



DACHENG
LAW
OFFICES

2013

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

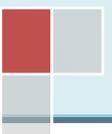
2013 年第 6 期



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

2013 年 6 月



目 录

业界动态	4
投资者热情促进地产业投资增长.....	4
房企以“组织”的名义出海.....	6
楼市调控期盼更多市场手段.....	8
房产税试点扩围思路确定.....	12
中指院：1.5线城市赶超1线城市.....	13
调控致部分房企战略逃离.....	14
楼市处“泡沫时代”转角.....	16
房企5月业绩集体上扬.....	18
房企大鳄结盟.....	20
个人不动产登记制度改革迈重要一步.....	22
旅游地产成占地大户.....	23
中国房企试水东南亚市场.....	25
城镇化还需循序渐进.....	26
二三线城市综合体陷发展困境.....	30
时事评论	32
房价数据“迷人眼”.....	32
房屋托管业务面临抉择.....	33
楼市调控应致力于解决供需矛盾.....	34
城镇化将缩小郊区与市区房价差距.....	35
未来仍是房地产的白金十年.....	35
房企间“大洗牌”势在必然.....	36
楼市调控不应放松.....	37
公积金乱象频发亟待管制.....	38
国五条下购房成本骤增.....	42
产业地产掀起新一轮圈地潮.....	43
城镇化不能再搞“摊大饼”式城市建设.....	44
刚需改需是市场主力.....	45
房价保持恒定或涨幅极小的状态不会出现.....	45
政府应公布土地支出账本.....	46
一线城市房价不可能下降.....	50
目前征地还不适宜“一对一”地谈判.....	51
“空置率”应成为楼市调控重要指标.....	51
调控政策出台是由于供求不平衡.....	52
保障房应补人头而非补砖头.....	53

政 策 动 向	54
国务院：禁止以商品集散地等名义圈地	54
国土部：土地闲置一年将罚地价 20%	54
北京：廉租家庭租房补贴将随低保标准调整	55
深圳：土地创新改革出炉	55
河南：今年将积极推进“三房并轨合一”	55
山东：购买绿色住宅可适当享受贷款优惠利率	56
四川：个人住房信息联网住建部	56
安徽：将全面实行商品住房销售“一价清”制度	57
海南：将开展房地产估价行业检查	57
武汉：公租房分配打破户籍限制	57
石家庄：全额监管存量房交易款	58
福州：出台房屋征收补偿实施细则	58
法 规 附 文	59
关于进一步加强测绘地理信息质量管理的通知	59
分 所 业 务 动 向	63
南昌分所	63
——建设工程与房地矿产律师技能培训	63
联 系 我 们	64

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：周洁茹

联系我们：jieru.zhou@dachenglaw.com

内部文件 仅供交流



投资者热情促进地产业投资增长

货币环境对市场发展十分有利

虽然房地产行业仍处调控期，但与2012年相比，对房地产行业的投资预期已经明显向好，房地产行业向好带动投资者投资热情，而投资者的热情反过来继续促进房地产行业投资的增长，且从房地产行业外部环境来看，房地产所面临的外部环境，特别是货币环境对房地产市场发展十分有利。

房地产行业投资预期明显向好

日前中国信托行业协会发布的数据显示，2013年一季度房地产信托新增1532亿元，同比增长247%，接近2012年全年新增的50%，超过2011年与2012年两年第一季度总和。房地产信托规模增速持续攀升。万得数据显示，5月13日至19日的一周内，信托业共发行信托产品45只，规模合计87.7亿元，其中房地产信托产品发行规模为22.68亿元，占全行业比重也由前一周的15.07%继续大幅攀升至25.9%。

某投行人员表示，近期房地产行业形势着实令人激动。虽然房地产行业仍处调控期，但与2012年相比，对房地产行业的投资预期已经明显向好，甚至燃起多方对房地产感兴趣的人的激情。

而造成这样的原因，便是房地产业好转带来的房地产信托收益率大大高出其他信托产品。在5月13日到19日的一周内到期清算的75只集合信托产品中，房地产信托到期规模位居前列为25.27亿元，平均年收益率达9.42%，大大高于其他信托类产品。

投资者热情促进地产业投资增长

房地产行业向好带动投资者投资热情，而投资者的热情反过来继续促进房地产行业投资的增长。国家统计局数据显示，2013年前4个月，全国房地产开发投资19180亿元，同比名义增长21.1%，增速比1-3月提高0.9个百分点。其中，住宅投资13121亿元，增长21.3%，增速提高0.2个百分点。此外，作为房地产行业先行指标的房屋新开工面积等指标也呈现增长态势，且土地购置面积降幅大幅收窄。

远嘉经纪策划研究中心总监孟奇认为，综合上述数据可以看出，由于前4个月销售情况良好，房企资金回笼，使房企对未来市场态度积极，加大了开工量，并未受“新国五条”推出的过多影响。新型城镇化对房地产业是利好，而调控政策已成为常态，房企已经有所准备。房地产开发投资数据已连续两个月保持增长态势，而且增速一直在20%以上，说明房企已能理性面对政府的政策，长线看好房地产市场。

住建部政策研究中心主任秦虹表示，现阶段与2012年同期相比，房地产市场表现出现了极大的反差。2012年第一季度的房地产市场表现是，开发企业集体悲观，购房者集体观望，造成当年一季度成交额、成交面积全部负增长，促使开发企业不得不以价换量，打折促销。但是仅仅一年时间，我们看到的却是全国销售面积和销售增长额的增速达到房地产行业近10年以来的历史高位。对出现这样的原因，秦虹认为，一方面是中国住房需求总量仍然处于较大的发展阶段，另一方面，当前的房地产所面临的外部环境，尤其是货币环境对房地产市场发展较为有利，房地产企业资金充足。

货币环境对市场发展十分有利

从房地产行业外部环境来看，房地产所面临的外部环境，特别是货币环境对房地产市场发展十分有利。

上海易居房地产研究院发布报告显示，2013年一季度，全国房地产开发企业资金状况为偏松，这是自2010年三季度以来，房地产开发企业资金首次告别紧张状态步入“偏松”区间。与此同时，企业资金来源结构也在发生变化，其被动自筹资金的状况也有所改善，这也意味着，在成交使房企资金大量回笼外，房企融资能力也在增强。

汇力基金董事长孟晓苏表示，现在房地产业已经结束了一个低迷期，从今年开始已经进入了新的发展期，恰恰走出了五年增长两年低落，走完了第四个周期进入了第五个周期。在城镇化的大背景下，房地产行业将迎来新一轮发展。

新加坡国立大学房地产研究院院长邓永恒表示，有投资就意味着有风险，而回报越高，风险就越高。现阶段虽有调控新政但房地产市场仍向好的主要原因是地方对于新政执行不到位，因此，若房地产市场出现过度反弹，中央政府必然会加大对地方执行政策的力度。所以，对于房地产行业投资仍应慎重，以免造成不

可挽回的损失。

房企以“组织”的名义出海

出海不会炒高海外房价

近几年，国内房企远赴海外进行项目投资开发成为一种显见趋势。万科、保利地产、万通地产、绿地集团、中坤集团等知名房企纷纷远赴全球各地攻城拔寨。从最早的个人海外置业，到企业出海投资，直至现今房地产商会与海外政府机构合作，未来中国房地产企业或将以“组织”的形式抱团出海，但房企海外扩张仍处于摸索阶段，风险不可小觑。

房企以“组织”的名义出海

由创会会长聂梅生带队的中华全国工商业联合会全联房地产商会与洛杉矶市长办公室签署《谅解备忘录》，在签署《谅解备忘录》后，全联房地产商会将在洛杉矶设立代表处，并与洛杉矶市长办公室结成合作伙伴，双方将进一步促进中方投资人和洛杉矶市开发项目之间的投资合作关系。

《谅解备忘录》显示，由于美国房地产的法律法规和市场考量与中国不同，全联房地产商会驻洛杉矶代表处成为中国投资人在美国的“桥头堡”，帮助中方投资人与美国房地产开发商顺利开展合作。

参与签字仪式的全联房地产商会秘书长钟彬表示，这次商会带队去美国签署备忘录的目的主要是推动中国企业的国际化，这将有效提升国内企业的整体水平。

或为保护中国房企的海外利益

随着中国房地产企业不断涌向海外，这些原本在国内叱咤风云的选手要面临异域陌生的生存环境。据估算，仅去年包括碧桂园集团、万科、绿地集团、万通地产等10余家大型房企都已在海外拥有房地产项目或确定投资计划，投资额共计上百亿美元。

阳光100置业集团副总裁范小冲表示，中国房企从几年前开始分赴全球各地投资，原本只是做一些简单的承包工程业务，而现在很多企业都转向了投资与开发业务。面对陌生的当地文化和法律法规，单个中国企业很难保护自己的利益，这就需要商会以组织的名义进行沟通和保护。

万科执行副总裁兼北京分公司总经理毛大庆表示，商会本身就有责任和义务

代表中国房地产企业的各项诉求。商会研究房企走出去战略已经很长时间了，我们也曾多次参加过商会举行的相关活动。由商会带队与海外政府部门签订备忘录，更重要的是可以起到“保护中国房地产企业在海外利益”的作用。

房企出海不会炒高海外房价

随着中国与世界的不断交往，在一些发达国家不断出现“华人炒高当地房价”的言论。

全联房地产商会秘书长钟彬表示，华人在世界各地炒高房价的说法其实不成立。现在没有任何数字能够作为这个问题的论据。华人在其他国家的数量毕竟有限，就算房价被炒高，那仅可能会存在于华人聚集的社区。华人的数量及资金有限，根本无法炒高更大区域的房价。

万科执行副总裁兼北京分公司总经理毛大庆表示，中国房地产企业去海外投资开发项目不会导致当地房价的明显波动。外国房地产市场有自己的监管措施和调控措施，不会因为中国房企受到影响。只要这个区域有投资价值，有升值价值，资本就会进入。即便中国企业不来，日本企业、欧洲企业也会去投资。

海外扩张仍处摸索阶段风险不可小觑

业内人士分析，房企海外扩张仍处于摸索阶段，风险不可小觑。从房企海外项目的物业类型看，涵盖范围相当广泛，包括旅游商业、住宅、酒店式公寓在内的多种业态都有涉及。据了解，目前海外项目大多处于开发阶段，项目是否得到市场认可，将直接决定企业未来是否继续投资。

正略咨询顾问赵丽燕指出，开发商投资海外的非市场性风险主要来自于汇率变化。开发商主要是看涨人民币，利润空间较大；万一人民币贬值，那他们的日子就会比较难过。

另外，“出海”的同时也常常面临着海外政局、当地法律、市场环境以及环保要求等因素影响。对于根植于国内市场的房企大鳄来说，进军国际市场也难免会水土不服。例如，国内交房都是毛坯房，而国外却是精装房；国外房产交易全程都是律师为代表；一旦延期交房，将被重罚等。

还有一个隐藏风险，则是“自产自销”的模式长久性值得怀疑。从海外建项目最终再卖回给中国人，这样的操作模式虽然可以实现，但是依托中国人的海外置业潮究竟可以走多远值得怀疑。上世纪90年代日本也在世界各地疯狂购买物业，

但随着日本国内经济的长期不振，购买潮最终褪去。出海的房地产企业必须有更加长远的考虑。

楼市调控期盼更多市场手段

“没有百姓可承受的房价，就没有新城镇化”。在近日一场论坛上，国家发改委规划司副司长袁喜禄的声音引人注目。然而近期的房地产走势却让房价离“百姓可承受”的标准越来越远。不仅如此，原本就“令人仰视”的一线城市房价齐齐迎来了10%以上的涨幅，被称为“史上最严调控”的“新国五条”显得有几分尴尬和无奈。业内指出，三大阻力致楼市调控遭遇“抗药性”。在推进城镇化将释放大量住房需求的背景之下，以往通过“行政手腕”调控的手段恐将不利于房地产市场稳定，甚至影响城镇化进程和经济走势。楼市调控需更多的市场手段，“去行政化”也许将成为未来调控方向。

一、楼市调控遭遇“抗药性”

1、楼市调控遭遇三大阻力

房地产调控力度不断加码，“国五条”最严调控落地近两个月，然而广州、北京、深圳、上海4月的新建商品住房分别以13.7%、13.4%、11.5%、10.2%的同比涨幅遥遥领先，被视为全国最严调控的北京，二手房以2.0%的环比涨幅居全国之首。

房价原本就高得离谱的一线城市，为何反而成为领涨先锋？是调控措施未扼住涨价咽喉，还是地方政府执行政策未动真格，还是地产商负隅顽抗？业内分析主要有以下几大原因：

首先，土地财政依赖难改卖地冲动，地价再创新高。美联物业全国研究中心监测数据显示，主要一线城市前4月土地市场成交量价齐升，北京、杭州等地平均楼面地价同比涨三成。5月初，广州拍出一块新地王，折合楼面地价2.6万元/平方米，而这一地块目前周边的商品房售价才不到2.5万元/平方米。

暨南大学管理学院教授胡刚表示担忧，这种拍卖的办法，就是地方政府再怎么表态严格调控不放松，老百姓都会担心未来房价预期会失控。如果地方政府、尤其是一线城市再不改革土地出让的定价方式，调控房地产很难完成既定目标，也让普通百姓住有所居的中国梦看上去很遥远。

其次，个税调控“悬空”，多城市“只见楼梯响，不见人下来”。从3月底国五条地方细则落地大限至今，已经两个月时间，除了北京等少数城市以外，绝大多数城市尚未公布房屋交易20%个人所得税的征收实施细则。调研二手房交易市场发现，原本意在抑制卖房炒房冲动的个税，却几乎全部转嫁给了购房者。一些城市税务和房地产主管部门的说法是“还在研究”，还有一些城市的说法是“要等中央出台规范的指导意见”，各种说法铺天盖地，效果则是“只见楼梯响，不见人下来”。

第三，“上有政策，下有对策”，冲抵调控效果也是放假居高不下的又一重大因素。许多开发商应对政策限价，就想出了把原本规划出售的精装房合同，分拆成“毛坯房”和装修合同，毛坯房的合同单价控制在政府指导定价线内。有消息人士透露，在全国，通过这种方式冲抵调控政策的“方针”屡见不鲜。

业内人士表示，房价统计数据下降了，开发商钱也没少赚，最后就只有老百姓被忽悠了。在实行限价的北京和广州，这样操作的开发商绝不只是一两个，关键还是看看政府是否动真格进行监管。

熟悉房地产领域法律问题的盈科律师事务所律师周玉忠表示，开发商拆分合同逃避限价违反了一房一价的明码标价，也涉嫌虚假价格，政府有关部门对此应依法予以纠正和查处。如果政府不能严格加强市场监管，再严格的调控措施也只会变成“空调”。

2、调调涨涨已有“抗药性”

最新的房价统计数据让购房者揪心，东方财富网一项针对近5000名网友的调查显示，64.4%的人认为房价还会进一步上涨。

调研多家在售楼盘均发现，房价上涨预期仍旧强烈。北京大兴区某楼盘看房的购房者表示，看过的一些热点楼盘好几个都是日光盘，让人心慌，现在不出手恐怕更买不起。调控增加了买房者的成本和流程的复杂程度，房价该涨还得涨。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示，调控遏制了房价过快上涨的势头，但从三个月到半年左右的短期来看，房价温和上涨的可能性仍较大。如果政府不采取进一步措施，现阶段房价很难出现拐点。

十年调控，从调整投资性需求降温楼市，到出手救市，再到调控重重加码，祭出了一轮限购、限贷、限价、提高税收的调控大旗。在这个长期调控过程中，

京沪等一线城市部分地区房价翻一倍的区域比比皆是，房价合理回归的预期并未稳定。

北京大学房地产金融研究中心研究员尹斌认为，调控政策在抑制楼市投机的同时，部分刚需及改善型需求者的购房门槛同时高企甚至被限购。目前的调控还处在应当狠抓落实的关键时期，调控措施既要控制房价过快增长，又要保障刚需人群不被调控“误伤”。

暨南大学管理学院教授胡刚认为，十年调控，政府出台了很多人方案，用了很多手法，可以说，简单的、见效快的方式基本用过了，调控也开始遭遇越来越强的“抗药性”。必须解决体制性的土地财政依赖、房地产税收体制改革、房地产登记联网制度建设等“深层次”问题。只有短期行政调控为长期制度建设赢得时间，才具有意义。

还有专家指出，房地产也是投资市场，房子也具投资属性，因此，房价不单纯跟调控和供需有关，还和投资热点及宏观经济形势相关联，比如流动性过剩带来的影响，老百姓又缺乏有效的投资渠道，房地产市场就很容易成为投资投机的“蓄水池”。

二、“去行政化”或成未来方向

从近日召开的房地产行业内部会议透出信息，针对现行的房地产调控政策效果，有关方面正在研究和观察，若一段时间后调控效果无明显起色，不排除调整政策的可能。

“新国五条”出台至今已近两月，多地楼市成交量暴跌，但房价上涨压力仍存。国家统计局数据显示，4月70个大中城市中67个城市新建商品住宅（不含保障房）价格环比上涨。

分析人士认为，政策出台后，市场成交量出现大幅波动，不少城市住房供应量减少，房价上涨压力犹存，恐使调控落入“越调越涨”的怪圈。针对当前市场变化，决策层正在研究评估，拟经过一段时间观察后，决定是否对政策进行调整。

“新国五条”出台后，个别条款引发市场争议。其中，二手房个税新政已致多地二手房成交量出现腰斩。各地在落实政策的过程中，也祭出“限价令”等行政色彩浓厚的手段，造成市场供应短缺，房价上涨预期强烈。

事实上，尽管政策条款严厉，但不少地方变相涨价等行为层出不穷，一定程

度上削弱了政策效果。近期，北京等地频繁拍出高价地，也凸显出房企对后市的看涨心态。

业界认为，近期决策层对房地产调控表态甚少，意在淡化调控并观察效果。若未来房价继续上涨，市场指标始终没有起色，不排除最快在今年下半年对政策的个别条款进行调整。

在推进城镇化将继续释放大量住房需求的背景下，行政色彩浓厚的调控手段恐不利于房地产市场稳定，进而影响城镇化进程和经济走势。多家机构认为，“去行政化”将成为未来调控方向。

三、楼市调控期盼更多市场手段

业界普遍认为，中国现阶段房地产市场是“多种病症并发”，单凭房产税、交易税等某一税收都难以达到功效，需通过房产税、交易税等税收政策与疏导市场政策的交替实施、配套运用，“对症下药”才能实现中国房地产市场“药到病除”。

2011年1月底，中国开始在上海、重庆启动房产税试点。上海主要针对新购房超过人均60平方米的部分，税率为0.4%、0.6%两档；重庆则偏重对存量、增量独栋别墅以及新购高档商品房征收，税率为0.5-1.2%。据了解，两地实行房产税后，对遏制炒房投机、引导理性消费起到了一定作用，但两地房价仍“稳中有升”。

在调控新政逐渐发力的同时，众多学者及业内人士表示，“国五条”以及地方细则征税的对象、范围存在“一刀切”问题。

中国房地产研究会副会长胡志刚指出，楼市调控的初衷是遏制投机炒房，但目前广大改善性需求、刚性需求也被囊括在内，成为征税对象，各地细则普遍缺乏诚意。只有通过征收房产税来配合控制房价，才能帮助楼市实现“量跌价稳”。

专家指出，在房地产调控过程中过度的行政化调控只是权宜之计，随着改革的逐步深化，行政调控将逐渐淡出，而房产税试点的扩容无疑将有利于房地产市场长期制度建设。

复旦大学住房政策研究中心主任陈杰认为，房产税究其本质属于财产性税收，是对现行比较单一的税制进行补充与完善。通过房产税的调节，一方面可缩小现阶段过大的贫富差距，另一方面也可增加地方税源，缓解地方政府对土地财政的依赖。

同时，房产税征收力度不可因过猛而伤及合理投资，需通过因地制宜的差别化来进行“疏”与“堵”的结合。目前应注重将房产税制植入市场体系，注重房产税在税制结构中的长远功能和作用，建立起一个全面完善的税收体系。

专家还建议，在房产税政策出台之前，一方面有关部门要紧锣密鼓地制定房地产税制的长远规划和明年起步的实施方案，眼下先完成税收的立法工作；另一方面对外继续宣传诠释房地产税制的远景打算。

房产税试点扩围思路确定

三四线城市或更主动

《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》的出台预示着房产税出台日趋渐进。权威人士表示，个人住房房产税改革试点扩围已确定“向增量开刀”的思路，下半年将是试点扩围的关键时点；同时，房产税扩围，三四线城市或更主动。

确定针对增量房屋

国务院近日批转国家发改委《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》提出，扩大个人住房房产税改革试点范围。2008年以来，相关文件均提及房地产相关税收。综合历年的表述可发现，从2010年起，文件明确使用“逐步推进房产税改革”的说法，而此前的表述多为“深化房地产税制改革”，未明确提及房产税。业内人士表示，高层针对房产税的表态渐趋明确，说明房地产税制改革的思路逐渐明晰。尤其上海、重庆于2011年初启动房产税试点之后，推广该税种征收的大趋势日趋明朗。权威人士表示，出于试点顺利落地的考虑，房产税征收已确定“向增量开刀”的思路。该思路包含两层含义：一是对增量住房进行征税，不会覆盖存量；二是在划定人均免征面积的基础上，对超出部分征税。

不只是为抑房价

多位专家都肯定了房产税减少投机性需求，遏制房价过快上涨的效用。但也有专家指出，此前在上海、重庆进行的房产税试点目前看来效果并不好，即便今后增加试点，也无法确保达到预期的效果。北京大学财税法研究中心主任刘剑文认为，房产税与增值税改革配套，其目的不只是针对房价。推广房产税的最终目的是健全我国财产税体系，为地方政府提供稳定的税源，在一定程度上缓解地方

政府财力紧张矛盾。未来房产税的税收收入应考虑用来提供公共服务，如廉租房、公共租赁房等保障性住房建设。同时，不能只以增加地方政府收入为目的，房产税的改革也不是单一税种的改革，必须以税收体制的理顺和规范为前提。

三四线城市或更主动

有观点认为，此次《意见》出台预示着房产税进入调控领域的时机终于成熟；也有观点认为，房产税的开征还需要时间检验。天津财经大学经济学院副院长丛屹表示，考虑到房地产增速和GDP增速的关系，为实现经济增长的目标，政府当前不会轻易采取措施打压房地产市场，随着个人不动产登记和全国房产信息联网建设的推进，房产税的进一步推行有可能在明年到来，而且能否落地最终还要取决于地方政府的配合程度。专家普遍认为，当前一二线城市的房地产市场保持了温和上升的态势，此类城市主动推动房产税改革的可能性不大，反而一些三四线城市，因为过去几年激进的土地出让速度，目前库存高压，房屋价格又上不去，地方政府为解决财政问题，更有可能从存量住房中寻找突破，这一轮扩容，三四线城市在房产税改革方面会更有主动性。

中指院：1.5线城市赶超1线城市

在中国城市加速发展的过程中，1.5线城市正在逐渐向1线城市靠拢，甚至在房地产开发投资吸引力上已经超过了部分1线城市。

中国指数研究院5月29日发布了2013年40个大中城市房地产开发投资吸引力TOP10，从第1名至第10名依次是北京、上海、重庆、成都、广州、深圳、杭州、沈阳、天津、苏州。其中，住宅市场投资吸引力排名前四的依次是北京、上海、重庆、成都；办公楼市场投资吸引力排名前四的为北京、上海、广州、成都；商业用房前四位则是北京、重庆、上海、沈阳。

值得关注的是，重庆和成都的总排名超过了广州和深圳这两个1线城市。根据中指院对2线城市的最新分类，重庆和成都都被划入1.5线城市，其他被划入的还有天津、沈阳、武汉、杭州、苏州、南京，共计8个。

研究显示，1.5线城市正在更好地发挥其区域中心功能，市场规模、发展速度逐渐向一线城市靠拢。就未来投资发展潜力而言，1线城市的投资潜力将最为稳定，而中部快速崛起的1.5线城市将吸纳最为可观的投资需求。

就住宅市场而言，在城镇化效应带动下，40个大中城市住宅市场发展速度均相对较快，但1线城市市场需求将呈现中心城区高端化、郊区低端化的两级分离，其他城市尤其是中部重点1.5线城市大多处于市场快速发展阶段；就商业和办公用房市场而言，表现类似，在经济发达的1线及1.5线城市，需求相对较为旺盛，具有一定发展空间，但部分二线城市及2.5线城市正处在消化近年大量供应的时期，投资、建设步伐面临调整。

中指院预测了不同城市的未来发展趋势。对于1线城市，城市多元化和城市群一体化是未来大趋势，住宅市场则呈现明显的郊区化。

在1.5线城市中，规模主导的城市，其住宅市场将向近郊扩展，城中村建设和旧城改造会提供机会，整体发展均衡，但局部区域竞争激烈；价格主导的城市，则多集中于长三角地区，受益于高铁周边发展迅速，区域一体化水平提高，房地产发展潜力大。

2线城市的整体规模小于1.5线城市，市场发展主要集中在中心城区附近，中长期看好近郊区域。2.5线城市中，部分城市供应过剩，投资回报速度相对较慢，但市场吸纳力逐渐释放，潜力有待发掘。

根据中指院最新分类，1线城市共计4个，包括北京、上海、广州、深圳；1.5线城市共计8个，包括重庆、成都、天津、沈阳、武汉、杭州、苏州、南京；2线城市共计17个，包括西安、郑州、长沙、大连、青岛、合肥、无锡、福州、宁波、哈尔滨、厦门、昆明、长春、贵阳、济南、温州、石家庄；2.5线城市共计8个，南宁、南昌、三亚、呼和浩特、乌鲁木齐、银川、太原、海口。

调控致部分房企战略逃离

地产行业洗牌加剧

经济运行和行业发展总有波峰、波谷，如何在行业调整的洗涤中笑到最后，考验着每个房企掌舵人的经营头脑。在面临调整时，有人选择了离场，也有人看到了机遇。专家表示，大房企不断“开疆扩土”抢占市场份额，中小房企则面临项目短缺资源殆尽的窘境。持续的政策调控所引发的行业整合已然愈演愈烈，而强者恒强的局面还将继续。

调控致部分房企战略逃离

今年以来，以万科、保利、恒大、龙湖等为代表的诸多房企，在全国各地的土地市场上屡次出手，掀起了一波又一波的拿地热潮。到了今年的4月和5月，包括上海、北京、重庆等地在内的多个城市的土地成交单价和总价均创出了新高。然而另外一个现状是，仅在今年5月就有包括云南白药、天伦置业、上海新梅等在内的上市房企宣布正式退出或拟将退出房地产行业。根据不完全统计，从去年底到今年5月，前后总共有将近20家上市房企宣布正式退出或打算退出房地产行业。在行业调整的影响下，房企的生存“门槛”不断提高。

几乎所有离开地产行业公司，都将原因归结于结算收入下降、开发项目难寻。而这也反映出当前地产行业运行的一大特点，优质资源仅仅是“有钱人”的游戏，就像不断攀升的地价一样，只有大型开发商才有能力去争夺。

专家表示，今年出台的楼市调控政策，市场上的投机和投资需要得到了有效抑制，因此给开发商带来了巨大的压力。一些资金实力不强、运营能力不够成熟的中小开发商最终迫于市场压力，而选择离开。

行业调整有利提升生活品质

目前的政策调控和行业调整，可以使得房地产行业发展更加成熟。将加速一些不能适应市场环境企业的淘汰，从而留下一些有品牌、有实力的房企，为购房者打造出更有品质的居住环境。

专家表示，当前的房地产环境，给一些有实力的开发商带来了新的发展机遇。他们能够利用自己的品牌和实力，开拓更多的发展领域，比如旅游地产或者海外投资，也能给购房者带来更加丰富的生活条件。

当前房地产市场已经不仅仅是买块地建了房就能赚钱的年代。在调控政策的影响下，项目资金周转难题导致开发商“举步维艰”的案例屡见不鲜。如中江地产便因“紫金城”商铺回购难题而拖累了业绩，公司控股股东的股权流转更是因此而遭遇流拍。显然，当前对于开发商而言，如何实现资金顺利周转、如何完成项目定位、如何保证项目品质等，都是需要考量的要点。业内人士表示，市场的激烈竞争，将迫使开发商更加注重项目品质和开发商的品牌打造。以前只要有钱也许就能修几栋楼，然后就开卖。但是现在很多购房者越来越注重居住品质，因此就迫使开发商必须满足购房者的新需求。

专家也认为，房地产行业调整后，剩下的实力开发企业会更注重项目品质的

打造，重视项目的后续服务，从而提升人们的生活品质。

行业洗牌倒逼房企转型

面对目前竞争日益激烈的房地产市场，一些上市房企选择了“黯然”退出，从当时的狂热入场，到如今的无奈退出，让人的确是唏嘘不已。曾经让人垂涎三尺、同时也广受社会诟病的房地产行业，经过这些退市房企的“现身说法”，似乎也在向市场述说，现在的房地产并非一般人想象的那么暴利与简单容易。

相反的是，一些拥有远大战略目标的企业，并不希望市场大起大落，他们更希望在平稳的市场中逐步发展进步。而面对当前竞争越来越激烈的市场环境，一些房企选择了战略转型，其中转型则包括“下乡”、“出海”与多元化。

目前一些中小房企在城市核心区域竞争不过大开发商，就选择出走“二三线甚至三四线城市”，到“乡下”去寻找新的机会。同时，以万科、绿地为代表的一些实力房企，则充当着我国开发商“海外投资”的排头兵，他们将自己的战略延伸到了美国、韩国、俄罗斯等。只不过，这并不是一般的企业能够做到的。更为实在的则是一些开发商选择进入旅游地产、养老地产等新兴领域，力图通过多元化的发展战略，谋得生存机会。

但无论是止损离场，还是扩大规模，房地产调控所带来的行业整合潮还将继续。在这危、机并存的关头，房企更需要重视风险控制，既避免盲目扩张，也需要适时“止损”。但从短期来看，由于地价持续攀升，大型开发商在土地市场上的优势已经成为其获胜的最大“法宝”，强者恒强的趋势仍将继续。

楼市处“泡沫时代”转角

调控不可或缺

近日，摩根士丹利亚太区首席经济学家谢国忠发表研究报告称，世界经济正处于有史以来最大的房地产泡沫中，而且中国的房地产泡沫尤其严重。预计中国的房地产泡沫将在数月内破裂，最长不会超过一年。专家指出，中国政府应使用经济手段对楼市进行干预，减少甚至取消行政干预。通过征收房产税的方式来调控，同时在保证公平公正的前提下，更好更快地建设面对低收入人群的住房保障体系。

楼市泡沫化严重

近日，摩根士丹利亚太区首席经济学家谢国忠发表研究报告称，世界经济正处于有史以来最大的房地产泡沫中，而且中国的房地产泡沫尤其严重。预计中国的房地产泡沫将在数月内破裂，最长不会超过一年。今年4月，做空大师查诺斯也曾表示中国的房地产泡沫超过迪拜1000倍，甚至更严重，他认为中国正处在“泡沫时代”。2013年5月召开的伯克希尔·哈撒韦公司股东大会上，股神巴菲特对中国媒体表示自己坚决不会在中国买房。

此前一家俄罗斯国际地产咨询公司报告称，全球36个城市工薪阶层以用工资购买一套70平米的公寓为标准，柏林人付清全部房款的时间最短，平均只有3年，大部分欧洲大城市的需10到14年。中国香港和韩国首尔则需要约20年。全国房地产商会理事李骁表示，在中国境内，按照一线城市（北京、上海、广州）的标准测算，平均需要40年。无论从房价收入比，还是从住房租售比、房地产投资比重及住房空置率等不同的指标来看，房地产存在很大泡沫。

浙江大学经济学院副院长金祥荣教授指出，由于中国房地产市场开放时间较晚，从而导致其爆发性增长，在此过程中出现了投机过度，从而产生了泡沫；同时房产市场自身调节手段失灵时，政府又未及时加以调节。

泡沫仍在扩大

近年来，随着房价一路走高，楼市“春天派”的预测似乎每言必中，在与一些看空者的打赌中也大多赢得胜局。但随着房价继续上涨，业内对楼市也开始持谨慎态度。万科董事会主席王石认为，中国楼市存在明显泡沫，且可能因失控而破裂。

北京中原地产研究总监张大伟指出，由于货币供应量的提高、购房者对新政策的恐慌以及开发商的加速投资，近期楼市泡沫，尤其是一线城市，愈发明显。

上海房地产经纪协会副会长朱大鸣表示，房价上涨压力大并不等于部分城市房地产市场没有泡沫。一线城市房价的反弹速度很快，楼市“国五条”能否抑制其涨幅，目前尚不好说。

王石则指出，过去两年中国楼市调控还是有效的，抑制了房价疯涨。但仅靠硬性行政措施的抑制做法不可持续，政策还需调整。

张大伟也认为，挤碎泡沫，即控制房价上涨并非治本之策，只有提高居民收入，使其与现在的房价相匹配，同时降低经济对房地产行业的依赖，才能消除房

地产市场的泡沫。

楼市调控不可或缺

中国房地产市场存在泡沫已成为不争的事实，但泡沫何时破灭仍需要时间的检验。专家指出，政府的干预不可缺位，且应注重方式方法。

全国房地产商会理事李骁表示，按照一般经济规律，是泡沫总会破裂。重要的是在破裂前能够消化。

金融大鳄索罗斯表示，现在中国影子银行的问题很严重，这和导致2007年美国金融危机的次级贷款很相似。这个问题始于去年，当时政府试图控制贷款，国有银行把资金以高于利率的价格进行贷款。很多公司尤其房地产公司都愿意接受这样的贷款，尽管他们的利润正在缩水，这就有风险了。去年开始影子银行快速发展，如果这样的情况继续发展下去，再过几年，金融市场就会崩溃。中国房地产业的泡沫正在形成，需要调控。

浙江大学经济学院副院长金祥荣教授建议，政府应使用经济手段进行干预，减少甚至取消行政手段。应取消限购政策，通过征收房产税的方式来调控，同时在保证公平公正的前提下，更好更快地建设面对低收入人群的住房保障体系。李骁也认为，由于中国房地产的先天缺陷，政府调控不可避免，但必须注意方式方法。在实施房产税后，政府能够取消行政手段，降低对土地财政的依赖。但调控也并非能一蹴而就。在房产税尚未施行前，赞成对低价的商品房进行长期的限购和限价。

房企5月业绩集体上扬

一线城市已现供大于求

“红五月”已过，多家上市房企纷纷公布其“红五月”成绩单。在已公布业绩的房企中，绝大部分5月的销售数据向好。不过，销售业绩虽然弱势复苏，但受“国五条”调控影响，一线城市的销售前景依然不容乐观，楼市库存量已出现上升态势，而目前一二线城市“抢地”潮涌，未来“供大于求”趋势明显，房企经营环境有所好转。

龙头房企销售业绩飘红

从目前公布业绩的房企来看，绝大多数企业5月份业绩同比环比都录得增长。

万科发布公告称，公司5月份实现销售面积122.6万平方米，环比增长10.7%，同比增长19.6%；销售金额141亿元，环比增长14%，同比增长32%。

保利地产此前公布的前5月销售数据也颇为可观。数据显示，保利地产在今年前5个月销售额已突破500亿元，达成去年销售业绩半数。

规模稍小的上市房企5月的销售情况也不错，旭辉控股、融创中国、合生创展、中骏置业等房企5月及首5月销售数据都“飘红”。

兰德咨询总裁宋延庆表示，早在2012年，房地产行业企业“销售业绩增速加快、分化加剧”已基本成为事实。预计未来几年内房地产市场集中度会进一步提高，练好内功将是重中之重。

房企销售价格普遍上涨

在成交量上涨的同时，不少房企的销售均价也出现普涨之势。

数据显示，5月，万科项目的销售均价为1.155万元/平方米，单价同比提升了近千元，环比提升了近370元/平方米，符合5月的行业背景。截至2013年5月底，融创中国实现合约销售金额187.4亿元，同比增长111%，合约销售面积约89.2万平方米，合约销售均价约21020元/平方米，在去年同期16240元/平方米的基础上增长了29%。

中国指数研究院数据显示，5月全国100个城市新建住宅均价为10180元/平方米，环比4月上涨0.81%。这也是百城房价连续第12个月环比上涨，但涨幅比上月收敛了0.19个百分点。

中国指数研究院报告分析称，进入5月以来，随着“国五条”、限价等调控政策的逐步落实，开发企业推盘积极性有所下降，部分购房者观望情绪渐起，多个城市住宅成交量相比上月继续下降，传统“红五月”成色不足，在土地价格上涨、热点城市当前供应依然不足、货币政策预期放宽的大环境下，未来房价继续上涨的预期依然较强。

一线城市已现供大于求

从全国的数据来看，也呈现出弱势复苏的状态。但一线城市的销售状况依然不容乐观。易居研究院报告显示，5月份，4个一线城市新建商品住宅成交面积，同比下降12.1%，环比增长11.4%。相比4月出现反弹，但对比2012年5月以来的整体水平，反弹力度偏小。易居研究院副院长杨红旭表示，今年下半年，全国住宅

成交量，主要看三线城市和部分二线城市。与之相对应的，是近期房企在一二线城市疯狂拿地的现状。一二线城市，尤其是一线城市，已显出“供大于求”的端倪。

中原地产市场研究部统计数据显示：5月上海新建住宅成交面积为90.2万平方米。相比3月末全市一手房可售面积987.1万平方米的低点，6月初上海市一手房可售面积为1041.3万平方米，供应面积达到2011年以来月度最高值。而在北京，5月全月期房住宅供应套数环比同比均有上涨，连续3个月供应超过4500套，市场出现供大于求。

房企市场预期乐观

除了销售数据向好外，房企融资环境也偏向宽松。2013年一季度，房地产信托新增1532亿元，环比涨39%，同比涨247%。另外，房地产贷款也出现较快增长，一季度增加7103亿元，同比多增4667亿元，增量占同期各项贷款增量的27%。从销售数据以及融资环境来看，房企经营环境有所好转。

链家地产市场研究部张旭表示，在前一轮调控造成的市场影响见底回升之后，持续1年多的时间内，房企销售回笼资金充分，持有流动资金上升以及负债的降低，都成为在土地市场开展新一轮扩张的资本。房企补仓意愿上升，得益于新房市场旺盛的需求，房企新增项目去化率较高，库存压力降低。房企高溢价拿地，也体现出其乐观的市场预期。

房企大鳄结盟

专业合作或赋予产品新定义

近几年，国内房企联合拿地、联合开发模式蔚然成风。业界表示，在近几年的调控形势下，资金链问题曾一度成为房企合作的主要诱因。同时，品牌房企的强强联合，意在实现优势互补。当不止一个品牌房企将各自的专业特长注入同一个项目时，将赋予产品新的定义，也将成为其面对竞品时独到的卖点。

房企大鳄频结盟

近几年，国内房企联合拿地、联合开发模式蔚然成风，从万科与五矿联手香河拿地，到绿城携手华彬攻坚上海房地产市场，再到富力、合景泰富、雅居乐、世茂四大开发商联手天津造城，开发商联合拿地、联合开发的模式开始增多。

如进入2013年，国内头号房企万科明显加快了外扩的步伐，先是与新世界合作拿下了香港港铁荃湾西站项目，又与素有“美国头号房企”之称的铁狮门公司合作开发旧金山富升街201地块，4月份再与吉宝置业建立战略合作伙伴关系，双方的首个合资项目将是新加坡丹那美拉的一处公寓。从中不难发现一些端倪，在万科开疆拓土的征途中，身边总有一位实力强劲的“合伙人”。万科年报显示，该公司2012年全年新增开发项目78个，其中的46个属于合作开发，比例接近60%。

没有永恒的敌人，只有永恒的利益。这句话用来形容当下楼市开发商频频“牵手”最恰当不过。深圳中原地产都市豪宅部副总经理张卓艺认为，如果两个开发商联合拿地，一起合作，同样一个项目，只需要用以前50%资金配比即可。另外一半的资金还可以开发其他的项目，不仅降低风险，利益也会更大化。

强强联手竞争正转向竞合

在近几年的调控形势下，资金链问题曾一度成为房企合作的主要诱因，然而，随着企业并购潮的来临与市场洗牌过程加速，由巨型品牌房企擎起一片天空的格局逐渐明朗。与中小开发商的捉襟见肘相比，方兴、融创、恒大、万科、龙湖、保利等龙头企业业绩的一路飘红，这或许就是最好的佐证。

业内人士表示，与大鱼吃小鱼相比，更期待占据二八法则中20%部分企业的强强联手，期待真正意义上大开发商的出现，这也是市场的呼唤。随着时代的发展，房地产行业“诸侯割据”的局面也正在发生明显的变化。与之前的“分庭抗礼”相比，强强联手几乎是很多主流企业的共同意识。

方兴地产表示，出于对产品升级需求的考虑，企业所选择的战略合作伙伴一定要具备高度前瞻性发展眼光，并与自身实力相当，能够实现优势互补，而融创中国完美契合了这些标准。方兴的“绿色科技”精工产品理念与融创对生活的深透理解相互交织，能形成软实力与硬实力的结合，从而实现产品双方面的飞跃。

新的发展时期，地产巨头之间原本简单的竞争关系正向着纷繁复杂的竞合演变。南开大学房地产金融与法律研究中心主任、天津市房地产学会副会长徐宝满分析称，“大小联合”、“强弱联合”的案例少了，“大大联合”、“强强联合”的典范开始成为合作的主流，这是地产市场洗牌的必然结果，强强联合有利于彼此资源及资产的重新组合。

专业合作赋予产品新定义

品牌开发商之间的合作，并非“凑钱做生意”那么简单，强强联合之下首先得以叠加的是品牌和信誉。然而合作者更加看重的是对方身上闪耀的专业优势，因为由此可能带来的将是更具优势的土地资源、更本地化的运营建议、更趋完善的产品规划、更出色的销售业绩，当然还会包括产品品质的提升，甚至是物业服务水平的提高。

不难看出，强强联合归根结底是专业与专业的联合。在绿城与融创的合作中，前者在高品质物业领域积累的良好口碑以及在上海地区的市场基础是后者希望加以利用的，而融创在项目定位、整体运营等方面的丰富经验也正是绿城所需，这才造就了合营公司此后在拿地和销售两端皆有所建树的丰收局面。

徐宝满表示，品牌房企的强强联合，意在实现优势互补。当不止一个品牌房企将各自的专业特长注入同一个项目时，将赋予产品新的定义，也将成为其面对竞品时独到的卖点。因此，置业者在做出购买选择时可以给予这类项目更多的关注。

融创中国董事长孙宏斌表示，中国的房地产业正处于发展中的阵痛期，专业化程度越高，产业链上的单元愈细分愈有利于整合资源和集中优势，未来高端住宅的发展方向将是建立在多维度基础上的全面提升。

个人不动产登记制度改革迈重要一步

“房地合一”信息系统有望对接

多年踟蹰不前的不动产登记改革制度终于要迈出重要一步了。国土部和住建部两部门的系统正在设法对接，对接成功后即可形成“房地合一”的个人不动产登记查询系统。同时，专家还建议，需设立统一的不动产登记机构。

不动产登记制度改革迈出重要一步

按照国务院办公厅于3月底发布的一份名为《关于实施国务院机构改革和职能转变方案任务分工的通知》规定，将于明年6月底前出台不动产统一登记条例。国土部下属中国土地矿产法律事务中心已于5月16日召开不动产登记研讨会，专门部署不动产登记制度改革。国土部副部长胡存智表示，将积极会同其他部门推动不动产统一登记制度建设。国土部地籍司一位相关人士表示，土地登记是近年来国土部重点推广的一项工作。此前，国土部、住建部都有自己的联网信息系统，

各自为政。住建部从2010年开始推行的全国房地产信息联网系统，按照其规划将在2015年覆盖所有地级城市，而国土部的全国土地登记查询系统也非常完善，并已执行多年。

“房地合一”是第一步

参与过住建部《房屋登记办法》制定的清华大学法学院副教授程啸表示，“房地合一”算是第一步，此次要求将各个部门的不动产登记整合成统一的标准，实现全国联网。过去几年，建立统一的不动产登记制度一直步履维艰，甚至频频受阻。前几年，这项制度在上海、广州、深圳、重庆四地试点，但也仅限于“房地登记机关统一”，其他不动产登记分散在各部门，各行其职。中国社会科学院法学所民法室主任孙宪忠称，中国的不动产分类复杂，不同类型的不动产归属不同的部门。在许多城市，“房、地”实行分开登记，国有建设用地使用权在土地部门登记，房屋则在房产部门登记。像这样，中国不动产登记的部门近10个，包括林业部门发林权证，农业部门发土地承包经营权证等。

或设统一机构

国土部副部长胡存智指出，不动产登记制度的创新和建设，是本轮国务院机构改革和职能转变中三大基础性制度建设之一。清华大学法学院副教授程啸表示，要推进统一的不动产登记制度，首先要解决立法问题，尽快推动不动产登记法或条例的制定。接下来，还要再研究设立统一的登记机构。同时，可以把国土和住建部门登记的功能先抽出来，建立一个国家层面的登记机构，专门负责所有的不动产登记。其他专家也认为，正在起草的《不动产统一登记条例》应该考虑设立统一的不动产登记机构。业内人士表示，不动产登记制度要真正发挥作用，需要身份认证体系和信用体系建设相配合。届时从身份认证、信用记录、不动产信息对个人信息进行登记记录，“房叔”、“房姐”们也会无所遁形。

旅游地产成占地大户

或成房企调控避风港

从最早的国际旅游岛海南，到今天的云南西双版纳、大理、腾冲，以及山东、河北张家口、辽宁东戴河……旅游地产正以遍地开花之势四处落地。大规模拿地、多区域扩张的同时，掠夺式开发、模式同质化等问题也日益凸显，引发业内关注。

专家认为，以住宅开发模式去做旅游地产并不可持续，都想以短平快策略“速战速决”，迟早会出问题。

旅游地产开发“大跃进”

近年来，旅游地产开发的主题不断翻新，项目卖点也从最早的海景房引申出山景、湖景、养生、古镇、文化等诸多主题，区域遍布大江南北，从沿海蔓延至内陆城市。中国房地产协会副会长朱中一指出，目前国内32个省会、直辖市中，有27个城市都存在旅游地产项目的开发。这些项目绝大多数并不是真正意义上的旅游地产，只是房地产企业在异地的开发。全国工商联商业不动产专委会主任朱凌波认为，地块面积大，拿地成本较低，土地增值部分才是众多房企最为看重的，这也是各类房企趋之若鹜涌入旅游地产开发的重要原因之一。而中国房地产业协会旅游地产秘书长蔡云也表示，目前50%以上的上市房地产企业中，旅游地产的投资配置已超过50%。

旅游地产或成房企调控避风港

住宅市场一再遭遇调控紧箍咒，让越来越多的房企在热销中屡遭“滑铁卢”，众多房企都在或主动或被动中寻求转型，寻找新的突破口。其中，各类产业地产迎来了生机，受国家十二五规划的鼓励刺激，旅游地产作为区域经济发展的重要载体，也在此轮房企的转型大潮中高调崛起。既和政府合拍，又和政策合拍，还能增加土地储备，企业何乐而不为？业内人士指出，目前旅游资源较丰富的区域多是二三线城市，开发限制较少。旅游地产热的背后，是企业 and 政府双向作用的结果。中国房地产学会副会长陈国强认为，房地产企业首先有土地储备的需求，而以发展旅游业为由头，规模化地出让土地，地方政府也可获得直观收益，至于土地实际利用情况如何，后续开发过程中并无严格督察，也为各类问题滋生提供了土壤。

“粗放”的开发模式显弊端

对于何为真正的“旅游地产”，业内人士观点不一，但针对现存的大部分旅游地产项目，都不约而同地指出“实际上是依靠旅游资源销售传统住宅。”以旅游地产名义，做常规的住宅开发。作为这种粗放模式的先驱，海南，吸引了国内主流房企悉数到场，大规模开发已导致目前市场出现供过于求的消化不良。陈国强指出，海南的旅游地产供应量已严重过剩。企业和政府都将短期利益作为着眼

点，以住宅开发模式去做旅游地产并不可持续，都想以短平快策略“速战速决”，迟早会出问题。业内人士指出，此模式对早期进入的企业而言，拿地成本较低，带来的压力较小；后进入的企业在未来将面临庞大的市场供应量，会备受煎熬。

中国房企试水东南亚市场

需留意政策法规

近年来，在马来西亚、新加坡、泰国等东南亚国家开始出现中国房地产企业的“身影”。中国房地产企业在海外“试水”，开拓新市场时难免会遇到“水土不服”的情况，投资时应选择市场成熟、文化贴进的国家，且房企需留意当地政策法规，并选择和当地优秀的知名开发商进行合作以便更好地融入当地市场。

市场成熟、文化贴进是投资的重要标准

中国房地产企业碧桂园去年在马来西亚南部柔佛州首府新山投资了5个房地产项目。虽然售楼中心尚未建好，但仍有许多看房者在临时展示区里咨询。目前已有1200套房被认购，其中60%是中国买家。对此，碧桂园区域总裁、马来西亚项目总代表阮家声表示，中国人在海外投资置业，对海外公司不甚了解，沟通上也常遇困难，碧桂园等国内大型企业在国内知名度高，具有品牌优势，国内客户往往会更信任。而且，这些中资企业还可以通过国内网络，宣传介绍自己在海外的项目。因为东南亚国家文化、习惯比较贴进中国，因此东南亚成为中国许多房企全球战略布局的首站。中国房地产企业在海外“试水”，开拓新市场时难免会遇到“水土不服”的情况，马来西亚的文化、政治等投资环境较好，比较有利于企业的发展。

融入当地、稳健合作是打响知名度关键

泰国房地产协会主席蓬那立·川差席表示，中国房地产公司投资海外要提前做好调研，谨慎对待细节。比如，在具体开发设计中，需要尊重并符合当地的风俗和喜好。有的中国房地产企业投资开发的楼盘设计不符合泰国人的偏好，致使销路不佳。中国企业在进入海外市场时要严格遵循当地法律条款，并且选择成熟稳妥的合作对象；投资的项目要注重品质和环保，打造良好的口碑，这样才更具市场竞争力，更好占有市场并赢得口碑。如万科公司在海外开展业务时倾向于选择进入比较成熟的市场，通过具体项目的合作，学习优秀同行的商业模式和管理

经验，同时获得更高的认知度。万科认为，房地产企业需要在国际化业务方面非常谨慎，通过控制“试水阶段”的投资规模，并在进入一个新的市场时，选择和当地优秀的知名开发商进行合作以便更好地融入。

进入海外市场需留意当地政策法规

绿地集团去年底在泰国的曼谷和芭堤雅，开发了两处房产项目。绿地公司此前曾表示，市场潜力是进军海外的重要权衡因素，泰国有大量中国游客，在旅游城市芭堤雅投资酒店式公寓，主要为了满足中国游客及当地华人的需求。但一些业内人士表示，房地产业是本地化属性很强的行业，不同的市场，在政策法规、金融环境和客户需求等方面都存在较大差异，因此中国企业进入海外房地产市场需要格外谨慎。泰国房地产协会主席蓬那立·川差席表示，泰国法律规定，在泰国开发房地产的外国企业必须在投资、设计等一系列环节与泰国本土公司合作，商品房在出售时有40%必须留给泰国人，而马来西亚的法律则规定，商品房的1/3必须出售给当地马来人。

城镇化还需循序渐进

近十年来，我国经历着世界上最大规模的城镇化过程，10年间，城镇化率年均增长1.35个百分点，城镇人口年均增长2096万人。中国的社会结构迎来了一个历史性变化——到2011年，全国城镇人口达到6.91亿，城镇化率首次突破50%关口，达到了51.27%。这表明我们已经告别了以乡村型社会为主体的时代，进入到以城市型社会为主体的新时代。但是快速的城镇化也带来一些值得关注的问题，在快速的城镇化过程中，许多城市的发展超出了正常的轨道，城市的建设布局出现无序乃至失控。使社会经济发展与资源、生态、环境之间的冲突越来越严重，已经对我国社会经济可持续发展构成了危害。城市化是我国经济社会发展的必然趋势和强劲动力，但如果不遵循城市发展的客观规律，不循序渐进，城市化就难以健康发展。

一、城镇化要转变发展模式

1、城镇化是改革发展的综合枢纽

城镇化是一个涉及国内诸多改革发展重大课题的综合性枢纽性问题。从经济方面看，城镇化对于国家经济结构转换具有战略意义，可以促进劳动力及土地等

资源配置的高效化，为产业结构调整、发展方式转变提供新的战略空间。

从社会方面看，城镇化对于塑造中国新社会形态和转变社会组织方式具有催化作用，可以促进中国社会活动方式、社会保障和社会管理方式的变化，为提升中国社会的城市化、现代化成分提供动力源泉；因而，城镇化是攸关我国经济社会改革发展的重大战略问题。

城镇化具有集聚性特征，既有经济的集聚效应和财富的积聚效应，同时，也可能有矛盾积累效应和收入分配的马太效应。就此而言，城镇化是我国经济社会发展的重要“旋转门”，转得好可能促进经济社会发展，快速跨入高收入国家行列；转得不好就可能带来经济社会发展的困难和矛盾，进而跌入“中等收入陷阱”。

2、城镇化是跨越“中等收入陷阱”的战略空间所在

毋庸置疑，由于我国城镇化水平总体偏低，城镇化是我国推动经济社会发展的重要战略空间所在。目前我国城镇化率只有51.3%，仅相当于美国1910、日本1960和韩国1970年的水平，与许多与我国经济水平相近的发展中国家相比也明显偏低。根据各国经验，城镇化率达到70%左右才稳定下来。因此，未来我国城镇化提升的战略空间还很大。城镇化对扩大内需的两大方面——投资需求和消费需求都有积极的意义。

从投资需求看，据估算每增加一个城市人口，城市基础设施投资等将增加10万元；倘若城镇化率每年提高一个百分点，全国城市人口将增加约1000万人，城市基础设施投资将可增加1万亿，再加上为形成消费对象和消费条件所进行的其他投资，以及需要增加的公共服务投资，这将创造巨大的有效投资需求。从消费需求看，城镇化将可能缩小城乡差距，总体上增加城乡居民的收入，进而拉动消费需求；特别是推动改变乡村简单的“吃、穿、用”为主的消费结构向多样化、时尚化消费为特色的消费结构延伸和升级。从以往的经验看，城镇化将会在住房和与居住相关的各种消费，医疗保健、道路和通讯等方面的消费，以及各类教育、文化、体育和娱乐消费等方面，创造潜力无限的消费需求。因此，城镇化可为扩大内需，推动经济可持续增长提供了充分的需求条件。

跨越“中等收入陷阱”必须注意城镇化中的分配不公和城市贫困化。在城镇化过程中，城市资源逐步进入到乡村地区是一个必然的过程。在这个过程中，激活农村资源对于发展是至关重要的。但是，必须防范由此引起的初始社会资源分

配不公。城镇化必然带来大量人口集聚在城镇，由于人口的集中，充分就业和基本社会保障是不可回避的问题。拉美一些国家由于城市人口过分集中，就业机会不足，无收入来源及低收入者的人口增加，造成程度不同的城市贫困化现象。而贫困又进一步引致人口素质低下、贫民窟、非正规就业、治安混乱、疾病传播等其他社会问题，由此形成“贫困的恶性循环”。这应成为我们推进城镇化的前车之鉴。

3、新型城镇化要转变城镇发展模式

国家发改委中国城市和小城镇改革发展中心主任李铁表示，2012年中国城镇化率超过36.2%，对于前年有1.4%的增长，可以说我国城镇化发展是高速增加。高速增长意味着我们把其他国家几百年的历史浓缩到三十年里面。由此各种矛盾也在爆发，也带来许多问题。

中央明确提出新型城镇化的重点是稳步推进农民工进城，而农民工进城要解决几个方面的问题。第一要推进重点人群在城市落户。第二要通过农民工的进城来解决农民工的就业问题，提高其享受公共服务的水平，当这种公共服务的差距缩小之后，户籍存在的差距也就缩小了。城镇化重点之一就是从现在开始一步步改革实现农民工市民化，农业人口转移市民化。

同时，新型城镇化还要解决城镇发展模式的转变。我国七亿人口居住在将近两万个镇，这两万个镇走什么样的发展模式才能顺利地接纳农民工进城就业，解决他们公共服务，走什么样的方式才能使资源得到更有效的应用？

李铁表示，城镇化的发展模式面临着转变，从粗放型向资源集约型沾边，要改变摊大饼的发展方式，促进人口集中、提高土地利用、城镇容积率和人口密度。

同时，要防止城镇政府决策短期行为，促进制定长远发展目标，遏制政绩工程和视觉工程，并实现以人为本的发展战略，给新增长的居民一些新的生活模式。最重要的是，要合理规划，因地制宜，推广绿色、低碳和生态的城市可持续发展道路。

二、城镇化要弄清楚几个基本问题

北京师范大学金融研究中心主任钟伟表示，我国面临着一系列挑战，包括财税体制的改革、薄弱的社会保障、医疗体系等。从消费来看，很多人对我国的消

费抱有巨大的希望，但我国的消费市场并不像想象得那样有巨大的潜力。因为消费增长受到中国的储蓄率和收入增长的制约。

房地产从2002-2010年基本上是“一个领先于中国经济的爆发式的增长、具有丰厚利润汇报的行业”。2013-2014年，房地产处于销售旺盛、融资便宜、投资谨慎、现金流改善的状态。如果按重庆和上海的模式扩大房产税试点，对房地产行业影响不大，如果2015年开始，在持有环节真正尝试开征房产税，则0.5%的税率就足以影响房地产市场的急剧调整，从中长期看，房地产已进入平台期。

针对城镇化，需要弄清楚几个基本问题，包含城镇化的重心到底放在大城市还是中等城市，或是县地级市抑或是小城镇等。而政府将如何保证对现在已经迁徙的常住人口，或未来将要迁徙的常住人口提供就业、养老、医疗、教育等方面的保障。

中国房地产与住宅研究会副会长顾云昌表示，尽管我国现在有52.6%的城镇人口，但其实真正达到城镇居民水平的，已经成为城市居民的人口只占36%左右，这中间17%的人口是以农民工为主体的，他们没有真正享受到城镇化的待遇、生活、福利等。未来20年，既要有新进城农民的市民化，更要有已经进城农民的市民化。所以中国要真正完成城镇化还需要很长的一段时间。

城镇化和房地产密不可分，新型城镇化给房地产带来了巨大的机遇。城市化当中有两个硬件不可离开。第一，进了城镇要留得住，要有工作的场所，要有房子住。第二，基础设施的改善，包括交通、广场、医院、学校的发展。

三、城镇化不等于房地产运动

业界人士表示，实践证明，土地城镇化远快于人口城镇化，这种“以圈占土地为核心”的城镇化，是一种“金玉其外、败絮其中”不可持续的城镇化，是一种需要极力避免的城镇化。中国城镇化面临的最大问题是城镇化远远落后于工业化，人口城镇化严重滞后于土地城镇化。这种“以圈占土地为核心”的城镇化，与中国“打工型经济体”发展规律相吻合，是一种不可持续的城镇化。

专家指出，仍要警惕将新型“城镇化”与“房地产”划等号。如果只是一味借城镇化大量圈地，大搞房地产开发，而不懂得与产业协同推进、与就业统筹考量，将后患无穷。

城镇化需要户籍改革，需要全面开放小城镇或是县一级的户籍管理，需要在

土地资源、社会保障上做改革等。同时，城镇化不能等同于在三、四线城市搞一场人类空前规模的房地产运动。应对中国未来的命运，对房地产未来的增长空间，需要有防御性和强烈的危机感。目前不是居安思危的时候，而是居危思危。

同时，中国国际金融有限公司首席经济学家彭文生表示，当前中国房地产泡沫聚集，价格上涨趋势不可持续，搞新型城镇化必须控制好房价。

此外，专家还指出，在我国规模宏大的城镇化进程中，必然会遇到一系列问题。改革城乡二元制度为核心的政策体系，构建起以一元户籍为基础的城乡一体的政策框架，特别是全国性、普惠制、公正的社会保障制度，是我国城镇化的一项关键性顶层制度设计，也是制度安排可持续的关键。

最后专家指出，城市化是我国经济社会发展的必然趋势和强劲动力，但如果不遵循城市发展的客观规律，不循序渐进，城市化就难以健康发展。

二三线城市综合体陷发展困境

散售带来先天不良

如同地价的一夜飙升，城市综合体的概念似乎也是一夜之间急剧蹿热。尤其是二三线城市对综合体的热情，已成为当前中国的“特异现象”。专家表示，这种现象的出现主要是因为政府的错误引导；同时，综合体的开发需注意散售带来的先天不良。

新城存博弈现象

二三线城市对综合体的热情，已成为当前中国的“特异现象”。虽然经济还没有发展到一线城市水平，但其开发的积极程度甚至超过了一线城市。汉博投资集团董事长朱友军认为，在高涨的热情下，如今许多城市的新城区开发，政府都规定必须要有综合体的配备。政府之所以要规定这一点，一是能出业绩，二是综合体里面的酒店等商业部分，可以为当地带来稳定的就业和税收。现在70%的二三线城市的政府都已经意识到这一点。新区开发往往是开发商和政府在进行博弈。新城区的开发建设应该是先有人住，再有产业，再有写字楼，再有商业这样一个顺序。然而，政府往往会反过来想，即先出综合体、先出商业，因为这些看上去，马上就会业绩斐然。

“政府引导”或存误区

与政府合作新城区开发，土地价格自然低廉。但一些开发商对未来明显估量不足：地虽然可以很便宜地拿下，但项目以后能否做得起来，还存在很大的不确定性。由于商业开发经验不足，一些开发商的这种无意识状态，他们认为以低价拿到新区最好的土地，政府又给予许多优惠，开发综合体问题不大。但综合体里住宅卖完的利润，往往很难填满留下来的物业在未来的运营成本。于是，在这样双重甚至多重因素的影响下，有多少表面华丽的城市综合体正行走在“幸与不幸之间”。业内人士认为，开发商所犯的错误在于对当地消费力判断不足、盲目立项，并且简单复制大城市的成功经验，对当地市场预期过于乐观；此外，开发企业缺乏专业操盘能力，后期运营管理不规范等，也是目前城市综合体开发中普遍存在的问题。

散售带来先天不良

像万达集团、中粮集团以及宝龙集团等商业地产龙头企业，在当前环境下的战略是“只做城市综合体开发”。虽然城市综合体能为开发商带来多方面的经济效益，但也应该看到，城市综合体具有较大的操作难度，需要更高的技术含量和雄厚的资本金，一般中小型开发商往往难以胜任。然而，一些开发商为了缓解资金压力，在运营综合体的过程中已经开始“走形”。综合体应以商业为主打，但目前很多项目都把酒店部分变成40或50年产权的酒店式公寓卖掉，这样就变成单纯的卖住宅获取回款了。甚至有的开发商还将写字楼打散出售。然而，他们并不知道，写字楼只有统一出租整体销售，才能做出档次来。如果分散出售，小业主再进行各自出租，这个城市综合体的商务感觉就会大打折扣。

房价数据“迷人眼”

机构掘金各施十八般武艺

房价数据信息的不透明让众多机构嗅到了商机，房地产大数据时代的掘金潮正掀开盖头，业内人士表示，众多民间机构的涌入有利于推进房地产市场信息和数据的公开化、透明化，但要警惕一些机构为了商业利益而有意伪造数据，从而加剧数据混乱。真正要做到独立第三方，机构自身需要设置完备的防火墙，而且其数据系统经得起市场考验。

数据乱象引机构掘金

房价数据不透明的现象让众多机构嗅到了商机，除了新房代理公司、二手房经纪公司，一些专业化的数据公司开始涌现。业内人士介绍，目前不少机构的数据研发都集中于B端服务，搜房等几大房地产门户网站均有自己的数据库体系。易居中国董事局主席周忻表示，整合房产数据特别是精准到户是一项巨大的工程，因为各地基本上没有一套完备的、关于住房地址、面积、价格等方面的数据，也没有相关历史数据，一些地方楼盘规划变更也没有及时反馈出来。21世纪中国不动产副董事长兼总裁卢航认为，不少人觉得国内房价比较神秘、模糊。因为从政府部门的均价数据看不出房价未来走势，而市场上的一些指数产品、房价产品缺乏权威性，导致市场对房价的认识非常混乱。

机构各施十八般武

扎堆B端使得数据研发机构竞争加剧，也让一些先行者看到了B端之外的机会。克而瑞信息集团董事长丁祖昱表示，克而瑞房价系统可以给政府提供参考，给企业定价决策提供依据，最核心的就是希望给消费者提供一个专业的、客观的、独立第三方的参考。而中金标准数据公司则希望在房地产抵押贷款服务领域有所斩获。其面向银行客户推出的“房地产抵押物价值评估与风险管理系统”建立了实时动态的房地产抵押物评估方法，能够基于不同时期房地产的批量价值评估实现房地产风险预警，并提出了房地产进行宏观投资和微观投资的收益率标准，希望通过降低金融机构房产评估成本，提高评估效率和真实度来发展银行客户。

助力楼市信息透明化

尽管要真正成为权威的第三方平台还有很长的路要走，但众多机构的涌入无疑有利于推进房产信息的公开化和透明化。如中金标准数据公司则通过与中科院、社科院共建研究基地的合作形式，通过与权威研究机构的合作来增强数据的科学性和权威性。21世纪中国不动产副董事长兼总裁卢航认为，权威的第三方产品对行业来说非常重要，它可以引导消费者。不管是买新房还是二手房，如果对目前的市场具有一个比较准确的认识，会使市场比较平稳；如果有一个比较公允的第三方指导价，交易双方就不会由于对房子的判断差距较大而丧失交易机会。所有的房地产经纪公司都在做当地房屋情况摸底调查，这其实是一种重复劳动行为，如果克而瑞房价系统能向所有经纪公司开发，那么将切实提高市场效率。

房屋托管业务面临抉择

房屋托管需良性运作

房屋托管业务多年前就已经在国内开展。但市场对房屋托管有需求，但也有人对此方式深恶痛绝，我国还处在房地产建设高速发展的阶段，有很多不规范的行为充斥在这个市场上，因此房屋托管需良性运作，且如何监管房屋托管尚需政府部门“动脑”。

房屋托管的利与弊

房屋托管业务多年前就已经在国内开展。其目标群体就是那些想出租房屋但又怕麻烦的人。从事这类业务的主要有三种机构，房地产中介公司、房屋托管公司和物业公司。市场对房屋托管有需求，但也有人对此方式深恶痛绝。2010年，大连一家经营房屋托管业务的房地产中介公司突然关门停业，而在此之前这家公司已经拿到3000多套房屋的托管权，这些房屋业主的租金无一例外都被卷走。也许正是出于对房屋托管业务存在隐患的担心，北京市才在5月13日出台的《北京市房地产经纪管理办法》中加上一条，禁止房地产中介机构代收代付房屋租金业务。而在这个管理办法出台后，业内人士表示，目前这种房屋托管方式其实是双边代理，中介的目的是“吃差价”，并非经纪行为，而且存在风险。

房屋托管需良性运作

北京中原地产市场总监张大伟表示，目前我国房屋租赁市场上的房屋托管业

务根本不能称之为托管业务，实际上是变相的双边代理，中介公司已经不是提供居间服务，而是两边赚钱。在国外，房屋托管赚的是托管费，就是业主将房屋委托给一家机构来打理，需要支付一定的费用，但房屋出租的租金则全部交给业主，双方是透明的。而且这家托管房屋的机构在将房屋出租时是不收取中介费的。中国社科院经济研究所研究员汪利娜表示，我国还处在房地产建设高速发展的阶段，有很多不规范的行为充斥在这个市场上。房屋托管在国外已经是最成熟的房地产业务，对房地产市场的做大起到了非常关键的作用，但在我国的兴起过程中却有些偏向，对业主造成了很多风险。

如何监管房屋托管尚需“动脑”

一方面，市场上对房屋托管业务有着自发的需求，而另一方面，不规范的操作大行其道，让很多业主利益受损，也让监管者头疼。面对这种局面，该如何做出选择？北京大学房地产研究所所长陈国强表示，目前我国市场上欠缺的恰恰是房屋托管业务，还缺少以机构方式提供的房源。以机构的方式将房源组织起来统一打理，能够把存量房市场盘活做大，还能够细化市场。但是，房屋托管业务如果得不到有效的监管，很容易出现问题，比如群租、损坏房屋等等。但市场上的混乱并不是房屋托管业务本身造成的，而是监管不到位造成的。北京市也许是为了避免房屋托管业务市场上的混乱，干脆做出了禁止的规定。这样做的思路是有欠缺的，政府部门更应该思考的是如何在规范化管理上做文章，而不是遏制需求。中国社科院经济研究所研究员汪利娜表示，不论是国有的机构来做还是市场化的机构来做，房屋托管业务本身并没有错，该动脑筋的是如何监管这个市场，而不是一刀切地禁止。

楼市调控应致力于解决供需矛盾

亚太城市研究会房地产分会会长陈宝存日前表示，楼市调控应致力于解决供需矛盾。

城市的新区发展，需要10年左右的新区完善配套的时间。二三线城市，在人口大量城市化，在高速发展仅仅十年的最初阶段，住宅需求远远不能满足。至于投资，倾向于城市中心的二手房。新区域的成熟需要很长时间。特别是学校医院，不存在先期转移郊外的可能。

地王频现，房价越调控越高的现象，这主要是因为土地供应困局，表现在收购环节，拆迁征地难度和标准提高迅速。而供应矛盾才是房企追地的主要原因，房企都在抢地，当然会出现天价。国家政策完全违背市场规律，无效是自然的。

指望房产税能从根本上抑制房地产投资性需求，这只是想的过于简单的专家说法。我国1.7亿租房的流动人口想买房，城市已经有住房的人群，想改善。而供应量与供应速度却很有限，这种供需矛盾不解决，任何调控手段，尤其是加收费用的手段，买单者都是买房者和租房者。

十年的调控，手段基本用尽，但是，政策却忽视了货币超发造成的人们手中货币财富的大幅度增加。钱必须有可以投资的领域。遍观市场，只有房地产最具投资升值与保值的功效。只有顺应市场规律，致力于解决供需矛盾才是好的。

城镇化将缩小郊区与市区房价差距

社会科学院高级研究员彭澎日前表示，城镇化发展到一定阶段后，将缩小郊区与市区房价差距。

城镇化最理想的状态，除了解决农村人的户口问题，还要解决农村人在城市中的生活问题；另一方面，城里人也可以到农村去开发农场，做农场主。

新型城镇化不是单一的城镇化，它还涉及到一个城市群的概念，现在由于交通配套的完善，通过轨道交通，城际之间可以形成很好的衔接。

另一方面，远程办公也已经越来越普及。到了城镇化的后期，可能还会出现一个现象——郊区化，在中心城区发展到特别拥堵的时候，郊区因空气好、居住舒适，会吸引部分人到郊区居住。

城镇化对郊区的影响必然大过中心城区，但目前，城镇化还没有达到一定的水平，因此中心城区的房价还会比较坚挺，毕竟公共资源，比如教育、医疗等资源集中在中心城区。

在城镇化发展到一定阶段之后，中心区与郊区之间的房价差距会进一步缩小，但中心区房价并不会降。郊区的建设，从根本上就是需要靠政府土地的投入。

未来仍是房地产的白金十年

易居中国董事局总裁周忻日前表示，未来仍是房地产的白金十年。如果说是

过去十年是中国房地产的黄金十年的话，那么未来的十年是白金的十年。因为中国房地产市场的成熟，因为中国房地产市场的宽广，因为在未来的发展过程中的丰富多彩，所以未来的房地产市场发展是充满信心。就如易居中国，经过了N轮的调整，每一次市场调整都是易居中国向前跨越的时期，只要有适应下一轮发展的战略，相信很多公司也一定会有更加多的进步与发展。

如何眼光长远地去思考这个战略，有两方面核心点可抓。一方面是发展的维度。未来中国房地产市场发展要抓住两点，一个是城镇化，一个是城市再开发。现在有很多的开发企业回归一二线城市，对已经成熟的城市房地产市场进行开发与再开发，这也是未来房地产发展的方向。因此，围绕着城市的集群，实际还有很多开发的机会，虽然不像原来那么多，但是有很多再开发的机会。

另一方面是多元化的维度。“百花齐放”未来十年中国房地产行业发展的另一个趋势。住宅地产、商业地产、养老地产、旅游地产、地产与各种金融手段的配合等，都将是未来中国房地产的精彩所在。中国的房地产从现在开始十年，只要从政府到行业各链条都把握好这两个维度，未来房地产的十年是精彩的。

房企间“大洗牌”势在必然

同策咨询研究中心总监张宏伟日前表示，房企间“大洗牌”势在必然。

无论是并购、合作、拿地扩张，还是房地产转型、退出地产业务，房地产市场正在经历新一轮的市场大洗牌运动。

2011年以来，北京、武汉、四川已有上千家房企从楼市“消失”，尽管这些房企的“消失”是由于“资质”问题被叫停房地产业务，和房地产市场调控没有直接相关性，但也让我们感觉到中小房企的生存危机。

从当前楼市常态化的调控特征、房企利润率变化状况、品牌房企拿地换仓战略等多方面因素来看，房地产市场经历新一轮的市场大洗牌运动也势在必然。

因为房地产行业暴利时代结束，常态化调控导致利润率持续下滑，成本控制能力较弱的企业在当前调控市场背景下没有办法生存，迟早会退出房地产业。同时，银行收紧对开发企业的贷款更加加剧中小房企资金压力。而大型开发企业对于市场的主导作用越来越明显，市场集中度越来越高，这就让不同开发企业对未来的市场预期产生分歧，有可能市场或房企之间会逐渐分化。

楼市调控不应放松

政府以容忍经济增长放缓为代价来推进经济转型的决心已定，再度放松房地产调控与中央决心“打造中国经济升级版”的大方向相悖。

放松楼市调控无疑是短期拉动经济增长的一个最简单、最直接、最见效快的方法，也是以往一直在走的老路。但在保增长的目标下，这种担忧完全可以理解，但其变为现实的可能性微乎其微。

首先，从“保增长”到“稳增长”，过去的一段时期对增长和转型总是那么纠结，但新一届政府开始后，“把推动发展的立足点转到提高质量和效益上来”或许会有新的突破。中央高层的一系列表态清晰地释放了如下信号：政府以容忍经济增长放缓为代价来推进经济转型的决心已定。再度放松房地产调控与中央决心“打造中国经济升级版”的大方向相悖。

其次，如果考虑到中国房地产市场业已存在的潜在高风险，奢谈放松楼市调控恐也为时尚早。中国房价之所以越调越涨，除工业化和城镇化推动的刚需大幅增长客观性因素外，市场流动性大又缺乏投资方向是宏观层面的重要影响因素。不断膨胀的投资需求在以数字政绩为取向的地方政府的配合下不断放大。如果只看到房地产发展所带动的GDP增长，而无视真实住房消费能力和资金支撑能力，任由房地产行业成为地方政府树立政绩的工具，则不断做大的中国经济大起大落的波动只怕不会只有2008年那一次。

4月以来，越调越高的地产市场泡沫风险已成为外资机构看空中国的三大因素之一，不去促进地产市场的软着陆，反而放松调控，无疑是给本已风声鹤唳的地产市场添柴拱火。

最后，如果仅从中国产业升级的角度看，也急需房地产市场尽快软着陆。不断把房地产这根“柱子”做大，不但会加大中国金融的系统性风险，还会阻碍中国经济的转型。虚拟经济太火，实体经济只好遭殃。过去中国经济对房地产的过度依赖，直接导致了今天所面临的经济困局：一是房价的飙升直接造成了企业人力成本和土地成本的快速上升，蚕食了出口企业的国际竞争比较优势；二是房价的飙升抽空了实体经济的资金，导致很多中小企业错失了产业升级的良机。三是畸高的房价是导致消费不振的罪魁祸首。“买套房子当一辈子房奴，一套房子摧毁一个中产家庭”，欲振消费提内需又谈何容易。

总之，抛弃楼市调控放松的幻想，不仅是现在的选择，也应该是未来的选择。近期持续的土地成交高溢价，已经给未来房地产价格上涨造成了很糟糕的预期，如果再放松调控，无疑是给本已上涨的预期继续加码，如此循环下去，只会把房地产进一步推向“大到不能倒”的局面。

公积金乱象频发亟待管制

公积金各种乱象早已屡见不鲜。近日，吉林烟草工业公司更是爆出230万的巨额公积金，引发舆论广泛关注。专家指出，住房公积金关系诸多人的住房需求和保障，关系人们的生活质量和水平，更关系着社会公平和正义。如果放任一些企业为所欲为，打着公积金的旗号牟利、逃税，拉大收入差距，这项利民的举措只会愈发“走腔跑调”，失去方向，公积金管制亟待整治。

一、公积金乱象频发

1、部分行业高管公积金缴纳过高

近日，一起“天价公积金”事件引发舆论广泛关注。吉林烟草工业公司五名高管月住房公积金逾1.4万，累计超缴233.83万元。据了解，目前已由当地住房公积金管理中心从其个人账户退还给吉林烟草工业公司，其他超缴人员的清退工作正在进行中。

吉林烟草工业公司党组书记、总经理孙国伟，以及副总经理金洪天、党组副书记、纪检组长李凤元、营销总监吴刚、技术总监李元实5位高管个人公积金账户每月最少进账14421元，最多进账18018元。

与上述数据相对应的是，在吉林烟草工业公司总部所在地延边州，2012年社会平均工资为3073元，当地普通公务员和教师的工资水平也只有三四千元。

按照延边州2013年开始执行的公积金管理办法，有条件的单位，职工和单位住房公积金缴存比例可以适当提高，但最高不得超过20%。而在缴存基数方面，办法规定，最高不得高于当地职工上年度月平均工资的5倍。

事实上，延边州现行公积金管理办法中“缴存基数最高不得高于5倍平均工资”的规定，与国家和省市以及2008年经延边州人大常委会通过施行、至今仍未废止的《延边州住房公积金管理条例》的规定相悖，后者规定“最高不得超过3倍”。也就是说，根据上述规定，延边州个人公积金账户每月最多入账额不得超

过3687元，否则构成违规。

而吉林烟草工业公司至少有100人每月入账公积金超过5000元，其中十多人超过1万元。作为垄断企业的吉林烟草工业公司涉嫌违规缴存公积金事件见报后引发广泛关注，国企高额隐性福利问题再次暴露。

有错必纠、亡羊补牢，有关部门迅速回应舆论热点并推出改正措施，值得称道。然而，面对近期不时爆出的超缴事件，人们不禁追问：为什么公积金问题一直得不到普查和有效解决呢？

据统计，部分高收入行业为员工缴存的住房公积金一直偏高。早在2006年，就查出中国网通山东分公司为职工每月缴纳6389元住房公积金；今年3月，又传出兰州石化公司为员工每年缴纳12万元住房公积金事件。与此形成反差的是，民营企业员工的住房公积金大多每月只有一二百元，有些甚至欠缴、停缴。公积金领域的不规范、不均衡现象，已经影响到社会公平。

2、非法套取公积金

除了部分行业高管公积金缴纳过高之外，公积金提取也“漏洞百出”。如果仔细留意的话，会发现身边有这样一种小广告，“提取住房公积金，快速高效，三日到账……”。在百度搜索“提取公积金”关键词时，在路边的电线杆上，在公共场所建筑物的墙上等等地方，甚至手机也会收到这样的短信。

按照相关规定，购买、建造、翻建、大修等原因都可以提取公积金，但是提取的各种标准却也很严格。如果不按照规定的用途，住房公积金是很难提出来的。

据经济之声《央广财经评论》报道，在我国很多城市，“套取公积金”已成为半公开的地下产业。此前上海证券报曾报道，自2010年起，一犯罪团伙在广州收买银行员工以及出租屋管理中心人员，非法提取公积金。他们不仅在大街小巷派发“牛皮癣”广告，还公然在报上刊登咨询广告。不到两年半，共涉嫌为他人非法套取住房公积金1470宗，总计金额高达6942万余元。

显然，“代取公积金”已成了一个巨大的“商机”。此前也有很多相关报道，揭露中介套取现金的手段。

据一位中介人士透露，现在满大街都是住房公积金套现的广告电话，早期这些中介大都是拿假的材料，找熟人走相熟的银行“闯关”。简单说，就是办理全套假买房程序，假的房产证、土地证、税票什么，并没有实际到房产局过户。这

种确实提点低，因为没什么成本，但是风险也大，很多根本就提不出来，主要针对那些想讨便宜的客户，但是说实话，办不下来除了耽误点时间，双方也没什么实际损失。

而中介声称自己所用的是“真证”：自己用买卖房产的真材料。唯一就是办个假结婚证，上面贴本人的真实照片，就可以走正规流程，以夫妻一方买房的名义，提取自己的公积金，百分百安全！但是成本高。

专家指出，一些中介把骗提公积金当成“生财之道”，声称可以帮不符合提取条件的职工代取公积金，并向职工收取提取金额10%至20%的“手续费”，有的“手续费”甚至高达50%，不少职工因此蒙受损失。

同时，如果发现骗提行为后，公积金中心将通知职工所在单位，责成单位对该职工进行通报批评。如果骗提行为情节严重，公积金中心还会向公安机关报案。骗提中常常涉及伪造经济合同、完税凭证等行为，这些行为均涉嫌触犯《刑法》，早在2008年，就有参与骗提公积金的中介人员因此被判处有期徒刑。骗提过程中，职工把自己的核心信息提交给中介，还会导致职工个人信息的泄露，为职工带来其他的安全隐患。

二、拉大收入差距

专家指出，住房公积金制度是国家法律规定的重要的住房社会保障制度。从制度设计的本意上说，住房公积金制度作为一种政策性的购房支持，是为帮助众多工薪阶层提前圆上新居梦而设计的，意在通过社会再分配拉低收入差距，体现对广大中低收入家庭的关照。

然而在具体操作中，一些单位将住房公积金视为避税和提高员工福利的渠道，一些公积金管理部门对下级单位的不合理考核要求，使得本应作为监管方的公积金管理者出于“政绩”考虑，对企业超缴行为睁一只眼闭一只眼，甚至心照不宣、明知故犯。而对于亟须改善住房条件的中低收入阶层，则缺少关照。由此造成了没给中低收入阶层“雪中送炭”，反倒为高收入阶层“锦上添花”的反常现象。

有评论指出，如果任由企业违规利用住房公积金制度抬高职工收入，必然进一步扩大社会收入差距，阻滞政府为缩小收入差距付出的努力。许多博友表示，清除高收入行业与企业为职工缴存的高额公积金等隐性福利，是收入分配改革的重要内容。

有博友“蓝水丁丁”表示，发挥收入分配调节作用的住房公积金事实上还是拉大了收入差距，近日曝光的吉林烟草超缴问题，让人感慨所谓的比例限制只是在敷衍普通职工。如果没有问责，那些公然不把规定放在眼里的做法还不知道有多少。

社会人士表示，目前我国规定住房公积金缴存比例为职工月基本工资的5%至12%，这让有钱的单位往上靠，没钱单位往下靠，甚至还有很多企业员工、进城务工者根本没有缴存住房公积金。同时，还有人表示，比起限制高额公积金，更能给百姓带来实惠的还是提高公积金最低缴存比例和提取便利。

三、公积金乱象频发亟待管制

时下，一些地方和企业落实这一制度时已然背离了其设立的初衷，对低收入者来说，有了它依然可能买不起房，而对高收入者来说，它成了一种额外福利甚至避税工具。

专家指出，出现这样的问题，跟相关法规规定的不尽详细有一定关系。比如，在缴存比例上，是否给了地方过大的选择空间，在《住房公积金管理条例》的罚则方面，只有针对企业不缴、少缴公积金的处罚措施，而没有涉及超出限额缴存该怎么办，这无疑给了一些企业擅自提高缴存比例和金额的勇气，也是此番事件退款了事的原因。现行的《住房公积金管理条例》是1999年颁布实施的，2002年修订过一次。11年过去了，有关部门应该考虑针对现实中暴露出来的问题，对其进行必要的修改完善。

对于吉林烟草公司高管超标缴纳的公积金而言，无论是企业经营性收入，还是企业利润收入都属于国有资产。现在，5名高管私自将233.83万元进行私分，化为个人的工资福利，涉嫌“私分国有资产”，不是仅仅要求他们退还公积金就能了事的。

此外，相关部门对公积金缴存工作的监管能力和质量有待加强。“烟草公司纳税额占到延边州的三分之一，其重要地位可能会导致当地政府部门难以查处”——相关举报人的话耐人寻味。企业给每个员工缴纳的公积金数额都是“白纸黑字”明摆着的，上一年当地的平均月工资也有统计数字为证，在这样的情况下，当地职工公积金的缴存上限其实是不难算出来的，如果明显偏高，相关部门怎么可能发现不了，非要等到媒体曝光后才出来回应、处理？

住房公积金关系诸多人的住房需求和保障，关系人们的生活质量和水平，更关系着社会公平和正义。如果放任一些企业为所欲为，打着公积金的旗号牟利、逃税，拉大收入差距，这项利民的举措只会愈发“走腔跑调”，失去方向。

国五条下购房成本骤增

“一步到位”置业成趋势

今年3月，国五条细则出台，20%的交易税使得二手房市场受到限制，购房成本聚增。在国五条和即将扩围的房产税的严格限购限贷背景下，购房者的心态也发生了变化。很多改善型置业客户纷纷选择“一步到位”置业。

新房供应收紧

继4月以来北京市住建委对房地产预售证审批从严后，北京“限价令”再度升级：已通过北京住建委审批的预售证，还需提交至市长办公室审批划钩。“国五条”政策下的限价令，要求新房预售价一不能明显高于上一期项目售价，二不能高于周边二手房价，三不能超过上月销售平均价格。这一政策引起了业内不少人士的担忧。链家地产市场研究部张旭分析认为，由于价格管制严格，项目入市有一定困难。尽管最近新建期房市场供应有小幅回升，但供给缺口却依然存在。有数据显示，近期北京新建商品住宅库存再次刷新纪录，下跌至60869套，而目前的消化速度日均约为230套房源。如果供应不能及时补足，库存有望跌破60000套。此外，天津、苏州、成都等多城市也出现了不同程度的供应收紧。

购房成本骤增

事实上，国五条细则出台最引人注目的，也被认为最严厉的，是出售住房计征20%个人所得税。以一套5年前购买时总价50万元、目前售价200万元的普通二手房计算，新政后按差额的20%计算，缴个税增加了28万元，相当于房屋成交价的14%。由于这一政策规定涉及面很大，与很多人切身利益相关，引起不少换房族的担忧。专家认为，二手房交易的个税征收，由交易总额的1%，调整为按差额的20%征收，对于部分房价上涨过快的城市或地区，对于首付30%的客户而言，相当于首付款成数升至45%。这还未计算营业税、契税等仍要缴纳的税种，可以说这一新政极大提高了首次置业和“卖一买一”的改善型人群购房成本。这一政策严格实施后，二手房市场购房需求和业主的售房意愿都会受到影响。

“一步到位”置业成趋势

在楼市“限购”基调未变、国五条新政加码背景下，第二套房购房资格越来越严、购房成本越来越高。在这种情况下，无论刚需还是改善型置业，一步到位的需求越来越多。业内专家分析认为，住宅投资风险升级，换房成本也大大增加，之前买一套小户型暂时过渡的做法，非但不会为换第二套房节省投资，反而可能会成为阻力。一步到位置业，将成为未来房地产市场的主流。值得注意的是，自住“一步到位”置业对房子的要求较高，首先必须是大户型，以满足几代同堂居住需求；其次是追求舒适度，这就要求房子既具有空间尺度感，又能拥有优美的社区环境和贴心的物管服务。此外，区域、交通、配套等也在考虑范围之列。在多次改善、终极置业的购房群体中，能够满足大家庭居住需求的大平层产品更受青睐。

产业地产掀起新一轮圈地潮

泛地产项目层出不穷

近日，兴起以一股以旅游、养老为主题的新一轮圈地热潮，专家表示，土地成为产业地产增值重要的溢价部分，才是产业地产近年来兴旺的重要原因。未来房企主题性开发将会越来越多，而过去单一的住宅开发模式终将会被取代。

产业地产热度持续升温

5月16日，中国水电地产被曝将联手重庆任之投资公司，在重庆璧山投资80亿元打造全国最大养老地产项目。4月，中国石化斥资80亿元，在四川郫县花园镇布局养老项目，总体规划占地2000亩。事实上，不止养老地产，包括旅游地产、文化地产等在内的各类“泛地产”项目也层出不穷。万达集团在4月底正式动工首个位于哈尔滨万达城项目，此后，还斥巨资在北京、南昌等七八个城市开建万达城，作为万达集团重要文化产品，将万达城输出国门被列入万达集团未来发展规划。无独有偶，5月中旬，雅居乐再度宣布二次入驻云南腾冲，不甘落后的还有恒大集团，恒大早已与呼和浩特市政府签署战略合作协议。根据媒体报道和公开资料的不完全统计，今年以来，房企以产业地产为主进行拿地开发的已逾10起。

土地增值催热产业地产

某知名房企负责人表示，调控趋严未来将成常态化，过去习惯的开发模式对

企业而言已不能为继。绝大多数房企都在以地产开发的基础上，谋求更多的发展机会。全国工商联商业不动产专委会主任朱凌波分析指出，住宅调控对于房地产短期发展确有挤出效应，但和产业地产并没有必然联系。事实上，土地成为产业地产增值重要的溢价部分，才是产业地产近年来兴旺的重要原因。通过产业带动区域经济的发展，是地方政府政绩的重要表现，因此在土地和税收方面将会给予诸多优惠政策，从而促成房企通过配合产业模式，实现大面积圈地开发。此外，产业地产的过热，也使得一些非房企企业想要试水房地产开发找到了切入口。

主题性开发将会越来越多

无论是银发经济，抑或城镇化发展背景下的旅游文化热，产业地产将会迎来集中爆发期。专家指出，行业在变，政策也在变，很多大型企业早已在主动转型。购房人的消费习惯日趋成熟，目的性消费更加明显。未来房企主题性开发将会越来越多，而过去单一的住宅开发模式终将会被取代。社会结构发生变化的同时，所带来巨大的产业红利早已被企业发觉。据统计数据显示，目前各类企业涉足产业地产的投资额每年都在呈几何级倍数增加，但仍有不少企业面对这块蛋糕跃跃欲试。由产业地产兴盛引发的“泛地产化”，已经由房企的一种发展策略引发了更多非房企企业的关注。但一些业内人士认为，不少房地产企业做产业地产，并不是真正转型去做实业，更多的是想通过产业地产的政策优势去拿地，这也不能达到最初通过产业拉动区域经济的目的是。

城镇化不能再搞“摊大饼”式城市建设

清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明日前表示，城镇化不能再搞“摊大饼”式城市建设。

地方大量垦造耕地，这背后都是因为城市建设发展，地方投资冲动所致。占用一亩好的熟地，再根据地的肥沃程度，补一亩以上的生地，只有这样才能做到耕地占补平衡。

中国加快城镇化进程，不是又一轮“摊大饼”式的城市建设，不能简单地把城镇化等同于城市建设。

现在关键的矛盾，不是城市空间扩展问题，而是在现有的城市空间范围内，尽快通过制度创新、体制改革，降低农民工进城落户门槛，减低城乡居民收入差

距，以此扩大内需、转变经济发展方式，这是城镇化的目的和作用。

再一味地占用耕地，搞城市空间的扩展，仍然跳不出传统的经济发展方式，不能真正解决城乡二元结构，缩小城乡居民的差距，就不可能解决我国经济的可持续发展问题。

从总量看，现在我国人均占有建设用地已经不低，而且存在严重的粗放和浪费。为此，做好土地的节约使用、集约使用，在有限土地上创造更多的财富，承载更多的人口。

刚需改需是市场主力

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹日前表示，刚需改需是市场主力，2013年投资性买房下降32%。

分析当前的房地产市场，总需求量还比较大。其中，80%以上的人都是为住而买，或为初次置业，或为改善型需求，投机、炒房性需求比例已由2010年的46%下降至14%。

现在房地产市场呈现不均衡状态，而导致这一现象的原因是“城市之间人口的流动”。另外，购房的年龄仍然偏低。现在年轻人买房子平均购房年龄在27岁，与发达国家相比，他们47岁才买房，意味着在中国拥有购房的需求实际上是在提前实现。

此外，当前货币环境总体上对房地产市场发展是有利的。目前房地产总体资金状况比较好，银行贷款的满足程度也比较高，社会上的资金通过直接投资这种方式投入到房地产市场上的资金量也比较大，个人住房抵押贷款随着销售的增长。

2013年第一季度房地产市场增长是自住型需求推动的，而非投机炒房投机性需求。企业认清了市场的这一本质，才有利于未来政策取向做出准确判断。

房价保持恒定或涨幅极小的状态不会出现

上海易居房地产研究院副院长杨红旭日前表示，房价保持恒定或涨幅极小的状态不会出现。

这两年我们调控目标基本上是促进房价稳定，但2005年，2006年时候目标是比较多的，当时调控目标是为房地产投资过热降温，进一步规范市场交易秩序，

还有优化住房供应结构，稳定房价。

我国目前调控目标就是比较单一化的，稳定房价是一个总目标，下面要增加供应，要抑制不合理需求，要用信贷、税收、限购手段来抑制不合理需求。怎么实现供应，怎么抑制需求，现在根本手段是朝着抑制不合理需求这个方向去走的。

以后抑制不合理需求是应该的，但是不要动辄打压，而关键是更加想办法去增加供给才是稳定房价的根本。

实现这个是需要时间的，因为我们调控手段需进一步优化。不要奢望有朝一日我们终于实现了理想化水平，房价基本不涨不跌或者说涨幅极小，这个状态是永远都不会出现的。没有哪个国家房价一直能够稳定，10年、20年保持在不涨不跌或者5%的涨幅当内。

房地产有两重属性，第一是所谓的自主属性或者说消费属性。第二是投资属性，它是有半个资产产品的价格属性。股市纯粹的资产产品，价格波动很厉害，房地产有一半基因是资产产品，它的市场必然不可能是朝这个方向稳定发展的，这永远都不可能的，所以民众要降低预期。

政府应公布土地支出账本

2008-2012年五年间，地方政府土地出让总收入超过11万亿元，其中地方政府净收益多少？有学者通过计算后得出，这五年扣除征地拆迁等成本后地方政府纯收益超过4.1万亿元。不过，这个数据尚未获得官方认可。这一笔巨额的财富，其去向外界却难以知晓。今年两会财政部提交的“关于2012年中央和地方预算执行情况与2013年中央和地方预算草案的报告”中，有关地方土地出让支出的表述只有一句：国有土地使用权出让收入安排支出28046.04亿元，下降1.3%。这或许不能满足外界的知情权，尤其是这些所出让的土地，性质上还是属于全民所有。专家呼吁，国有土地出让收入是政府性基金预算，其收支账目应该公开。

一、地方政府土地收入占比高

1、占地方财政收入最高近四成

财政部副部长王保安去年底曾表示，土地出让纯收益占出让收入还不到1/3，不到地方可用财力的一成。但民间数据并不支持这一观点，中国市场学会流通学术委员会副秘书长徐振宇近日发布了一组数据，得出了2008-2012年五年间，地

方政府土地出让纯收入约4.1万亿元的结论。

此外，土地出让纯收入占地方财政收入比重，除了2012年为9.49%外，其他年份都超过了两位数，最高的2010年超过了38%。

徐振宇还表示，其数据来源于历年财政预算执行报告、国土资源部官方网站及《中国统计摘要（2012）》。

不过，上述几个来源并没有“土地出让纯收入”这个数据，而是根据相关计算得出的，即用土地出让总收入减去土地出让收入支出总数（这里包括征地和拆迁补偿支出，以及城市建设支出等）。

不过，这只是全国层面总数，具体到重点城市如京沪广深，鲜有此类数据公开。调研发现，今年前5月北京经营性用地出让情况，在除去招标出让地块外（因招标地块不对外公布标底，无法计算溢价），北京共出让50余宗地块，出让总金额约263亿元，这些地块的出让起始价总金额约170亿元，土地溢价约93亿元，占比约35%。

这个比例较低于外界的推断，一般认为，征地拆迁等成本约占土地出让收入的四成左右。而此前某直辖市土地出让报告显示，2011年该市土地出让累计上缴财政专户1079亿元，扣除土地储备等成本后净收益621亿元。这意味着，该地区当年土地出让净收益率在60%以上。

业内表示，虽然随着《国有土地上房屋征收与补偿条例》的实施，以及农村居民维权意识的不断增长，地方被迫提高征地和拆迁补偿标准，导致政府土地出让纯收入近年来迅速降低。即便如此，地方政府仍然热衷于土地收储。在土地财政的运作模式下，通过土地出让直接赚钱是小，借此搭建投融资平台才是重点。

中国土地勘测规划院副总工邹晓云认为，土地已成为地方政府投融资的一个重要工具和手段，政府通过土地出让和抵押等环节，可以扩大城市建设规模。哪怕地块出让不挣钱，政府也通过土地出让让企业和资本进入，进而带动区域发展。

《2012年中国国土资源公报》显示，截至2012年底，全国84个重点城市处于抵押状态的土地面积为34.87万公顷，抵押贷款总额5.95万亿元，同比分别增长15.7%和23.2%。

浙江大学土地管理系教授杨遴杰也表示，分析地方土地财政不能仅从纯收益的角度看，地方通过国土部门收储大量土地，做大土地出让市场，可以借此做大

城市投融资平台(可抵押的土地增多),增加对城市基础设施建设的投资,此外,商业用地出让增多,房地产市场规模也会随之变大,附带而来的税收也会增加。

2、政府卖地至少有25%的纯收益

有专家表示,当前,一些城市土地出让的溢价看似不高,但其中却另有奥妙。政府在土地出让中设定的起始价等,一般会高于成本价,这个差价加上溢价部分,实际上政府获得的纯收益会更多。

目前,一宗经营性地块的出让过程会出现多个价格,包括评估价、底价、标底(起叫价、起始价)、竞买价(成交价)等。

政府在委托相关机构对地块进行价格评估时,一般有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法,但基本上都应涵盖成本。在地价评估结束后,政府会根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等,综合确定出让底价。

如果在出让过程中,最终竞买价低于底价,则意味着该地块流标或者流拍,不能成交。业内人士表示,地方政府设定的出让底价一般会高于成本价,因为若将地块底价设定为等于成本价,一旦参与竞买企业购地欲望不积极,地块以底价成交,这种情况下政府就会毫无收益。不过底价具体高出成本价多少很难统计,相关部门会根据当时的房地产市场形势,以及具体地块而定。

专家表示,一般地方政府设定的底价会比成本价高出25%左右,换言之,只要该地块能够最终出让,即便是以底价成交,也相当于会有超过25%的纯收益。

二、做高土地成本规避上缴

地方土地出让纯收益的多寡,除了会影响地方政府经营城市的能力,也会直接影响民生领域工作。

此前中央要求地方在土地出让纯收益中提取一定比例用于农业、水利、保障房等建设。这包括不低于10%的比例安排用于廉租住房保障;不低于15%的比例用于农业土地开发,10%用于农田水利建设,以及10%用于教育资金等。

业内表示,一旦地方土地出让纯收益降低,意味着地方可以减少用于上述项目的开支。而且,地方如通过某种“合规”方式来减少计提土地纯收益,中央其实很难查处。

通过操纵成本收益账目表,做高土地出让的成本来规避资金上缴的方式,就是一种“合规”方式。

专家还表示，不排除地方政府会做低土地出让的纯收益，因为前述四大支出项目要提成45%，这是很大的一块资金。地方为了多留，可能会将很多其他费用统计到成本中，比如对地块周边进行绿化，修建市政道路等。

例如，一条道路的修建原本应由财政出资，但土地部门可以将之放入土地出让的一级开发过程中，这就变成了成本。土地出让后看似纯收益降低，但实际上地方借此减少了财政支出，相当于增加了财力。并且，地方也可以据此减少对上述四大支出项目的提成。

业内人士也认为，之所以土地出让纯收入会不断下降，也有地方政府为防止资金过多上缴给上级政府而有意识地“打埋伏”的考虑。

三、政府应公布土地支出账本

2006年，国务院就要求将土地出让收支纳入地方预算，实行“收支两条线”管理。简单言之，国土部门收钱，然后交给财政部门将之纳入地方国库，并设立专账（即登记簿），专门核算土地出让收入和支出情况。

但这个账本并未真正对外公开，在土地出让领域腐败层出不穷的背景下，外界对于土地收入的收支公开呼声日渐高涨。

在财政部公布的全年财政收支预算中，土地出让金作为地方政府性基金的一部分，会公布其收支的总体数据，但并没有如公共财政支出等账本一样，详细公布其支出流向。

中国社科院财经院财政室主任杨志勇认为，国有土地出让收支账目应该公开，这部分钱是政府性基金预算，仅仅看数字是看不明白的，目前预算报告里关于土地出让收入的数字其实什么都没说清。

专家也表示，从技术上来看没困难，既然能算出支出的数字，如何支出肯定也有账目，就是怎么公开的问题，而这往往又牵扯到保密制度或是数字敏感的问题。

2008年，某直辖市曾表示，今后将继续加大公开透明力度，土地出让金等各界普遍关注的公共性资金必须公开。至今，仍未见到更进一步的举措出台。

在今年4月，云南省财政厅、云南省住建厅、云南省国土资源厅、云南省旅游发展委员会等6家省级机关相继上网公开2013年部门预算，其中，不少部门更是首次公开晒“账本”，业界表示，这是一个好的开始，虽然不是土地收支账本，

但无疑已经迈出了一步。

专家指出，政务部门不仅需要公开支出账本，而且账本公开只是政务信息公开的第一步，能否受到有效审计以及公众的监督质疑才是关键。

因为，目前政府部门的财政预算都是由财政厅等相关部门自己审计，不能保证客观公正。除此之外，政府部门公开“晒账本”，还应细化支出情况，晒得更清楚，否则，公众监督效果必将大打折扣，也会引起一些不必要的“误伤”。

也有专家认为，政府部门既然公开预算，就应该意识到这必然会引发公众关于经费是否超标、花销详情、花销合理性等问题的质疑。并针对民众的质疑耐心释疑，对自身进行认真检讨和评价。只有把这个“账本”理顺弄清楚了，才有利民生，也更容易杜绝腐败。

一线城市房价不可能下降

万科董事长王石日前表示，房地产泡沫令人担忧，但一线城市房价不可能下跌。

泡沫还将持续，短时间内不会破灭，房价也不会大幅下降。京沪等热点城市的房价“不可能”下跌。这并不意味着调控的失败，调控不是让房价下跌，而是让房价涨得慢一点。过去几年中国房价上升比率低于收入上升，因此，调控是成功的。

我国市场非常大，需要分地区来分析，不能一概而论。楼市还蕴藏着巨大的需求量，“月光盘”、“周光盘”乃至“日光盘”并不罕见。教育、医疗、基础设施主要集中在中心城市，这在中西部地区尤为明显，所以若在中西部地区投资房地产市场，省会城市可能是唯一选择。

一线城市房价与收入比可高达20倍以上，这意味着这些城市居民需要工作超过20年才能买上自己的房子。比起东京、新加坡，中国人可以住更小的房子。

相较其他亚洲国家，中国的房价收入比仍在可承受范围，或许国人可以减少购买面积以适应高房价带来的压力，房屋的小型化将成为住宅市场未来的趋势。

整体来看，中国经济的转型必须要抑制房价上涨幅度，只有房价上涨被抑制，才可能引导资金转移到实体经济。只有房地产、过度依赖房地产的经济必然是泡沫经济，破灭是迟早的事。但从中国经济发展的角度看，没有人希望见到泡沫破灭。

目前征地还不适宜“一对一”地谈判

中央农村工作领导小组办公室主任陈锡文日前表示，目前征地还不适宜“一对一”地谈判。

未来城镇化进程加快将面临更多的建设用地需求，现在公众对土地制度改革的期望非常高。各种矛盾使现存的土地制度显得非常不适应，当前应当加快土地制度改革。

以往长期计划经济下公有制思维缺乏产权保护观念，如今在谈论土地改革时大家更偏重讲产权保护问题，但不能不讲服从规划。目前在产权保护和遵守规划方面存在很大矛盾。

土地制度基本问题是产权问题，但在任何国家土地都是稀缺资源，正是从这个意义上讲，政府对土地的管理基本原则是按照规划进行用途管制。

今后征收土地范围有可能缩小，但大多数建设用地还是要靠征收，规模征地补偿标准只能是区片补偿价，不可能仅仅看“地王”出让价，因为能卖出“地王”的仅是少数，而有的地比如道理和绿化都需要往里搭钱。

据统计，去年全国供应土地约1000万亩，其中40%是用于基础设施建设，这方面的土地供应不赚钱，剩下的部分中有65%的土地用于城市建设，真正用于商业和住宅的只占35%。城镇化过程中大规模征地只能是通过区片地价补偿，目前征地还不适宜“一对一”地谈判。

“空置率”应成为楼市调控重要指标

近日，有消息称，在北京有五六千房主手握300套房，虽然此消息后被澄清，确认是被“误读”，但无疑还是引起了广泛关注。调查显示，北京全市房屋总量1320.5万套，标注出租房屋139万户，核对空置房屋381.2万户。这一数据引起市场震惊的同时，也有怀疑这项调查可能滥用了“空置房”这一概念。但足以说明北京的房屋空置率比较高，比例高达28.9%。

空置房有多少，空置率有多高？近年来，这个关键性的房地产市场指标，成了说不清、道不明的谜团。此前，住建部政策研究中心住宅与房地产研究处处长赵路兴曾表示，在我国进行住房“空置率”的调查并不难，只需要在全国重点城

市、针对不同档次的楼盘进行抽样调查，就可以得出结果，只是需要投入一笔钱而已。他同时也提醒：空置率太高当然不正常，说明投资和投机过多，但影响房价的因素很多，投资或投机行为与高房价没有直接关系。

但在当下房地产调控关键时期，空置率成为楼市调控必不可少的参考数据。假如任凭住房大量空置，且空置率数字成为无人知晓的谜，就会制造出刚性需求持续强劲的假象。而在民间游资缺乏其他投资渠道、房价只涨不跌的预期下，投资和投机性的房地产需求，几乎是无止境的。如果放任房子变成投资品，就会出现开发商囤房抬价、投机者购房待涨的局面。

住房空置率是衡量楼市供求关系和投机程度的重要指标。从某种意义上看，空置率数据比房价本身更应受到重视。目前，房地产市场正经历着深刻的结构性变化，能否摸清不断变动的房地产市场的“家底”并保持相关信息的公开和权威，关系着房地产调控政策的制定和执行效应。

2011年，全国政协委员、山东经济学院房地产研究所所长郭松海在全国两会上就提出房产空置税征收建议，一是对开发商征收的增量空置税。对竣工验收后开始销售的商品房，超出30%的空置部分应征收空置税。二是对拥有多套房屋居民征收的存量空置税。存量住房可仿照一些国家通过水、电、气、暖的使用情况来判断，如平均实际使用量为应用量的1/4、1/5，即可认定为空置房。

事实上，靠税收调控空置率的高低对房地产市场健康发展具有重大意义：如果在空置率高的情况下价格上涨，证明楼市处于炒作中，就应该增加炒作成本；而如果在空置率低的情况下价格上涨，则应该增加供应。假如基础性信息缺失或失真，调控政策的“精确性”就会受到影响。只有准确的数据支撑，才能制定科学有效的政策，把多数投资投机性空置房赶进市场，激活闲置的资源，再加上大批保障性住房的供给，房价才有可能真正理性回归。

调控政策出台是由于供求不平衡

住建部政策研究中心主任秦虹日前表示，调控政策的出台是由于供求关系的不平衡。

现在各地方细则还未出台完毕，关键还是要看各个地方的供求关系，如果供应压力紧张，房价上涨压力就大，供应量大的，房价上涨压力就相对较小，这是

地方政府出台调控政策的一个关键因素。归根结底这个问题又主要是由于各地供应量的不平衡造成的，因此开发商多去这些供应不足的地方。

今后政府应出台更多针对住房不平衡的政策，努力去减缓这个不平衡，而这些政策包括施行差别化的信贷和税收政策。同时，新调控政策中关于征20%个税的细则，会不会大面积摊开需要看地方政府怎么决策，很难判断地方会不会出。

新调控政策的效果，主要取决于各地出台的细则的严厉程度。在房地产调控的几种措施中，对土地调控的措施是最为直接的，而之所以目前效果不明显，主要是因为各地并未将政策落到实处。此外，开发商应有清醒的认识，城镇化不光只有房地产业，房地产属于第三产业，是属于附属型的，附属于第二产业的发展，如果没有第一、第二产业的房展，房地产业的发展无以支撑。

保障房应补人头而非补砖头

财政部财政科学研究所所长贾康日前表示，保障房应补人头而不是补砖头。

党的“十八大”以后，中国住房供应体系确立为“市场轨”与“保障轨”并存而需合理统筹的“双轨制”，这是中国住房体系进一步健全证明。

“顶层规划”之下，住房的“市场轨”由市场主导，政府的职责重点在于做好基于公平竞争规则的调控和监管。“保障轨”则由政府主导，政府的职责重点在于组织资源、制定规则和实施对入住者的“进与退”的管理。

而“双轨制”的要义在于明确政府与市场的作用边界，统筹协调“市场轨”和“保障轨”的良性运转。在住房供应相对充足（包括空置房潜力可调动）的地区，改变实物保障方式为租金补贴方式，即从“补砖头”转为“补人头”，发展“市场建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的“保障轨”模式。具体的补贴方式可以按“国库集中支付”路径，比照政府采购直接付给房东。

中国许多二三线城市和县级城市，住房供应往往已较为充足，并有一定规模的房屋空置，住房保障工作要解决的主要问题是如何将空置房屋盘活进入租房市场。因此，在这些地区，政府应该采用租金补贴方式“补人头”，因地制宜地实现“住有所居”目标。

政策动向

国务院：禁止以商品集散地等名义圈地

国务院办公厅近期印发《深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案》要求有关部门加强现代流通体系建设，禁止以物流中心、商品集散地等名义圈占土地，防止土地闲置浪费。

《方案》指出，国土资源部连同商务部、住房城乡建设部、发展改革委、农业部等五部委，按照土地利用总体规划和流通业建设项目用地标准，鼓励利用旧厂房、闲置仓库等建设符合规划的流通设施，涉及原划拨土地使用权转让或租赁的，经批准可采取协议方式供应。但同时要依法加强流通业用地管理，禁止以物流中心、商品集散地等名义圈占土地，防止土地闲置浪费。加大流通业用地支持力度的另一方面，是由商务部牵头连同国土资源部、住房城乡建设部、发展改革委制定政府鼓励的流通设施目录，对纳入目录的项目用地予以支持。

国土部：土地闲置一年将罚地价 20%

近期，国土资源部公布了《闲置土地处置办法》，这是该《办法》从1999年12月实施后，12年来首次修订。《办法》将在7月1日起实施。

规定国有建设用地使用权有偿使用合同或划拨决定书应就项目动工开发、竣工时间和违约责任，按照实际情况作出明确约定。修订强调，在闲置土地处置完毕前，县级以上国土资源主管部门，不得受理该土地使用者新的用地申请和被认定为闲置土地的转让、出租、抵押登记申请。闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%的土地闲置费；满2年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

北京：廉租家庭租房补贴将随低保标准调整

近期，北京市住建委发布《关于调整本市社会救助相关标准后做好住房保障相关衔接工作的通知》，部分廉租家庭租房补贴及实缴月租金将有所调整。

自2013年7月1日起，城六区和相关远郊区县住房保障管理部门，按照调整后的城市低保标准，核定廉租住房租房补贴家庭的租房补贴金额及实物配租家庭的实缴月租金。部分新签订合同的低收入家庭，领取的租房补贴金额将有所增加，部分承租廉租实物住房家庭实缴租金会有所降低。此外，对于持有《北京市城市居民最低生活保障金领取证》或《北京市低收入家庭救助证》的租金补贴申请家庭，住房保障管理部门不再审核其家庭收入情况，其家庭收入以民政部门核定的收入为准。

深圳：土地创新改革出炉

近期，深圳市前海管理局对外公布《前海深港现代服务业合作区土地管理改革创新要点（2013-2015年）》，深圳前海将实行弹性年期制度，对自用土地，以分期出让、分段计收地价方式供地，确定首段年期和分段年期安排。

《要点》中表示，综合运用弹性年期、集约奖励、需求管制等调解工具，形成差别化、多层次的土地供应市场和规范化的操作模式。规定建立需求管控机制。根据产业类型和项目建设情况，约定自用或出售比例，自用部分原则上10年内不得转让，出售部分原则上5年内不得再转让。在地价方面，将土地使用权出让收入（扣除政策性刚性支出）的15%-20%划入前海深港合作区产业发展基金，实施节约集约用地奖励。在用地退出方面，通过招拍挂方式公开出让的土地，原则上不得转让；确需转让的，前海管理局可以优先回购。

河南：今年将积极推进“三房并轨合一”

近期河南省政府表示，在郑州、漯河等地积极推广经适房、廉租房与公租房并轨合一、实现“租补分离、级差补贴”的试点基础上，要求河南其他市、县也要积极推进保障性住房并轨运行。

河南省住建厅表示，出现新建经适房项目是以前已批准的项目，还在继续建

设，河南退出经适房的方向没有变，河南省不再新批经适房项目。在公租房建设方面，河南要求合理确定公共租赁住房套型结构，结合保障对象家庭人口结构，中心城区以建设40平方米左右的小套型为主，适当建设60平方米公共租赁住房；产业集聚区、用工企业自建公共租赁住房要以集体宿舍为主，适当控制成套住宅建设比例，切实贴近保障对象实际需求。

山东：购买绿色住宅可适当享受贷款优惠利率

山东省近期出台政策大力推进绿色建筑，明年起政府办公建筑等将全面执行绿色建筑标准，消费者购买绿色住宅将可享受适当的贷款利率优惠。

根据山东出台的《关于大力推进绿色建筑行动的实施意见》，到2015年，山东将累计建成绿色建筑5000万平方米以上，城镇应用可再生能源的新建建筑达到50%以上，可再生能源占建筑能耗的比重达到12%以上。自2014年起，山东省内政府投资或以政府投资为主的机关办公建筑、公益性建筑、保障性住房以及单体面积2万平方米以上的公共建筑，将全面执行绿色建筑标准。根据意见，山东省将鼓励房地产开发商建设绿色建筑，并改进和完善绿色建筑金融服务，金融机构可对购买绿色住宅的消费者在购房贷款利率上给予适当优惠。

四川：个人住房信息联网住建部

四川省住建厅表示，个人房产信息系统联网将覆盖所有地级城市。成都作为首批30个全国重点城市，已实现个人住房信息与住建部联网。

四川省住建厅房地产监管处表示，个人住房信息系统全国联网，为下一步房产税的开征奠定基础。按照四川省发布的关于进一步加强全省房地产市场信息系统建设工作的通知，今年6月底前，该省各市、县应完成省级房地产市场信息系统研发，制定数据标准；9月底前各市、州完成服务器、网络设备、操作系统、数据库软件安装；各县(市、区)完成房地产市场监管数据与市级平台对接测试。今年12月底，各市、州完成房地产市场信息系统的安装调试及与省级平台的联网，建立全省房地产市场信息数据库，初步实现省、市、县(部分)三级系统联网和试运行。市、县个人住房信息纸质档案电子化工作可延长至2014年底完成。

安徽：将全面实行商品住房销售“一价清”制度

安徽省物价局表示，7月1日起将全面实行商品住房销售“一价清”制度，要求商品房销售必须明码标价。在销售价格上，必须到物价部门进行备案，实际销售价格不得高于备案价格，3个月内不得两次备案。

按规定，房屋交付和产权交易中，应当由购房者承担的费用，应予公示。对原项目规划外另外追加工程而产生的费用，商品房经营者必须公示说明，并与购房者补签合同，约定收费数额及收费方式。房地产开发项目要在取得预售许可证或现房销售备案后10日内，一次性公开全部准售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。对已销售的房源，要标示实际成交价格。

海南：将开展房地产估价行业检查

近期，海南省住房和城乡建设厅表示，为加强对房地产估价机构和注册房地产估价师执业行为的日常监管，逐步建立完善房地产估价行业信用建设，海南将开展房地产估价行业市场监管检查。

该检查采取现场检查与抽查估价报告相结合的方式，按照报送资料、抽取报告、提交报告、专家评审、现场检查 and 整改处理、通报结果等检查流程，对截至2012年12月31日在海南取得房地产估价资质的机构及其分支机构开展监管检查，重点检查估价机构执行《房地产估价机构管理办法》、《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》、《国有土地上房屋征收评估办法》等技术规范和标准情况。

武汉：公租房分配打破户籍限制

近期，武汉市召开住房保障工作领导小组会议表示，2013年6月3日起，将面向武汉市开展公租房租赁资格申请，并首次打破户籍限制，对外来务工人员给予同等待遇。

此次公租房申请要求家庭上年度人均月收入低于3000元，人均住房建筑面积16平方米以下，单身居民低于3500元，新就业职工须在武汉市无房，且毕业年限、缴纳社保或公积金等达标。对于取得居住证且符合申请条件的外来务工人员，可

以与武汉市居民一样到附近社区或街道申请登记。公租房将成为保障房的核心，经适房将逐步退出，资格证申请即将停止。

石家庄：全额监管存量房交易款

近期，石家庄市房产局表示正在推进存量房（二手房）买卖合同网上签约和交易结算资金监管，预计将于今年7月1日率先在石家庄市内五区推广试行。届时，二手房交易中存在的阴阳合同、虚假房源等违规行为，有望从源头上全面遏制。

实行存量房交易网上签约后，房屋交易将从挂牌、网签合同和资金监管等方面入手，规范存量房交易当事人、经纪机构在交易环节的行为，在有效保护买卖双方及经纪机构的合法权益的同时，还能通过网络信息系统发布房源信息、提供档案信息查询，更有利于保证存量房交易操作规范化、公开化。存量房交易网上签约后，房管部门对存量房交易结算资金实行“全额监管”，包含定金、首付款、尾款等。

福州：出台房屋征收补偿实施细则

福州市近期出台了《福州市房屋征收补偿实施细则》，对房屋征收补偿方式，建筑面积计算和房屋用途、性质认定，房屋补偿，奖励、补助，以及过渡等方面作了规定。

《细则》明确，被征收房屋属个人或单位所有的，以房屋所有权证为计户和补偿依据。被征收房屋属国有直管公房的，以公房租赁凭证为计户和补偿依据。历史老宅因分割等原因造成房屋确权面积小于30平方米且被征收人在本市有其他住房的，实行货币补偿不作产权调换。《细则》规定，房地产价格评估机构选定后，房屋征收部门应委托选定的评估机构对征收范围内的被征收房屋进行整体区位评估。对被征收人按期限搬迁的，按不同情形给予不同的搬迁奖励。《细则》还规定，对特殊人群给予一定补助。另外住宅房屋选择产权调换并自行过渡的，应按确权的住宅建筑面积向被征收人发放过渡费。

法规 附 文

关于进一步加强测绘地理信息质量管理的通知

关于进一步加强测绘地理信息质量管理的通知

国测国发[2013]29号

2013年6月13日

各省、自治区、直辖市、计划单列市测绘地理信息行政主管部门：

为贯彻落实李克强总理对测绘地理信息工作提出的“强基础、提能力”为主线，以“提质量、增效益”为中心的指示精神，围绕国家测绘地理信息局“构建智慧中国、监测地理国情、壮大地信产业、建设测绘强国”的战略目标，进一步提升测绘地理信息成果质量，为测绘地理信息事业健康持续发展提供坚实保障，现就进一步加强质量管理工作通知如下：

一、进一步提高对质量工作的认识

（一）新的历史时期对测绘地理信息提出新的要求。党的“十八大”对推进中国特色社会主义事业、全面建成小康社会作出了“五位一体”总体布局，提出了“四化”建设同步发展。新的历史使命对测绘地理信息工作提出了更加紧迫的要求，也为测绘地理信息事业发展提供了巨大的机遇，各级测绘地理信息行政主管部门一定要围绕目标，积极作为，履行职责，勇于担当，从推动国民经济健康稳定可持续发展、保障国家安全、维护人民群众切身利益的高度，按照“当质量的坚守者，作消费者的保护者”的要求，不断加强测绘地理信息工作，努力提升测绘地理信息成果质量水平，为总体目标的实现做出新的贡献。

（二）测绘地理信息工作发展需要质量作保障。经济建设快速发展，为推进测绘地理信息工作创造了巨大的机遇，三大平台建设得到有力推进，地理国情普查、927 测绘工程、国家现代测绘基准体系基础设施建设等专项的实施，产业发

展进入快速轨道，对成果质量也提出了更高的要求，必须不断提高成果准确可靠程度，测绘地理信息在经济社会发展中的基础作用才能得到有效发挥，测绘地理信息事业才能更加健康稳定发展。

（三）质量监管是测绘地理信息行政主管部门的重要职责。质量监督管理是测绘地理信息统一监管的重要内容，是加强行业管理、规范地理信息市场、全面提升测绘地理信息成果质量水平的有力抓手，是《测绘法》赋予测绘地理信息行政主管部门的重要职责。各级行政主管部门要强化责任意识，不断增强履行质量监督职责的能力和水平，促进测绘地理信息整体质量的提升。

（四）转变测绘地理信息质量监管的观念和方式。测绘地理信息质量监管涉及全行业、全过程、全方位。各级测绘地理信息行政主管部门要逐步实现从注重部门管理向行业监管转变；从注重结果监管向全过程监管转变，特别是加强生产初期和生产过程的监管；从被动管理向主动管理转变。以质量监督管理为核心，对测绘地理信息单位的质量管理进行综合性的监督检查。

二、加快完善质量管理制度

（五）加快质量管理办法的制定。根据当前测绘地理信息质量管理工作的实际以及存在的主要问题，加快《测绘地理信息质量管理办法》制定，重点明确质量管理职责、质量责任，对测绘地理信息单位质量保证体系建设、项目全过程质量控制、监督检查、质检能力建设等提出规范要求。各省级测绘地理信息行政主管部门在此基础上，结合本地区实际，做好相关制度办法的制定与完善，特别注重建立并完善测绘地理信息单位质量管理体系考核办法，为质量管理提供基础依据。

（六）健全测绘地理信息单位内部质量管理制度。各级测绘地理信息行政主管部门要督促测绘地理信息单位建立覆盖本单位全部业务范围的质量保证体系；按照单位具体情况，成立并加强质量管理机构、配备质量管理和检验人员；建立严格的项目成果“两级检查、一级验收”制度，建立与经济效益相挂钩的质量管理责任制以及质量奖惩工作机制等；加强对质量保证体系以及相关制度落实情况的考核。

三、加强全过程质量控制

(七) 加强对关键环节的质量控制。强化关键环节质量管理, 确保整体质量受控。项目实施中使用的仪器设备及软件必须按照国家有关规定进行检定、校准和检测。加强对项目设计和设计审批的管理, 坚持先设计后生产的原则, 严格设计审批程序。做好项目实施前的生产培训及实施过程中的技术交流, 必要时应实施首件成果的质量检查, 对设计文件进行验证。根据项目实际, 可选择监理方式, 加强对过程质量的控制。

(八) 落实成果质量检查验收制度。严格落实测绘地理信息成果质量“两级检查, 一级验收”制度, 特别重视两级检查对质量的控制作用, 全部使用或部分使用财政投资的测绘地理信息项目成果, 应当经省级以上测绘地理信息成果质检单位检查验收。测绘地理信息工程项目评奖评优要以成果质量为基础依据, 参评奖励的项目, 必须通过省级以上测绘地理信息成果质检单位的检验、测试。

四、加强成果质量监督检查

(九) 加大国家监督检查力度。进一步加强对涉及国家主权和安全、关系人身和财产安全、社会关注度高、影响面广的测绘地理信息项目质量的监督检查。国家级监督检查每年覆盖全国各省级行政区的资质单位, 并不断扩大监督检查的覆盖面, 全面、系统地掌握全国测绘地理信息质量状况, 促进整体质量水平的提高。

(十) 加强省级监督检查工作。各省级测绘地理信息行政主管部门要积极支持和配合全国监督检查工作, 并结合本地实际制定本行政区域内的监督检查计划, 监督检查覆盖周期达到《关于加强测绘质量管理的若干意见》的要求, 范围逐步扩大。要切实保证监督检查经费的足额投入, 保障监督检查工作的有效开展。

(十一) 加强对重大项目的质量监控和评估工作。对国家或省级重大测绘地理信息项目、列入国家重大工程的测绘地理信息项目必须加强管理, 有计划地实施过程质量监管、成果质量监督检查及总体质量评估等质量控制工作, 有效保证重大项目成果质量。

(十二) 提升监督检查公信力。监督检查要本着公开、公正的原则, 严格按照有关法律法规组织实施。监督检查项目的抽取方法和过程要透明, 检验标准和

规范要科学、统一，评判依据要充分、合理，监督检查结果依法向社会公布，并纳入测绘地理信息单位信用体系建设的重要内容。

五、强化质量检验基础工作

（十三）营造良好的质量工作环境。各级测绘地理信息行政主管部门要督促测绘地理信息单位落实质量工作经费，用于内部质量管理以及过程质量控制等；完善对质检单位的投入机制，加大其基础设施建设和检验装备的投入力度；维护质检工作的正常秩序，确保质量管理、质量检验的独立性工作原则，保证质检单位对其检验结论的独立判定，切实维护质检工作的公正性和权威性；注重对管理人员、生产人员、质检人员的职业道德教育和业务能力培训，逐步形成人人重视质量、关心质量、维护质量的良好风气。

（十四）推进质量管理和技术创新工作。积极探索提升测绘地理信息成果质量的新方法、新模式。推动质检专家库建设，并切实发挥其在质检技术推广、提升方面的带动作用；鼓励将质量管理与项目管理、资质管理以及成果管理等相互统筹协调的管理工作实践；支持地市级测绘地理信息主管部门加强质量管理能力建设，逐步加大对其质量管理工作的考核力度；鼓励成果质量检验的技术创新，努力提升检验工作水平和效率；有效利用质量管理网站、期刊等平台，畅通质量信息发布渠道，强化宣传、技术交流与服务，使之真正成为提升测绘地理信息质量工作的有力助手。

（十五）促进质检单位自身能力建设。质检单位要不断进取，提高新技术、新装备、新成果的检验与测试水平，创新测绘地理信息质量控制与质量监督检查的手段和方式，加快测绘地理信息质量监督信息化建设，全面提升履职能力。着力引进、培养高素质人才，不断加强质检人员的培训、考核工作，全面提升质检人员的职业素质与技术水平。

（十六）推进质量信息公开。逐步建立并完善质量信息公开披露制度。明确测绘地理信息单位需对外公布的质量信息，包括质量保证体系建设、执行情况，承担工程及其质量情况以及接受质量监督检查及其结果情况等。充分发挥测绘地理信息市场信用信息管理平台作用，发布测绘地理信息单位质量信息，并作为对其进行资质管理、质量认可、业绩考核、评优奖励的重要依据。

分所业务动向

南昌分所

——建设工程与房地矿产律师技能培训

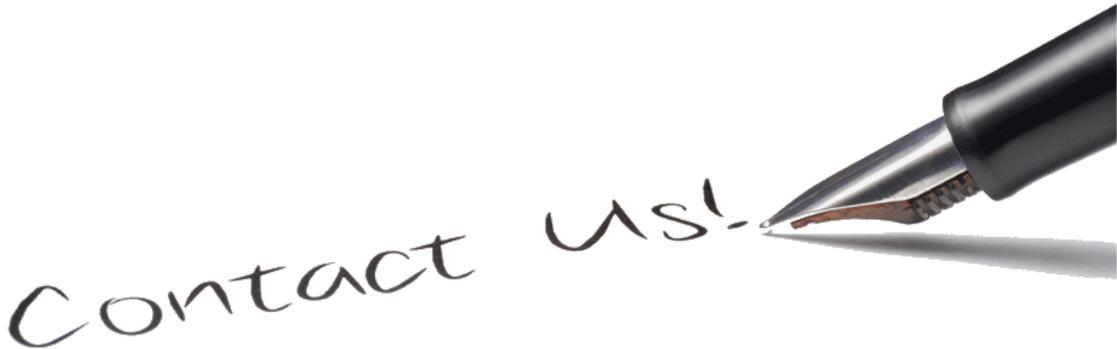
2013年5月31日下午业务交流讨论例会，南昌分所邀请大成房地产与建设工程法律专业委员会委员王福春律师主讲《建设工程与房地矿产专业律师执业基本技能》。

王福春律师采取与2012年全省律师培训不同的漫谈交流方式，分享了承办建筑工程与房地矿产专项非诉或诉讼仲裁案的经验，参会律师集思广益互动讨论，建议由王福春律师牵头负责组建专业法律部（或团队）。行政部6月1日发布组建大成南昌建设工程与房地矿产法律部报名通知。

6月15日通过电话会议，正式成立大成南昌建设工程与房地矿产法律部，负责人为部门主任王福春律师，15名在建设工程或房地产或矿产方面有突出或一定业绩的律师或有志从事建设工程与房地矿产专业的律师自愿报名组团，行政部已将组团报合伙人通过。成立该团队宗旨为组织建设工程与房地矿产法律非诉及诉讼中疑难复杂法律问题论证、年轻律师专业培养、新法律服务产品研发及重大项目组团法律营销与服务等，推广大成南昌建设工程与房地矿产专业知名度、增加大成南昌分所品牌美誉度。

联系我们

内部文件 仅供交流



Contact Us!

地址：北京市东城区南大街3号国华投资大厦5层/12层/15层

邮政编码：100007

电话：010 -58137799

传真：010 -58137788

网站：<http://www.dachenglaw.com/>