

目录

Contents

业界动态	1
不动产登记条例今年三月施行	1
房地产市场步入“新常态”	3
成交回暖库存仍高	5
地产行业并购骤增八成	6
一线城市岁末地王频出	8
房产税试点扩围止步	10
2014 楼市经历过山车有惊无险	12
房企、电商、中介促销穿上金融马甲	13
去年土地出让金降两成	15
2015 年资产再配置	17
公积金调整刚需买房减负	18
房地产信托规模锐减七成	20
楼市翘尾行情难挡库存压力	21
中小房企生存环境艰难	23
房地产行业深度洗牌	25



大成律师事务所
大成房地产与建设工程法律业务通讯
DACHENG LAW OFFICES
Real Estate and Construction Newsletter

2015 年 第 1 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2015 年 1 月

时事评论 28

政策不明开发商普遍焦虑	30
商业地产需全面思考	31
楼市无法摆脱“大拐点”命运	35
此论调整长期可持续短期压力大	37
内地商业地产过度建设	41
房地产业急需强化法治思维	42
全国房价数据分化	44
2015 年楼市政策展望	46
供应量过大三四线城市楼市前景堪忧	50
不动产登记是市场经济运转的保障	51
中指院：房企拿地积极性有望回升	56

政策动向 58

中央：对“三农”全面部署	60
北京：两类公租房调换申请将不受理	60
财政部：2015 起免征小微企业房屋登记等 42 项收费...	61
农业部：明年土地确权登记颁证试点扩围	61
北京：新建小区须配 800 平方米养老用房	62
住建部：禁止大拆大建拆古建新	62
天津：可申领年度租房补贴	63
南宁：出台政策规范建设用地使用权	63
财政部：制定《地方政府债务纳入预算管理暂行办法》..	64
石家庄：宽松“落户”政策	64

南京：共有产权保障房登场	65
宁夏：公积金缴存 6 个月可申请贷款	65

法规附文 66

住房和城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见	68
------------------------------------	----

分所业务动向 72

南宁分所 —— 南宁轨道交通集团有限责任公司常年法律顾问、 南宁轨道交通 3 号线专项法律顾问项目	74
--	----

联系我们 76





业界动态

• 不动产登记条例今年三月施行 •

或为房地产税开征铺路

来源：《房地产业要参》

曾遭遇“难产”质疑的不动产登记条例终于靴子落地。业内人士分析，短期内可能会刺激部分人员将房产变现，但对楼市影响有限。而其与不动产登记与住房信息联网、房地产税制改革等工作结合，将有助于形成楼市调控长效机制，但亟需细则避免政策落地难等问题。

▶ 不动产登记条例明年三月施行

2014年12月22日，《不动产登记暂行条例》迎来正式出台，将于今年3月1日起施行。暂行条例包括6章35条，规定土地、海域以及房屋、林木等定着物均属于不动产范畴。不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等均适用此条例。

条例指出，各级不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。对于民众关心的个人隐私泄露问题，条例规定，未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

事实上，2014年以来，不动产登记制度推进明显提速。除年底《不动产登记暂行条例》的出台外，各地不动产登记的准备工作、试点工作已经陆续启动。据国土部数据，全国106个重点城市中，已经有约50%城市启动不动产统一登记相关工作。

▶ 登记后短期内不会带来降价潮

对于不动产登记带来的影响，部分市民寄望于其能平抑房价。业内人士表示，如果不动产登记实施，房价会出现下跌的可能。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示，不动产登记施行后，短期内也不会出现降价潮，从启动到登记完成不是短时期内能够完成的，至少需要一两年的时间，不能贸然说降价。他还称，影响房价的因素很复杂，往往受到信贷、供需、政策环境等多方面因素的综合作用，不动产统

一登记只是这些因素中的一种，其影响也是偏长期和间接的。

中国指数研究院研究报告则认为，不动产登记制度更多是与住房信息联网、房地产税制改革等工作结合，形成楼市调控长效机制，在短期对市场和销售的影响不大。

中国社科院城市发展与环境所原所长牛凤瑞也指出，不动产登记可能会刺激部分人员将拥有的房产变现，在一定程度上提高房屋的使用率，但这个群体所持有的房子数量和大市场相比比重极小，对楼市影响很有限。

►或为房地产税开征铺路

业内人士分析，《不动产登记暂行条例》不仅有助于明晰和保护产权、便利和保障交易，其中所提及的多层级、多部门间的基础信息共享更具意义。将为未来完善房地产税体系、个人住房信息系统、个人信用体系等一系列长效工作提供基础。

经济学家马光远表示，不动产登记条例出台，意味着中国究竟有多少房子这个困扰所有人的问题有可能搞清楚，也意味着，有基础数据之后，房地产税等的征收也有了基本依据。

中国房地产业协会名誉副会长朱中一也指出，不动产登记和个人住房信息联网是房地产长效调控机制最基础的内容，有利于摸清我们国家的住房家底，进而制定更加合理、科学的政策。

顾云昌也指出不动产信息的统一登记归类整理，有利于相关部门掌握全国不动产的数量、类别、分布以及产权状况，可以帮助解决房地产税向存量开征的问题，加快房地产开征的进程。

►呼唤细则避免政策落地难

不过，也有业内担心，《不动产登记暂行条例》虽已出台，但执行层面仍可能遇到不少阻力。中原地产首席分析师张大伟表示，拥有多套住房的群体，进行不动产统一登记、住房信息联网，无异于打破既得利益，大多不愿主动配合联网工作。

牛凤瑞也指出，不动产登记中住房登记是主体，而这其中涉及到房屋产权等各种细节的界定，也为制度落实增加了难度。

有专家也指出，当前各地跨部门领域的不动产登记面临一些技术和利益问题，比如农业、海洋、林业等领域的不动产登记。

上海财经大学不动产研究所教授陈杰分析认为，有必要出台细则，

增加执行条例的刚性，尤其是要制定相应的时间表，形成倒逼机制，更好地赢得舆论对工作的支持。

• 房地产市场步入“新常态” •

房企亟需加快转型创新

来源：《房地产业要参》

中央经济工作会议明确提出，经济发展进入新常态，正从高速增长转向中高速增长。业内人士指出，随着经济增速进入换挡期，房地产业也将告别过去的“疯狂”回归正常增长。对于房企来说，未来最应该考虑的，是要客观分析市场供求关系变化，并转变发展方式。

►房地产市场步入“新常态”

中央经济工作会议明确提出，经济发展进入新常态，正从高速增长转向中高速增长。

国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲近日指出，随着中国经济发展步入新常态，房地产市场也逐步走进了“新常态”，将从高速增长转向中高速增长、从规模速度型粗放增长转向质量效率型集约增长、从增量扩能为主转向做优增量和调整存量并存的深度调整、从传统增长点转向新的增长点。

中国房地产业协会名誉副会长朱中一表示，居民住房普遍短缺、企业拿地开发就能赚钱的时代已经过去了。房地产市场已步入“新常态”，面临着增速换挡、结构调整、政策完善以及品质提升等新形势。对于房企来说，未来最应该考虑的，是要客观分析市场供求关系变化，并转变发展方式，如着力推进绿色建筑、住宅产业化等。

南林大城市与房地产研究中心主任孟祥远认为，在政策刺激下，房价有望在今年二三季度出现变化。不过，由于房企自身面临经营成本攀升等因素，且市场的观望情绪并未减弱，因此，接下来市场分化、差异化将更加突出。

►楼市或回归正常增长

中央经济工作会议指出，经济发展进入新常态，没有改变我国经济

发展总体向好的基本面，改变的是经济发展方式和经济结构。对于房地产行业而言，多数业内人士也认为房地产“虽短期困难，但长期仍然看好”。

万达集团董事长王健林近日公开表示，目前房地产行业整体过剩，不可能再呈现2012年、2013年“非常态”的疯狂状态，但是房地产行业规模很大、杠杆率并不高，加上城市化率还很低，不会出现崩盘。

越秀集团董事长张招兴认为，新常态对房地产而言就是回归正常增长状态。过去房地产是“有钱就可以做”，含金量并不高。虽然房地产行业的日子不如以前好过，但考虑房地产与经济增长的关系，日子也不会“特别难过”。

恒大地产总裁夏海钧认为，在去库存压力下，今年楼市整体将呈“量稳价升”的走势。他认为，去库存、增加销量会成为房地产企业明年的主旋律。任志强也认为，在政策合理调整的配合下，后续库存消化将延续销售上升、价格波动的底部运行过程。但调整周期下的企业资金和银行信贷风险问题应当引起注意。

业内人士表示，由于预期房地产政策面趋于宽松，以及房企主动转型求变等，房地产的发展环境仍然向好。夏海钧认为，经济进入下行通道和银根放松，能够为房地产提供较好的生存空间，帮助房地产完成布局。

►房企亟需加快转型创新

去年的中央经济工作会议“只字未提房地产”，也引发了不少猜测和热议。对此，多数人士指出，要尊重行业发展规律，练好内功，发挥房地产业在经济转型创新中的作用。

朱中一认为，中央经济工作会提出“把转方式调结构放到更加重要位置…强化风险防控，加强民生保障，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定”。房地产要以此做好转型创新。如保障房问题涉及“稳增长”和“惠民生”；旅游地产、养老地产等新业态涉及“调结构”；房地产库存消化涉及“防风险”；通过信息化、智能化来推进建筑行业的现代化涉及“转方式”。

业内人士指出，由于资金向大企业靠拢，大企业将迎来一个快速发展时期，小企业则面临并购的机遇和风险，未来房地产的集中度会进一步提高，两极分化会加剧。房企要根据自身不同定位，练好内功，加强管理，确立商业模式，打造特色。

今典集团董事长张保全认为，未来房地产和金融业的结合将更加紧密，房地产金融发展根本在于商业价值。这需要经营好、盈利佳的项目作为支撑，因此，未来房地产不是要盖好一个房子，而是要找到有回报率支撑的投资项目、做好金融产品。

此外，业态多元化也是大势所趋，在住宅市场出现饱和甚至阶段性过剩的情况下，房企要契合“稳定住房消费”的思路，开发更贴近市场的产品，更加积极地介入养老地产、旅游地产、海外国际资本市场等领域。

• 成交回暖库存仍高 •

房价至少一季度才能稳企

来源：《房地产业要参》

受限购放松、房贷松绑、降息等宽松政策影响，2014年11月份全国70个大中城市房价跌势稍有放缓。但专家认为，尽管2014年11月份一线城市出现“量增价稳”的势头，但是短期内市场并不具备大幅反弹的条件。

►存款利率不降反升

近日，央行降息政策执行满月。尽管央行下调了存贷款基准利率，但各大银行存款利率都逆势上调。据了解，在央行政策实施的第一天起不少中小银行和股份制银行就把存款利率上浮到基准利率的上限。此前有机构统计，截至2014年11月25日，16家上市银行中，工农中建交五大行和招行的一年期存款都是执行降息前3%的利率；北京银行、民生银行、浦发银行和兴业银行等4家银行则在基准利率基础上上浮了10%，一年期存款利率为3.025%；光大、平安、华夏、中信、南京和宁波等6家银行都上浮到顶，一年期存款利率为3.3%。而日前多地媒体报道称，五大行在该地的分行明里暗里都将存款利率上浮到了1.2倍。据北京晚报报道，北京地区工、农、中、建、交和邮储银行均将定期储蓄的利率上浮1.2倍。

►楼市降幅收窄成交量回升

由于房价出现下跌和走低的趋势，之前各地放松限购等刺激楼市的政策并没有引起市场强烈的反应，购房者大多持观望心理。原本萎靡的楼

市听到降息的消息后，开始兴奋起来。降息刺激各大银行下调房贷利率，一线城市的房贷水平已经开始重回8折时代，且多地银行贷款执行“认房不认贷”政策。对于打算贷款买房，以及已购房、采取浮动利率合同的家庭来说，降息确实能为他们省下真金白银。按房贷100万元30年期，降息后购房者的月供减少261.3元。最新统计数据显示了降息对楼市的影响，部分城市楼市出现止跌回稳的态势。2014年11月份全国70个大中城市房价跌势稍有放缓，新建商品住宅的销售面积和销售额均创年内新高，部分城市二手住宅价格也止跌回升。

►房价至少一季度才能稳企

业内分析称，央行降息等利好对个别一二线城市楼市复苏产生了一定的刺激作用，在市场成交量出现反弹的情况下，价格也出现了小幅的反弹冲动。不过，目前楼市整体仍面临较大的去库存压力，且房地产新开工面积、投资增速同比仍在全面下滑，加之年末开发商为完成销售目标依然坚持“以价换量”策略，房价跌幅收窄但并未由跌转升。上海易居房地产研究院副院长杨红旭也表示，尽管2014年11月份一线城市出现“量增价稳”的势头，但是短期内市场并不具备大幅反弹的条件。中原地产首席分析师张大伟表示，本轮市场的调整周期将起码延续到2015年初。成交量有可能在2014年四季度出现触底迹象，2015年有望逐渐企稳恢复。但从目前看，房价有可能起码到一季度才出现明显的企稳。

• 地产行业并购骤增八成 •

行业集中度加速提高

来源：《房地产业要参》

2014年，资本市场收购案例急剧增长，房地产行业也正在以加倍的速度兼并重组。这种现象的出现，代表着旧有竞争格局逐步被打破，新的经营模式正在形成，行业集中度也逐步提高，这是“经济新常态”下房企做出的选择，也是在遭遇金融变化和行业利润率不断下跌后，房地产企业不得不经历的阶段。

►地产行业并购骤增八成

楼市降温加剧后，地产行业并购潮实际上早已来临。根据Wind资讯数据统计获悉，截至2014年12月18日，2014年年内，房地产行业并购标的交易达245宗，总价值为1210亿元（包括已完成与未完成交易），同比增长幅度约为80%；2013年全年为150宗，总价值为668亿元，同比增长幅度为46%；2012年则为154宗，交易宗价值仅为458亿元。从近年来的相关数据发现，在未完成的并购事件中，凡是披露出来的交易最终并购成功是大概率事件，失败的并购案非常少见。多位业内人士表示，今后房企转让股权动作将激增，并购重组的企业会越来越多，而拥有多种低成本融资渠道的标杆房企也在伺机通过收购获得优质资产或地块，房地产企业将在大并购时代中加速转型。

►行业集中度加速提高

随着并购大潮的来临，房地产行业进入“下半场”已经成为共识，房地产行业正在向“强者恒强”的方向发展。业内人士指出，部分中小房企、专业化程度较差的房企今年被吞并了市场份额。换言之，虽然今年开发商的日子都没过好，甚至个别大型房企也不得不转卖资产套现、优化资产配置以求发展，但中小房企面临的则是求生压力。不过，反观之，这也是标杆房企并购扩张的好时机，而且加快了大型房企迈入转型过渡期的脚步。如小型地产公司为了生存将不断攀上“高枝”，而银行的“橄榄枝”将会更为倾斜地投向大型开发商，从而加速房地产市场两极化，“强者恒强”的竞争格局正在形成。

►2015年房地产将进入并购时代

2014年，房地产行业加剧分化，形成大者愈大、强者恒强的局面。“大鱼吃小鱼”的新一轮行业洗牌已经显现，而“并购”将成为2015年房地产一大关键词，正在业内逐渐地形成共识。德信资本董事长陈义枫指出，过去一年中，企业的日子比较难过，除了个别龙头企业外，大部分的中小企业现金都比较紧张，而这种困难的局面将会在明年二、三季度达到顶端。目前，“政策底”和“市场底”已经出现，市场从下滑转变成逐渐复苏。等市场复苏一段时间后，企业的现金流才能开始改良和好转。几个底的错位期间，是并购的黄金窗口。在这个过程中，因“企业底”还没到，企业就存在流动性困境、困境资产等，市场就会出现大宗资产折价交易的并购机会。

● 一线城市岁末地王频出 ●

2015 年初成交料或降温

来源：《房地产业要参》

经历了大半年的低迷期后，2014 年四季度土地市场再度升温，岁末一线城市地王频出。业内人士指出，随着一线城市楼市企稳回升，房企在一线城市拿地的热情还将提高。进入 2015 年后，随着供地节奏改变，土地市场热度可能有所下降。

► 一线城市岁末地王频出

临近年末，全国各地开发商积极拿地，土地市场骤然升温。尤为值得注意的是，全国一线城市的土地市场迎来“地王”的井喷式成交。

格力地产近日以 16.14 亿元竞得浦东新区前滩地区某宅地，溢价率 127.0%，楼板价 65832 元 / 平方米，刷新上海单价地王纪录；仅仅不到四个小时，该纪录就被再度刷新：三湘地产以 18.61 亿元竞得前滩地区另一幅地块，溢价率 113.8%，楼板价 66629 元 / 平方米。据计算，未来这 2 幅地块的住宅销售成本价至少在 9 万元 / 平方米以上。

北京、广州也掀起一轮年末抢地小高潮。2014 年 11 月初，中海地产经 42 轮竞拍，以溢价 28%、总价 59 亿元获得北京石景山一旧城改造项目。广州总价地王则在 11 月 24 日由越秀地产以 64 亿元摘得。

深圳、南京等地近日推出的地块也引发了龙湖、华润、世茂等多家大牌房企的激烈争夺……各大城市土地拍卖现场几乎场场爆满、现场房企轮番竞价，与之前多数地块的“零溢价”，甚至流拍形成鲜明对比。

中原地产首席分析师张大伟认为，2014 年 10 月以来，住宅市场交易明显升温，迅速带动一线城市土地市场的整体成交。从市场大周期来看，房地产业正经历一个调整阶段，大型房企实施“低迷期拿地”的策略。在整体市场供大于求、区域分化严重的情况下，房企更加愿意扎堆一线城市，而非在三四线城市深耕，这使得一线城市的土地竞争激烈。

► 一线城市机会与风险并存

花样年董事局主席潘军表示，尽管信贷政策松绑，但房地产行业已经到达拐点，接下来市场分化会更加剧烈，一线城市由于长期供不应求以及

坚实的经济基础，长期依然看好，但三、四线城市由于前几年过度开发，过量的新增供应需要长时间消化，加上人口基本处于净流出状态，这类城市难以重现投资价值。

正因如此，一线城市的“避风港”作用也成为越来越多房企的共识。克而瑞的监测数据显示，2014 年前 10 月，30 家重点房企在一线城市拿地共耗资 2435 亿元，超过 2013 年全年的 2400 亿元，占到全国拿地资金的半数以上。

中原地产市场研究部统计数据显示，截至 2014 年 12 月 23 日，一线城市住宅用地成交金额达到 3335.7 亿元，不仅大幅超过 2013 年全年 2728.8 亿元的成交金额，11785 元 / 平方米的平均楼面地价也较 2013 年大幅上涨 55.6%。

但这并不意味着在一线城市拿地必赚无疑。克而瑞研究中心分析师朱一鸣认为，虽然一、二线重点城市拿地风险相对较小，但若盲目哄抢，风险系数将会骤增，即使在同一城市内，各区域土地市场供求关系也存在较大差异。按照现在的节奏，房企一时间集中拿地，未来供应势必也将集中释放，届时竞争激烈，利润空间不如预期可观不可避免，新忧旧患双管齐下，结果令人堪忧。

► 2015 年初或迎供应淡季

与往年相比，2014 年一线城市宅地成交的溢价率不高，平均溢价率为 26.58%，较 2013 年的 41.7% 明显下降。业内人士指出，这是因为随着土地一级开发成本的提高，一线城市住宅用地的底价不断抬升。北京等城市在土地出让中，采取将保障房地块和商品房地块“捆绑”出让的方式，成本的转嫁使得商品房用地成本更高。

分析人士指出，度过新年的节点后，土地市场交易火热的局面可能降温。一方面，按照惯例，土地供应往往呈现“前松后紧”的态势，年初往往是土地供应的淡季，而临近年末，为完成全年土地供应计划，地方政府倾向于频繁推出优质地块。进入 2015 年后，土地交易可能随着供应淡季的到来而降温，叠加春节因素的影响，这种情况在 2 月可能较明显。另一方面，房地产企业的整体资金状况趋紧，不利于继续大规模拿地。国家统计局数据显示，1-11 月，房地产开发企业到位资金 110115 亿元，同比增长 0.6%，增速比 1-10 月回落 2.5 个百分点。这意味着，未来房企拿地、

投资、新开工等指标可能受到影响。

市场人士指出，尽管降息等利好政策出台，但房地产市场仍处于调整期，预计不会在短期内迅速回暖，与之相联系的土地市场也会受到影响。

• 房产税试点扩围止步 •

政府或将视野转为房地产税

来源：《房地产业要参》

日前有消息称，因房产税存在较大争议，房产税扩围或已停止，转为推进房地产税立法工作。由“房产税”到“房地产税”的变化，乍看起来只有一字之差，但其中的内涵却完全不同。业内人士表示，目前市场对房产税的关注热度相对降温，从房地产市场化调控思路、经济发展新常态的导向来看，政府会把视野放宽，即从“房产税”转变为“房地产税”的提法，尤其在此前土地增值税的负面下，会对房地产税整个大框架进行再构建。

► 房产税试点扩围或止步

自2011年重庆和上海率先开展房产税试点以来，争议就从未间断过。对于4年来的征收效果，各方众说纷纭。财政部财政科学研究所原所长贾康曾表示，两个试点在房地产调控、收入分配优化方面已经产生了正面效果，二者的切入点都比较柔和，并且“无疑已带来了资源配置的优化效应”。

但更多的观点却认为，沪渝两地房产税征收最大的效果是给地方政府增加了一些税收，但在抑制房价上涨方面却未能如期。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，沪渝房产税试点时，楼市环境已面临较大的房价上涨压力，虽然官方并没有将此类政策目标表述为打压房价，但从民众角度来看，是希望此类政策能够压制房价上涨。而实际情况时，房价依然有明显上涨态势，尤其是上海。从税收角度看，房产税的征收并不能给存量住房持有者的税负增加带来太多影响，也不能给当地政府的财税收入带来明显刺激。所以说，这和政策初衷是有偏离的。

2013年曾一度传出房产税扩围的消息，甚至传出具体的试点城市名单，但目前最新消息称，房产税扩围已停止。一位接近国家税务总局的人

士表示，之前上海、重庆试点的房产税扩围方案目前确实已停止。

► “房地产税”取代“房产税”

早在2014年两会期间，原国家税务总局副局长、联办财经研究院院长许善达就曾表示，没有人再提扩大上海、重庆房产税试点的探索，试点模式已被废弃。房产税不会再扩大试点，新一届政府坚持市场化改革，共有产权房、保障性住房的完成所带来的变化调整对房地产市场的影响将远超房产税。

深圳市地税局有关负责人表示，因为房产税存在较大争议，房地产税立法工作正在加速推进。届时，包括重庆、上海在内的已试点房产税的城市，将全部按照新法实施。

严跃进表示，目前市场对房产税的关注热度相对降温，从房地产市场化调控思路、经济发展新常态的导向来看，政府会把视野放宽，即从“房产税”转变为“房地产税”的提法，尤其在此前土地增值税的负面下，会对房地产税整个大框架进行再构建。2014年政府工作报告提出“做好房地产税、环境保护税立法相关工作”，指出推进房地产税改革需要立法先行。据媒体最新报道，房地产税立法工作目前还处于调研阶段，并未完全启动。

贾康也从支持房产税改革转变为支持房地产税改革。据他推算，2015年房地产税应该进入立法程序，如果2016年能够完成立法，2017年将正式依法全面实施。

► 2017年改革有望明朗

值得注意的是，备受瞩目的不动产登记制度有望在2017年实现信息共享，和房地产税立法工作的完成时间有所重合。

根据国土部的不动产登记四年规划，从2014年开始力争1年左右时间基本完成各级职责整合和基础制度建设；2年左右时间逐步衔接过渡，统一规范实施；3年左右时间全面建立并完善各项制度；4年左右时间建立有效运行的不动产登记信息管理基础平台。也就是说，不动产登记制度在2017年可实现信息共享，依法公开查询。

日前，国务院公布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起实施。而不动产统一登记制度的实施，业内人士认为，届时，全国不动产概貌将呈现在公众眼前，将为房地产税的征收奠定基础，或成房地产市场步入健

康规范管理的前提。

严跃进也指出，在不动产登记制度推进的过程中，也能够为未来构建一个更合理的税收体系做铺垫。中国指数研究院认为，《条例》明确了不动产登记的主要介质，而电子介质的使用，为未来的不动产登记信息联网、以及房地产税的征收奠定基础。房产税提法已趋于弱化，房地产税制改革取而代之，作为底层架构的重要内容，建立全面、详尽的不动产档案尤为重要。

• 2014 楼市经历过过山车有惊无险 •

2015 仍以去库存为主

来源：《房地产业要参》

从 2013 年的暴涨之后意外遇冷，到政策调整后迅速回暖，再到开发商琢磨涨价；从中央明确分类调控，到逐步取消限购，放松限贷，再到降息，2014 年房地产市场经历着过山车般的行情，2015 何去何从？或是仍以去库存为主。

► 2014 房产各数据持续下滑

2014 年房地产市场调整不同于往年：没有明显的政策触发因素，没有政府的强制干预。国内主要城市房价在经历一年多的“狂飙突进”后，房价于 2 月首现同环比“双收窄”。截至目前，统计局发布的 70 大中城市房价数据显示，环比上涨城市数量已从年初的 64 个下降至 11 月的无一上涨。价格变动幅度，已从 1 月的最高 1.2% 涨幅，变为最小降幅 0.1%。在市场下滑的背景下，房地产开发速度有所减缓。同时，房地产开发投资增速已从 2014 年初 1 至 2 月的 19.3%，下降至 1 至 11 月的 11.9%。对于综合反映我国房地产业发展景气状况的国房景气指数为 94.3，也再次回落 0.46 点。自国房景气指数发布以后，2008 年和 2012 年出现了低潮，但此次 94.3 已经超过历史最低点，而且还在继续下滑。

► 去行政化正逐步贯彻

“去行政化”是 2014 年房地产调控取向的关键词。自进入 2014 年以来，中央层面对于房地产调控便只字未提。已经持续三年的楼市限购政

策，全国除北京、上海、广州、深圳以及三亚 5 个城市外，其余所有城市全部解除限购。9 月央行发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，扶植购房刚性需求，并加大对保障性安居工程建设的金融支持。而后 10 月，住建部、财政部、央行三部委联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，要求各地放松公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款，公积金将实现异地互认。其后国务院再次强调促进住房消费，放松公积金支付房租条件。11 月央行下调基准利率。这一系列的举措可以轻易看出，去行政化的思路正在得到贯彻。

► 2015 仍以“去库存”为主

虽然 2014 年的中央经济工作会议再度对房地产只字未提，但在全国住房和城乡建设系统工作会上，住建部部长陈政高却再次肯定了房地产在国民经济中的地位和作用没有改变。在此背景下，住建部要求，2015 年准确把握市场运行中出现的新情况、新问题，注意地区间的差异，跟踪市场走势，积极应对，主动作为，促进房地产市场平稳健康发展。虽然如此，但整体来看，2015 年房地产市场仍是以“去库存”为主。业内表示，央行降息及地方政府“救市”只能解决“去库存”的燃眉之急，但无法改变楼市总体供大于求的情况。未来市场自身调节作用还是会暴露出楼市库存偏大、去化周期偏长的问题。目前房地产预售面积占施工面积的比例是近几年最低的水平，只有不到 10%，说明在建房屋中 90% 未卖出去。

• 房企、电商、中介促销穿上金融马甲 •

金融味道偏淡或沦为促销手段

来源：《房地产业要参》

互联网金融之战终于在地产行业全面打响，房企、电商、中介先后加入了对这一新兴领域的争夺。业内人士指出，在转型升级的压力之下，互联网金融成行业转型突破口，但金融味道偏淡或沦为促销手段。

► 房企、电商、中介促销穿上金融马甲

互联网金融之战终于在地产行业全面打响，房企、电商、中介先后加入了对这一新兴领域的争夺。据统计，万科、龙湖、远洋、保利等近

10家房企2014年先后参与了搜房、京东、平安好房等电商平台推出的众筹活动，其中，京东与远洋在“双11”期间联手推出的“11元筹1.1折房”活动，则因为超低折扣吸引了近18万人参与。房企试水众筹，地产中介和地产电商则瞄上了P2P：传统中介我爱我家、链家地产的互联网理财产品“我家贷”和“家多宝”先后在四季度上线。新浪乐居、平安好房、搜狐焦点、团贷网、腾迅房产等电商2014年也先后推出了各自的地产金融产品或平台，助力消费者购房。

► 互联网金融成行业转型突破口

上海易居研究院研究员严跃进表示，2014年，在转型升级的压力之下，地产电商和传统地产企业都在寻找新的突破口。地产市场逐步向存量市场和改善性需求转变，地产行业以开发、建设和销售为主导的传统模式将受冲击，地产行业内部的房企、中介、电商也都需要根据市场变化，调整各自的营销模式。对于房企而言，与电商合作以众筹等形式拓宽营销渠道，这是进军互联网金融最快的途径。对于中介和电商而言，互联网金融则是双方由合作伙伴变为竞争对手的必争之地。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖则认为，在传统电商和房产中介布局O2O的这场暗战中，对拥有丰富的线下资源和长期业务积累的房产中介更加有利。P2P平台的上线运营，仅仅是伟业我爱我家集团O2O大布局的冰山一角。

► 金融味道偏淡或沦为促销手段

深圳市房地产研究中心研究员李宇嘉认为，从目前的情况来看，地产行业推出的创新产品，都依托了网络这一新的销售渠道，但是在金融工具的应用上，则还有所欠缺。房企在众筹活动中拿出了极低的折扣，这样的做法实质是让利促销。尽管部分电商推出的众筹也让参与者享受到了一定的收益，但这部分收益的来源是房企让利，而非理财收益。中介和电商以P2P模式推出的各类理财产品，虽然带有金融工具性质，但是其服务的对象主要是内部的客户，全面推广尚需时日。只有当产品同时具有了理财功能和普遍购买的可能性，地产行业才算真正进入了“互联网金融时代”。还有业内人士指出，金融产品都是需要牌照的，一些和银行合作的产品只能是短期性的过渡产品，无法保证持久，且地产金融产品的创新，还存在不少实操上的瓶颈，例如客户接受度和网络安全度等问题。

• 去年土地出让金降两成 •

今年拿地分化加剧

来源：《房地产业要参》

回首2014年，受制于年初的停贷风波、调控政策及经济不景气等影响，楼市持续低迷，同时也传导到了前端的土地市场，数据显示，2014年40大一二线城市，去年土地出让金降两成。业内人士指出，土地市场依然将低位运行，但抄底的企业将有所增加，2015年将延续拿地分化的趋势，且今年众多中小房企“危”大于“机”，因为行业利润率持续下滑，部分企业将亏损、出局。

► 去年土地出让金降两成

中原地产市场研究部统计数据显示，2014年40大一二线城市，合计土地出让金为1.62万亿，同比下降23.4%。其中只有7个城市土地出让金出现了上涨。北京市土地出让金1916亿元，相比2013年的历史纪录1821亿元再次上涨5.2%；广州土地出让金838.8亿元，同比上涨20.9%。不难看出，虽然土地出让金有所减少，但土地成交价格分化，一线城市明显上涨。事实上，北京、上海、广州、深圳四城市的住宅土地成交全面创造历史纪录，2014年合计达3435亿元。

中原地产研究部统计数据同时显示，20大标杆房企整体在2014年拿地明显减少。拿地最多的几家房企中，中海购地花费401亿元，保利购地花费328亿元，万科购地花费318亿元，相比2013年均有所减少，仅远洋等个别企业逆市拿地。拿地减少最多的企业主要有万科、富力、雅居乐等，均大幅度收缩了2014年拿地规模。

中原地产首席分析师张大伟表示，去年二三季度是市场最冷清的阶段，从9月起，企业拿地逐渐回升。从拿地节奏可以看出企业对市场的判断，从9月单月开始，部分企业已经再次出现在土地市场，但对后市依然非常谨慎，目前看还是一个“挣扎”的时间点。

联合创投董事长徐志强分析，由于经济环境和政策环境较差，2014年土地市场有所降温是正常的，但上半年的低迷并未持续太久，去年下半年土地市场升温明显，特别是一线城市的地块，不论大房企还是中小房企，

拿地积极性非常高。相比之下，二三线城市的土地和楼市估值存在泡沫预期，拿地相对谨慎。

►今年拿地分化加剧

对于2015年土地市场的走势，张大伟认为，从目前市场趋势看，土地市场依然将低位运行，但抄底的企业将有所增加。2015年将延续拿地分化的趋势，一线城市土地市场将维持高热度，相比三四线城市看得见的风险，房企会更加扎堆一线城市。

整体市场看，信贷政策的松绑使得一线楼市已经出现了企稳的迹象，这种情况下，房企再次开始进入土地市场。随着各类救市政策的出现，部分企业可能进入土地市场期待抄底。部分热点地块竞争力度明显有所增加。预计在2015年，土地市场的分化将持续，一二线热点城市的土地竞争将比2014年有所增加。

联合创投董事长徐志强认为，行业分化将加剧。行业分化一方面是市场的分化，不同区域，不同城市，甚至同一个城市，都会因为区域的属性定位和价值以及本身的供求情况而出现不一样的市场行情；另一方面是开发商的分化，强者恒强，弱者将逐步淘汰。相比较一二线也出现的市场调整迹象，目前三四线整体趋势已经明确，预计后市一二线城市拿地竞争将更加剧烈。

►部分企业或将出局

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

值得一提的是，2014年全国重点房企中逾半没有完成年度销售目标，有的甚至低至七成。如像雅居乐、招商地产等标杆房企也在2014年遭遇市场寒流，销售惨淡。例如，雅居乐2014年的销售目标为480亿元，并于该年二季度起大幅度降价，但最终业绩仅完成430亿元。中国社科院近日发布的房地产绿皮书更是预测“房地产市场的持续调整将在未来让一半以上的开发商转行或在市场消失”。

业内人士认为，2015年众多中小房企“危”大于“机”，因为行业利润率持续下滑，部分企业将亏损、出局。因此，房企承压求变将是2015年的突出特征。

浙江大学房地产研究中心主任贾生华表示，在此情况下，房地产业的资源再整合将更加频繁。在“去行政化”和“趋市场化”特征日趋明确的楼市新常态下，面对高库存压力，那些在市场竞争中留下来的优质房企，将更注重提升服务品质、强练“内功”。在平稳中健康发展，2015年将会是中国楼市结构更趋优化、市场更趋成熟的一年。

• 2015年资产配置 •

从楼市转向股市

来源：《房地产业要参》

对于中国家庭而言，在过去的数年中，房地产市场一直是配置家庭财富最为主要的场所，A股市场则乏人问津。时移世易，2015年，随着房地产投资属性的不断减弱，以及流动性宽松和改革预期推动A股市场不断上行，这一现象有望发生趋势性的逆转。

►投机性购房被挤出

2014年房地产市场呈现先抑后扬的行情。业内人士表示，2014年是房地产市场真正意义上的转折年，投资、投机性购房泡沫被进一步挤出，彻底告别了闭眼买房都会赚钱的时代。事实上，在没有更多住房需求的背景下，随着投资渠道的增多，房地产投资属性不断减弱。央行调查问卷结果显示，越来越多的居民不看好房地产，仅有17.3%的居民预期“上涨”，较上季度回落近2个百分点，继续呈现下降趋势。较2013年同期32.5%的居民预期“上涨”，下降近15个百分点。还有数据显示，2014年楼市总体成交量较2013年下降10.36%。其中，一线城市楼市总体成交量相比上年下降15.36%；二线城市楼市总体成交量同比下降6.99%。

►住房告别短缺时代

虽然2014年房地产市场整体低位徘徊，但随着中央一系列的利好政策让2014年末出现了翘尾行情。那么，2015年房地产市场是否会延续翘尾行情大幅度反弹？住建部政策研究中心研究员赵路兴认为，答案是否定的，其原因在于2014年房地产市场自发性下调源于住房结构发生了根本性变化。同时，我国正告别住房绝对短缺时代。国务院发展研究中心市场

经济研究所所长任兴洲表示，根据 2010 年第六次人口普查数据和相关数据推算，目前全国累积的存量住房约 179 亿平方米、2.2 亿套。按照当年常住人口家庭来算，户均约 1.02 套住房。到 2015 年，我国家庭户均拥有住房可能会达到 1.08 套。就全世界经验而言，户均拥有 1.1 套住房以后，住房市场的峰值就会到来。

►资源再配置但风险暗藏

在过去的数年中，房地产市场一直是中国居民家庭财富配置和进行投资的一个主要场所，A 股市场则由于长期低迷。但进入 2014 年下半年以来，这种状况正在发生显著的转变，越来越多的投资者正在进入股票市场。相比之下，投向房地产市场的地产类信托不仅募集规模下滑，其风险也正在进一步积聚，显示出包括股市和楼市在内的这两大居民配置资产的主战场的趋势性变化。数据显示，2014 年第四季度信托成立规模仅为 2236.66 亿元，相比去年同期 2968.07 亿元减少 24.64%，为近 6 年来首降。其中房地信托降幅最明显，312.24 亿元的成立规模相比 2013 年同期下降 68.63%，产品平均期限从 1.84 年缩短至 1.65 年。不仅如此，涉及房地产领域的违约风险也正在大幅攀升。而另一个仅靠资金推动上升的股市，一个没有经济基本面做支撑的火爆市场，能持续多久？这显然是一个不可忽视的风险。

• 公积金调整刚需买房减负 •

新政助推刚需入市

来源：《房地产业要参》

近日，北京市管、国管住房公积金中心先后发布通知对个人住房公积金贷款政策作出调整。业内人士认为，此番调整是对过去住房公积金制度“不作为”方式的纠正。而随着各地公积金政策的调整，将进一步提振刚需购房者入市信心。

►公积金政策调整

步入 2015 年，公积金政策利好首套自住住房贷款需求的消息纷至沓来，北京市公积金管理中心、国管住房公积金中心均在近日对个人住房公

积金贷款政策作出调整，并已于 1 月 1 日起实施。两者调整方案类似，贷款额度方面，购房者购买政策性住房或 90 平方米（含）以下的首套自住住房，贷款额度上限调整为 120 万元。购买 90 平方米以上非政策性住房或第二套住房，贷款最高额度仍为 80 万元。上海易居房地产研究院研究员严跃进指出，这一系列公积金门槛放低、额度提高的调整，是对过去住房公积金制度“不作为”方式的纠正。即使去年 11 月公积金贷款利率降至 4.25%，但贷款额度不足，很多人需支付大额首付，使得公积金制度的作用和效果没有得到有效的发挥。

►惠及刚需买房

在业内人士看来，此番公积金政策调整，将在诸多方面惠及刚需购房者。中原地产首席分析师张大伟指出，之前的公积金贷款额只有 80 万，首付压力非常大。而最高额度提高至 120 万后，大部分刚需购房者都可以选择公积金贷款。公积金贷款额度升至 120 万可以节省多少利息？据粗略计算，基准利率下，与商贷相比，公积金贷款 120 万 30 年可少缴三十余万。而额度最高 80 万时，这一数值为二十余万。这将使更多购房者具备买房支付能力。之前北京选择公积金贷款的购房者约占成交总量 15% 左右，预计新政策实施后，可以使用公积金贷款的购房者将起码增加 5-10%。

►新政助推刚需入市

从市场反应看来，公积金政策调整对于楼市成交刺激作用已初见端倪。链家地产市场研究部数据显示，北京市公积金额度提升后的元旦期间，近郊小户型楼盘及城区部分公房社区客户咨询量上升，而其房源多在 90 平米以下。这也意味着，公积金贷款上限调整后，120 万元的贷款额能满足大部分首套刚需的贷款需求。此番公积金贷款政策调整将进一步提振刚需，促进楼市预期向好发展。除北京外，去年已有不少城市对公积金政策进行放松调整。据公开报道，在公积金降息前，已有福州、长沙、济南、南京、武汉等超 30 城对公积金贷款政策进行不同程度调整。张大伟指出，公积金政策调整对购房者心理层面影响较大，与之前央行放宽信贷、普宅标准调整、各地财税减免等政策形成叠加效应，将加速 2015 年楼市成交复苏回暖。

• 房地产信托规模锐减七成 •

房地产信托兑付高峰将至

来源：《房地产业要参》

据用益在线统计，2014年四季度信托成立规模仅为2236.66亿元，相比上年同期2968.07亿元减少24.64%，为近6年来首降，且房地产信托降幅明显，且随着房地产信托兑付高峰的到来，信托融资规模的缩水或会导致房企资金链压力加大。

► 信托季度规模近6年首降

用益在线统计，2014年四季度信托成立规模仅为2236.66亿元，相比上年同期2968.07亿元减少24.64%，为近6年来首降。从数据上看，四季度信托资产分布除了金融市场一枝独秀外，基础产业、工商企业和去年同期相比变化较小。用益信托在线统计，去年下半年开始投向金融市场的信托产品成立规模猛增，四季度成立规模达到649.52亿元，占当季总规模的29%，与上年同期相比增长11个百分点。业内人士指出，资金信托对证券投资占比的提升，主要缘于资本市场投资价值的显现以及投资多元化资产配置需求等市场因素。同花顺iFinD的数据也显示，2014年第四季度，信托产品共计发行4137只，与上年同期的2801只相比虽然大幅增加，但由于平均发行规模大幅“缩水”，四季度信托募资规模总计2097.33亿元，与上年同期相比下降了约15%。

► 房地产信托规模锐减七成

多家第三方理财公司表示，近期市场上集合信托的数量确实有所减少，而业内人士将其归结于通道类以及房地产类项目的收缩。作为以往信托资金配置的“主力”，去年四季度以来房地产信托规模的降幅确实最为明显。据同花顺的数据，房地产信托第四季度融资规模198.44亿元，与上年同期的661.91亿元相比大幅锐减了七成。而其规模占比亦从上年同期的26.61%下降至9.46%。启元财富投资分析总监汪鹏指出，房地产信托本来是集合信托里的主流，但不少信托公司现在主动回避房地产类项目。另一方面，优质的房地产公司现在已可以发债融资，再加上基金子公司等的竞争，因此走信托渠道融资的房地产项目减少了很多。

► 房地产信托兑付高峰将至

随着房地产信托兑付高峰的到来，信托融资规模的缩水或会导致房企资金链压力加大。不过，业内人士指出，由于房企融资渠道拓宽，一方面，并非所有房地产项目都要通过信托来借新还旧，另一方面，基金、券商发行的资管项目，也可成为到期房地产信托的接盘者，因此预计风险相对可控。值得注意的是，2014年第四季度各投资类型信托收益率涨跌不一。其中，房地产信托收益率有所回升，在所有类别中重回第一。民生证券分析师闻群指出，房地产信托收益逆市上升体现出该产品风险溢价在走高。国金证券分析师王聃聃也指出，对于投资者而言，资管房地产项目风险或会高于信托，在挑选产品时应优先考虑项目的安全性，在挑选产品时最好远离过剩行业的工商企业、中小房地产商以及负债率较高的区县等主体所发行的信托。中信证券指出，融资类集合信托的融资方通常属于高风险领域，建议重点关注大中型国企背景的融资企业。

• 楼市翘尾行情难挡库存压力 •

调整期房企业绩承压

来源：《房地产业要参》

2014年楼市成交先抑后扬，年底销售的翘尾行情让部分房企的经营压力得到缓解。随着楼市调整，房企的业绩压力也逐步显现。业内人士认为，未来去库存仍然是房企面临的首要问题，房企业绩也将面临下滑的压力。

► 房企全年业绩承压

由于2014年前三季度楼市低迷、部分房企去库存压力加大等因素的制约，不少上市房企2014年业绩受到极大影响。统计显示，2014年前三季度上市房企整体业绩同比下降3.32%，这一增速已经创下上市房企2003年以来的三季报增速新低。业内人士认为，自2009年以来，沪深上市房企整体业绩增速一直保持在两位数的水平，而2014年业绩增速或将创下2009年来的新低。

Wind数据显示，目前沪深两市已有28家上市房企披露了2014年年报预告。其中，预增及扭亏的房企只有13家，占比不足半数。受前三季

度业绩下滑的拖累，2014年上市房企整体业绩增速或创下2009年来的新低。

在2014年年报预增的10家房企中，阳光城、东华实业、上实发展等公司的预增幅度超过100%。相比之下，由于结算收入下滑，有更多的房企预计2014年业绩将出现下降或亏损。包括东方银星、同达创业、荣丰控股、多伦股份在内的多个房企全年预亏；粤宏远A、世荣兆业等公司的业绩下滑幅度则预计超过50%。世荣兆业表示，由于2013年有股权转让收益，而2014年没有，公司业绩预计下降97%到98%，预计实现净利润1000万元至1500万元。

►去库存压力仍在

事实上，在系列政策微调的推动下，一线楼市成交量在2014年四季度迎来“暖冬”。中原地产研究中心统计数据显示，去年12月，全国54城市合计住宅签约套数达到31.8万套，创下2014年全年的单月最高纪录，其中一线城市达到5.37万套，环比上涨幅度达到38%。

对此，上海某房地产研究院副院长杨红旭表示，楼市自去年10月份成交量开始反弹之后，12月份更是创下新高。因此，可以认为整个大城市的成交量已经开始明显复苏，最低迷的时候已经过去。

然而，楼市成交量在2014年底出现的“翘尾”，并未完全缓解市场存量巨大的库存压力，楼市基本面尚未出现实质性好转。从2014年12月份全国36个大中城市存销比指标来看，一线城市及部分二线城市去库存化周期回落至合理区间，但库存压力仍然较大，市场去库存化周期在15个月以上，市场基本面表现欠佳的城市仍占大多数。

中原地产首席分析师张大伟认为，2014年最后两个月的冲刺，大部分企业完成年度目标情况并不理想。预计后续公布业绩的房企完成年度任务的比例更低，全年完成年度任务的企业占比较少。2015年大部分房企的销售任务制定将非常谨慎，房企在今年的经营策略将以平稳去库存为主。

业内人士指出，尽管2014年年末楼市出现回暖，但去库存仍然是房企面临的首要难题。从2014年12月份全国36个大中城市存销比指标来看，一线城市及部分二线城市库存去化周期回落至合理区间，但库存压力仍然较大，市场去化周期在15个月以上、市场基本面表现欠佳的城市仍然占到大多数。这意味着去库存仍是楼市主旋律，房价仍面临下行压力。

►楼市仍处调整期

日前，市场机构中原地产研究部发布最新统计数据显示，截至目前，共有29家房地产企业公布2014年度全年业绩。29家企业业绩合计达到了13978.6亿元，相比2013年全年的11854.4亿元上涨幅度为18%。不过，企业之间分化加剧，除10家企业达标外，其他19家企业业绩完成情况不理想。业内人士分析，整体房地产市场进入了调整期，供需相对平衡甚至开始出现供过于求的局面，将使得市场波动加大。

张大伟认为，目前房地产市场分化严重，整体降温明显，已经公布销售业绩的企业均为上市房企，实际未公布数据的企业预计业绩更差。从整体市场看，房企分化愈加严重，除部分规模房企外，整体市场依然很难维持过去房地产市场的高增长。

目前，业内人士对于2015年楼市及房企经营的预期较为谨慎。瑞银分析师表示，市场对于房地产的主流观点虽然没有我们悲观，但大都预期未来一年的表现乏善可陈。预计2015年房地产建设活动将会继续下滑。

● 中小房企生存环境艰难 ●

尽早转型机会在于创新

来源：《房地产业要参》

如今的房地产行业已经进入大鳄争食的时代，中小房企的生存境遇愈发艰难。随着行业集聚程度的进一步深入，相对于规模越做越大的大型房企，中小房企的处境可谓“凄凉”。业内人士指出，跑马圈地的时代已经过去，创新业务的发展渐成趋势，中国的城镇化之路还有二三十年可以走，如果中小房企能抓住市场机遇，生存下来也不是没有可能。

►中小房企生存环境越来越难

2014年年底，楼市交易量尽管有所回升，出现翘尾行情，但是，中小房企仍然面临怎么样“活下去”。原因在于银行“惜贷”的基本面并没有本质改变，相对大型品牌房企，中小房企在市场低迷期的销售策略并不占优势，销售状况也没有出现明显好转，甚至还维持继续下滑的局面。

从今年银行信贷大背景来看，继年初兴业银行停贷事件之后，银行

信贷转向紧缩，银行等金融机构不会无限制再给房企更多的“救命钱”，甚至当前金融机构为了控制投资风险已经开始对于中小企业“停贷”，这些因素成为浙江兴润置业等中小房企倒闭破产、“跑路”或面临资金面断链的导火索。

即使当前央行降息，开发贷成本降低、购房者购房成本降低，但是，由于银行存款准备金率没有降低，存款成本在上升，楼市仍然有去库存的压力，银行等金融机构还会继续强化对于楼市的“风险控制”。因此，即使到2015年，由于上述因素的存在，银行“惜贷”还会常态化进行，并不会因为降息而改变。

此外，在“惜贷”的市场背景下，中小房企的销售节奏也是遇阻的，这也不利于中小房企通过销售回款来补充现金流。

►中小房企需尽早转型

同策咨询研究部总监张宏伟认为，2014年中小房企普遍面临资金面紧缺的问题，即使年底出现翘尾行情，中小房企也难以扭转资金紧张的大局面。预计2015年中小房企资金面仍然较为紧张，短期内也不会因为当前降息、政策面“救市”而改变。对于2015年的中小房企来讲，仍然面临如何“活下去”的问题，极有可能还会面临破产或被收购的市场风险。

在银行“惜贷”常态化的市场背景下，对于资金面确实较为紧张的中小房企来讲，无论通过什么样的市场手段，卖项目也好，卖股权也好，降价销售也好，只要市场艰难的时期可以“活下去”，那么，这就是起码的成功。在未来，留得青山在，不怕没柴烧，只要度过当前的企业资金面的危机，未来有可能就是“柳暗花明又一村”。

业内人士指出，在规模房企越做越大，平台优势遥遥领先的情况下，中小房企不得不在细分市场中找寻一线生机，提升产品性价比和专注差异化产品或许才是出路。

新城控股副总裁欧阳捷认为，那些“小而美”的企业并非不可能出现。如果中小房企可以瞄准细分市场，凭借精准的定位和精良的品质，在区域市场获得拥趸并非绝无可能。但是，由于这样的楼盘要求突出质量和性价比，因此利润空间比较有限，没有利润积累就无从谈及扩张，这样的房企可能今后也只能过过“小日子”了。

►中小企业机会在于创新

业内人在指出，对于中小企业，未来必须从向土地要利润，过渡到向周转要利润。“房地产的暴利时代已经过去”，这句话业已成为业界的共识，它的核心其实就在于房企利润来源“模式”已经出现转变。中小企业如若还是像过去一样，单纯依靠依靠土地增值或缺乏周转支撑的“产品溢价”来获得利润，已经不适合当前调控常态化背景下的市场环境了。

专家指出，中小房企的转型迫在眉睫，但步伐却已经落后于大型房企。而中小房企作为市场的跟随者，往往缺乏大胆变革的决心和实力，转型的最佳时机或许已经错过。

亿翰智库上市房企研究中心副主任张化东认为，房地产行业是大象才能起舞，眼下房企的各种创新业务未来能有多少价值还不得而知，中小房企如果也想通过创新业务分一杯羹，转型之路将会非常艰难，毕竟中小企业的创新能力和承受风险的能力都不如大企业，尽管花样年做出了估值极高的彩生活，但类似房企却非常少见。

业内人士表示，中小房企的表现受市场波动的影响更为显著，由于房企规模化发展的空间已经比较狭窄，成长型房企的规模扩张会受到制约，其在资本市场的表现并不会特别乐观。

不过，这并不意味着中小房企完全没有生存下来的机会。欧阳捷认为，跑马圈地的时代已经过去，创新业务的发展渐成趋势，中国的城镇化之路还有二三十年可以走，如果中小房企能抓住市场机遇，觅得一线生机也不是没有可能。

• 房地产行业深度洗牌 •

养老地产或成地产业投资新趋势

来源：《房地产业要参》

种种迹象显示，我国房地产市场已经正式告别“黄金时代”，进入“下半场”，行业整体开始深度洗牌，并倒逼越来越多的房企开启多元化转型模式。为在激烈的市场竞争中求得生存和发展，越来越多的品牌房企重新审视产业现状，将发展触角延伸到了潜力巨大的养老地产领域，养老地产或成地产业投资新趋势。

►房地产行业持续调整深度洗牌

克而瑞研究中心报告显示：2014年，全球经济缓慢复苏，不同国家之间的经济增长分化明显，中国经济也一改“高增长”的姿态，在“稳增长”和“调结构”指导方针下，固定资产投资大幅下滑、出口在全球需求衰退下处于弱势格局，加之消费不振，使得经济增速下滑压力较大，尤其是作为国民经济支柱产业之一的房地产行业进入调整期，各项指标增速出现明显放缓甚至下滑。一时间在经济迎来“新常态”背景下，房地产业发展“拐点”已经到来，未来行业进入“白银时代”成为普遍共识。据中房协此前发布的《2013房地产企业经营蓝皮书》预测，2015年房企数量会从2013年末的4.2万家减少至3.5万家，2020年将会减少为2.5万家。业内认为就目前的行业发展状况来看，房地产行业深度调整不可避免。

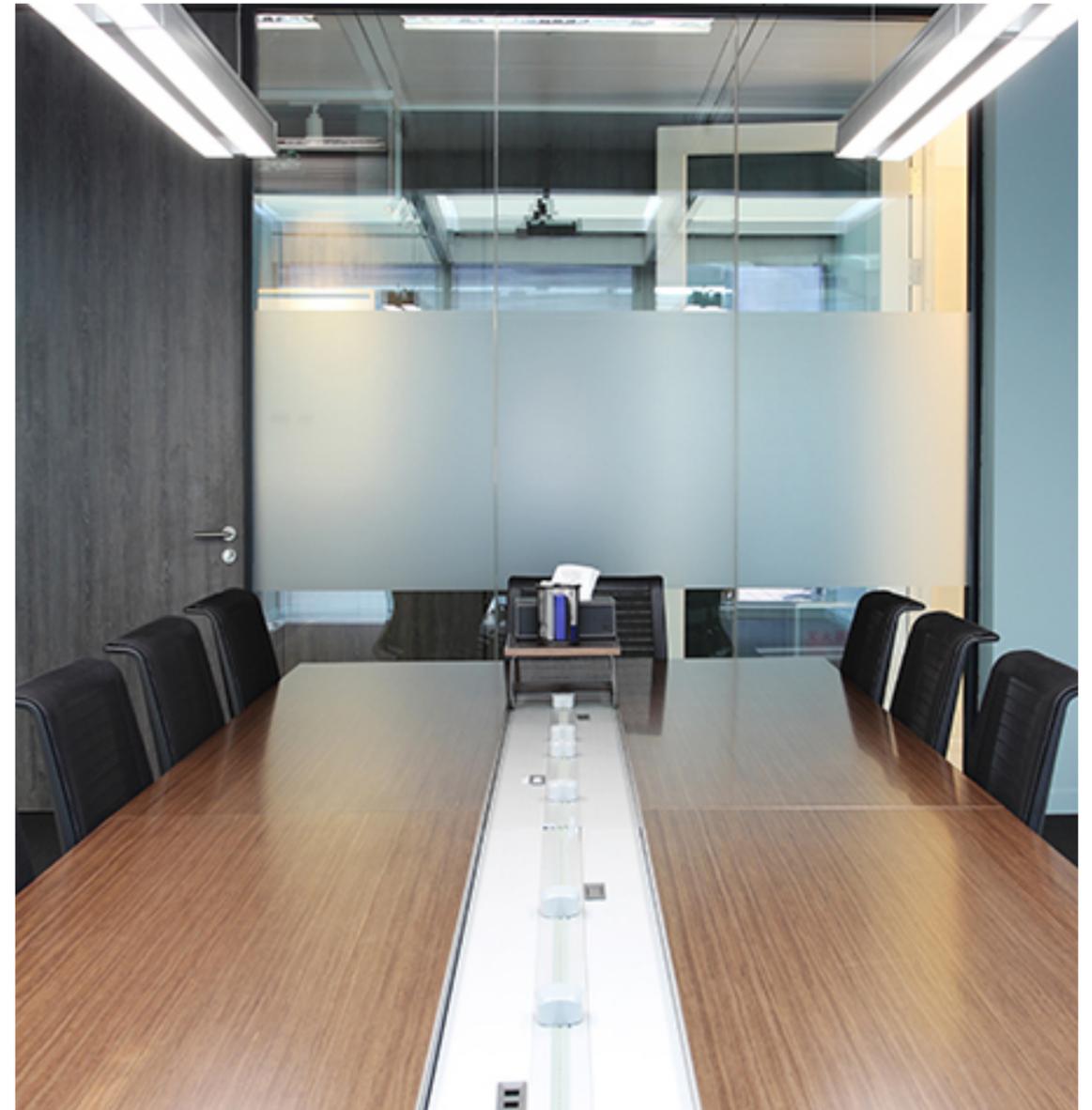
►众房企鏖战养老地产

在行业急速进入“白银时代”的大背景下，越来越多的房企开启多元化战略应对调整。如何巧妙应用转型机遇，在行业洗牌中占据优势地位，成为当下大多数房企所面临的现实问题。当下，处在十字路口的各大品牌房企，纷纷将目光投向了养老地产，并各显神通，加速“抢食”市场份额，稳固行业地位。保利、远洋、万科、龙湖、华润、京汉置业等近80家品牌房企纷纷砸重金投身养老地产，养老地产犹如一个巨大的蛋糕，正诱使着越来越多的企业涌入，并成为房企转型的“香饽饽”。业内认为，积极投身养老地产，也进一步昭示了当前品牌房企应对市场风险的多元化策略。此外，随着我国房地产市场逐步走向成熟，行业洗牌是不可避免的，只有根据行业形势适时调整发展战略，才有可能在激烈的竞争存活发展。

►养老地产或成地产业投资新趋势

据人口普查资料显示，我国已进入老龄化社会。截至去年，我国老年人口数量已突破2亿人，占全国总人口比例的14.8%。预计到2050年，中国老龄化将达到峰值，国内60岁及以上人口将达到4.3亿左右。与此同时，随着老龄化社会的到来，国内不少养老机构在服务质量、专业化、配套等方面的短板凸显。中国（海南）改革发展研究院院长迟福林分析，房地产行业需要改变单纯的卖房模式，提供更多的服务性消费和信息消费，包括把医疗引进社区，在物业管理中引进现代信息系统等，以提高房地产业的服务水平。在此背景下，“养老地产可能已经成为地产业投资的新趋势。

势。





时事评论

政策不明开发商普遍焦虑

来源：《房地产业要参》

今年中央经济工作会议，再度对房地产只字未提，这令一些开发商很恐慌。有开发商称，之前十多年，虽然说是政策市，调控政策年年出，但其实并不害怕调控，因为知道大体方向在哪里，但是从2013年开始，中央对房地产调控提得少了，这让我们感到心里没底。

中国房地产市场受到政策市主导好多年，商人们对于政策的敏感性是基于正常的经验和教训总结，想当年，如果没有对政策市足够的重视，不仅是吃亏的问题，而且可能血本无归。一轮一轮的教训积累当前开发商们对于中国房地产政策特别的敏感。如今管理层突然不再提及房地产政策，模糊的态度岂能不令他们感到焦虑。

当年很多开发商对于政策打压不满，但毕竟房地产还是有着比较明确的方向，人们的普遍心态是利空出尽利好自然而至。任志强的观点尽管粗野，然而确实反映了当时的管理层对待房地产市场的矛盾心态，即希望通过房地产投资和消费，来带动经济增长，吸纳巨额货币；而又不希望房地产市场泡沫生成，导致美式泡沫危机。

政策晦暗不明最大的影响是楼市存在的普遍心理焦虑。潘石屹称中央会议没提房地产，心理感到酸溜溜的；冯仑戏称互联网小三扶正，而房地产下堂了；朱中一却认为这是好事，以后就是新常态了。无论怎么解读，楼市晦暗不明的未来很大程度上来自于楼市政策模糊。

开发商们一反常态地集体对楼市未来持有悲观态度，与其说是看到市场力量的削弱，不如说是看到了未来政策对于房地产扶持力度降低。过去十几年以来，地方政府基于土地财政和房地产相关税收的重要性，与开发商和银行捆绑在一起，心照不宣地推动着楼市黄金时代。如今这种模式已经走向末路，首先这种模式难以得到民众支持，其次当前价位确实处于一个风险性极高的价位，再次房地产对于经济拉动效应已经从正面转向负面，越来越多的实体经济被挤压，信贷被转移，老百姓生活被透支。

现实的焦虑还是来自于现实的压力。不仅仅是开发商或银行已经感到既有的房地产开发模式难以为继，就连消费者们也已经日趋冷静下来，那些买不起房子的人已经不再奢想去买房了，因为他们发现，就算竭尽全力也难以企及他们所预设的梦想，已经买过房但被透支的年轻人，买了之后也被债务压力压得疲惫不堪，生活和工作自由度大为降低。管理层也焦虑房地产市场是存在泡沫。银行焦虑的是大量涉房地产贷款能否不变成坏账，如此等等。

这些焦虑的传播就导致整个楼市未来的集体性焦虑，焦虑的表现就是开发商们对于政策空窗期的集体悲哀。于是，那种还不如被政策虐的斯德哥尔摩综合症现象就出现了。这意味着一个时代的结束，房地产新的模式和时代正在混乱中和迷茫中涅槃重生。

商业地产需全面思考

来源：《房地产业要参》

截止2014年10月份为止，全国新开工的商业总面积超过18亿平方米。按城市人口7亿人计算，相当于人均拥有2-3平方米，商业体量已经过剩。专家表示，未来随着商业物业面积持续增长，人均商业面积还将继续提升。商业地产未来的竞争将更多地表现在去粗存精、优胜劣汰的过程中。因此，做商业地产，更需全面的思考未来的出路。

一、商业地产总量趋于饱和

1、商业地产总量趋于饱和

随着万达、万科、绿地、保利、龙湖等一线地产的多元化战略转型，商业地产发展受到持续关注，增长速度已超过住宅。

2014年前三季度，商业及服务用房屋竣工面积累计值为14543万平方米，比2013年同期增长15.6%；商业及服务用房屋竣工价值累计为2403亿元，比2013年同期增长21.4%；1-10月份，办公楼新开工施工面积6012.67万平方米，比2013年同期增长19.5%；办公楼期现房累计销售面积为1838万平方米，比2013年同期减少10%；商业营业用房期现房累计销售面积为6333万平方米，比2013年同期提高8%。

2000 年起到 2014 年 10 月份为止，全国新开工的商业总面积超过 18 亿平方米，这 18 亿平方米中包括综合体、购物中心、社区商业，也包括百货大楼和其他的一些传统商业。按城市人口 7 亿人计算，相当于人均拥有 2-3 平方米，商业体量已经过剩，而且这种趋势还在继续提升。到 2015 年全国 50 个重点城市综合体非住宅总体量将达 5.64 亿平方米，同 2013 年相比增长率高达 77%。

业内人士表示，总体来说，商业地产的总量已经饱和，甚至部分地区已经过剩，未来随着商业物业面积持续增长，人均商业面积还将继续提升。因此，商业地产未来的竞争将更多地表现在去粗存精、优胜劣汰的过程中。

2、模式趋向成熟

商业地产企业的发展有三个阶段。第一阶段是商业地产的开发销售阶段，以分割的产权式商铺为导向以缓解现金流压力；第二阶段进入租售并举阶段，这个阶段以销售和自持商铺并重，通过持有物业实现品牌增值，通过部分销售平衡现金流；第三阶段是商业地产金融化阶段。这个阶段的物业持有主体与运营主体将会分离，通过资产证券化实现对物业的持有经营，保证运营质量。从当前现状来看，一、二线城市核心地段商业基本自持，一线城市郊区和二线城市的部分非核心地段，会以租售并举的产品为主。只有在三、四线城市，会存在大量散售项目。

从收益来看，目前国内的商业地产租赁收益回报相对较低，以内地商业较好的华润、瑞安和万达为例来看，华润达到 165 元 / 平方米 / 月，其余两家的平均租金都不足 150 元 / 平方米 / 月，在低投资回报下，企业选择销售是必然的。比如绿地今年 11 个月实现破纪录的 1900 多亿元，40% 以上就是商业地产销售贡献的，就连信誓旦旦要做商业地产运营的万科，也连续向基金出售了多个商业地产项目，近三个月，万科出售给凯雷投资 9 个商业物业 80% 股权；后又出售给 RECONANSHANPRIVATELIMITED 上海万狮置业 90% 股权；且在 11 月与信托基金领汇房产基金签订无约束力的意向书，拟出售位于深圳龙岗区中心的商场 80% 的股权，包括若干临街商铺及停车位。

对于商业项目的盈利模式采用销售还是自持的模式，当前阶段由于国内金融体系并不健全，多数开发商会选择租售并举。但随着 REITs 的出

台和市场成熟，越来越多的项目进入自持阶段。保利集团宣布到 2018 年会有 13 个购物中心实现开业，且全部为持有型物业。新城也在不久前表示至 2017 年，新城吾悦广场将累计开业 15 个、在建 25 个，集团进入国内商业地产第一梯队。而新近上市的万达集团，截止到 2014 年 6 月，商业地产总持有面积（包括在建）达到 2950 万方。龙湖地产 7 月份提出，预计至 2017 年，天街购物中心开业数量将由 5 个增至 14 个，届时龙湖持有开业商场总数将超过 20 个，面积超过 300 万平方米。

►二、运营理念改变纷纷触网

与此同时，随着电商的迅猛发展，近年来商业地产直面电商的冲击，传统的商业模式不断进行触网变革，华润、中粮等旗下项目纷纷启动 O2O 尝试，推出大数据管理，增加体验式商业业态以应对电商，通过模式创新将互联网威胁变成运营手段。前几年商业项目的快速推出，使得从一线城市到二三线城市，商业地产综合体、购物中心的总量过剩、同质化严重，项目间竞争也进入短兵相接阶段，企业为提升运营质量、品牌形象，越来越趋向于自持核心地段物业以便于管理，租售并举的模式正在逐步向更为成熟的持有运营模式转变。保利、龙湖、万达等品牌企业持有物业比例不断提升。

有数据显示，中国移动互联网发展快速，2014 年 CNNIC 报告显示，截至 2013 年 12 月中国手机上网人群规模达 5 亿，占全部网民的 81%，达到近 40% 的绝对普及率；而到 2014 年 6 月，中国手机上网比例达到 83%，首超传统 PC 上网比例（80.9%）。在移动互联网时代，消费者的购物行为发生了显著变化：购物空间立体化（全渠道购物）、购物时间碎片化、购物方式移动化、信息传播社交化。购物行为的这些变化，直接颠覆了原先在某一固定时间、固定场所进行商业消费的购物习惯，商业地产也正在直接面临这种购物习惯转变的冲击。目前商业地产的应对之道主要有两大方面，一是大力发展 O2O，利用互联网引导顾问的线下消费需求；二是加强体验式产品，以与网上购物形成差异化竞争。

O2O 即 Online To Offline，线下销售与服务通过线上推广来揽客，消费者可以通过线上来筛选需求，在线预订、结算，甚至可以灵活地进行线上预订，线下交易、消费，充分诠释了“同城购”的本地区域化电子商务的理念。

O2O 作为一个新兴的概念，目前并未形成统一的模式，购物中心、百货公司纷纷试水，不断进行模式的创新和探索，目前较为常见的有几种：开通 APP 进行会员管理、自建电商平台、客户大数据管理、线下体验店等。

许多传统百货公司，如王府井、天虹商场等，即通过上线网购平台，推出 APP 软件、微信等，推送优惠信息、促销活动等来吸引客户关注，应对电商冲击。万达则通过与电商合作，自建电商平台，要求网上电商覆盖所有万达广场，会员达到 3000 万，力争 3 年内万达电商会员过亿。万达电商定位于大会员、大数据，力图做到线上线下结合。

线下体验，线上成交也成为 O2O 的重要模式之一。朝阳大悦城与银泰网联手合作打造了线下体验店——银泰网 IM 精品店。柜台中岛为网购体验区设计，多台 iPad 极速上网浏览商品页面，顾客可以现场买货取货，也可以上网下单配送到家。做到了线上客流引导、线下商品体验；线下消费下单、在线支付体验。

►三、商业地产需全面思考

多位专家表示，很多人包括开发商把商业地产的重心放在地产上，实际上，商业地产的核心是在商业两个字。当前很多商业地产的开发商都是住宅地产转型过来的，住宅地产开发商讲究的是现金为王，快速销售，快速回笼资金，但商业地产的核心是商业项目的运营，所以需要有耐心沉淀下来的，包括商业地产的业态规划，商业氛围的塑造，包括商业产业的发展，所以很多开发商不具备这种商业开发的思维，全部讲快速回笼资金，导致商业招商陷入了困境，困境的主要表现就是业态同质化，很多商业地产的开发就是参照了别人，基本上都是同质化的。特别是百货、娱乐、其他的一些消费上更严重。基本上都是一样，主力百货再招商，影院再招商，餐饮再招商，没有任何特色。

誉翔安地产创始人王珂也表示，商业地产不应该仅仅作为一个制造业的产品，若想更好地吸引客户的投资价值需求，从某种程度上说，其更应该是一个具有类淘宝价值的交易平台。

商业地产产品的开发链条太长，这是区别于住宅产品的最大不同。正是因为这一根本不同，导致商业地产参与者复杂程度提高，同时决策难度系数也很高。开发商除了要解决政府问题、贷款问题、客户问题这三个住宅产品常面临的问题之外，还必须处理最终用户、资金问题等复杂关系。

首先是最终用户问题。与住宅产品不同，商业地产产品具有“买的不用、用的不买”的特性，这种错位现象占到市场的 70% 以上。因此，此种情况下，必须要研究用户问题，而不仅仅是客户问题，即什么人经营的问题。

其次，资金的问题。当前的环境下，即便是做一个 10 万平方米的商业综合体，以万科现有的标准、开发策略为例，所烧掉的钱相当于万科的一个分公司，对现金的占用非常大。因此仅靠一己之力，普通的开发商很难做到仅以土地资源优势顺利成长为一个非常好的经营性物业。

第三，客户的问题。无论是机构投资者还是个人投资者，客户要来投资商业物业，思考的重点一定是商业能提供给他什么东西。作为商业物业开发商，要么能有助于客户提高收入，要么有助于其降低整体运营成本，要么让其提高做生意的效率，要么帮助其动用更多的社会资源。在这个时候就必须考虑，以什么角度跟投资者交流，才能让他愿意跟着你一起来投资。

专家表示，商业地产正进入剧变时代，在未来商业地产面临着多重困境，不管是来自电商的冲击，还是自身模式的探索，都是开发商需要深思的问题。只有全面的规划出了正确的出路，在未来的道路上才能走得更远。

—— • 楼市无法摆脱“大拐点”命运 • ——

来源：《房地产业要参》

行政干预逐渐退场，政策调控淡化，但 2014 年房地产市场调整却比任何一年都来得深刻。与往年楼市因政策调控而出现下行性调整不同，本轮楼市的调整是因市场预期改变而发生的自发性下调。从毛大庆看空楼市，到潘石屹的“泰坦尼克撞冰山”，地产大佬对市场的表态从未像现在这样一致，甚至连一向唱多的任志强都作出了“没有看到任何理由能阻止楼市下滑”的判断。

为挽救楼市及地方财政，地方政府从暗度陈仓到公开救市。2014 年 5 月份开始，除四个一线城市及三亚，各地纷纷松绑限购政策，随后多地

再次出台购房补贴、契税减免等政策。央行9•30信贷政策出台后，地方政府的救市主张更加名正言顺。不过，即便如此，楼市依旧无法摆脱“大拐点”的命运。

对于2014年楼市表现出来的种种不同于以往的特征，本届政府却一直未对房地产市场的变化进行过正面表态，对房地产发展和调控也并没有明确系统性的解决方案。

但实际上，决策层对房地产市场的顶层设计正在提速。按照中央的构想，希望通过经济结构调整和转型的方式来降低对房地产的依赖，通过其他行业的政策调整，引导资金流向，从而逐步引导楼市的市场化发展。

刚刚出台的《不动产登记暂行条例》，恰好是对这个问题最好的说明。对于房地产市场的顶层设计而言，最重要的是对基础数据的掌握与分析。国家信息中心一位高级经济师指出，房地产发展这些年，一直是重视宏观基础数据，如销售量、房价涨跌、投资增速，却没有掌握房地产市场个体要素及其流向的数据，而不动产统一登记实际上就是解决了这一问题。

而按照本届政府对房地产市场的工作思路，在楼市顶层设计完成之前的过渡阶段，要确保市场的平稳发展，楼市调控的权力尽可能下放地方，根据各地情况，松的时候要紧一紧，紧的时候则可以松一松，避免市场的大起大落。

在楼市调整的长周期视野下，必须正视房地产市场面临的增长瓶颈。供求关系、信贷环境等因素，成为影响未来市场走势的主导因素。平稳增长、区域分化，将成为未来发展的新常态。在告别高增长、高利润年代的背景下，对于已经由黄金时代步入白银时代的房地产行业而言，跨界、多元、分化显然是行业这一年加速转型发展的关键词。

一方面，房企在自身的产业结构上向商业、养老、物流、旅游、产业等房地产领域内其他分支调整占比，另一方面，开发商在文化、旅游、农业等其他产业也有所涉及，多元战略已经成为房企应对“楼市新常态”的关键一役。

—— • 此论调整长期可持续短期压力大 • ——

来源：《房地产业要参》

多年以来，楼市一直是各界人士老生常谈的话题，也是社会关注度较为广泛的领域。然而，持续10多年爆发式上涨的楼市在2014年出现明显的降温。从2014年一季度开始便进入调整状态，三季度更是进入全面调整阶段。专家分析认为，本次调整是住房市场三期调整的重合，也决定中国住房市场从“卖方市场”进入“买方市场”时代。此论调整长期是可持续的，但是从目前形势来看，短期压力较大。

► 一、住房市场全面调整

自2014年前两个月开始，城镇商品住房销售额开始下降，并快于销售面积的下降，这意味着新建商品住房价格开始总体下降。这次调整与此前相比，一次性由正转负，规模缓步下行，程度逐步加深，范围逐步扩大。这是在新的宏观背景下，在住房市场发展关键阶段，各方主体通过市场相互博弈而进行的一次自发调整。

从本次调整宏观背景看，此轮住房市场调整与2008年、2011年及其以前几次调整有许多不同。

首先是中国经济步入“新常态”。在经历30多年10%左右的高速度后，中国经济开始进入增长平稳，经济结构优化，经济驱动力转换的新常态。宏观经济与住房发展的关系或将发生变化。

其次，保障房建设取得实质性进展。2008-2013年城镇保障性住房达1400万套；2014年1-9月，全国城镇保障性安居工程已开工720万套，基本建成470万套。到2014年9月底，已累计解决4000多万户（1.2亿人）城镇家庭的住房困难。

再次，改革全面深化与治理经济理念转变。党的十八大和十八届三中全会后，全面深化改革获得实质性快速推进，治理经济的理念转向充分发挥市场的决定作用，政府宏观调控转为区间调控和定向精准调控。

最后，国际经济与住房形势有了新的变化。2013-2014年，全球经济继续放缓，但经济增速不再下降。与之前年份相比，2013-2014年的全球住房市场已经反弹至新的高峰。2013年，“莱坊”（Knight Frank）全

球住房价格指数的年度增长率达到 8.4%，不但远高于 2012 年 4.6% 的增长率，也是 1995 年以来的最高值。

进入 2014 年，住房市场的增速仍然较高，第一季度同比增长率达到 7.1%，第二季度下降为 5.2%，仍处于较高水平。2013-2014 年的中国住房市场已经与全球房地产市场紧密联系，并且已与海外局部地区住房高端市场形成竞争格局，海外置业的高速增长分流了国内高端住房市场需求，也抑制了房地产企业的住房建设投资。

►二、此论调整三期叠加

1、市场从“卖方市场”进入“买方市场”

多位专家均表示，本次调整是住房市场三期调整的重合，也决定住房市场从“卖方市场”进入“买方市场”时代。

首先，这是一个长期走势的调整（长周期衰退）。按照国际经验，2013 年将成为中国住房由规模扩张向质量提升的转折期。

需求最终决定于人口结构。一是看劳动适龄人口，2010 年 15-64 岁人口占总人口比例达到 74.5% 的峰值，2013 年这个比例下降到 72.8%，65 岁以上买房需求较薄弱的群体占比逐年增加。二是看婚龄人口，上世纪 70 年代初和 80 年代中后期的人口高峰，带来了房地产“刚需”的增加。我国 20-39 岁年龄的人数在 2015 年后将出现明显下行趋势。预计全国新结婚对数将从 2013 年的 1350 万对逐年下滑至 2020 年的 800 万对，年均增速为 -7%。三是看城镇人口。城镇新增人口在 2010 年达到 2500 万的峰值后，也开始明显下降。四是看住房存量。城镇居民住房 2013 年人均达到 33 平方米，尽管城镇居民人均可支配收入仍将快速增长，进而导致住房需求将继续增长，但告别短缺时代的住房需求收入弹性将明显下降。

2010-2015 年劳动力人口、城镇人口、婚龄人口以及住房存量的变化共同促成国内房地产在长周期上出现增长拐点。住房市场发展将由高速增长到中速增长、加速增长向减速增长、从“卖方市场”到“买方市场”转变。

其次，这是一个中期波动的调整（中周期衰退）。从国际经验看，房地产存在着 10 年左右一次的中周期。自改革开放以来，中国经济也存在一个 10 年左右一次的中周期。

第三，这是一个短期波动的调整（短周期衰退）。自 1998 年以来，中国房地产市场每 3 年左右会出现一次周期性波动的过程，迄今已分别

经历 1998-2001 年、2001-2004 年、2004-2008 年、2008-2011 年、2011-2014 年等 5 个短周期。

2、此论调整是各方博弈的结果

专家分析指出，从此轮住房市场波动看，此次调整是开发商行为、消费者行为、地方政府行为、金融机构行为、中央政府行为的博弈结果，是一次源自住房市场自发的调整。

从基本原因看，供给过度是主要原因。2013 年中国房地产几乎达到疯狂的程度，由此带来了供大于求。2013 年 12 月底，中国新建商品住房待售面积 32403 万平方米，同比增长 37.2%。到 2014 年 9 月底，中国新建商品住房待售面积增加至 37676 平方米，同比增长 28.5%。

从关键原因看，投资者预期发生改变。宏观背景的变化以及三期调整的重合，2014 年初开始，市场预期发生改变。在住房市场上，购房意愿急剧下降，同时刚性需求和改善性需求在 2013 年获得提前释放。开发商投资信心下降，住房新开工面积出现负增长。2014 年 1-9 月，中国商品住宅新开工面积为 91754 万平方米，同比下降 13.5%。同时，至 2014 年 9 月，租金指数同比上涨 2.6%，较上年末涨幅下降 2.1 个百分点。

业界表示，导致住房市场调整的直接原因是资金紧缩。住房金融同时连着房地产的供给与需求。在金融市场上，金融机构预期改变，一方面导致开发商的资金来源紧张，影响住房投资。

另一方面导致抵押贷款下降，影响住房需求，最终也影响住房开发投资。面对逐步转向深度和全面的调整，决策层陆续采取一些应对政策，不再采取行政或经济调控救市措施，而是借助市场发生变化机遇，允许地方政府和金融机构解除行政性的限购和限贷政策，稳定住房消费。尽管如此，受预期影响，金融机构住房资金供给增速依然逐步下滑。

习总书记早已明确指出，中国经济正经历三期叠加时期，前期政策消化期、增速换挡期和结构调整阵痛期。可见，楼市调整消化减速阵痛也是三期叠加时期不可避免的。缓解当前经济下行压力和楼市困局，要主动适应和引领新常态，保持定力，“稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险”，突出打好稳增长、改革开放和结构调整“三大攻坚战”，中国经济有巨大潜力和空间及韧性来防止大起大落，中国经济可以有把握平稳健康发展。

►三、长期可持续短期压力大

专家分析指出，本轮调整是住房市场自发调整，是前期过度高涨后的周期性衰退和调整，具有必然性和合理性，调整总体上比较温和，风险可控，无论对房地产、宏观经济，还是社会民生都具有一定积极意义。

第一，有利于实现住房市场供求平衡。短期内，价格和销售面积下降，引致投资增速下降，开工面积和土地购置面积负增长，进而导致未来减少和消化库存，实现供求再平衡。长期内，有利于认清未来趋势变化，调整预期，降低投资增速，减少施工面积，降低住房的潜在供给。

第二，有利于通过市场解决居民的住房问题。通过市场解决大多数人的住房问题既公平又有效率，但是过去住房短缺导致价格增长远高于收入增长，影响居民住房问题的解决。住房进入买方市场，住房适当过剩及其调整，有利于价格平稳，减轻居民购房压力。

第三，通过危机和衰退，有利于淘汰落后房企，优化资源配置和提高经济效率。

第四，有利于经济结构调整。住房市场的调整，房地产投资的利润下降、竞争加剧和风险增加，有利于改变长期以来资源向房地产领域集中的局面，增加了市场主体经济结构调整的动力。

第五，有利于促进居民自主创业。前期的住房投资虽然抑制了前期的创业，但是提前拥有住房资产，有利于抵押贷款融资，也有利于大众后续的创业。

然而从短期影响看，住房市场调整拖累了短期经济增长，增加系统性金融风险。一方面，降低经济增长和就业水平。在宏观经济下行压力大的背景下，住房投资下降拖累经济增长。初步测算，2014年房地产投资对宏观经济增长的直接贡献为0.48个百分点，比2013年对经济增长的直接贡献下降0.35个百分点。可以说经济增长下降的百分点主要是由房地产投资下降引致的。房地产投资相关产业属于劳动密集型产业，投资下降也影响就业增加。

另一方面，影响政府收入增加。目前房地产税收与土地出让收益占政府尤其是地方政府收入比重较大。不少地方政府与房地产相关的税收占地方税收比重为40%-60%，土地出让金收入也接近地方税收收入规模，住房市场调整使许多地方政府面临入不敷出的压力。最后，增加系统性金融

风险。这些风险包括：库存增加、空置严重、结构失衡、政府收入减少、增加抵押贷款恶意断供、开发企业资金断裂、信托机构对付违约、政府还贷违约等。这些情况如果出现并蔓延，将面临系统性金融风险。

• 内地商业地产过度建设 •

吸引外资抄底加码商业地产

来源：《房地产业要参》

近一年来，多家外资机构正进入内地布局“抄底”，并首选一线城市布局。业内人士表示，目前内地商业地产已经出现过度建设和需求不足，租金前景不确定。但外资机构大都能通过基金形式募集资金实现轻资产运营，且具备物业运营、资产管理、租赁等一体化管理能力，能更好地提升商用物业回报水平，市场不佳时恰恰是其投资机会。

►内地商业地产受外资青睐

日前，亚洲地区最大型的房地产投资信托基金香港领汇房地产投资信托基金宣布正式进军内地商业地产市场。此前领汇已于2014年11月发布意向书，称公司拟收购万科位于深圳龙岗的一大型商业体——深圳万科广场商业物业部分及若干停车位的80%权益。对此，其投资总监陈淑娴表示，其与万科已签署战略合作协议，双方共同在中国寻找合适的项目，而关于深圳龙岗项目，现在仍在洽谈之中，春节之前或有结果。据悉，在李嘉诚抛盘逃离内地商业市场的一年间，多家外资在中国加码。在华南区域，作为全球最大办公解决方案供应商欧企雷格斯近期在广州、深圳、福州以及珠海、昆明等地新增6个写字楼物业办公中心、整体总量超过20家。

►或为内地商业地产过度建设

日前，标准普尔发布报告认为，供应过剩导致的激烈竞争以及电子商务对零售业的渗透，已波及中国的商业地产市场；若中国商业地产行业不能消化大规模供应、及时实现转型升级，恐怕信用评级将受影响。标普分析师李春燕认为，以实际情况来看，内地商业地产过度建设和需求不足已推高库存和空置率至很高水平，在三四线城市尤其如此。据高纬环球研究部数据显示，目前，中国一线城市购物中心平均空置率接近10%；二线

城市中，重庆、沈阳、青岛与厦门等几个城市由于部分项目招商未达到市场预期，购物中心空置率更是高达15%—20%。《2014北京商业发展蓝皮书》也指出，目前京津冀商业环已经初步形成，固安、燕郊等“卫星城”特质尽显。然而，巨量资金涌入使得部分地区忽视自身需求和定位，出现了商业结构性局部过剩的问题。

► 外资机构趁“便宜”出手

广东流通业商会执行会长黄文杰表示，现在很多外资机构认为这正是收购内地商业地产的好机会。正是目前大部分商业地产经营困难，因此价格方面相较前两年让步更多，外资机构认为这是便宜购入的好机会。如珠影星光城的操盘手是外资，只用了一年，年回报率超15%。盛富资本与协众国际总裁黄立冲此前曾表示，外资机构大都能通过基金形式募集资金实现轻资产运营，且具备物业运营、资产管理、租赁等一体化管理能力，市场不佳时恰恰是其投资机会。楚睿商业策划营运机构董事长黄文杰指出，虽然商业地产供过于求的局面在短期内无法扭转，但这也为部分擅长商业营运的外资公司或基金提供了并购机会，预计在商业地产领域出现大型并购的机会将增多。

• 房地产业急需强化法治思维 •

来源：《房地产业要参》

前不久召开的十八届四中全会正式审议通过了《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》，根据国家治理现代化的要求，系统地提出了依法治国、建设社会主义法治国家的目标。本次会议还专题讨论了依法治国问题，这在党的历史上尚属首次。作为中国经济重要支柱的房地产行业，法治中国的建设无疑将进一步为完善房地产市场调控、建立房地产业长效发展机制指明方向。

如今，中央强调依法治国，各级政府必须彻底扭转对房地产行业的管控思路和方法，急需把法治思维纳入房地产业长期发展的战略，各个市场主体也必须依照法律与市场双轨运行。前十年房地产业的最大失误是行政干预不断升级，而相关的立法举步不前，错失了建立依法管控市场的法

律制度体系的最佳机遇期。要稳妥解决房地产市场存在的问题，当务之急是要依据十八届四中全会即将确立的法治化原则，逐步建立健全房地产法制。

如《城市房地产管理法》、《土地管理法》等经过20年以上的施行，有许多规定与市场严重脱节，尤其是对严重的市场投机几乎没有任何法律条款可约束。

例如，在北上广深等一线城市和一些二线城市，房地产市场形成了投资乃至投机的潜规则，一些投资投机客热衷于炒房、囤房，对这类行为，仅靠限购或征税都难以善终，力度小了隔靴搔痒，力度大了又极易引起市场恐慌和抛售。

在此问题上，国外的做法是将征税和依法规制市场相结合。如德国对房地产市场做出了较为严格的规定：各地方市政部门协同商业协会，根据房屋类型公布“房租合理价格”，如果房东的房租超过该价格的20%，就构成违法行为；如果价格超过50%，就构成犯罪，甚至会被判刑入狱。对于在住房交易或租赁过程中获得暴利，超过一定额度的，也算触犯法律，情节严重的要负刑事责任。

类似德国这样规定就形成了良性的公序良俗和市场氛围，即住房只能自住或出租，不能炒，更不能囤，转让和出租都不能获取高回报，更不能获取暴利。

这样列举，并非要照搬照抄德国的做法，毕竟，每个国家都有自己的住房文化，但基本要领应该是相通的。

因此，我们可以吸取他们的精髓之处，通过制定《住宅法》和相关的法律规定，并配合制定和实施房产税的法律规定，共同限制投资和投机行为，进而引导房地产市场进入健康、平稳发展的常态化轨道。总之，解决这些问题的唯一办法就是通过立法，建立起我国房地产业的法律制度体系，依法调节、管理市场，让房地产业在法制的轨道上平稳运行。

• 全国房价数据分化 •

来源：《房地产业要参》

刚到年初，各种关于去年房地产市场表现的统计数据就新鲜出炉，来自各方面数据显示，北京、深圳等一线城市房价有回暖迹象。而从全国范围来看，2014年房地产市场依旧持续低迷，未来不同城市价格走势将继续呈现分化，一二线房价易涨难跌，三四线城市需求透支，库存压力大，未来房价或将继续下行。

► 2014年一线城市房价回暖

中介公司中原地产根据北京市住建委网签统计发布的数据显示，2014年北京市新房、二手房成交量分别为9.9万套和10.51万套，都创下3年来的新低，但价格却攀上高位。2014年北京纯商品住宅成交均价为25286元/平方米，和2013年相比上涨了7.55%，创造了历史新高。

与北京的“价升量降”相比，南方城市深圳却表现出“量价同升”的态势。据深圳市规划和国土资源委员会发布的官方数据显示，2014年12月深圳新建商品住宅成交7754套，同比增长126%，创下自2011年以来的单月成交量新高。当月新建商品住宅成交均价为25758元/平方米，同比增长24.46%。

一南一北两大一线城市房价数据攀高，原因何在？中原地产首席分析师张大伟分析认为，可能受到三个方面的因素影响：第一个原因是，从统计结构上面来看的话，房价在2013年是被低估的；第二个原因是，一线城市的价格还没有明显下调的时候，在9月30日就开始了一系列的救市政策，所以在年末的时候成交量的确复苏了；第三个原因，最近几个月又出现了一系列“地王”，在这种情况下，房企在一二线城市，特别是一线城市降价的意愿也不是很强烈。

► 2014年全国房地产市场持续低迷

相比而言，全国范围内的数据却略显颓势。2014年中国百城房价在连月下跌之中收尾，房地产市场也在持续的下行调整中进入新的一年。专家预计，随着楼市进入新常态，市场波动加大，行业分化加剧，房地产行业的风险也会显著提高。

据中国指数研究院近日发布的数据显示，2014年12月，中国100个城市（新建）住宅平均价格为每平方米10542元，环比下跌0.44%。这是百城房价连续第8个月下跌，且跌幅较上月扩大0.06个百分点。

分析人士指出，年底收官之时，百城房价的跌幅却一改之前逐月收窄的态势，出现微弱放大，说明许多城市的库存压力大于预期，楼市回暖之路更为曲折。北京、上海、广州、深圳、武汉、天津、杭州、重庆、成都和南京十大城市的房价再次转冷也印证了这一点：12月份，十大城市住宅均价环比在上月出现短暂上涨之后，再次转为下跌。

全国百城房价持续下跌，这背后的原因又是什么？上海易居房地产研究院副院长杨红旭指出，既有外部的货币紧缩、信贷紧缩原因，又与上一轮部分城市的楼市火爆透支了部分需求有关系，双重的因素叠加，导致2014年出现降温。

► 今年大城市房价易涨难跌

关于去年的房价，大城市与全国城市的统计数据走向不一。那么，2015年房地产市场到底将何去何从呢？

张大伟认为，今年一二线城市与三四线城市之间的房价分化可能会更加严重，其中，大城市房价易涨难跌。人口、财富的聚集效应导致未来的房地产市场分化还是比较明显的。一二线的房价是易涨难跌的，未来三四线的房价想要好转或者想要上涨的可能性是比较低的。

对于这个观点，杨红旭也表示基本认同。他指出，一线城市和少数二线城市依然是比较强势的复苏，房价也会出现一定幅度的涨幅，但是很多的三四线城市依然会保持一种调整，尤其价格的话会保持基本稳定，不太容易上涨。

中国指数研究院分析认为，2015年全国市场仍面临高库存压力，消化库存仍是市场的主基调，房价仍存下行压力。基于各地去化压力的差异，未来不同城市价格走势将继续呈现分化。一线城市和少数二线城市对政策反应敏感，潜在需求旺盛，房价仍面临一定的上涨压力；多数二线城市将相对平稳；大多数三、四线城市印需求透支，库存压力大，未来房价将继续下行。

• 2015 年楼市政策展望 •

来源：《房地产业要参》

2014年，中国经济步入“新常态”。同时，房地产业也进入了“新常态”，政策变调、增速下滑、结构调整、利润压缩、企业分化等行业新特征日渐显现。展望2015年，易居研究院预测：探明底部，复苏上行。虽然，当前只是少数城市、少数指标复苏，全国市场还沉浸于“寒冬”之中；但已逐步畅想“春之声”。

►一、经济稳中求进

2014年，中国经济“新常态”成为各大媒体流行语。展望2015年将如何走势，多数专家认为，我国经济将稳中求进。

从国际背景看，2015年美国继续走强，而日本和欧洲仍偏弱。与之相适应的经济政策，日本和欧洲将比美国宽松化。2014年10月美国QE刺激全部退出，2015年是否加息存在一定变数，但2015年内部整体来看，仍执行偏低利率政策，因此虽然对全球流动性有负面影响，但程度并不严重。而日本和欧洲，还将继续实行超宽松货币政策，还可能进一步宽松化。将美欧日综合考虑，2015年我国面临的外部货币环境，虽然宽松程度不如2014年，但仍处于历史上偏宽松区间。

展望2015年国内经济政策走向，必须关注两个会议。面对经济运行的新常态，在2014年12月5日召开的中央政治局会议指出，坚持稳中求进工作总基调，坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置，狠抓改革攻坚，突出创新驱动，强化风险防控，加强民生保障，促进经济持续健康发展和社会和谐稳定。

其后12月9日举行的中央经济工作会议要求，2015年要保持宏观政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策要有力，货币政策要更加注重松紧适度。要促进“三驾马车”更均衡地拉动增长。这基本上确定了中央经济工作会议关于2015年经济的总基调仍可能是“稳中求进”。不过，其内涵已经发生了变化，“稳”的重点要放在稳住经济运行上，“进”的重点是深化改革开放和调整结构。

稳和进有机统一、相互促进，只有经济社会平稳，才能为深化改革开放和经济结构调整创造稳定的宏观环境。值得关注的是，会议提出了2015年经济工作的五项主要任务，其中将“努力保持经济稳定增长”放在了第一位。

从货币政策看，2014年10月召开的央行货币政策委员会三季度例会提出，继续实施稳健的货币政策，灵活运用多种货币政策工具，保持适度流动性，实现货币信贷及社会融资规模合理增长。改善和优化融资结构和信贷结构。继续深化金融体制改革，增强金融运行效率和服务实体经济能力。进一步推进利率市场化和人民币汇率形成机制改革，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。2015年货币政策仍将坚持“总量稳定、结构优化”，但内涵将有所调整：一是货币政策将在“微刺激”常态化的作用下采取相对宽松的取向，以缓解经济下行的压力；二是与“稳健定位、积极操作”的货币政策相匹配的是“强监管”、“金融改革”；三是创新货币政策工具，强化利率的预期管理，加大利率调控的政策效果；四是进一步采取“定向宽松”政策，强化货币向实体经济的渗透。

总而言之，2015年在稳增长压力较大、通胀压力较小的情况下，货币政策必将继续宽松化，将采取降息降准等宽松化措施。

►二、房地产政策继续放松

1、分类调控将持续贯彻

业内分析表示，2015年总体趋势将继续实行“双向调控，分类指导”。2014年，中央没有出台房地产调控新政策。2015年，更不会出台打压性的调控政策。

2014年12月的中央经济工作会议，与2013年12月的中央经济工作会议一样，没有提及房地产调控，甚至没有提及任何与房地产直接相关的词语，说明中央对于房地产的态度趋于“中性”，既不打压，也不救助，更多地让市场发挥配置资源的作用。

2015年，房地产政策将会比较平稳。关注三个方面：其一，由于经济稳增长压力较大，在扩大住房消费、加强保障房、棚改房方面，还将稳中求进；其二，政府对于房地产调控的态度与方针正在转变，由过去频频的行政干预，转为建立长效机制，不动产统一登记、住房信息联网、房地产税立法等继续推进；其三，继续坚持此前“双向调控，分类指导”的原

则，全国多数地区楼市仍在降温，尤其是中小城市库存压力较大，地方政府托市、救市意愿依然强烈。

同时，2015年还将继续降息，以及降准，整体货币环境趋松，流动性改善，无风险利率趋于下滑，从而为房地产信贷与融资，提供了较为宽松的外部环境。央行和银监会还将继续支持首套房贷、普通住房贷款、二套改善需求等合理的自住需求，预计商业银行落实力度将有所加大，首套房贷利率折扣有所加大，9折左右将成为主流。

不过，资环境难有明显改善，开发贷款不会明显放松，而且由于股市走强，吸引了部分社会资金，使房地产信托、私募的融资能力减弱，但国家对于开发企业的融资管制将进一步松绑，股市、债市、票据等融资会有所增长。部分地方政府的公积金政策还会继续放松。

2、房地产税跟进

专家认为，不动产登记条例的出台为长效机制的健全提供了良好的基础。在财税政策方面，或加快推进房地产税立法。

2014年，限购限贷皆松绑，但房地产税没有调整，为了稳定楼市、刺激住房消费，2015年可能会调整个别税收政策，比如二手房交易环节的营业税，免征年限可能由五年减为二年。另外，在房地产财税制度中，加快房地产税的立法工作将是未来重要的改革内容。

2011年上海和重庆试点对个人住房征收房产税，2013年“国五条”提出要继续扩大房产税试点范围，2014年政府工作报告提出“做好房地产税相关工作”。房地产税是指有关房地产的税收，包括开发、流通、保有环节，直接以房地产为征税对象的税种共5种，包括房产税、土地增值税、城镇土地使用税、耕地占用税和契税。

财政部财科所原所长贾康的观点值得参考：从具体时间表来看，2015年房地产税应该进入立法程序，如果2016年能够完成立法，2017年将正式依法全面实施。总的原则是由全国人大简明扼要设计好立法框架，具体则由省级政府根据各地的情况自主选择实施。

3、全面推进棚户改造

除此之外，2015年还将全面推进棚户区改造，加大金融支持力度。10月8日，在推进新型城镇化工作部际联席会第一次会议上，住房和城乡建设部副部长陈大卫表示，在解决“三个一亿人”住房问题方面，要科

学制定“十三五”住房保障计划和年度建设规划，大力推进各类棚户区改造，2015年棚户区改造规模不低于2014年的470万户以上，林区、垦区棚改力争基本完成。而根据住建部在《关于做好2014年住房保障工作的通知》中也要求，2014年底前，各地区要把廉租住房全部纳入公共租赁住房，实现统一规划建设、统一资金使用、统一申请受理、统一运营管理。2015年以后，公租房将是保障房建设和运营的主体。

面对棚户区改造资金需求的难题，2014年4月2日李克强总理在国务院常务会议上，要求进一步发挥开发性金融对棚户区改造的支持作用，并确定由国家开发银行成立专门机构，实行单独核算，采取市场化方式发行住宅金融专项债券，向邮储等金融机构和其他投资者筹资，鼓励商业银行、社保基金、保险机构等积极参与，重点用于支持棚改及城市基础设施等相关工程建设。

截止2014年上半年国开行新增承诺棚改贷款6760亿元，是2013年同期的18倍。上半年已发放贷款达到2195亿元，其中4月2日国务院常务会议以来发放1949亿元，同比增长433%。2014年4月以来，国务院决定给国开行增加棚改资金至1万亿元。这1万亿元的再贷款期限三年，根据棚户区改造的进度放贷，年利率在6%以下。由于我国已确定2013年至2017年改造各类棚户区1000万户的目标，可见，未来中央在金融方面支持棚改的力度仍将不断加大。

►三、地方救市蔓延

2014年三季度以来，地方救市力度进一步增加，直接宣布取消限购的城市数量也明显增加，而福建在成为首个救市的省份后，湖南、宁夏、湖北等省份也相继出台救市政策，随着这些省份救市政策的出台，也为这些省份的下级城市出台相应细则创造了条件。除了一线城市和三亚外，基本都已放松或取消了楼市限购。

随着9月底以来中央出台“央四条”、公积金新政、降息等系列政策，各地也会纷纷落实新政细则，如加快督促商业银行在本地分行落实新政，并在公积金政策方面进一步放松，更多城市还会调整普通商品住房标准。

2015年地方政府为了刺激楼市需求，仍然在公积金、个人房贷、购房补贴、普通住房标准、人才引进、落户等方面继续出台措施等，另外对于开发企业也可能进行政策支持。引人关注的是，目前北京、上海、广州

和深圳依旧未放开限购。

专家指出，作为全国房地产市场的风向标、高房价集中营、严控人口的主要城市，2015年一线城市限购不太可能完全放开，但在中央强调市场机制的大背景下，以及一线城市也存在经济稳增长、财政压力大的问题，因此不排除局部放松限购的可能。

● 供应量过大三四线城市楼市前景堪忧 ●

来源：《房地产业要参》

由于一线城市商品房销量占全国销售的10%左右，目前市场对一线城市商品房销售增速好转争议不大，但对三四线城市销售好转存在疑虑，主因是这些地方潜在供应仍然太大。

2014年楼市低迷，但四季度大城市住宅成交量逆转。数据显示，12月成交量再创历史新高，比楼市复苏的2012年和繁荣的2013年同期还要高。市场反弹之强，让不少专家也感惊诧。对于2015年楼市和房价的预测纷至沓来，对于一二线城市的复苏，看涨已经成为普遍的声音。地产专家杨红旭直截了当地说“2015年一线城市必涨”。多数业内人士预测，2015年房地产对经济的拖累将会显著减弱。而这一判断主要是基于近期各项数据的回暖。在刚刚过去的这一年，进入2014年10月后，全国楼市一改持续多月低迷的局面，成交量确实开始回升。其中，作为楼市风向标的一线城市尤为明显。从CREIS中指数据统计显示，10月42个主要城市成交量达2416万平方米，环比增长12.6%，创年内新高。

中金公司首席经济学家梁红预计，2015年二季度统计局的商品房销售面积当月同比增长也将转正。鉴于商品房销售回归正增长对房地产投资具有积极影响，2015年房地产投资增速可能超预期，同比增长可能达到10%。

在系列政策微调的推动下，自2014年10月以来，商品房成交面积增速确有改善，且这一势头仍在延续。从统计局数据来看，30个大中城市商品房2014年10月、11月成交面积环比增速均达到10%，显著强于往年同期均值。另外，2014年12月18日国家统计局公布的数据显示：11

月份70个大中城市新建商品住宅成交量较10月有所放大，为年内新高，房价环比降幅进一步收窄。从过往经验来看，在房地产销售周期的转折点附近，30个大中城市的局部销售数据比全局的数据反应更迅速。

那么，一二线城市销售好转，是否会带动三四线城市好转？由于一线城市商品房销量占全国销售的10%左右，目前市场对一线城市商品房销售增速好转争议不大。2014年11月北上广深商品房销售面积同比增长13%，但市场对三四线城市销售好转存在疑虑。

专家认为，根据过往数据来看，当前一线城市销售回暖，可能是三四线城市销售好转的前兆。背后的逻辑可能是，货币政策是总量政策，如果货币政策变化，对不同等级的城市的销售均会有影响。三四线城市今年下半年很可能也会走出上行趋势，但应注意的是，由于这些地方潜在供应仍然太大，因此不可盲目乐观。经济学家马光远就表示不是十分看好三四线城市地产的前景。他坦言，未来只有20%的城市住房具有投资价值，而这20%更多会出现在一二线城市，即便房贷政策出现微调，受益的也就是这20%。

● 不动产登记是市场经济运转的保障 ●

来源：《房地产业要参》

在2014年即将收尾之际，《不动产统一登记条例》（下称《条例》）的正式发布，引来不同解读——有人认为将加重官员“抛盘”的现象，也将为房地产税全面征收打好“前哨”，也有人指出，《条例》的实施，将是中国内地楼市迄今为止最重磅的长效措施，低收入者、无房户的楼市春天来了，而整个行业也将告别野蛮时代。

► 一、为何要不动产统一登记

不动产统一登记的法理基础是2007年《物权法》中关于不动产“物权法——公示公信”的规定。说白了，不动产物权不像其他可以移动的私人财产一样，可以通过占有显示“这个财产是张三的”，必须根据登记机构登记簿的记载来确定“到底是不是张三的”。例如，不能因为张三住在某一栋房屋里面或有该房屋的钥匙，就认为他是这个房屋的主人，因为他

很可能是房屋的租客，或仅仅是替主人临时看守房屋的人；同样，不能因为张三欠了银行的债不还，银行就可以将抵押房产拿去拍卖，而是需要双方到登记机构办理产权重新登记的手续。

另外，不动产的产权内容远比我们想象的要复杂。一般来说，夫妻可能共同对房屋享有产权，但其中任何一人都可以将自己的产权部分转让出去，而房子却无法分割。同时，不动产的产权包含坐落、面积、朝向、层数、结构等多个自然属性，不动产实际权利状况分为所有权、用益物权和担保物权等，不同的权利内容，其经济价值不同。只有通过登记，将不动产上述内容记载于登记簿上，并颁发权利证书，才可以确认不动产权利人、权利内容、权利状态，相应的经济价值才能明确，侵权和纠纷也就少了。

所以，开展不动产统一登记，目的就在于保障不动产交易安全，保护不动产权利人的合法财产权。进一步讲，有了不动产统一登记，尊重产权、保护产权的理念也就形成了。

► 二、不动产之后又如何

1、官员是否“抛盘”

自2007年《物权法》明确“国家对不动产实行统一登记制度”后，不动产统一登记工作一直没有进展。新一届政府执政以来，这一工作明显提速：2014年设立了机构、发布了《条例》，2014年建立统一的登记信息平台，2017年之前完成登记并运转信息平台。

而不动产统一登记完成以后，最大的效力就是不动产的信息在一个统一的平台上集合，此前一直被大家讨论的“住房信息联网”也就自然实现了。于是，很多人认为，讳莫如深的官员房产敏感问题将告别“黑洞”，而大白于天下。

2014年3月26日，不动产登记工作第一次部际联席会议提出不动产登记“四步走”的时间表后，有部分城市出现了豪宅和别墅的抛盘。于是，大家将不动产统一登记作为“反腐利器”来看待。

过去10年，全国房价上涨了2-3倍，大城市房价上涨了3-5倍，而大城市中心区房价上涨幅度达到惊人的8倍以上，房地产成了最好的财富储藏手段。据中央巡视组反馈情况和各地整改通报，在2013年以来被巡视的21个省份中，20个省份发现了房地产腐败，占比高达95%，落马官员基本与房地产有关。

但专家认为《条例》不会引发官员大面积“抛盘”。因为涉房贪腐官员在公务员、国有企事业单位队伍中的比例不大，而不动产统一登记，其目的也并非是为了反腐，因此《条例》并没有出现“以人查房”内容；为了降低阻力，反腐充其量就是不动产统一登记的“副产品”。最后，从《条例》发布到信息系统建设，再到运转信息平台，这不是一蹴而就的。

此前媒体报道的所谓官员“抛盘”内容，很大程度上是少数中介宣传某些物业的卖点罢了。当然，的确存在公务员通过亲戚或信赖的朋友来卖房的现象。同时，在户籍管理体系需要理顺的情况下，也不排除一些官员通过多个身份证来买房卖房。

2、是否推动房地产税

《条例》的另外一个影响，就是存量房产税告别“探索的幕后”走向“实施的前台”。如果没有把老百姓的房子摸清楚，房地产税的征收就没有数据和技术条件。

我国老百姓的房屋情况太复杂，有房改房、商品房、保障房、小产权房。而且，各地产权登记标准口径不一，信息缺失、遗漏问题很普遍，有的地方还在用手工账。如果不进行统一登记，就无法针对存量住房征收房地产税，而且会造成不平等。《条例》所言“统一登记”就是“不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台”等四个方面的统一。

照此，《条例》发布和实施，意味着房地产税征收的技术障碍扫清了。另外，目前土地财政搞不下去了，国家正在为地方政府寻找新的财源。在房地产进入存量时代的情况下，针对所有房屋全面征收房地产税无疑是成本最低的选择。有研究报告测算过，针对城镇存量房屋评估价的3%来征税，就能替代土地财政。

专家分析认为，《条例》的发布对中国经济转型、政府转型和社会建设的影响是里程碑式的，其中不乏为政府税制转型考虑，特别是房地产税征收。随着中国城市化从快速推进向平稳转变后（即城市化率从50%到70%），需要一次性供给并长久使用的城市公共服务设施（轨道交通、城市道路、地下管网等）基本建成，而城市房地产也将进入存量时代，即存量土地和房屋的交易，卖地财政实在是搞不下去了，迫切需要为地方政府寻找新的财源。

政府提供公共服务的资金来源于公共服务享用者缴纳。一般来讲，

因为享用了公共服务产品而对居民收费，很难做到“享用多少、收费多少”的数量化公平。在现代城市，地价或房价上涨与附着于其上的公共服务水平及其变化程度则密切相关。于是，征收房地产税，就成为地方政府公共服务融资和维护的基本手段，这在国际范围内是普遍做法。

要对存量房屋征收房地产税，要通过不动产统一登记来摸清“底数”，包括不动产数量、产权属性、所有者归属、不动产面积和价格评估等；通过不动产统一登记来实现信息统一。但是，在土地国有和批租的情况下，征收房地产税本身存在法理上的争论。

而且，从《条例》发布到开展不动产统一登记，再到征收房地产税，需要很长的时间，涉及立法、评估、范围、税收豁免等多个事项和环节，目前还未进入立法程序，房地产税的开征不是很快就能实现的。即便征收房地产税，也会有税收豁免的存在，比如人均可以得到一定免税面积或免税的住房套数。这其中，也涉及到户籍制度的问题，比如为了增加免税面积而增加家庭人口数，从而使得大部分人群在税收豁免范围内，房地产税征收效果很难确保。

此外，对于存量的小产权房，如果要征税，就要评估其价格、确定其合法性，这与国家一直宣称的小产权房“不合法”矛盾；如果不征税，那么对于其他征税的商品住房是不公平的，而且会造成“惩罚守法者，奖励违法者”的实际结果。因此，除了不动产统一登记之外，房地产税的征收也涉及到户籍制度、土地制度改革等问题，这也不是短期内可以解决的问题。

►三、不动产登记是市场经济运转的保障

此次“以人查房”没有进入《条例》，似乎会让反腐效果大打折扣。事实上，这是对《条例》的误读。

不动产统一登记是为了保护居民的不动产所有权，维护不动产交易双方的正当利益。在不动产登记信息系统的使用上，“以房查人”也是国际惯例。具体来说，不管是申请贷款、清偿债务，还是产权过户、不动产入股，这些正常的、涉及不动产交易的活动，都要先查一下，这宗不动产到底是不是申请人的，这才能确保交易的合法性和交易双方的权益。

而《条例》全文 35 条没有提到“以人查房”。试想，谁都可以查询别人的房子，先不谈隐私问题，关键是没有了规则，市场经济不就乱了吗？

这与不动产统一登记的初衷背道而驰。

如果将来不动产信息系统可以用来查询某个人名下有多少套房子，就会给老百姓带来很多顾虑。那么，在对居民的不动产进行统一登记的过程中，阻力会很大，登记的信息也可能不会很全面，甚至也不排除作假的可能性，不动产统一登记也可能会流于形式。

事实上，在 2014 年 3 月份的征求意见稿中，“以人查房”的表述明确被提及。而且，现实早已倒逼“以人查房”。只是只有权利人和利害关系人（包括直系亲属和法院等）有权“以人查房”。不动产统一登记系统是以房子属性为标尺建立的，“以房查人”是题中之义。但是，未来不动产登记信息系统在实际应用中，不排除“以人查房”，当然，“依法”是前提，不能随意查别人的房子。

2014 年 12 月召开的中央经济工作会议，将“稳定经济增长”作为 2015 年经济工作的首要任务。因此，2015 年的楼市政策将继续延续“去库存”、“促消费”的基调。目前，在房贷新政、降息、地方刺激、流动性宽松等一系列政策的作用下，尽管 2014 年 10 月以来，楼市开始回暖，重点城市成交回升、房价止跌，但从全国来看，由于库存太大，“刚需”为主难以消化，政策刺激的效应不明显。因此，2015 年，重点城市将温和回暖，全国楼市将持续疲软。

《条例》发布对楼市的第一个影响，就是“反腐高压”和房产税来临带来的“抛盘”预期。一方面，这会减少市场有效需求规模，而投资需求、部分刚性需求会选择观望；另一方面，可能会增加二手住房供应、加重去库存压力。

业界认为，从长远来看，不动产统一登记能够摸清房产“底数”，未来住房如何供应、住房政策、城市规划如何制定，就更加“靠谱”。另外，住房作为老百姓最大宗财产，掌握居民财产情况，无论是社会保障政策、税收政策的制定和执行，也就更加有章可循了。更为重要的是，不动产拥有者、交易双方的合法权益也就能够得到保障，市场经济才能正常运转。

中指院：房企拿地积极性有望回升

来源：《房地产业要参》

近日，中国指数研究院发布报告认为，随着楼市渐趋回暖，房企资金压力缓解，2015年房企拿地积极性将有望回升，但由于整体市场进入调整周期，拿地态度会保持谨慎，低溢价成交地块继续成为主流，重点城市优质地块仍为争夺重点。

报告显示，2014年，全国300个城市共成交土地27907宗，同比减少28%；成交面积104032万平方米，同比减少31%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）7941宗，同比减少35%，成交面积35377万平方米，同比减少36%；商办类用地5363宗，同比减少29%，成交土地面积15917万平方米，同比减少31%。

土地成交量减少的同时成交均价则出现上涨，300个城市全年成交楼面均价为1234元/平方米，同比上涨6%。

出让金方面，全国300个城市土地出让金总额为23412亿元，同比减少27%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为16001亿元，同比减少27%；商办类用地出让金总额为5449亿元，同比减少30%。

报告指出，2014年全国城市之间土地市场分化明显，一线城市土地市场呈现“U”型走势，在经历年中的供需低迷后，得益于房贷新政及央行降息等利好在四季度率先复苏，并在岁末再次成为房企竞争的“主战场”。相较于一线城市的坚挺，二三线城市受楼市调整冲击较大，房企拿地热情趋冷，供求量同比降幅均超过上半年，出让金下降三成以上。

全国40个大中城市中，仅海口、青岛、郑州等9个城市高于2013年同期，一线城市中仅上海低于2013年，广州、深圳热点区域地块集中成交，出让金涨幅均在20%左右，北京出让金微涨5%；降幅前十城市中，北海、呼和浩特两城市延续上半年下跌趋势，同比降幅均超过70%，地市分化现象仍比较明显。

具体供应方面，2014年全国一线城市共推出土地833宗，推出土地面积3665万平方米，同比减少26%；成交方面，共成交土地772宗，成

交土地面积3401万平方米，同比减少27%；楼面均价7705元/平方米，同比上涨41%；平均溢价率为25%，但比2013年同期下降7个百分点；土地出让金为5068亿元，同比减少3%。

报告还认为，2015年不同地市仍将演绎“冰火两重天”：一线及热点二线城市优质地块将是房企必争之地，而部分城市或将继续趋冷，因为土地消化时间较长，潜在供应仍处高位且人口导入能力较弱。

报告指出，与2013年同期大规模土地投资相比，2014年以来房企拿地节奏更显谨慎。随着楼市渐趋回暖，房企资金压力缓解，2015年拿地积极性将有望回升，但由于整体市场进入调整周期，拿地态度亦会保持谨慎，低溢价成交地块将继续成为主流，重点城市优质地块仍为争夺重点





政策动向

政策动向

• 中央：对“三农”全面部署 •

来源：《房地产业要参》

近日，中央农村工作会议召开。会议将对明年“三农”工作做出全面部署，且明年中央“一号文件”也将在会议上征求意见，修改完善后发布。

此次会议关注重点将在农业现代化、以及农村土地制度改革、农产品价格改革等“三农”领域诸多关键改革。会议明确明年我国土地承包经营权确权登记颁证试点将再选择 8-10 个省份开展整省试点，其他省份每个地市选择 1 个县开展整县试点，覆盖面积达到 5 亿亩左右。

• 北京：两类公租房调换申请将不受理 •

来源：《房地产业要参》

近日，北京市住建委表示，从 2014 年 1 月 1 日起，租房合同有效期超 3 月的公租房，可在同套型内调换。

享受公租房租金补贴的家庭，在调换调整公租房后，要及时到户籍所在街道办事处（乡镇人民政府）住房保障管理部门申请办理补贴领取手续。但需要注意的是，两类换房申请将不予受理。两种情况不予受理：第一，承租家庭违反公租房管理相关规定、违反房屋租赁合同约定，经房屋产权单位制止拒不改正的；第二，房屋租赁合同到期前 3 个月内的。

• 财政部：2015 起免征小微企业 房屋登记等 42 项收费 •

来源：《房地产业要参》

近日，财政部网站下发《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（以下简称《通知》），自 2015 年 1 月 1 日起，取消或暂停征收 12 项中央级设立的行政事业性收费，同时对小微企业免征 42 项中央级设立的行政事业性收费。

此次免征的力度和范围较大，其中取消的或暂停的收费项目包括征地管理费、保存人事关系及档案费、土地登记费、房屋登记费等，这些费用对小微企业而言是一笔不小的开支。《通知》要求各省（区、市）要全面清理省级设立的行政事业性收费项目，取消重复设置、收费养人以及违背市场经济基本原则的不合理收费。另外，各省要对小微企业免征省级设立的行政事业性收费，具体免征项目由各省（区、市）人民政府确定。

• 农业部：明年土地确权登记颁证试点扩围 •

来源：《房地产业要参》

近日，农业部明确，2015 年，我国土地承包经营权确权登记颁证试点将进一步扩大，再选择 8 至 10 个省份开展整省试点，其他省份每个地市选择 1 个县开展整县试点，覆盖面积达到 5 亿亩左右。

目前，我国土地承包经营权确权登记颁证试点工作稳步推进，在山东、四川、安徽 3 省开展了整省试点，加上其他各省整县试点，试点覆盖面积已达 3.3 亿亩。农业部部长韩长赋在全国农业工作会议上表示，要及时研究解决试点中反映的普遍性问题，合理安排试点进度，不急于求成，不搞运动式推进，把工作做实做细。

• 北京：新建小区须配 800 平方米养老用房 •

来源：《房地产业要参》

近日，北京规划委发布《社区养老服务设施设计标准》（以下简称《标准》），今后北京新建的社区，必须配建不少于 800 平方米的社区养老服务用房，社区养老服务设施中心必须设置不少于 10 张日间照料床位。

《标准》最大的特点是对居住养老服务设施进行分级布置，共分为三级，即街区级、社区级和建设项级。其中，街区级的居住人口规划规模一般为 5 万人以下，社区级的为 1000 至 3000 户，建设项级为 1000 户以下。《标准》明确，街区养老服务设施的服务半径宜为 1000 米，社区养老服务设施的服务半径宜为 500 米，并避免跨越城市主干路和快速路。同时，《标准》规定，新建社区级建设项目必须配建不少于 800 平米的社区养老服务用房和不少于 150 平方米的室外活动场地。

• 住建部：禁止大拆大建拆古建新 •

来源：《房地产业要参》

近日，住房城乡建设部新近下发通知强调，要求各地按照国家有关法律法规的要求，坚决制止拆毁、破坏保护性建筑的行为。

通知指出，各地要完善部门联动机制，强化落实保护责任。在今年底前，历史文化名城要制订完成名城保护规划实施行动计划，明确具体目标任务、责任分工、牵头单位、保障措施、进度安排，将保护性建筑的保护作为专项内容纳入行动计划，进行任务分解，逐步建立保护工作年度报告制度。同时，各地要尽快启动保护性建筑的普查，在年底前公布历史文化名城名镇名村保护性建筑名录。通知强调，要将保护与改善民生有机结合，坚持保护第一、合理利用，注重完善基础设施、修缮建筑本体，改善群众的生活条件。注重保护性建筑的保护，禁止大拆大建、拆古建新；不仅要对其建筑本体进行保护，还应当保护其历史环境、整体风貌和空间特色。要加大监督检查力度，严肃追究违法责任。

• 天津：可申领年度租房补贴 •

来源：《房地产业要参》

天津市国土房管局、市民政局近日联合下发《关于完善天津市经济租赁住房租房补贴年度申报审核程序的通知》，根据该通知，享受经济租赁住房租房补贴的家庭自领取租房补贴满规定时限，可提前 1 个月参加当年年度申报。

住房保障管理系统自动进行数据筛查，每月 1 日，将当月参加年度申报家庭的上年信息与住房、人口、公积金、机动车辆、工商注册及非居住房屋等数据库中数据进行核查比对，各项信息无变化或住房公积金基数涨幅在 10% 以内的家庭视为按时主动申报且核查合格，按核定补贴标准继续发放补贴，并自动更新系统，确定下次年度申报时间。信息有变化的家庭，列入当月应年度申报审核明细。

• 南宁：出台政策规范建设用地使用权 •

来源：《房地产业要参》

近日，《南宁市地上地下空间建设用地使用权审批与确权登记暂行办法》审议通过，自 2015 年 1 月 1 日起实施，鼓励开发利用地上地下空间，促进节约集约用地。

《办法》总共 19 条，包括地上地下空间及地上地下建设用地使用权的概念、审批程序、供地方式、出让金最低价格、验收和等级等主要内容。《办法》强调，地上地下空间建设用地使用权审批与确权登记的具体审批程序和要求适用地表建设用地使用权管理的一般规定。对于同一主体结合地表建筑工程一并开发建设的地上地下工程，应当连同地表工程一并规划和供地，独立开发的地上地下工程属于经营性项目，应当采用招标拍卖、挂牌的方式出让地上地下空间建设用地使用权。以出让方式取得的地下、地上空间建设用地使用权可以转让、抵押，但需遵循建设用地使用权转让、抵押相关法律法规规定。

• 财政部：制定《地方政府债务 纳入预算管理暂行办法》

来源：《房地产业要参》

近日，由财政部制定的《地方政府债务纳入预算管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）已经进入征求意见阶段。

《暂行办法》对地方政府的存量债务、新增债务和在建项目债务如何纳入预算管理，分别作出了更明确的规定。其中，存量债务资金包括一般债务和专项债务。根据《暂行办法》，存量债务纳入预算管理的范围，包括三个部分：存量债务的还本付息、当年存量债务资金安排的项目支出，以及存量债务中未支出资金。除了存量债务，为了保证在建项目后续融资，防止出现半拉子工程，《暂行办法》规定，在2015年12月31日前，保障性住房、公路、水利、土地储备等在建项目，仍可继续按原协议通过贷款举借政府债务。

• 石家庄：宽松“落户”政策

来源：《房地产业要参》

近日，石家庄政府出台《关于深化户籍制度改革的实施意见》，旨在有序引导农业转移人口、其他常住人口和各类人才向城镇转移。

《意见》提出，通过深化户籍制度改革以及相关经济社会配套改革，力争到2020年实现全市户籍人口城镇化率达到45%以上，超过全省平均水平。《意见》指出，全面放开县（市）城区和建制镇落户限制。在石市县（市）城区、县政府驻地镇和其他建制镇有合法稳定住所的人员及获得县（市）、区级以上劳动模范、先进工作者以及有突出贡献的优秀农民工，本人及其共同居住生活的配偶、子女、夫妻双方父母，可以申请办理当地常住户口。合法稳定住所包括满足居住生活条件并实际居住的自购房、合法自建房和借住房，政府、单位授权个人使用的各类保障性住房、单位产权房、租赁住房。优秀农民工，无合法稳定住所的，可申请在县城派出所或社区公共地址上落户。

• 南京：共有产权保障房登场

来源：《房地产业要参》

近日，《南京市共有产权保障房管理办法（试行）》正面向社会征集意见。这一办法界定了“共有产权保障房”的概念，即保障对象按出资比例与政府委托部门或机构按份拥有产权的保障性住房。

南京共有产权保障房申购对象拟确定为玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台六区范围内的城市低收入、中等偏下收入住房困难家庭，其家庭收入、财产、车辆、住房状况等均需符合相关规定。南京共有产权保障房套型拟以中小户型为主，单套建筑面积原则上不超过90平方米。供应给低收入住房困难家庭的套型按人口分配，其中1人户45平方米左右，2人户55平方米左右，3人及以上户65平方米左右。

• 宁夏：公积金缴存6个月可申请贷款

来源：《房地产业要参》

近日，宁夏出台住房公积金存贷新政，缴存6个月公积金可申请公积金贷款。

对住房公积金缴存职工申请购房贷款的，由开户之日起连续足额缴存12个月调整为连续足额缴存6个月含以上，即可申请住房公积金个人住房贷款。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的，在办理住房公积金转移后，缴存时间可合并计算。新政还规定，凡在区内缴存住房公积金的外省区、市职工，在区内购买自住住房，均可申请住房公积金贷款；个人住房贷款担保以所购住房抵押为主，各管理中心不得收取任何费用，不得强制要求职工办理公证、新房评估等。



法规附文

• 住房和城乡建设部关于加快培育和发展 住房租赁市场的指导意见 •

来源：律商网 <http://hk.lexiscn.com>

建房 [2015]4 号

2015 年 1 月 6 日

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委（房地局）：

近年来，我国住房租赁市场快速发展，住房租赁规模逐步扩大，为解决居民居住问题、推动经济社会发展作出了重要贡献。据统计，城市居民家庭通过租赁解决住房问题比例逐年上升，进城务工人员主要通过租赁方式解决住房问题。与此同时，住房租赁市场发展还不能完全适应经济社会发展的需要，存在供应总量不平衡、供应结构不合理、制度措施不完善，特别是供应主体较为单一等问题。为加快培育和发展住房租赁市场，现提出以下意见：

一、统一认识，明确要求

（一）充分认识培育和发展住房租赁市场的重要意义。住房租赁市场是我国住房供应体系的重要组成部分，在经济社会发展中起到十分重要的作用。没有发育完善的租赁市场，住房供应体系就不完整、居民对住房的合理消费就得不到满足、住有所居的目标就难以实现、人口有序流动就会受到制约、承租人的合法权益就难以得到保障、大量的存量房源就得不到充分利用。

培育和发展住房租赁市场，有利于完善住房供应体系，解决不

同需求居民住房问题；有利于拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；有利于盘活存量房源，提高资源利用效率；有利于新型城镇化建设，促进人口有序流动；有利于加强和改进社会管理和公共服务，提高社会治理能力。各级住房城乡建设主管部门要切实把握当前有利机遇，加快推进住房租赁市场发展。

（二）总体要求。发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，积极推进租赁服务平台建设，大力发展住房租赁经营机构，完善公共租赁住房制度，拓宽融资渠道，推动房地产开发企业转型升级，用 3 年时间，基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

二、建立多种渠道，发展租赁市场

（三）建立住房租赁信息政府服务平台。搭建住房租赁信息政府服务平台，是各市县房地产管理部门职能所在，是政府引导市场的重要手段。建立政府服务平台，为租赁市场供需双方提供高效、准确、便捷的信息服务，出租人可随时发布出租房屋的区位、面积、户型、价格等信息，承租人可发布租赁房屋的需求信息，逐步实现在平台上进行对接；提供房屋租赁合同示范文本，明确提示双方的权利义务；为房地产中介机构备案提供方便，公布经备案的房地产中介机构名单，房地产中介机构和从业人员信用档案等信息。有条件的城市，要逐步实现房屋租赁合同网上登记备案，方便群众办事。

（四）积极培育经营住房租赁的机构。推进住房租赁规模化经营，能够提升租赁服务水平，稳定租赁关系，规范租赁行为，促进住房租赁市场发展。鼓励成立经营住房租赁的机构，通过长期租赁或购买社会房源，可直接向社会出租；也可以根据市场需求进行装修改造后，向社会出租。经营住房租赁的机构，要提供专业化的租赁服务。积极引导经营住房租赁的机构，从事中小户型、中低价位的住房租赁经营服务。探索建立支持经营住房租赁机构发展的融资渠道。

（五）支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租。支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。鼓励有条件的房地产开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向

市场租赁；也可以与经营住房租赁的企业合作，建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。支持房地产开发企业将其持有的存量房源投放到租赁市场，也可以转成租赁型的养老地产、旅游地产等。

（六）积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点。REITs 是一种金融投资产品，推进 REITs 试点，有利于促进住房租赁市场发展，有利于解决企业的融资渠道，有利于增加中小投资者的投资渠道。通过发行 REITs，可充分利用社会资金，进入租赁市场，多渠道增加住房租赁房源供应。积极鼓励投资 REITs 产品。各城市要积极开展 REITs 试点，并逐步推开。

（七）支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源。从租赁市场筹集公共租赁住房房源，有利于提高安置工作效率，有利于盘活存量住房，有利于解决公共租赁住房管理难等问题。各地可以通过购买方式，把适合作为公租房或者经过改造符合公租房条件的存量商品房，转为公共租赁住房，保障性住房要逐步从实物保障为主转向建设和租赁补贴并重，“补砖头”与“补人头”相结合。鼓励和支持符合公共租赁住房保障条件的家庭，通过租赁市场解决住房问题，政府按规定提供货币化租赁补贴。

三、加强领导，狠抓落实

（八）加强组织领导。培育和发展住房租赁市场工作是各级住房城乡建设部门的重要职责。各地要高度重视，狠抓落实。各省级住房城乡建设部门要切实加强指导和监督，积极与有关部门沟通，研究制定本地区支持政策，形成政策合力。各市县房地产管理部门要切实负起责任，积极与有关部门配合，切实抓好落实工作。

（九）加强统筹谋划。各市县要结合本地实际，科学规划本地区住房租赁市场发展，制定具体的工作方案。工作方案要明确目标、主要任务、具体工作安排和政策措施。要建立健全工作机构，明确工作机构，充实人员力量，保证工作有序推进。

（十）加强政策支持。培育住房租赁市场是一个系统工程，涉及多个方面，各地要在金融、税收和经营管理等给予政策支持。积极鼓励和引导国内外资金进入住房租赁市场。对于机构、房地产开发企业，经营租赁住房需要办理规划变更、装修改造等相关手续的，积极给予支持。对租房

居民需要出具稳定居所证明的，应简化流程，积极办理。同时，各地要加强宣传，正确引导居民住房消费，营造良好的社会氛围。

各省级住房城乡建设主管部门要将本地区落实本指导意见的情况于2015年6月30日前报我部。





分所业务动向

分所业务动向

• 南宁分所 •

—— 集团公司常年法律顾问、 南宁轨道交通 3 号线专项法律顾问项目

主办律师：滕华、唐莉莉

客户名称：南宁轨道交通集团有限责任公司

项目介绍：南宁轨道交通集团是南宁市政府全资国有企业，负责南宁市轨道交通的投资建设和运营。继成功为 2 号线合资建设合同谈判提供法律服务后，我们团队又成功竞标取得 3 号线的专项法律顾问和集团公司日常法律顾问的法律服务委托。





联系我们

联系我们

地址:

北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地7层D座

邮政编码:

100020

电话:

010 - 58137799

传真:

010 - 58137766

网站:

<http://www.dachenglaw.com/>

主 办 : 北京大成律师事务所房地产与建设工程部

部门主任 : 陈凌

编 辑 : 于明

联系我们 : ming.yu@dachenglaw.com

