房地产信托的存续期多在 1.5 - 2 年之间，经过 2010 - 2011 年的疯狂发行，使得 2012 - 2013 年成为兑付的高峰期，初步统计资金规模或达到约 1760 亿元。而为了应对房地产信托的集中兑付，业内明确了几种方式，包括信托公司或信托公司大股东的资金接盘，地产私募或资产管理公司接盘等。事实上，今年以来不少房地产信托项目出现提前兑付，部分项目就是因为有下家接盘才实现提前结束。但在市场供求不旺的情况下，多数房地产信托面临更多的是如期兑付问题，若销售回款未达预期则需要额外去募集还款资金，这种做法只是把风险延后，并进一步提高融资成本，进而导致了更高的风险。而青岛凯悦项目以法院拍卖的形式实现资产的最终处置，应该是业界两年来的首个案例。根据拍卖公告，青岛凯悦中心项目拍卖的参考价仅为 3.3 亿元，低于信托公司为该项目所募集投入的资金，且存在流拍或最终成交价低于评估价的可能。这无疑将给部分曾试图以“资金接力”的

方式，意将信托“击鼓传花”游戏继续下去的信托公司和地产私募敲响了警钟。
(LCZ)

地方政府高息集资，土地财政依赖性不改

报道称，为了更好地做好招商引资工作，吸引重大项目落户，很多地方掀起建新城、新区的热潮，所需资金一方面通过银行贷款，另一方面则是向社会融资，其中包括高息向机关、事业单位所有干部职工集资，甚至以下派任务直接考核的形式展开。近期，江苏、云南、山东等多地就有县乡政府向行政事业单位职工“借资”的事件发生。对此，上述政府中人士带有些许“无奈”的给出了一笔账：目前从村民手中征来土地为一万多元一亩，转手给房地产开发商最差的地段也达30万元一亩，比较好的地段已达到100万元一亩。这中间近百倍的差额将归为镇政府的“土地财政”收入，且后续的项目进驻、房地产开发、基建等都会带来新的税收，同时进一步吸引更多的企业落地，可谓一举多得。所以归结，前期投入要靠土地收益实现盈利，若中间资金链断裂将前功尽弃。不过，如此依赖土地财政，首先须以高房价为前提，同时还要有源源不断的土地供应，而这两点均难以实现可持续性。政府如此做法明显过于短视，只顾追逐眼前利益，直接造成一方面欠下巨额债务，另一方面积极“炒地”并对地方企业苛征杂税的景象，不利于地方经济产业的长期稳定，严重影响整体国民经济的健康发展。(LCZ)

社科院建议住房保障扩大覆盖范围

11月28日，社科院财经战略研究院发布报告指出，政府住房保障的责任不能仅着眼于现有城市户籍居民，应保障所有在城市生活人群，实现拥有“可支付的、合理、适宜的居住空间”。近年，各地区新型城市化进程不断加快，包括农业转移人口在内的城市新增人口规模持续扩大，但其住房可支付能力较低，且结构性矛盾大，即高房价超过居民支付能力，保障性住房供给比重较低。应采取以经济利益调节、市场化管理手段为主体的住房保障政策框架，形成市场化住房与保障性住房协调发展的住房供给体系，重点增加保障性住房供给。另外，针对目

前种类繁多的保障性住房的复杂管理格局，应统一为单一保障性住房，允许中低收入居民按统一的标准租赁或购买保障性住房。同时，政府亦应设置多档租金，根据居民收入水平差异予以补贴；还应前瞻性安排保障性住房的总量、结构布局，进一步增加专项转移支付力度，并启动市政债制度，将城市建设的未来收益用于当前城市建设。此外，建立健全家庭收入、财产动态监控机制，完善保障性住房退出激励政策，实行多元化退出方式，促进其合理流转和循环也是完善保障房制度建设的重要方面。（BCZ）

国务院修改征地补偿标准或升 10 倍

据报道，11 月 28 日国务院常务会议讨论通过《中华人民共和国土地管理法修正案（草案）》，将提请全国人大常委会审议。消息表示，目前具体修改条款还未可知，应该不涉及农村集体土地交易主体等改革，只涉及提高农民集体土地的征收补偿，提高额度可能至少为现行标准的 10 倍。若修正案草案获得通过，将为《农村集体土地征收补偿条例》的尽快出台铺平道路。对此，有业内人士建言，土地征收补偿制度修改，有两个基本的原则必须遵守：首先，土地征收是城市化发展的需求，要保证被征地的农民生活水平不下降；其次，在土地管理法修订中，要通过机制反映出来对农民倾斜利益。过去，集体土地的征收是各个地方制定的补偿标准制定，实行“一口价”，而“一口价”是按照农业用地的价值来补偿，与实际价值相差很远，这是各地强拆甚至自焚等事件多发的主因。制定农村集体土地补偿标准时，应与同类、同区域、同时间段的建设用地市场价格做类比，如果被征收以后被用作建设用地、重大工程，应该参考基本的建设用地的地价，将更大比例的收益分配给农民。因为土地对农民来说不光是一种资源，还是一种生产资料，具有社保功能，要考虑如何解决农民失去土地之后的培训、就业、社保等诸多事宜，不能在征地后将所有人员安置问题甩给社会。未来土地的城市化应该与农民的城市化同步。与此同时，提高土地征收补偿很有可能会间接提高土地出让价格，从而减缓房价的下降空间，具体影响还有待进一步观察。（BCZ）

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。（记者 赖伟行 通讯员 穗房宣）

《武汉市新建商品房预售资金监管暂行办法》核心内容

今后，购房人须将购房款存入银行监管账户，房地产开发企业不得直接收取预售款，预售所得款须保证工程建设开支，不得将预售款挪作他用。

日前从房管部门获悉，为了加强新建商品房预售资金的监督管理，确保预售资金用于商品房项目工程建设，保障购房人的合法权益，防范交易风险，《武汉市新建商品房预售资金监管暂行办法》将于 10 月 1 日起正式实施。

《办法》的核心内容是对用于支付工程建设等费用的预售资金实行重点监管。强调对一定比例的项目总体预售款进行重点监管，明确重点监管资金必须用于工程项目建设，开发企业按项目工程进度和资金使用计划分节点申请拨付。按照《办法》实行商品房预售资金监管工作，既能够保证监管资金适量合理，满足开发商建设工程项目用款的需要，又能够保证购房者的购房资金安全。

重点监管资金按预售款 35%测算

顾名思义，商品房预售资金，是指房地产开发企业将其开发的商品房在初始登记完成前进行销售，由购房人按合同约定支付的全部房价款。

事实上，武汉房管部门此次政策的出台借鉴了天津、济南、郑州等城市的做法，他们的重点资金监管标准分别按预售款的 35%、每平方米造价以及工程造价的 1.2 倍。通过比较，武汉市房管局认为我市采用预售款的 35%计算比较合适，这一标准监管标准既能确保项目竣工交付，又能保障企业有较充裕的流动资金，对开发企业影响较小。为此，房管局会同市建委造价部门，组织武汉建明工程造价有限公司、武汉中信工程造价有限公司等造价咨询机构对重点资金监管标准进行测算，征求市造价管理站和部分施工监理单位及开发企业的意见，并通过了专家论证。

监管账户资金不得低于重点监管资金 5%

根据《办法》规定，对用于支付工程建设等费用的预售资金实行重点监管。

重点监管资金标准由监管部门组织相关专业机构结合区域、工程进度、用途等因素综合测定，报市人民政府批准后，向社会予以公布。

取得预售许可后 1 个月的，申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的 35%；结构封顶的，不得超过 30%，累计金额不得超过 65%；竣工验收的，不得超过 30%，累计金额不得超过 95%；完成初始登记的，可以申请撤销监管，提取剩余的 5% 资金。完成房屋所有权初始登记前，监管账户内的资金余额不得低于重点监管资金的 5%。

购房者直接将房款存入监管账户

房地产开发企业应当在商品房买卖合同中注明监管账户等信息，购房者应当按商品房买卖合同约定的交款方式及时限，凭新建商品房预售资金缴款通知书，将房价款直接存入商品房买卖合同中载明的监管账户。房地产开发企业不得直接收取任何性质的房价款。购房者申请商品房贷款的，按揭银行应当按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转至监管账户。

值得一提的是，监管部门已会同工商部门共同修改了《商品房买卖合同》，10 月 1 日后核发的商品房预售许可证上将载明资金监管账号，取得预售许可证的商品房项目，必须在合同中注明该项目的监管账户和监管账号信息，方便购房者将购房资金存入监管账户。购房者应在签订购房合同时仔细检查合同内容，避免开发商逃避监管的现象出现，保障自己的购房资金安全。

如遇到退房情况，房地产开发企业可以向监管机构提交退房退款申请书，申请解除该部分退款的监管。监管机构应当在 5 个工作日内进行核实，经核实情况属实的，通知合作银行解除该部分房款的监管。

开发商预售资金违规将关闭网签

《办法》还明确规定了开发商法律责任：未按规定使用新建商品房预售资金的、未按规定将房价款存入监管专用账户的、以收取其他款项为名变相逃避监管的，可按照三方协议的约定暂停其监管资金拨付；逾期不改的，由监管部门关闭该项目商品房买卖合同网上签约，并按照有关规定予以处理，同时记入开发企业信用档案，向社会公示。

武汉市房管局解读预售资金监管

■ 预售款指什么

商品房预售资金指的是，商品房在初始登记完成前销售，由购房人按合同约定支付的全部房价款。存入监管账户后，利息仍全部是开发企业的。

■订金、认筹金怎么办

订金、认筹金一开始不属房价款，由购房者与开发商约定。购房合同签订后，订金、认筹金会转为房价款，进入监管范围。两种方式入账：开发商在监管账户中补缴这一部分，或退还给购房者，购房者再一起打进监管账户。

■别刷错了 pos 机

监管账户设有专用 pos 机，比普通 pos 机多一个合同编号功能。购房者可在商品房预售证和购房合同中找到监管账户信息，按合同约定的交款方式和时限，凭新建商品房预售资金缴款通知书，通过专用 pos 机，将房价款直接存入对应的监管账户。开发商不得直接收取任何性质的房价款，凭专用 pos 机签单，为购房者换领发票。

刷卡时，购房者多留个心眼，别刷错了 pos 机。

■按揭部分怎么入账

由按揭银行按照借款合同约定的时间和金额，将贷款直接划转到监管账户。

■退房怎么办

购房者与开发商解除合同后，开发商可向监管机构提交退房退款申请书，申请解除这部分退款的监管。监管机构在 5 个工作日内进行核实，情况属实的，通知合作银行解除这部分房款的监管。

■监管期限

自核发商品房预售许可证开始，至办妥房屋所有权初始登记后止。

■重点监管为什么是 35%

天津、济南、郑州等城市，重点监管标准分别为预售款的 35%、每平方米造价、工程造价的 1.2 倍。武汉市房管局认为，武汉采用预售款的 35%标准比较合适，既能确保项目竣工交付，又能保障企业有较充裕的流动资金，对开发商影响较小。市房管局会同市建委造价部门，组织造价咨询机构进行了测算，征求了市造价管理站和部分施工监理单位及开发企业的意见，通过了专家论证。记者胡蝶 实习生陆叶 通讯员闻广

四部委：严控土地储备总规模和融资规模

2012 年 11 月 16 日 来源：中国证券报

土地储备机构融资纳入地方政府性债务统一管理

国土部网站 15 日消息，国土部、财政部、央行和银监会四部委日前联合发布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（下称《通知》），要求加强土地储备管理，强化土地储备融资风险管控。

按照《通知》规定，土地储备机构要根据用地需求预测及市场调控的方向提出合理建议，严格控制土地储备总规模和融资规模。其中，土地储备机构应于每年第三季度，编制下一年度土地储备计划。年度土地储备计划中，新增储备土地规模原则上应控制在市、县本级前三年平均年供应的储备土地量之内。优先收购储备空闲、低效利用及其他现有建设用地，积极开展工业用地储备。储备土地应优先用于保障性安居工程及其他公益性事业。

此外，土地储备机构确需融资的，应纳入地方政府性债务统一管理。土地储备融资的规模，应由同级财政部门会同国土资源主管部门、人民银行分支机构根据年度土地储备计划联合核定。

《通知》还强调，省级财政部门对此进行核准后，应向土地储备机构核发年度融资规模控制卡，明确年度可融资规模并同时反映已发生的融资额度。银行业金融机构据此进行批贷，贷款期限最长不超过五年。对融资额度已达到年度可融资规模的土地储备机构，不得批准新的项目融资。

土地储备融资资金应按照专款专用、封闭管理的原则严格监管。贷款用途可不对应抵押土地相关补偿、前期开发等业务，但贷款使用必须符合规定的土地储备资金使用范围，不得用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目。

福建出台经适房成本监审办法 八类费用不得计入

2012 年 11 月 16 日 来源：新华网

从福建省物价局获悉，该局日前印发了《福建省经济适用住房定价成本监审办法》，对福建省经济适用住房的开发成本作了规定，其中经济适用住房小区内经营性设施的建设费用等八类费用不得计入经适房开发成本。

据福建省物价局相关负责人介绍，经济适用住房的开发成本包括征地和拆迁安置补偿费、勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设费和非营业性公共配套设施建设费、管理费、贷款利息和其他费用。

福建省规定八类费用不得计入经济适用住房开发成本，分别为：由政府负担的项目外基础设施建设费、按规定已经减免的城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金；经济适用住房小区内经营性设施的建设费用；开发经营企业留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应分摊的各种费用；各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用；各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款；各种资本性支出和因违规违章造成事故而产生的费用；与经济适用住房开发业务无关的其他费用支出；法律、法规和规章明确不得计入成本的其他支出。

福建省还要求，建设单位或房地产开发经营企业应当在经济适用住房销售（预售）前，根据政府价格主管部门规定的成本监审表式填报开发成本。（记者董建国）

青海保障房管理办法正式施行 申领须过 " 四道关 "

2012 年 11 月 20 日 来源：中国广播网

为加强保障性住房建设和管理,青海省住房城乡建设厅等 10 部门拟定的《青海省保障性住房管理办法》(以下简称《办法》)日前正式施行。《办法》共分十一章、六十条,对全省保障性住房的项目管理、规划管理、土地管理、资金管理、建设管理、分配管理、运营管理、推出管理、监督管理等方面进行了详尽规定。

《办法》呈现以下几个亮点:一是严格规范建设程序。规定保障性住房建设项目要依法依规履行审批程序,及时办理项目立项、规划、土地、环评、施工等审批手续。二是优先土地供应。规定各级人民政府应将保障性住房年度新增建设用地计划指标单列,要把城镇保障性安居工程建设用地列入年度土地供应计划优先供应。未落实保障性住房用地的地区,暂停房地产开发用地审批。三是多渠道筹措建设资金。规定各地可采取财政预算安排的专项建设资金、提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额、保障性住房建设融资等方式筹集建设资金。四是加强配套设施建设。规定集中建设的保障性住房,应加快完善公共交通系统,同步配套建设道路、供水、供电、供气、供暖、通讯、污水与垃圾处理等市政基础设施和商业、教育、医疗、文化等公共服务设施。五是规范审核程序。规定保障性住房申领需严格通过初审、审核、复审、核准四个阶段。六是明确退出机制。规定了违反保障性住房政策的六种情况下,由各级住房城乡建设部门作出取消保障资格的决定,保障性住房产权所有部门或单位收回或者回购保障性住房。(记者罗占祥 杨阳)

农地补偿标准三年一调

2012 年 11 月 20 日 来源: 东方财富网

征地补偿标准挂钩物价和补偿标准 3 年调整一次被写进《农村集体所有土地征收补偿安置条例》(以下简称《征收条例》)。

11 月 8 日, 改革征地制度首次写进党代会报告, 这预示着党和国家将更

加注重保护农民地权和土地财产权益，即农民将会分享到土地资本化后的升值收益。

11月14日，本记者从国土资源部(以下简称“国土部”)获悉，征地补偿标准挂钩物价和补偿标准3年一调整被写进制订中的《征收条例》，《征收条例》的修法机构除国务院各部门(国务院法制办、国土部等部门)、全国人大法工委外，也加入了中共中央办公厅法制局(以下简称“中办法制局”)。

“全国人大和党的法制机构参与国务院行政法规修订，体现了中央改革征地制度的决心。”业内人士表示。

征地补偿挂钩物价

《征收条例》制订中主要面临的两大难题，一是农民如何分享土地增值收益，二是农村集体土地征收中的公共利益难以界定。

征地补偿标准挂钩物价和补偿标准3年调整一次被写进了《征收条例》，为解决农民分享土地增值收益问题，注入了“新的信号”。

按照过去的征地补偿标准，征用耕地的土地补偿费为该耕地被征用前3年平均年产值的6至10倍；征用耕地的安置补助费，是该耕地被征用前3年平均年产值的4至6倍；每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前3年平均年产值的15倍；土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前3年平均年产值的30倍。

全国政协委员、清华大学人文社会科学学院责任教授蔡继明向本报记者分析：“目前被征用土地收益的分配格局大致是，地方政府占20%~30%，企业占40%~50%，村级组织占25%~30%，农民仅占5%~10%。”

农民分享土地的少部分利益，无疑加重了社会矛盾。中国农业大学土地管理系教授朱道林表示：“过去的征地标准是以被征收土地的原用途给予补偿，使需要安置的农民保持原有的生活水平为标准，并非基于土地市场价值和土地未来的使用用途来确定标准，无法使农民和村集体分享土地的增值收益。”

“随着时间推移，物价和CPI不断上涨，现有补偿标准也将过时，如不及时调整，将很难满足农民将来的生活需要。”朱道林说。

在此背景下，《征收条例》将建立征地补偿标准动态调整机制，即征地补偿与物价挂钩，“这无疑进步了一大截，是提高农民补偿标准的重要一环。”

朱道林说。

而在《征收条例》中对征地补偿标准调整年限也发生了变化，对于征地补偿标准每3年调整一次。“这主要体现了市场原则，因为2009年房地产市场火爆，并不代表2012年房地产市场火爆，所以根据具体市场行情来制定补偿标准，这对于法治背后的市场逻辑是很大的进步。”北京京鼎律师事务所律师杜兆勇向记者表示。

农地确权的最后“冲刺”

《征收条例》制订中的另一个拦路虎是农村集体土地征收中关于公共利益难以界定的问题。

国土部法律中心副主任佟绍伟向本报记者表示：“公共利益鉴定不仅是大陆法系的难题，更是英美法系修法的难题。”

佟绍伟向记者列举了一个例子：美国旧金山市要建一个卡丁车赛场，征收农地时因为征地性质造成征地双方矛盾长达13年，但这个赛场由于经济效益良好，按照美国税制原则，将其总收入的80%都交予了政府，最后美国联邦法院认为卡丁车赛场用地属于公益性质。

“所以公共利益界定标准是参考项目本身性质还是项目结果，理论上难以判断。”朱道林向本报记者表示，以公路、铁路、水利为主的基础设施建设项目不能因为其盈利能力差就否定其公益性。

朱道林认为，要解决这个问题必须从根本上放开农村集体土地使用制度，即农地入市，而这成为目前《征收条例》修法最大的难点。

本报记者获悉，这方面的博弈主要来自于国土部（支持农地入市），即欧美的“大农制”观点，和中央农村工作领导小组（以下简称“中农办”）（对农地入市持保留态度），即中韩的“小农制”观点。

两者观点分歧具体如下：国土部的观点是农村集体建设用地入市，必将大大缓解目前土地供应紧张的局面，而地价抬高房价的问题也将迎刃而解，比如北京目前的城市建设用地仅占20%。而农村集体土地却占到80%。中农办的观点却认为农地入市隐藏着很大隐患，他们的理论依据是美国1862年实现“农地入市”，《宅地法》让部分农民永久失地，沦落为城市贫民，成为美国工业城市化的硬伤，印度更是经典案例。

目前，国土部为农地入市做了大量的基础性工作，农地确权就是农地入市的一项重要基础性工作。如今，国土部地籍管理司正在积极与各地方国土资源局沟通集体土地确权登记发证工作，很多地方国土资源局正连夜加班加点为农地确权做最后的“冲刺”。

由于《征收条例》修法时间越来越紧，今年9月，经过最高层制度设计者委托，中办法制局开始参与制订《征收条例》，平衡部委间的观点博弈，深入探讨“大农制”和“小农制”各自的积极部分，从而更好地保护农民权益，规避土地改革风险性。据悉，《征收条例》将于2012年年底左右公开征求意见。

我国拟禁止工程承包单位再次肢解发包

来源：人民网-人民日报

政府部门监管职责不明确、工程建设领域信息公开不规范不透明、资金管理使用混乱、施工监理不严格、安全责任不落实……建筑市场管理领域问题频发，亟待解决。日前，国务院法制办公布《建筑市场管理条例(征求意见稿)》，向社会征求意见。

严禁政府违法干预工程建设

近年来，工程建设领域发承包交易量急剧增加。但是，与之伴随的，是政府及其部门的领导干部违法插手工程建设。对此，征求意见稿规定，县级以上人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门，对建设工程实施活动实行地区、部门限制或者非法干涉的，对不符合条件的申请准予行政许可的，或者有其他未依照本条例履行监督管理职责的行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

同时，根据征求意见稿，县级以上政府及其有关部门不得迫使建设单位压缩工期，因压缩工期影响建设工程质量安全的，依法承担相应的法律责任；建设单位不得任意压缩工期，否则最高罚款50万元。

根据征求意见稿，住建、交通运输、水利等有关部门应当加强对已取得建

设工程企业资质、人员资格的企业和个人的监督检查。

施工许可证应向社会公示

“暗箱操作”，为人诟病。针对工程建设领域信息公开不规范不透明，征求意见稿规定，施工许可证和开工报告的内容应当与依法订立的建设工程合同一致，并在施工现场向社会公众公示。

同时，征求意见稿规定，住建、交通运输、水利等有关部门要积极推进政府信息公开，加强诚信体系建设，将企业资质、人员资格、施工许可或者开工报告等作为重点公开内容，对建设、勘察、设计、施工、工程监理等单位及其从业人员的信用状况、违法违规情况进行采集和记录，逐步建立诚信记录查询系统。对于政府投资工程和国有资金占控股或者主导地位的建设工程，诚信记录应当作为选择勘察、设计、施工等有关单位的依据。

鼓励建设项目全过程造价控制

工程项目怎么建？资金管理是关键。可是，部分政府投资工程严重超预算屡有发生。根据征求意见稿，政府投资工程未取得投资部门投资计划和财政部门拨款证明的，不予颁发施工许可证或者批准开工报告。同时，国家鼓励建设单位推行建设项目全过程造价控制。

针对工程款和劳务费用严重拖欠，征求意见稿规定，政府投资工程施工合同双方当事人要在合同中明确约定工程预付款、工程进度款和竣工结算款的额度或者计算方法和支付方式、支付条件、程序、期限以及违约责任。施工单位或者劳务企业应当按月足额支付劳务费用或者劳务人员工资、缴纳社会保险费用；未按月足额支付劳务费用或者劳务人员工资的，处应付金额 1 倍以上 2 倍以下的罚款。

建设工程不得肢解发包

肢解发包、违法分包、偷工减料、压缩工期……施工监管不到位，安全责任不落实，致使“危房”频现。对此，征求意见稿规定，建设单位不得将建设工程肢解发包，不得要求承包单位将已经承包的部分建设工程分包给指定单位。实行总承包的建设工程，建设单位不得发包给两个以上单位；分包工程应当由施工总承包单位进行分包，其他单位不得与分包单位签订分包合同。

广州推卖地新政 首次尝试固定地价竞保障房

2012 年 11 月 27 日 来源：地产中国网

下月白云新城萧岗地铁口南侧的住宅地，以固定地价 11.49 亿出售，折合楼面价 9995.6 元/平方米。而 2010 年白云新城卖出住宅地价都在 1.96 万元/平方米以上，为何此次现“笋”价？昨日，广州市国土房管局发布白云新城萧岗地铁口南侧住宅地出让公告，首次提出了“固定地价竞保障房”卖地方式，要求拿地开发商要在中心六区提供自有土地 5 万平方米以上建保障房，并以保障房建设用地面积定输赢。

首次尝试固定地价卖住宅靓地

昨日广州市国土房管局发布卖地公告，将在下月出让白云新城萧岗地铁口南侧住宅地。土地出让公告显示，该住宅地快位于萧岗地铁口南侧，该宗地面积 113813 平方米，建筑面积 114951 平方米，固定地价为 11.39 亿元，折后楼面价 9995.6 元/平方米，容积率 1.01 意味着地块仅允许建设 6 层以下的小高层，或将造高档低密度住宅产品。

早在 2010 年，白云新城经历过一轮疯狂的抢地大战，三块住宅地竞拍引来多路房企竞逐，三块宅地价格分别被推至 19632 元/平方米、20605 元/平方米和 19632 元/平方米，刷新广州地价纪录。为何此次会以如此低价的固定价出让呢？原来，此次广州市提出了“固定地价竞保障房”卖地方式，最终报出保障房建设用地面积最大者为竞得人。

须建 5 万平方米以上市区保障房

虽然在白云新城地铁口，以低于此前市场地价近万元/平方米拿住宅靓地，对开发商有很大的吸引力。但要进场拿地却是有门槛的，即竞得者必须提供中心六区中的原自有土地 5 万平方米进行保障房建设，同意该条件才能参与竞拍。进入竞价后，将竞保障性住房建设用地面积，竞价阶梯为 5000 平方米，最终以报出另行在广州市中心六区提供保障性住房建设用地的用地面积最大者为竞得人，且所提供建设用地同样必须为竞得人自有土地。

由于广州市暂时叫停了经适房建设，如果以廉租房套均面积 50 平方米计算，即拿地开发商要配建约 1000 套保障房，每举一次牌要多建 100 套保障房。

土地出让公告还要求，保障房需在 2013 年 12 月前开工，2015 年 12 月前竣工。竞得人要按照《广州市保障性住房工程建设技术指引》和《广州市住房保障房交楼标准》要求进行建设，项目建设过程中的主要材料设备品牌的选用要符合市住房保障办关于材料品牌管理的相关规定，建成保障性住房后，按物价部门核定价格向保障性住房销售对象进行销售。

天津出台新建住宅物业管理接管验收指导意见

2012 年 11 月 28 日 来源：北方网

为了规范新建住宅物业管理接管验收活动，天津市近日下发了《关于天津市新建住宅物业管理接管验收的指导意见》。《意见》明确开发建设单位和物业服务企业对房屋及配套设施设备的开发建设与日常管理服务责任，新建住宅在保修期限内，由开发建设单位负责维修。保修期限届满后，自用部位、设施、设备，由业主负责维修、养护；共用部位、设施、设备的日常维修、养护由物业服务企业负责。

接管验收 新房得有四条件

新建住宅物业竣工后，物业服务企业应当与开发建设单位做好接管验收工作。新建住宅物业具备四个条件后，物业服务企业与开发建设单位应当办理物业管理接管验收手续：1. 建设工程全部施工完毕，并竣工验收合格；2. 取得《新建住宅商品房准许交付使用证》；3. 供水、供电、供热、道路、绿化和卫生等设施设备建设完毕，能够正常使用；4. 电梯取得准用证、二次供水和消防设施取得合格证书。

接管验收内容包括：竣工验收合格报告；小区规划详图、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，绿化平面图、附属配套设施、地下管网工程竣工图等基础资料。房屋本体（房屋部位：包括屋顶、外墙面、内墙面、地面、楼地面

和楼道等。房屋设施设备：包括各种管线、表具、电器设备及有关设施设备)。共用配套设施：道路、绿化、雕塑小品、路灯、检查井、化粪池、机动车停车场、非机动车车棚、信报箱、物业管理用房、会馆和消防等设施。共用配套设备：变配电设备、安防监控、楼宇自控、电梯、水箱和水泵等设备。

保修期后 维修责任划分清

记者了解到，近年来，很多住宅小区在出现设施、设备问题后，物业公司和开发商互相推诿，今后该类问题有望得到彻底解决。按照《意见》规定，新建住宅应当执行建筑工程保修的有关规定，在国家和本市规定的保修期限内，由开发建设单位负责维修。

保修期限届满后，自用部位、设施、设备，由业主负责维修、养护；共用部位、设施、设备的日常维修、养护由物业服务企业负责。物业服务企业与开发建设单位办理接管验收手续后 30 日内，物业服务企业应当书面告知辖区物业管理行政主管部门，并将接管验收文件及基础资料明细复印件送物业管理行政主管部门留存。物业管理行政主管部门应当将上述留存资料存入项目档案。

国土部表态稳妥推进土地改革 地方政府推地再提速

2012 年 11 月 29 日 来源：北京商报

随着楼市“暖冬”的出现，地方政府年终推地情景再度上演，包括上海等地在内，近期频频出现准地王现象，大有冲击年度土地出让收入之势，这也引来业界普遍关注。在昨日举行的“《财经》年会 2013”上，包括中国土地学会副理事长黄小虎、燕京华侨大学校长华生等在内的专家一致认为土地制度改革已迫在眉睫。对此，国土部副部长胡存智回应表示，将从如何预留更多地块、集约利用、土地财政、税费贴息等多方面共同推进土地制度改革。

专家“炮轰”土地制度

黄小虎指出，土地制度改革对“缩小征地范围”一事一直未有共识。缩小征地范围意味着地方政府可卖的地减少，影响了土地财政和土地金融，从根本上触

动了利益格局，导致投资部门、用地大户、地方政府等都反对，国土部也就产生了犹豫。“裁判员下去踢球当运动员，这个市场秩序能规范吗？”黄小虎说。

华生则强调，土地制度改革首先要明确“受益主体是谁”。“我认为改革的受益主体应该是移居城市的外来人口，包括农民工及其家属，而不是给城中村或城郊的农民锦上添花，也不是让城市精英在城郊的别墅、庄园能够取得产权证，更不是开发商的盛宴。”华生表示，改革是最大的阻力，亦是最大的救市。

国土部称不能简单化否定

对此，胡存智坦言，现行的土地管理制度基本上符合中国国情，在城镇化、工业化和农业现代化的进程中，其顺利的发展应该说得益于现代的土地制度，但却并不能否认土地制度本身的问题。

“现行的土地管理制度可以用四句话来归纳，以用地保护为目标，以用土管制为核心，以市场化配制作方向，以产权管理作为基础。”胡存智指出，从城镇化进程中涉及需要改革的制度来看，土地制度改革需要从四个方面进行：第一，跟城镇化发展战略和布局相关的土地管理制度改革的问题，主要体现在城镇化进程中，用什么样的城镇化战略来进行发展，以及形成什么样的城镇化布局；第二，城镇化发展进程中的人地关系问题，“比如说地用多了，人口城镇化的速度加快，公共服务体系的加速建设，土地的集约节约程度就会提升。同时也关系到城市的运行效率，关系到市场和土地市场的配制方式等问题”；第三，城镇化发展过程中土地利益的分享问题，土地增值收益怎么更多地向农民倾斜，共享城镇化带来的繁荣；第四，如何在城镇化进程过程中，切实保护各方的土地权益，如果地权不是稳固的，得不到切实的保障，上面的附着物或者房屋等等，也同样是没有保障的。

土地财政等成改革重点

胡存智指出，未来的土地制度改革将从四方面展开：第一，要对现行的土地用途管制制度进行深化完善，为生产生活生态的空间留下足够的余地；第二，要对土地的集约节约用地制度、有偿使用制度，包括市场上提及的土地资产、资本管理制度，以及涉及到土地财政、土地加税费的贴息等进行协调改革；第三，相应地进行土地空间转换征地制度的改革和集体建设用地制度的改革；第四，加强土地的权益保护，进行土地登记、土地产权保护制度改革。

“土地管理制度的改革，不仅是一个系统工程，也是一个涉及方方面面的事情，绝对不是用一个简单的制度就能把城镇化进程中诸多的问题都能解决。”胡存智强调，未来将按照统筹协调、积极稳妥的方式推进土地制度改革。

商报记者 齐琳 孙丽朝

四川房产税拟出实施细则 正公开征集意见

2012 年 11 月 29 日 来源：地产中国网

上周，经四川省政府同意，省政府法制办将拟列入我省 2013 年立法计划的项目向社会各界公开征集意见。其中，包括修订《四川省房产税实施细则》。此消息一出，立即引起业界关注。

据记者了解，目前这个项目还处于公开征集意见阶段，是否能够进入明年的立法项目，还有待考究。《四川省房产税实施细则》是作为省政府规章列入 62 项立法项目中的，记者在省法制办提供的项目简介中看到，其拟定原因是“为了统一税收政策、规范税收执法、公平税收负担等目的，有必要修订我省的相关规定”，拟立法规范的内容主要包括“征税范围、计税依据、减税免税、纳税期限”等税制要素，以及“核定征收”等征管制度。

四川省地税局表示，他们已向省法制办提交了《四川房产税实施细则》这一候选立法计划，是对现行的《中华人民共和国房产税暂行条例》的细化。原来，之前根据国家颁布的《中华人民共和国房产税暂行条例》，四川结合本地实际推出了同样名为《四川房产税实施细则》的文件，但这一文件法律级次低，文体也不够规范，应正式提出，提高其法律级次，使其成为政府规章。

权威声音

房产税已正式成为官方表态

个人住房房产税一直是各方议论焦点，特别是从今年二季度以来，“以房产税扩大为发力点的新一轮房地产调控”的说法就不曾间断，湖南、湖北被定为下一轮试点范围的消息也多次传出又被澄清。不过，近一段时间来，房产税扩大试

点不再停留在专家学者的呼吁，正式成为官方表态。谢旭人：逐步在全国推开个人住房房产税

近日，财政部部长谢旭人在《经济日报》上撰文表示，应认真总结个人住房房产税改革试点经验，研究逐步在全国推开，同时积极推进单位房产的房产税改革。贾康：扩大房产税试点范围至于房产税的征收范围，财政部财政科学研究所所长贾康认为，在中国对于消费住房保有环节实施的税收调整，应该只收高端，不能像美国普遍征收的模式。对真正的豪宅、对多套房的房产持有者要征收房产税，这个调节是符合适当收入再分配原则的。贾康同时透露，目前扩大房产税试点范围的改革方向已被锁定。姜伟新：住建部正研究扩大试点

中国住房和城乡建设部部长姜伟新 12 日在接受媒体采访时说，住房和城乡建设部正在积极研究扩大房产税试点，房地产限购政策短期内不会退出。在回答记者有关房产税试点范围是否会扩大的问题时，姜伟新说：“正在积极研究，适当的时候可能还会出台。”

业界观点

慎重派：中国社会科学院财经战略研究院研究员杨志勇表示，对个人住房征收房产税的难题在于如何保证公平，如何建立良好的利益协调机制。

中国房地产税改革专家组成员与顾问曲卫东表示，对存量房征税是增加房屋持有成本，能有效抑制投资、投机行为。但是，如果房地产供应量跟不上，卖方市场仍然占优，房产税则会转化为交易税，不仅没有达到应有的效果，也增加了刚需的负担。房地产信息只有公开化、透明化，房产税才能真正发挥其应有的作用，缓解供需矛盾。反对派：

华远集团董事长任志强直指，房产税是普惠性质不会改变，其核心解决的是政府税收问题，因此只会短期影响房价，长期看只会促使地方政府提高房价。

全经连研究院副院长陈宝存表示，如果开征房产税，将会把房产税转嫁到 1.7 亿的租房人中。现在租房市场是卖房市场，如果这个不改变的话，房主会轻轻松松地把这一年的税转到房租里去了，这太容易了，所以说最终承担这个房产税的就是租房的人群。

背景链接

上海重庆的房产税试点

上海和重庆的房产税试点细则，目前都只涉及对新购商品房征收房产税，上海的房产税试点方案，房产税征收对象是上海居民家庭新购第二套及以上住房和非上海居民家庭的新购住房征收房产税，重庆则是对独栋别墅、高端住房征税。但《中华人民共和国房产税暂行条例》不针对个人所有非营业用的房产（出售、租出房屋时例外），因此，《四川房产税实施细则》和上海、重庆试点的房产税征收并不相同。

上海探索土地出让“门槛”机制

来源：文汇报

土地出让不再是简单的“价高者得”。上海土地出让重大创新“第一拍”，在外滩金融集聚带“试水”——昨天，外滩十六铺地区两幅“黄金地块”名花有主，中标的不是开发商，而是准备入驻外滩的金融机构。这是上海首次采取“先招后拍+三带”方式出让土地，就是在出让时设置三个附带条件：带规划设计方案、带功能使用要求、带基础设施条件。提出这些“苛刻”条件，是为了让外滩地块上的发展，更符合外滩金融集聚带的整体功能和形态规划，与上海国际金融中心建设更相匹配。

这两幅地块——黄浦区594(北块)、596街坊地块，处于外滩金融集聚带“核心”地带，而且紧邻建设中的外滩十六铺二期项目。其中，594(北块)街坊地块东至外马路、南至良良大酒店、西至中山南路、北至东门路；596街坊地块东至外马路、南至复兴东路、西至中山南路、北至老太平弄。出让土地面积18675.5平方米，地上可建建筑面积75871平方米，规划土地用途为商业办公综合用地。

出让地块走市场之路时，如何使黄浦江畔的稀缺资源，不至沦为“炒地者”的砝码，而且能更符合地区的功能定位？设置出让“门槛”是一种全新的探索。黄浦区委副书记、区长周伟接受本报记者采访时表示，“先招后拍+三带”的土地出让方式，是通过机制的创新，使土地出让不再是简单的“价高者得”。由于设定了投标条件，进一步吸引金融机构参与竞标，确保了外滩地区规划功能

的充分实现。“带”的规划设计方案，是由国际知名设计公司根据地区规划目标而设计，要求投标人不能“自说自话”，而要以出让人提供的规划设计方案为基础，根据各相关部门的要求进行深化、完善，在获得相关部门批准后方可进行开发建设。这一机制探索也有利于加强对土地市场的调控，防止投机行为，能更好地实现房地产宏观调控目标。

与以往的土地出让不同，因为附加了诸多条件，两幅地块的招标文本厚达五六十页。围绕外滩金融集聚带的定位，提出了诸多具体要求，如规定10年内不得转让，对项目开竣工时间有明确要求，规定基础设施须统一建设，地块应与十六铺二期地下空间、南外滩地下通道相互连通等。并要求带建一些项目，如需按政府要求的标准建设3.2万平方米地上建筑，带建公共绿地，负责地块与十六铺二期间连接天桥的建设等。同时，特别明确了金融机构的特性要求，如全国性、总部参与、有实体运作等，有意吸引大型金融机构参与投标，进而落户外滩。在此基础上，采取“有竞价招标”，即先按综合条件由评标小组进行综合评分，达到规定分数线的竞买人确定为中标候选人，然后再按价高者得原则，通过现场竞价确定中标人。

“第一拍”成效显著。据黄浦区规土局介绍，得知“三带”条件后，不符合要求的开发企业望而止步，而全国性的金融机构纷至沓来。地块于11月23日投标，4家金融机构参与，经专家评标，两家入围现场竞价。最终，由中国太平洋财产保险股份有限公司和上海外滩滨江综合开发有限公司联合体中标，总价27.7亿元，地块成交楼面单价为36509元。（记者 王蔚）

国土部表态稳妥推进土地改革

来源：北京商报

地方政府推地再提速 土地受益不均遭“炮轰”

随着楼市“暖冬”的出现，地方政府年终推地情景再度上演，包括上海等地在内，近期频频出现准地王现象，大有冲击年度土地出让收入之势，这也引来业界普遍关注。在昨日举行的“《财经》年会 2013”上，包括中国土地学会副理事长黄小虎、燕京华侨大学校长华生等在内的专家一致认为土地制度改革已迫在眉睫。对此，国土部副部长胡存智回应表示，将从如何预留更多地块、集约利用、土地财政、税费贴息等多方面共同推进土地制度改革。

专家“炮轰”土地制度

黄小虎指出，土地制度改革对“缩小征地范围”一事一直未有共识。缩小征地范围意味着地方政府可卖的地减少，影响了土地财政和土地金融，从根本上触动了利益格局，导致投资部门、用地大户、地方政府等都反对，国土部也就产生了犹豫。“裁判员下去踢球当运动员，这个市场秩序能规范吗？”黄小虎说。

华生则强调，土地制度改革首先要明确“受益主体是谁”。“我认为改革的受益主体应该是移居城市的外来人口，包括农民工及其家属，而不是给城中村或城郊的农民锦上添花，也不是让城市精英在城郊的别墅、庄园能够取得产权证，更不是开发商的盛宴。”华生表示，改革是最大的阻力，亦是最大的救市。

国土部称不能简单化否定

对此，胡存智坦言，现行的土地管理制度基本上符合中国国情，在城镇化、工业化和农业现代化的进程中，其顺利的发展应该说得益于现代的土地制度，但却并不能否认土地制度本身的问题。

“现行的土地管理制度可以用四句话来归纳，以用地保护为目标，以用土管制为核心，以市场化配制作方向，以产权管理作为基础。”胡存智指出，

从城镇化进程中涉及需要改革的制度来看，土地制度改革需要从四个方面进行：第一，跟城镇化发展战略和布局相关的土地管理制度改革的问题，主要体现在城镇化进程中，用什么样的城镇化战略来进行发展，以及形成什么样的城镇化布局；第二，城镇化发展进程中的人地关系问题，“比如说地用多了，人口城镇化的速度加快，公共服务体系的加速建设，土地的集约节约程度就会提升。同时也关系到城市的运行效率，关系到市场和土地市场的配制方式等问题”；第三，城镇化发展过程中土地利益的分享问题，土地增值收益怎么更多地向农民倾斜，共享城镇化带来的繁荣；第四，如何在城镇化进程过程中，切实保护各方的土地权益，如果地权不是稳固的，得不到切实的保障，上面的附着物或者房屋等等，也同样是没有保障的。

土地财政等成改革重点

胡存智指出，未来的土地制度改革将从四方面展开：第一，要对现行的土地用途管制制度进行深化完善，为生产生活生态的空间留下足够的余地；第二，要对土地的集约节约用地制度、有偿使用制度，包括市场上提及的土地资产、资本管理制度，以及涉及到土地财政、土地加税费的贴息等进行协调改革；第三，相应地进行土地空间转换征地制度的改革和集体建设用地制度的改革；第四，加强土地的权益保护，进行土地登记、土地产权保护制度改革。

“土地管理制度的改革，不仅是一个系统工程，也是一个涉及方方面面的事情，绝对不是用一个简单的制度就能把城镇化进程中诸多的问题都能解决。”胡存智强调，未来将按照统筹协调、积极稳妥的方式推进土地制度改革。

温家宝主持召开国务院常务会议听取农业和农村工作汇报 讨论通过《中华人民共和国土地管理法修正案（草案）》

国务院总理温家宝 28 日主持召开国务院常务会议，听取农业和农村工作汇报，讨论通过《中华人民共和国土地管理法修正案（草案）》。

会议指出，今年农业农村继续保持良好发展势头，粮食增产，农民增收，民生改善，农村社会保持和谐稳定。当前，农业农村发展进入新阶段，呈现主要农

产品供求关系趋紧、农村社会结构加速转型、城乡发展加快融合的态势。要处理好工业化城镇化与巩固农业基础、实现农业现代化的关系，不断加强对农业的支持保护，始终坚持工业反哺农业、城市支持农村和多予少取放活方针，确保国家粮食安全和重要农产品有效供给，不断巩固农业基础，促进农业稳定发展。

会议指出，在工业化城镇化加快的情况下，占地过多过快问题日益突出，不仅影响农村稳定，而且威胁粮食安全，必须推进改革、健全法制，严格约束占用耕地。家庭经营不仅适合分散经营，也同样适合规模经营。农业经营体制改革要因地制宜，有利于保护和调动农民的积极性，把保护农民利益、保护耕地、保护粮食和重要农产品的生产能力放在第一位。在农业和农业人口比重逐步下降的情况下，稳定发展农业、调动农民积极性，必须坚持不懈地加大强农惠农富农政策力度，扩大投资和消费都要把重点放在农村，把农村建设摆在更加突出位置。要采取有效措施，使一部分年轻人愿意在农村留下来搞农业，培养和稳定现代农业生产队伍。

会议强调，抓好今冬明春农业农村工作，确保明年丰产丰收，对于巩固发展农村大好形势和保障全局的改革稳定意义重大。一要抓紧抓好冬春农业生产。搞好田间管理，加强农业生产资料供应和市场监管，组织好技术指导服务，加强重大病虫害防控。二要扎实开展农田基本建设。充分利用冬闲季节，大力开展农田水利建设，搞好农田整理，推进造林绿化和生态建设。三要高度重视农业生产安全。加强重大动物疫病防控，确保农产品质量和食品安全。做好森林、草原防火工作。四要努力稳定农产品市场。组织好粮食收购收储，加强农产品产销衔接和调运，保障市场供应。五要关心帮助农村困难群体。继续做好受灾群众和贫困人口救济工作，开展多种形式的送温暖献爱心活动，帮助他们解决好吃穿住行等实际困难。六要认真做好农村稳定工作，加强农村社会治安综合治理。

会议讨论通过的《中华人民共和国土地管理法修正案（草案）》对农民集体所有土地征收补偿制度作了修改。会议决定将草案提请全国人大常委会审议。

会议还研究了其他事项。

《住房保障档案管理办法》将于明年 1 月 1 日起施行

住房和城乡建设部关于印发《住房保障档案管理办法》的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市住房城乡建设委，天津市城乡建设交通委、国土资源房屋管理局，上海市城乡建设交通委、住房保障房屋管理局，重庆市城乡建设委、国土资源房屋管理局，新疆生产建设兵团建设局：

为加强住房保障档案管理制度建设，规范住房保障档案管理工作，我部制定了《住房保障档案管理办法》。现印发给你们，请认真贯彻执行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2012 年 11 月 6 日

住房保障档案管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强和规范住房保障档案管理，确保其完整、准确、安全和有效利用，根据《中华人民共和国档案法》、《城市建设档案管理规定》和住房保障政策法规，结合住房保障工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住房保障档案，是指在住房保障管理工作中形成的或者依法取得的具有保存价值的文字、图表、声像等不同形式的历史记录。

第三条 住房保障档案应当真实完整记录住房保障实施情况，全面客观反映住房保障管理状况。

第四条 住房保障档案管理工作实行统一领导、分级管理、分类指导。各级住房保障主管部门应当加强对住房保障档案管理工作的组织领导和制度建设，并组织实施。

第五条 国务院住房城乡建设部门负责全国住房保障档案管理工作。

县级以上地方人民政府住房保障主管部门负责本行政区域内的住房保障档案管理工作。

第六条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当根据住房保障档案管理工作情况，在管理机构、设施设备、管理经费等方面，满足档案管理工作需要。

(一)明确档案管理机构，配备必要的档案管理人员，档案管理人员专业技术职务任职资格评审、岗位聘任等按照有关规定执行；

(二)配备符合设计规范的专用库房，配置必要的办公设备和防盗、防火、防渍、防尘、防高温、防有害生物等设施设备，确保档案安全；

(三)统筹安排档案管理经费，确保足额到位，并严格按照规定用途使用，不得挤占、挪用。

第七条 住房保障档案管理人员应当遵纪守法，爱岗敬业，忠于职守，具备档案业务专业知识和技能，具体职责是：

(一)执行住房保障档案管理政策法规和档案业务技术规范；

(二)对住房保障档案材料进行收集、整理、归档、保管、利用等；

(三)按要求参加业务培训、继续教育和技能考试，提高业务能力；

(四)维护档案信息安全，遵守档案保密规定，提高档案管理服务水平。

第二章 归档范围

第八条 住房保障档案分为住房保障对象档案和住房保障房源档案。纸质档案应当同步建立电子档案。各类住房保障档案之间应当彼此关联，相互印证。

第九条 住房保障对象档案指正在轮候和已获得住房保障的住房困难家庭或者个人的档案材料，收集归档范围为：

(一)申请材料。包括申请书，申请人的基本情况、住房状况和收入、财产状况证明，诚信申报记录等相关材料；

(二)审核材料。包括审核表，审核部门对申请人的基本情况、住房状况和收入、财产状况等审核记录；

(三)实施保障材料。包括轮候记录、实施保障通知书、房屋租赁合同、房屋买卖合同、货币补贴协议等相关材料；

(四)动态管理材料。包括对住房保障对象基本情况和住房、收入、财产状况等定期或者不定期的审核材料，不良信用记录及违规行为查处材料，变更或者终

止保障等动态变更材料。

第十条 住房保障房源档案指已分配使用的保障性住房的档案材料,收集归档范围为:

(一)基本情况材料。包括房屋来源和权属证明材料,房屋地址、所属项目或者小区名称、保障性住房类别、房号、户型、面积等情况记录材料;

(二)使用管理情况材料。包括房屋承租人、租赁期限、租金标准、租金收缴,房屋购置人、购置价格、产权份额,租售转换、上市交易,房屋入住、退出交接手续等情况记录材料。

第十一条 住房保障电子档案指住房保障管理工作中,通过数字设备及环境生成,以数码形式存储,依赖计算机等数字设备阅读、处理,并可以在通信网络上传送的具有规范格式的电子数据文件。收集归档范围为:

(一)纸质档案形成的电子文档。包括住房保障对象和住房保障房源纸质档案的电子化文档;

(二)住房保障管理信息系统的生成文档。包括住房保障管理信息系统运行中生成的文本文件、图形文件、影像文件、声音文件、超媒体链接文件、程序文件等电子文档。

电子档案与相应纸质档案的内容应当保持一致。内容不一致时,以纸质档案为依据进行认定调整;对纸质档案材料存有疑义的,由住房保障主管部门组织核查鉴定后进行认定调整。

第三章 归档管理

第十二条 住房保障对象档案按照“一户一档”的原则,根据《归档文件整理规则》(DA/T22—2000)、《城建档案业务管理规范》(CJJ/T158-2011)等整理立卷,在申请人获得住房保障后三个月内完成归档。

住房保障对象动态管理材料应当定期归入原档,或者根据工作需要单独立卷归档,并与原档的案卷号建立对应关系,便于检索查阅。

第十三条 住房保障房源档案按照“一套一档”的原则,根据《归档文件整理规则》(DA/T22—2000)、《城建档案业务管理规范》(CJJ/T158-2011)等,建立保障性住房的基本情况、使用管理情况登记表格,在房屋分配使用后三个月内完成归档;成套房屋应当按套建立档案,宿舍应当按间建立档案。

住房保障房源使用管理情况的动态变更材料应当定期归入原档,或者根据工作需要单独立卷归档,并与原档的案卷号建立对应关系,便于检索查阅。

第十四条 电子档案应当根据《电子文件归档与管理规范》(GB/T18894—2002)、《建设电子文件与电子档案管理规范》(CJJ/T117—2007)等归档保管。

第十五条 住房保障文书档案资料、会计档案资料及其他具有保存价值的档案资料,应当按照相应档案管理规定及时立卷归档。

第十六条 住房保障档案管理机构应当对归集的档案材料进行查验,确保其符合档案管理要求;定期对已归档的住房保障档案进行检查,发现档案毁损或丢失的按规定采取补救措施。

对档案政策法规规定应当立卷归档的材料,必须按规定整理、立卷、归档管理,任何人都不得据为己有或者拒绝归档。

第十七条 住房保障档案管理机构应当对住房保障档案进行编目,编制不同种类档案相互关联的检索工具,建立档案信息检索与管理系统,做好档案的接收、保管、利用、移交等情况记录,做到保管妥善、存放有序、查阅方便。

第十八条 住房保障档案管理机构的隶属关系及档案管理人员发生变动,应当及时办理交接手续。

第十九条 纸质的住房保障对象档案保管期限,在住房保障期间顺延至终止住房保障后为长期;纸质的住房保障房源档案保管期限为永久。住房保障电子档案保管期限为永久。

第二十条 住房保障档案可以向市、县城建档案馆移交,具体移交办法由省级人民政府住房保障主管部门规定。

第二十一条 住房保障档案管理机构应当定期开展档案鉴定销毁工作。由档案管理、业务部门等相关人员共同组成鉴定组,按照国家档案鉴定销毁的规定,对住房保障档案进行鉴定销毁,销毁档案的目录应当永久保存。禁止擅自销毁处理档案。

第四章 信息利用

第二十二条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当依法建立住房保障档案信息利用制度,利用住房保障档案信息,为住房保障申请、审核、分配、复核、退出等管理工作服务,为房屋管理、使用、维护提供依据,为住房保障管理信息

系统建设提供支持。

第二十三条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当依法建立住房保障档案信息公开和查询制度，规范公开和查询行为，依法保障住房保障对象的合法权益。

第二十四条 住房保障档案信息公开、利用和查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的，应当严格执行法律法规的保密规定。查询、利用所获得的档案信息不得对外泄露或者散布，不得不正当使用，不得损害住房保障对象的合法权益。

第五章 监督管理

第二十五条 各级住房保障主管部门应当切实履行职责，对住房保障档案管理工作进行监督检查，对违法违规行为责令限期改正。

第二十六条 有下列行为之一的，由县级以上人民政府住房保障主管部门、有关主管部门对责任人员，依照《中华人民共和国公务员法》、《中华人民共和国档案法》等法律法规给予处分；构成犯罪的移交司法机关依法追究刑事责任：

- (一)不按规定归档的；
- (二)涂改、伪造档案的；
- (三)擅自提供、抄录、公布、销毁、出卖或者转让档案的；
- (四)档案工作人员玩忽职守，造成档案损失的；
- (五)其他违反档案管理法律法规的行为。

第二十七条 任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和控告，有关部门应当依照职责及时核查处理。

第二十八条 对在住房保障档案管理中做出显著成绩的单位和个人，按照有关规定给予表彰奖励。

第六章 附 则

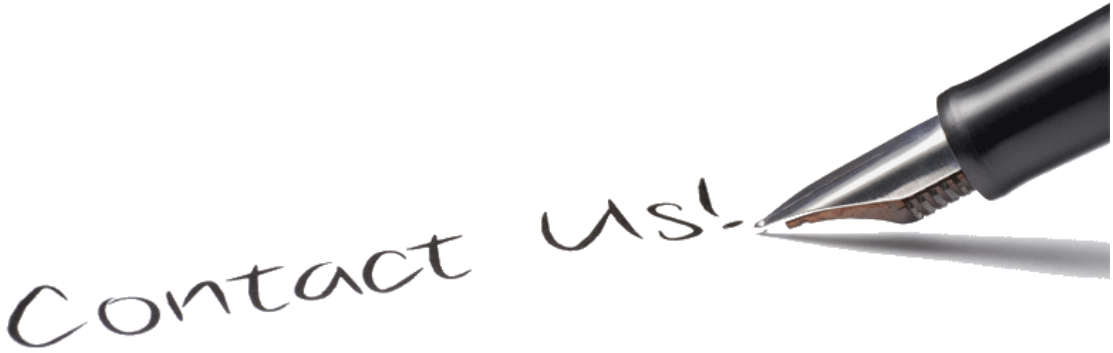
第二十九条 各地可以参照本办法建立棚户区改造安置对象的相关档案。

第三十条 各地可以根据本办法，并结合当地实际，制定具体实施办法。

第三十一条 本办法自 2013 年 1 月 1 日起施行。《建设部关于印发的通知》(建住房〔2006〕205 号)同时废止。

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/>