DACHENG
LAW
OFFICES
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

2014 年 第 3 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2014 年 3 月

房地产与建设工程部
Department Of Real Estate And Construction

目 录
Contents

业 界 动 态 1

杭州楼市降价引发业界哗然 1
龙头房企争抢一线土地资源 3
近 200 亿房地产产权项目挂牌待售 5
三四线楼市疲软呈蔓延之势 7
全国楼市分化严重 9
部分房企 2 月销售额环比腰斩 11
分类调控将成今年主题 14
楼市步入调整期 房企或面临危机 16
地产股大面积出现“破净” 18
国内多家开发商组团海外盖楼 19
房地产业迎来产业地产时代 21
住房公积金管理中心升级 22
商业地产二三线城市“扎堆” 23
险企养老地产遭泼冷水 25
2 月 70 大中城市房价继续“退烧” 26

时 事 评 论 …… 28

楼市利空频传是个好兆头 …… 30
楼市行政调控手段还未到退出时 …… 31
楼市格局应"看中间" …… 32
2014 是中国购房焦虑年 …… 34
楼市十年内不可能出现全面崩盘 …… 38
"两会"不碰房价少提调控合理 …… 38
房地产税反而会抬升房租和房价 …… 40
楼市仍在"黄金期" …… 41
农村土地流转问题要厘清 …… 42
房地产调控是更艰难的平衡 …… 43
中国经济最大不确定性来自房地产及相关金融 …… 47
土改大幕将启 …… 47
商业地产陷过剩危机 …… 49

政 策 动 向 …… 52

国土部：决意推行征地改革试点 …… 54
国土部：禁止随意修改土地利用总体规划 …… 54
南京：将试点对闲置的宅基地实行有偿退出 …… 55
北京：今年将争取试点农民住房财产抵押转让 …… 55
苏州：进一步加强商业地产调控 …… 56
常州：保障房收入申请条件放宽至 3080 元 …… 56
南京：出台房地产调控新规 …… 57
沈阳：主城区将全面禁止毛坯房入市 …… 57
深圳：缴交社保一年即可申请轮候公租房 …… 58
北京：公租房廉租房并轨管理 …… 58
天津：3 月起调整住宅交易计税基准价格 …… 59
山西：今年将开展集体建设用地入市试点 …… 59

法 规 附 文 …… 60

关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知 …… 62

分 所 业 务 动 向 …… 66

上海分所 —— 收购成都物流地产项目 …… 68
上海分所 —— 阳光新业地产上海公司 2014 年度常年法律顾问 …… 68

联 系 我 们 …… 70

业界动态

业界动态

杭州楼市降价引发业界哗然

楼市发出明确风险预警

近日，杭州不少楼盘传出大幅降价的消息，与此同时，信贷市场也传出收紧的风声，兴业银行收缩房地产非标融资之内部文件流出。所有的这些消息，都触及了楼市最敏感的两条神经——降价和紧贷。21 世纪不动产集团市场总监桑豫峰认为，近日发生的这些事件传达了明确的信号，那就是房地产局部风险已经裸露，值得所有房地产相关人士警惕。

▶杭州楼市现降价潮

2 月 19 日晚，杭州某楼盘宣布降价，均价从 17200 元 / 平方米降到了 13800 元 / 平方米。2 月 21 日下午，该楼盘老业主在售楼部进行一系列的维权行动。相关消息开始在坊间流传，随后，一些“有图有真相”的帖子在网上流传，基本坐实了楼盘降价的消息。

据市场传言，本次杭州楼市降价，涉及的楼盘项目共计有 8 个，其中，德信 • 北海公园项目，均价从每平方米 19000 元降至 15800 元，天鸿 • 香榭里均价从 17200 元降至 13800 元，阳光郡均价从 17500 元降至 13800 元，保利 • 梧桐雨从 16200 元降至 12800 元，万科 • 北辰之光从 16800 元降至 13000 元……如此巨大的降价幅度着实让市场震惊。

杭州楼盘降价的新闻，显然在业内引起了不小的动荡。但在不少业内人士看来，杭州市场的降价其实是意料之中的事。据介绍，杭州市目前的商品房库存量已经达到 12 万套，创下历史新高的同时，也使得当地市场已经明显处于买方市场，供过于求的格局逼得开发商只能降价促销。从前年开始，杭州的楼市库存就一路走高，随着刚需项目逐渐清盘，剩下的中高端接盘手越来越少，加上限购限贷政策抑制了外地人在杭置业，仅靠本地人完全消化不了那么大的存量。

▶银行收紧涉房融资

除开库存压力，究其深层原因，上海同策咨询研究部总监张宏伟认为，出现降价现象的最根本的原因是整个市场层面受到银行信贷紧缩、“钱荒”

的影响。

与“钱荒”看法相呼应的则是，同一时点，市场上又流传出兴业银行收缩房地产非标融资的消息。据传，包括兴业银行在内的部分股份制银行于春节前下发通知，要求暂停办理房地产夹层融资业务和地产供应链金融业务，并要求涉房相关贷款确保总量不增加。

民生证券研究院副院长管清友表示，兴业银行收缩房地产非标融资确有其事，属于商业银行根据本行业务情况主动调整，不具有普遍性，但其中风险警示作用不容忽视。

目前银行除了在开发贷方面大幅收紧之外，在房贷市场，银行也开始渐次退出。近日有媒体报道称，2014 年以来，部分二线城市的房贷市场持续紧张，一家专业房产网站对 19 家银行进行房贷摸底显示，不仅工、农、中、建四大国有银行首套房贷利率全面回归基准，广发、平安、光大等银行给出的首套房贷利率甚至高出基准近 30%，除此之外，还有招行等已经不接房贷申请。

▶楼市发出明确风险预警

杭州两个楼盘大幅降价，两家商业银行紧缩或警示房地产贷款，这些意味着什么？ 21 世纪不动产集团市场总监桑豫峰认为，近日发生的这些事件传达了明确的信号，那就是房地产局部风险已经裸露，值得所有房地产相关人士警惕。

桑豫峰表示，不排除还会有其他楼盘随后跟着降价，尤其是库存比较大、无法承受市场观望期的企业。如果杭州降价的楼盘形成一定风潮，有可能会对上海以及长三角地区产生影响，甚至传递到北京等城市。而这种趋势一旦形成，就会对购房者的预期产生巨大影响，从而导致房地产市场出现全面观望情绪。

但是，金融机构已然看到楼市风险，从个人按揭贷款非正常未放开，到有银行暂停开发贷和夹层融资，悄然透露出楼市风险之意。房地产贷款业务，目前仍然是商业银行的重要利润来源，它们必然要密切关注房地产市场的运行态势。一线城市地王频出，成交土地的楼面价超过周边商品房在售价格，表明部分城市的土地市场已经过热。一线城市和二线热点城市潜在供应巨大，增长速度远超消化增幅，一旦销售受阻，资金回笼放缓，作为开发贷款、土地抵押贷款和按揭贷款供应方的银行，将是风险的首要承担者。杭州可能只是这些城市的特例，但极具代表性。几家商业银行紧缩或警示与房地产业务有关的贷款，正是对这些潜在风险的敏锐反应。

龙头房企争抢一线土地资源

一二线城市或延续“地王潮”

2013 年末，房地产市场悄然变得冷清。多家机构的数据显示，2013 年第四季度热点城市楼市成交量持续下滑。随之而来的是一二线城市部分区域的房价“跳水”。楼市似乎正从此前的火热状态迅速降温。尽管 2013 年末一系列重要会议强调市场化思路，但短期看，热点城市仍将承受政策的高压。整体看，2014 年房地产市场或转入低速运行，房价涨幅可能放缓，未来市场难出现大起大落。

▶多因素致市场降温

今年开年伊始，全国楼市成交量萎缩明显，但却抵挡不住大房企的拿地热情。专家表示，短期内销量普跌并不影响标杆房企中长期布局策略的调整，而一线、二线城市房地产市场在其眼中仍有利润空间，抢地也在意料之中，一二线城市或延续“地王潮”。

▶房企购地支出骤增

统计发现，2014 年 1 月 1 日至 2 月 17 日，十大标杆房企共计斥资 639.3 亿元购地，其中，北京市、上海市、广州市以及杭州市成为其重点布局区域。同时，在这十大标杆房企花费的拿地总额中，一线城市土地储备购地支出为 369.4 亿元，占比达 57.8%。

业内人士认为，这些标杆房企都有自己的拿地策略和计算模式，对未来市场判断以及扩张理念也不尽相同。融创中国在行业内带有“较为激进”的标签；远洋地产过去三年在公开土地市场一度沉寂，却在今年年初突然爆发，斥重金抢地；万科则坚持走求稳路线，与其它企业抱团拿地。不过，尽管房企拿地想法各不相同，但却一致瞄准一线城市以及典型二线城市，甚至不惜花重金抢地。

对此，同策咨询研究部总监张宏伟表示，鉴于一线城市供求关系紧

张的基本面不会改变，开发商预判市场始终有利润空间，因此力争抓住布局一线城市的机会。不过，一线城市地价高，从成交金额表现来看，占企业总拿地金额比例相对较高，若从成交面积来看，比重相对低很多。尽管如此，恒大、佳兆业、花样年等企业都在积极调整土地储备结构，降低三线、四线城市的土地储备占比。

▶扎堆一线城市“圈货”

中原地产研究中心张大伟表示，事实上，2013 年上半年，在其监测的 10 家标杆房企购地可建面积分布中，二线发展中城市占比最高为 55%；一线城市、二线发达城市及三线、四线城市分别占 7%、22%、15%。

此外，中原地产研究中心的最新数据显示，2014 年 1 月份，其监测的 10 家标杆房企权益购地金额接近 2013 年月度高位，达到 372 亿元。其中，一线城市购地支出为近三年来最高，达 229 亿元，显著高于去年平均水平。

对此，链家地产市场研究中心张旭表示，一线城市可售库存消耗速度快，利润空间相对较高。以北京市为例，2013 年新增项目的去化率达到 70%，而新建商品住宅库存持续下滑，已降至 6 万套以下，房企争相增补土地与项目储备。因此，尽管当前地价高企，保障房与自住型商品住房配建持续增加，但房企的拿地热情依然高涨。

实际上，从这一角度看，土地市场竞争激烈的同时也提升了开发商的运营效率，从拿地到开盘预售时间已经越来越短，新的项目周转周期标杆普遍由 8 个月缩减至 6 个月，甚至更短。值得注意的是，预计 2014 年房企资金链将偏紧。在此背景下，过去拿地比较激进、用力过猛的房企可能面临资金周转不畅的问题。此外，从拿地规模来看，拿地量较大，支出资金超过手头现金的房企也将面临一定压力。

某房企高管也表示，加码一线、二线城市的土地储备是我们未来三年内的重要战略布局。虽然这种战略布局方式会导致地价成本升高，但公司会通过加快周转速度和合理管控规模增长来提高利润空间，公司最快的项目从拿地到开盘预售周期已经提升到不足五个月时间。

▶一二线城市或延续“地王潮”

随着新土地制度改革，土地供应减少，上市房企与大房企最好的应对措施就是尽量抢夺一二线中心城市的土地，且采取独吞或联合或控股的

形式，争取更加的土地资源。一方面是市中心土地有限，升值潜力大。另外一方面是存量土地开发成本高，尽量少拿。但是，中心城市的土地价格会因房企抢夺迅速上涨，增加房企开发的投资风险，另外在调控与经济趋势不明情况下，易形成新的危机。

业内人士也表示，龙头房企持续发力重点城市“圈地”，加大了房价上涨压力。大牌房企实力雄厚，地方房企很难抗衡；此外，现在有部分开发商拓展了融资渠道，譬如跟银行合作等，他们有足够的资金实力来充实自己的土地储备。

中指院华中分院研究总监李国政强调，众多房企争抢同一块地，高价地块的出现成为必然，由此可能带来的房价上行值得警惕。

亚太城市房地产协会会长谢逸枫表示，由于短期内土地供应规模受限，尤其是一二线城市，今年一二线城市必定“地王”频现，延续去年“地王潮”现象。不仅是因为一二线城市土地资源稀少且配套完善及位置好，关键是供不应求与房价持续大幅度上涨及新增人口的住房需求旺盛。另外是货币超发、地方政府卖地还债的模式未改变。

近 200 亿房地产产权项目挂牌待售

中小房企或断臂求生

房地产公司股权转让成为近期产权市场的热点。北京产权交易所、上海产权交易所数据显示，目前这两家交易所挂牌的房地产类项目达 43 宗，市值合计近 200 亿元。分析人士认为，在这波楼市低潮期中，区域布局集中、信贷资质较差的中小房地企业将首当其冲。随着三四线城市楼市风险的加大，部分房地产企业的资金问题今年可能会凸显，行业并购重组的步伐也将加快。

▶近 200 亿房地产产权项目挂牌待售

房地产公司股权转让成为近期产权市场的热点。近期上海华江建设发展有限公司、宜春赣铁置业有限公司、南京中储房地产开发有限公司、上海众弘置业发展有限公司等多家公司股权、债权项目转让，多数公司是

为开发房地产项目而设立的项目公司。由于资金链紧张、开发经验不足、完工期限将至等种种原因，这些公司的股东不得不通过股权转让的方式寻求更具实力的接盘方。

目前在北交所挂牌的房地产类项目达 27 宗。今年以来挂牌的项目达 19 宗。业内人士估算，当前北交所正在挂牌的房地产类项目市值合计超过百亿元。上海产权交易所目前挂牌的房地产类项目达到 16 宗，市值合计接近百亿元。

历史数据显示，最近几年来，在各大产权交易所中，房地产类股权转让的金额、宗数保持较大规模。从 2011 年开始，房地产类股权月度平均交易规模达百亿元，年度交易规模超千亿元。中原地产首席分析师张大伟分析，目前房地产市场主流尚处于上涨过程中，房地产股权价值仍较高，所以总市值较高。

▶中小房企最“受伤”

据国家统计局数据，去年房地产开发企业到位资金 122122 亿元，比上年增长 26.5%。业内人士指出，虽然房地产业的整体资金状况仍较好，但企业间已开始出现分化，虽然大型房企普遍“不差钱”，但一些中小房企已陷入资金困境。去年年初“新国五条”出台以来，金融机构对房地产贷款的审核日趋严格，房地产企业的融资环境一直不佳。其中，中小房企的贷款资质较差，与大房企相比更不容易获得银行贷款，部分小企业已多年无法从银行获得贷款。在近期的“停贷风波”中，虽然各家银行公开表态称并未收紧房地产信贷政策，但总体而言，融资环境难有明显改善，且有进一步收紧的可能。

至于房地产企业其它常用的融资渠道，信托、私募等融资方式的成本高企，海外融资不仅更复杂，投资者对于行业风险更敏感。一些中小房地产企业的资金紧张状态始终无法缓解。

国际评级机构标普于今年初指出，对一些中小房企而言，银行贷款无疑是其主要融资来源，但在目前银行贷款趋紧的同时，中小房企今后在信托融资方面也可能会面临更严格的监管和限制。

就销售回款而言，去年下半年以来，三四线城市楼市的风险加剧，部分房地产项目陷入滞销困境，导致相关的区域性小型房企迟迟无法完成回款。分析人士认为，今年局部区域的风险可能加剧，这些房企的日子恐怕更加难过。

▶并购重组或加速

在经历了去年的销售旺季后，房地产企业面临的生存环境正在发生变化。多位业内人士表示，房地产业的“黄金十年”已终结，未来房地产蛋糕很难进一步做大，房地产市场将逐步从增量市场转向存量市场。

根据兰德咨询发布的报告，随着市场竞争越来越激烈，房地产行业的平均利润率也将越来越低，预计“年均净利润率降低 1 个百分点”的趋势将持续下去。预计到 2015 年，房地产行业平均净利润率将触及“10%警戒线”。同时，不同房地产企业之间的盈利能力进一步呈现加剧分化的趋势。这意味着，绝大多数房地产企业需要调低盈利目标。

与这一趋势同步的是房地产行业并购整合的加速。上述报告显示，截至去年底，我国房地产开发企业法人单位数量约为 4.2 万家，比 2010 年减少 36.6%。预计未来 3 年内还将有 30% 的企业出局，其中以中小房企为主。中原地产张大伟认为，杭州市、常州市等地部分房地产项目下调售价以及多家银行传出收紧房地产贷款的消息，已经使得房地产行业的信心出现动摇。未来类似的警示信号将更加频繁地出现，可能加剧房地产行业并购重组的步伐。

三四线楼市疲软呈蔓延之势

大跃进式狂飙酿苦果

多项统计显示，三四线城市的楼市面临着整体下滑的趋势。业内人士分析，三四线城市的楼市下滑是一二线城市限购之后，大量开发企业涌入三四线城市，直接刺激房地产业单兵突进，并推动土地的大量释放，商品房的海量上市。物极必反，短期大量开发导致部分三四线城市供求关系恶化，大型开发企业纷纷“逃离”三四线城市。三四线楼市暴露的危机警示我们，卖地吃饭式的发展已经走到了尽头，破解三四线楼市困局迫在眉睫。

▶三四线楼市疲软呈蔓延之势

今年 1 月，与一二线城市火爆的土地市场相反，不少三四线城市表现低迷，多项统计显示，三四线城市的楼市面临着整体下滑的趋势。

降价促销城市不断增加。据中国指数研究院统计，今年 1 月，全国 100 个典型城市中有 37 个城市的房价环比下跌，环比增加 5 个。而在房价下跌的城市中，有 34 个是三四线城市。

三四线楼市整体销量也延续着去年下半年以来的低迷态势。据中原地产的监测，今年 1 月份，25 个三线城市新建住宅成交量为 11.22 万套，连续 3 个月走低，创 6 个月新低，14 个四线城市新建住宅成交仅 1.63 万套，创下 11 个月新低。与此同时，少数房地产业曾经畸形繁荣的城市和地区则深陷泥潭，温州房价已经连续 30 个月下跌，高端住宅价格几乎“腰斩”；不仅西部三四线楼市出现“风险集中区”，江苏、山东、安徽、辽宁等东中部省区的多个三四线城市也因房屋存量巨大而被列入“鬼城”榜单。如，淮安是苏北地级市，该市市区人口不足 60 万，近年来却涌入 380 多家开发商，而实际上有 200 家左右这个市场就饱和了。常州去年原本计划大量推地，但乏人问津，最终只完成了当年计划卖地目标的一半。

▶房地产“大跃进”扭曲供求关系

业内人士分析，三四线楼市近年来经历了一轮大跃进式的狂飙，特别是 2010 年一二线城市限购之后，大量开发企业涌入三四线城市，直接刺激房地产业单兵突进，并推动土地的大量释放，商品房的海量上市。

据中国指数研究院统计数据显示，2009 年以来，我国部分三四线城市住宅市场供应规模大幅增长，营口、南通、烟台、佛山等地的土地供应总量位居全国前列，待开发量在 3000 万－ 8000 万平方米之间。仅从 2011 年到 2012 年 11 月末，营口住宅用地成交面积就接近 1200 万平方米，几乎是北京同期成交面积的 2 倍。土地放量后，开发商为了加速回笼资金而大量推盘，打破了楼市供求平衡。西部某个中等规模城市，市区超千万平方米的大盘就有三个。

克而瑞研究中心近期发布的《2013 年中国城市房地产发展风险排行榜》显示，一线城市供求比仅为 0.64，而三四线城市，例如甘肃武威供求比则高达 8.06，山西大同供求比达到 5.7，延安为 4.34，均存在严重供过于求的现象。十堰、无锡、营口、酒泉等三线城市不乏无人问津而遭空置的楼盘。

物极必反，短期大量开发导致部分三四线城市供求关系恶化，大型开发企业纷纷“逃离”三四线城市。中原地产研究中心监测数据显示，去年前三季度十大标杆房企虽然购地金额创出新高，但新增购地城市三四线城市占比为 0。而众多中小开发商则深度套牢，不知何时能度过寒冬。

▶破解三四线楼市困局需多管齐下

江苏省社科院助理研究员王树华表示，个别三四线楼市暴露的危机再次警示我们，卖地吃饭式的发展已经走到了尽头。片面透支财力建新城新区酝酿巨大风险。城镇化是国家提出的战略，但落实过程中一定要按经济规律来办。对于三四线城市的政府来说，一定是产业发展在先，就业与收入增长优先。只要夯实了产业基础，房地产自然会跟进。

中原地产张大伟表示，不是所有三四线楼市都存在泡沫，价格波动也未必造成楼市崩盘。但越来越多的三四线城市房屋库存不断走高，楼市面临的风险加大，必须引起足够重视。

江苏省政府参事室主任宋林飞表示，一些三四线城市前几年因房地产快速发展，经济增长和财政收入对于房地产的依赖过重，而且前期土地出让越多，地方配套支出也就越大，欠账也越多，对土地财政依赖也越深。

当前一二线楼市与三四线楼市分化趋势明显，不同城市间楼市发展阶段千差万别，一刀切式的调控不合时宜。如何调动好、保护好市场积极因素是当务之急。

中国房地产行业协会副会长胡志刚表示，三四线楼市如果处理得好，能够走出低谷。中央对发展新型城镇化已经进行了部署，只有端正发展方向，完善公共服务配套，提升城市功能才能抓住机遇。

全国楼市分化严重

楼市应尽快分类调控

春节淡季导致楼市成交进入季节性低位，不过这并未减缓房企“攻城略地”的野心，尤其是在一二线城市迅猛拿地。专家表示，当前楼市已经出现分化，一二线城市供应偏紧，不少三四线城市的库存积压非常严重，

房价也从过去一路上涨进入到不同地区有涨有跌的新阶段。当前最重要的是要分类调控，尽快落实长效调控机制。

▶全国楼市分化严重

纵观整体市场，克尔瑞数据显示，2 月北京新建商品住宅网签套数为 2526 套，环比上月暴搓 65.78%，与去年同期相比也大跌 52.45%；上海新建商品住宅成交面积为 41.87 万平，环比下跌 40.94%，同比下跌了 23.43%。克尔瑞房价首席分析师牟增彬表示，市场在 2 月遇冷，整体出现大幅下滑，原因在于年初信贷收紧及自住房政策开始影响购房者预期，而房价居高不下导致需求观望也动摇了开发商的信心。

同策研究中心总监张宏伟则表示，市场放量减少势必会导致 3 月推盘量的增加，这在一定程度上也会使市场成交量在经历 2 月低谷期后有一个比较明显的反弹，继续延续去年下半年以来市场持续放量的成交行情。

不过这并未减缓房企“攻城略地”的野心，尤其是在一二线城市迅猛拿地。相关统计显示，今年前两月，全国 15 强房企拿地总额达到了 784.8 亿元。其中在一二线更是达到了 687.68 亿元，占比高达 88%。

分析人士认为，这也证明了全国房地产市场已经分化，包括需求不均衡、供应不均衡、库存不均衡、价格涨幅不均衡。预计后市一二线城市拿地竞争将更加剧烈。

▶房企看好一二线城市

北京金融街控股公司副总经理王志刚表示，要判断市场的走向，关键是看主流的大型房地产企业在干什么。金融街控股公司近日宣布以 52.32 亿元收购了 SOHO 中国位于上海的两个商业地产项目。

另外，据房地产数据分析机构克尔瑞公司的监控，仅今年 1 月，68 家典型房企积极抢夺优质地块，在北京的拿地投入超过 200 亿元，在上海拿地资金也达 145 亿元。同时，企业在一线城市拿地规模占到 15%，较上月增加 8 个百分点。克尔瑞的一份报告称，尽管北京等地在土地出让方式上进行了调整，如在拍卖时要求企业竞拍限价房或者配建保障房等，出让条件较为苛刻，拉升了企业拿地成本，但并未削减房企在这些城市的拿地热情，1-2 月北京土地出让金总额达 623.37 亿元，同比增长 31%。

绿地集团董事长张玉良表示，2014 年一二线及省会城市仍是房地产市场的焦点，主流的开发商仍然会在这些城市寸土必争。去年全年绿地先后在北京、上海、广州、杭州、南京、重庆、成都等 33 个城市新增土地储备 101 幅，土地投资款近 800 亿元。

易居中国董事会主席周忻表示，目前个别银行的个别动作和个别开发商的降价促销行为不能说明全局性问题。1、2 月份楼市成交量低主要是季节性因素。大的环境没有变，未来楼市还有“黄金十年”的好日子过。

▶楼市应尽快分类调控

3 月 5 日，李克强总理在政府工作报告中明确指出，将针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。一些专家表示，当前楼市已经出现分化，一二线城市供应偏紧，但不少三四线城市的库存积压已经非常严重，房价也从过去一路上涨进入到不同地区有涨有跌的新阶段。当前最重要的是要分类调控，尽快落实长效调控机制，通过市场来配置资源，让整个房地产业“软着陆”，不能出现“冰火两重天”的局面。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，针对不同城市分类调控，房价涨幅大的一线和少数二线城市，调控仍将从紧。对于供大于求、房价涨幅小的三四线和部分二线城市，维持现状。对于严重供大于求，房价止涨或下跌的，可以适度放松政策，放宽购房条件。估计下半年，应能看到部分城市放松调控。

还有一些专家表示，楼市调控目标不会再像过去那样设定一个价格涨幅空间，而是要更多地发挥市场“无形之手”的作用，减少政策“有形之手“的干预，对于政府部门来说，千方百计增加保障房供应才是整个房地产工作的重中之重。

• 部分房企 2 月销售额环比腰斩 •

3 月销售或反弹

近日，多家上市房企发布了今年 2 月份的销售业绩，其中万科 2 月份销售金额尽管突破百亿，但环比却出现“腰斩”，部分房企前两个月业绩同比出现下跌。业内人士指出，春节淡季和房贷收紧的双重因素导致房

企今年开局不利，而房企在 3 月销售会出现一定反弹。

▶部分房企 2 月销售额环比腰斩

多家房企近日陆续公布 2 月销售数据。与去年同比，虽然不少房企 2 月销售仍保持一定增速，但增速已明显放缓。万科 2 月份业绩显示，该公司实现销售面积 99.3 万平方米，销售金额 121.5 亿元，分别比 2013 年同期增长 19.4% 和 29.6%，与 1 月 20.79% 和 45% 的同比涨幅相比明显回落；环比更是出现腰斩，跌幅分别高达 49% 和 56%。

去年业绩不俗的碧桂园也不例外。数据显示，碧桂园 2 月销售金额为 76.7 亿元，销售面积为 124 万平方米。而在 1 月，碧桂园销售金额曾达到 176.7 亿元，合同销售建筑面积约 271 万平方米。由此，碧桂园 2 月销售金额环比下滑达 57%。

销售额环比下滑幅度最大的要数越秀地产，该公司 2 月销售额仅为 5.41 亿元，而在 1 月该数字为 26.1 亿元，下滑幅度达到 79.3%。

此外，恒大地产、世茂地产、金地集团、富力地产等房企同样在 2 月出现业绩滑坡。其中恒大 2 月份合约销售金额为 90.4 亿元，而在 1 月，其销售额为 110 亿元。世茂地产 2 月销售额从 1 月的 30.6 亿元下滑至 27.1 亿元。而金地集团 2 月销售额也环比回落 36.3%。

深圳某上市房企内部人士表示，一般而言，房企销售数据存在一定滞后性，尤其是每年 1 月的销售额。从去年年底开始，很多完成销售目标的公司开始主动放慢销售，可以想象 1 月的销售数据不会太好看，所以去年年底有些未结算销售金额会挪至年初结算，从而纳入 1 月销售额。将头一年的销售数字放到次年结算，犹如销售业绩“蓄水池”。

▶双重因素导致成交下挫

2014 年前两月，整个市场均处于淡季。

克而瑞统计数据显示，2 月各重点城市的供应水平较低，环比一致下滑。除上海以外，其他城市的环比降幅都在 50% 以上；杭州甚至下降 97%，新申请预售证项目共 1 万平方米；而深圳甚至整个月都没有新增供应量。与去年同期相比，仅有北京、上海、武汉供应量上涨。

根据深圳市规土委数据，今年前两个月，深圳新房共计成交 4404 套，与去年同期相比下跌 45%；成交面积 40.9 万平方米，与去年同期相比下跌 43%；成交金额 91.8 亿元，同比下跌 36%；而成交均价却逆势上扬，达到 22433 元 / 平方米，同比上涨 13%。前两个月深圳二手房共计成交 8630 套，同比下跌 30%；二手房挂牌均价 29264 元 / 平方米，同比上涨 28%。

克而瑞研究员沈晓玲认为，2 月供应量的下滑，主要是由于当月为传统淡季，购房者看盘的计划较少，故开发商在假日期间推盘热情较低。在供应量减少的影响下，2 月重点城市的成交量普遍同环比出现下降。

深圳中原地产二级市场董事总经理玉家雄表示，春节前后历来是楼市淡季，而且今年春节提前，长假效应在 1 月份就有所显现；另外，年初信贷政策并没有像往年同期有松动迹象，反而房贷首付提高以及房贷优惠利率大幅收紧，双重因素导致今年市场低迷期较长，从而影响房企 2 月销售业绩的下滑。

▶3 月销售或反弹

除 1 月销售额并不那么“真实”外，2 月房地产市场成交低迷也是不争的事实。中原地产研究中心的统计数据显示，2 月，重点监测的全国主要 54 个城市新建商品住宅签约套数为 13.56 万套，同比 2013 年 2 月下调 13.8%，环比下调幅度则达到 35% 左右。

同策研究中心总监张宏伟表示，由于春节前后是传统楼市淡季，假期因素致住宅市场成交大幅下挫，各线城市住宅成交 1 月已现下滑。据历史经验判断，一般春节假期对市场的影响将达三周左右。而 2014 年以来多地二套房贷首付提高以及房贷优惠利率大幅收紧，从而影响到 2 月销售业绩的下滑。

不过，张宏伟预计房企 3 月销售会出现一定反弹。在“金三银四”到来之际，同时在半年任务的重压下，房企接下来会选择放量出货，业绩增速将提升。克尔瑞房地产研究中心资料显示，在进入 3 月以后，各重点城市已经开始陆续有大量项目申请预售证，仅上海近两日就有 10.16 万平方米商品住宅获得预售，即将上市。而究竟 3 月这个传统意义上的“小阳春”楼市成交表现如何，将对今年全年走势产生风向标意义。

分类调控将成今年主题

期待更多惠及刚需

南京市近日公布七条调控措施，其中“按季度分解控制房价涨幅”、“加强郊区市场管理”等具体内容让人耳目一新。专家认为，分类调控将是今年房地产政策的主旋律，不排除其他房价上涨较快的城市将出台更加灵活、更有针对性的调控措施。

▶限房价稳地价调控依然从严

南京市近日披露的《关于进一步加强我市房地产市场管理工作的通知》显示，此次南京调控新政共包含七条具体措施。其中包括未来五年南京全市商品住宅年均用地在 500 公顷以上，其中 90 平方米以下户型占比达到 50% 以上；按季度分解控制房价涨幅；新建精装房需申报装修价格及装修标准，由专业机构进行第三方装修价格评估；加强郊区市场管理等具体内容。

多位地产界分析人士认为，南京市调控思路仍然是“限房价、稳地价、增加保障房供应”，而开年即打“预防针”，说明南京仍面临较大房价上涨压力。统计数据显示，截至今年 1 月，南京市新建商品住宅价格已连续 19 个月上涨，仅去年一年就上涨了 15.6%，在 70 个大中城市中，南京涨幅仅次于上海、北京、广州、深圳和厦门。另外，南京库存量非常低，目前仅为 3.2 万套，而且其中还包含大量车位、商业等产品。因此整体上仍然是供小于求的状态，房价上行压力较大。

针对一些房价持续上涨的热点城市，住建部副部长齐骥日前表示，这些城市今年 1、2 月份的数据显示，虽然楼市交易量有所下降，但价格上涨依然明显。从供需来看，仍旧呈现不平衡态势。对于这类城市，应千方百计增加供应，尤其是中小套型供应。与此同时，为缓解供求不足的矛盾，此类城市仍将继续采取限购、限贷等调控措施。

因此南京市明确要求，如出现多个高价项目或造成指数较大上涨的楼盘，应采取分时分流，合理引导。

▶行政化特征仍明显

同策咨询研究总监张宏伟认为，此次南京新政更加注重对中小户型商品房供应的保障，在政策上可操作性更强，就一个市场而言，也更加因地制宜，一定程度上体现了“分类调控”的新思路。

江苏香溢置业副总经理张良认为，此次调控对于南京房价涨幅控制更有弹性，更有操作空间。而在具体的调控手段方面，也有新思路。蓝风机构副总经理翁忠平认为，以前的房地产调控政策多为“一刀切”，而此次南京新政主要针对不同产品进行更加细化、有针对性的调控。这将会对南京一直疯涨的房价起到一定的抑制作用，而对于地价也将产生一定的作用。

但问题也仍旧存在。通过限地价、限房价、限精装修价、限商品住宅结构以及配套保障房等措施，虽然可以短期内达到预期目标，但若不能从根本上解决供求矛盾，相应的调控就难以真正遏制房价上涨。尤其需要注意的是，虽然南京市政府提出了分季度控制房价涨幅的行政目标，但并未公布房价涨幅等目标。

张良分析，如此政策到后期会出现明显博弈现象，一方面，是来自政府的弹性调控；另一方面，拍出的高价地均在陆续入市。开发商若报高价，则受制于涨幅调控；不报高价又将成为亏本买卖，所以肯定会产生纠结。

▶分类调控期待更多惠及刚需

住建部部长姜伟新透露，今年房地产调控思路倾向于“双向调控”。政府工作报告也提出，未来将针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求一些大中城市的市民期待分类调控政策能够更多地惠及刚性需求。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为，市场最根本的矛盾是供应不足与需求旺盛的矛盾。南京此次明确增加土地供应是解决市场缺房、缺地的根本出路，逐渐会显现出效果。“90/50”政策微调供应结构，保证中小套型比例，以及加大保障性住房的建设力度，保障住房困难家庭和引进人才的基本住房需求，都是为了更多地惠及刚性需求。另外，规范开发企业成品住宅的申报指导，对精装修价格实行价格评估制度，也是为了保障购房者的权益。

南京市住建委有关负责人表示，未来调控需要根据市场规律更加精细化，做好住房供应体系建设。

齐骥近日也表示，房价上涨压力较大的热点城市仍然暴露出供应不

足、供需矛盾突出的问题。今年要千方百计增加普通商品住房供应，特别是中小套型商品房供应。

楼市步入调整期

房企或面临危机

春天来临，楼市却迅速降温，3 月份以来主要城市成交持续低迷。业内人士预测，在去年突如其来的爆发式高增长结束后，今年楼市面临的风险因素不断增多，下行压力逐渐显现，楼市正在步入调整期。

▶楼市成交持续低迷

3 月份是市场风向标，一方面在于 1、2 月为传统成交淡季，市场积累了充足的潜在需求；另一方面，政策对国内楼市影响巨大，“两会”将为全年楼市政策“定调”。科威国际不动产大中华区副总经理虞廷恂认为，由于春节因素影响，加之购房者预期全国两会期间，中央政府会明确今年的房地产调控意见，因此买卖双方均持观望态度。

中原地产集团主席黎明楷指出，监测数据显示 3 月份市场持续低迷，这对于房地产企业销售与现金将带来巨大影响，今年楼市前景不太乐观。值得注意的是，一线城市房价涨幅过高，滞涨迹象渐显，而二、三线城市价格也开始松动。国家统计局统计数据也显示，近几个月来，全国 70 个大中城市的房价上涨速度正在放缓，房价下跌的城市逐渐增加。

国家行政学院决策咨询部研究员王小广表示，去年楼价涨幅过快，尤其一线城市楼价涨幅过高，而太高的价格一定会抑制需求，包括投资需求与自住需求。综合看今年房地产市场将面临更大压力，在区域差异日渐明显的同时，房地产企业之间的分化也在加速进行。数据显示，去年全国有 7 家大型房企销售收入超过千亿，销售前 10 强企业总金额超过 10000 亿元，龙头万科年销售更是达到 1700 亿元纪录，成为超大型企业。

▶房地产进入调整期

成交继续萎缩、库存居高不下、市场信心明显不足、信贷全面紧缩……越来越多的迹象表明，目前楼市面临的形势出现了根本性的变化，楼市正逐步步入调整。

王小广指出，2014 年将是房地产行业一个中长期的拐点，意味着房地产牛市结束，进入一个调整期。信贷趋紧、高房价抑制投机和自住需求以及目前楼市供应过剩，库存水平居高不下，上述因素都导致楼市将进入调整。

业内人士也认为，在去年突如其来的爆发式高增长结束后，今年楼市面临的风险因素不断增多，下行压力逐渐显现，楼市正在步入调整期。

中国房地产业协会副会长朱中一认为，经济增速放缓以及房地产市场经过 10 多年发展后需求状况和结构发生巨大变化，预计 2014 年及今后一个时期，房地产的走势将更加平稳和理性。

王小广也认为，调整是一个比较长期的过程，但这是房地产行业必须经历的阵痛，只有经历了调整，今后才能健康发展。

在调整成为大势所趋的背景下，一、二线城市地王现象与三、四线城市去化隐忧也日益凸显。但在政府上下限调控思路下，房价不会再出现去年疯狂上涨态势，但也不会大起大落。

▶房企面临危机

业内人士认为，进入调整期也意味着房地产行业正步入全面深化改革的时期，政府需要落实好分类调控的政策，而企业也要积极防范风险，加快转型升级步伐。

广东房地产行业协会会长蔡穗声表示，今年以来银行房地产信贷与以往有很大不同，首套房贷款优惠利率都上浮了 15%，融资环境的变化凸显风险，房地产行业高负债经营必须把握好风险。此外，互联网行业对房地产行业的颠覆影响与冲击将越来越明显。房地产企业必须加快转型升级。

中国城乡建设经济研究所所长陈淮指出，不再把房价作为调控目标是一个巨大进步。政府必须坚决抑制大城市发展，大中小城市要协调发展，这才是楼市调控长效机制。以往的调控过程中政府权力过大，不仅没有把市场管理好，而且还造成了劣币驱逐良币的结果。要发挥市场决定性作用，政府应把不该管的全部交给市场。

莱蒙国际执行董事陈风杨表示，以前政府完全控制要素市场，导致房地产价格极度扭曲，政府必须要改革和完善土地拍卖机制。同时积极引导城市人群分布。

五矿建设董事总经理何剑波表示，今年房地产由全面短缺变为全面过剩，市场与产品分化非常明显，对企业要求更高。此外，虽然目前电商尚未对房地产行业构成很大冲击，但面临不小危机，未来将是一项重大挑战。

地产股大面积出现“破净”

一线城市仍被看好

最近，房地产市场可谓是“山雨欲来”。在杭州部分楼盘大幅降价，市场传闻部分商业银行停止地产夹层融资的影响之下，地产股一如预期出现恐慌暴跌。专家表示，政策走向是关键，但一线城市仍被业界看好。

▶ 地产股大面积“破净”

近期，沪深主板指数双双大跌，主流地产股更出现集体跌停的情形。中信房地产指数近日大跌 5.30%，并带动其他地产相关产业链板块大幅回调，家电、煤炭、建筑、银行、建材等房地产产业链相关板块跌幅均在 2% 以上。地产股方面，共有上实发展、格力地产、华夏幸福、金科股份等 9 只地产股携手跌停，有多达 50 只地产股单日跌幅超过 5%。据统计，在地产股集体暴跌的冲击下，有多达 20 只地产股宣告“破净”，其中既有世茂股份、金融街、首开股份这类主流地产股，也有信达地产、长春经开、华发股份、天房发展、北辰实业、名流置业、栖霞建设、北京城建以及万通地产这类二三线地产股。招商地产、保利地产、万科 A、金地集团、中粮地产等地产龙头也逼近“破净”边缘。

▶调控政策走向是关键

专家表示，杭州部分楼盘下降叠加房贷停贷的传闻，对市场心理层面的冲击很大。海通地产研究团队也指出，降价分为降价预期和真实降价两种情况。历史经验表明，降价预期对地产杀伤力大，而真实降价对 A 股杀伤力更大。从 2011 年降价的情况来看，降价预期来临时，地产板块整体跑输市场，主要来自于市场对开发商破产预期加强和下调 RNAV，一旦降价趋势确立，则地产股反倒会出现明显的相对收益，主要原因是经济下行期间带来的政策转向预期。分析人士表示，中期而言，在稳中求进的政策基调下，管理层对待信用风险和经济下行风险仍有容忍底线，这从近期信用事件最终以托底结束可见一斑。地产股下跌，更多是受调控政策压制。

▶ 一线城市依然被看好

虽然地产股受挫，不过对于市场的悲观情绪业内还是看好一线城市。地产大佬任志强表示，不可否认城市间的差别，但不改变整个行业的发展趋势。的确，在部分城市出现降价促销的同时，北京、上海等地还冒着“日光盘”。前不久，位于北京南六环的熙悦春天里，均价 2.3 万 / 平方米，首期开盘即售罄。泰禾旗下的高端别墅“北京院子”，也开盘当日宣告售罄，实现销售 18 亿。而在上海，千万豪宅——绿城上海御园，日前推出 250 套房源，3 小时售罄。国信证券研究员钟正生也表示，一线城市和非一线城市的供求格局不同，大开发商和中小开发商的融资压力各异，这是当前我国房地产市场的基本生态。对此，业内人士普遍认为，如果没有大的变化，北上广一线城市还是会继续上涨，只是涨幅有所放缓。

国内多家开发商组团海外盖楼

试水阶段防范风险

随着一二线城市楼市趋于饱和，越来越多的中国房企开始“出海”探索。专家表示，去年已成为中国品牌房企的“出海年”，在第一批“试水”房企带动下，今年品牌房企或将大范围布局海外房地产市场，但专家表示，试水阶段需防范风险。

▶ 品牌房企海外淘金

今年以来，中国房企加速海外布局的脚步：绿地集团总投资达 10 亿美元的“洛杉矶绿地中心”已开工建设；万达集团（廊坊万达广场）宣布投资至少 20 亿英镑在英国开展城市改造项目；新华联则以 3 亿元在马来西亚建设南洋度假中心……海外房地产市场的美好前景正吸引着更多的中国房企组团到海外淘金。仲量联行最新研究报告显示，去年中国海外商业房地产投资总额达 76 亿美元，同比增长 124%，预计，2014 年中国投资者

在海外商业房地产市场的总投资额有望突破 100 亿美元大关。从海外投资分布来看，美国、加拿大、澳大利亚等国家最受中国房企青睐，其次是欧洲的英国、德国，以及亚洲的新加坡和马来西亚等国家。从项目分类来看，中国房企投资的海外项目此前多以住宅项目和旅游地产为主，近期则加快了进军商业地产的步伐。目前，一些房企投资项目已进入收获期，取得不俗的销售业绩。

▶加快布局国际市场

事实上，瞄准国内富裕人群海外置业的契机，正是房企出海热的第一大动因。近年来中国富人在海外住宅市场表现出强大的购买力及巨大的消费潜力，也引起国内房地产开发企业关注。正是由于投资和移民这两大强劲需求，共同催热了海外置业。对于中国房企而言，这种需求颇具诱惑力。有数据统计，澳大利亚 70% 的新房都是卖给中国的消费者。第二大动因则源于拓宽融资渠道的需求。从融资角度来看，今年房企频繁借力海外市场融资。同策咨询研究中心总监张宏伟认为，当前国际资本市场融资环境相对宽松，部分内地房企通过在境外上市，建立境外业务发展融资平台，开展海外房产投资业务，借机布局国际房地产市场。

▶试水阶段防范风险

但是，对于当前中国房企一拥而上的“出海”热潮，如何规避风险则成为首要问题。张宏伟提醒，房企布局海外应该注意风险，要有充裕资金和可行性强的开发模式、要更好地了解当地房地产市场需求及特色。易居中国控股有限公司执行总裁丁祖昱认为，海外地产发展模式依然不成熟。目前绝大多数房企的海外业务仍处于谈概念的时期，大部分项目尚处于洽谈、取地、规划等前期阶段中，而且从短期来看海外地产对大多数房企的业绩贡献率都极小。从运作模式上看，国内房企对海外市场整体仍处于探索阶段，由于国外房地产开发的各方面规则都与国内有巨大差异，国内企业在进入早期都会出现各种程度的不适应。高力国际董事总经理杨达也认为，目前中国开发商在海外开发物业仍处于试水阶段，主要挑战是中国开发商对海外物业市场及相关的法律、法规缺乏透彻了解；在当地缺乏业绩记录和规模效应，导致议价能力相对较弱；销售及运营团队的建立需要时间。

• 房地产业迎来产业地产时代 •

产业地产还需规范好

在住宅用地价格高涨“地王”频现，开发商拿地成本水涨船高，以及住宅市场的投资获利空间不断收窄的大背景下，越来越多的开发商开始将目光投向曾长期受到冷落的产业地产。不过，产业地产还需规范好，才能长期良性发展。

▶房地产业迎来产业地产时代

如今，住宅地产有价无市基本上处于低迷之中，商业地产因城市综合体的遍地开花亦有过剩之虞，只有产业地产异军突起，因前景光明而令许多房地产开发商趋之若鹜、争相投资。联东集团副总裁王东升表示，产业地产未来是长期持续稳定的模式，可伴随产城融合、地方实体经济的发展分享产业升级的成果，产业发展的价值更持续一些。产业地产近几年的市场表现分外抢眼。我国主要城市在促进本地工业经济的发展时，多以加大工业用地推出力度的方式来吸引工业建设投资。数据显示，全国主要城市均在不断加大对工业用地的推出力度。如北京、上海、广州、深圳、杭州、天津 6 个城市在 2009-2012 年的工业用地推出体量均在 6000 万平方米以上。

▶属性决定产业地产不应该存暴利

开发商趋之若鹜奔向产业地产，那么，产业地产是否存在暴利呢？业内表示，正常运作的产业地产不可能获得暴利，因为住宅地产的本质属性是消费文化，人们买房是为了生活得更有品质；而产业地产的属性则是投资文化，是为了帮企业挣钱的，企业关注的是如何降低企业的生产经营成本，如何提高企业的效率。因此，任何违背这一规律的产业地产运营商一定会遭到失败。事实上，有的开发商进入产业地产领域后，依然按照住宅地产的操作思路盖豪华高档的建筑，结果很惨。国家发展改革委宏观经济研究院研究员肖金成也表示，产业地产的确不是一个暴利的行业，而是一个比较稳定的行业。因为产业地产是政府为了解决融资问题把特许权交给一个房地产开发商，为了招商引资，客观上产业地产的价格不可能很高。

▶产业地产还需规范好

不过，目前我国的产业园区在建设中存在诸多问题。专家表示，最突出的问题是很多产业园区产业趋向同构化，无序竞争现象比较严重。其次，许多产业园区在建设中重产业轻居住，导致出现“鬼城”现象。此外，在产业园区的招商中，有的园区只招商不择商，入驻的企业鱼龙混杂，不同类型的产业交织在一起；有的园区甚至忽视环保，园区本来规划好了是有利于环境保护的，但结果是有一些工业园区竟然成了污染的“重灾区”。因此，产业园区建设要职住平衡、产城融合，因此在规划园区的时候，应该将产业园区内的一部分用地做为住宅开发，与园区内的产业用地按比例搭配。各种模式都可以探讨，规范就好，这样才能保证产业地产长期的良好发展。

住房公积金管理中心升级

管理中心的存废之争

住建部拟将住房公积金管理中心拟升级为住房保障银行，但长期以来，住房公积金自身存在着诸多问题，为社会各方面所诟病。在 2012 年、2013 年两年，住建部均提出在当年度内完成“草案稿”的修订工作，但均未如期完成。住建部部长姜伟新在部署 2014 年住房和城乡建设系统主要工作时针对《条例》修改提出的要求是，继续开展《住房公积金管理条例》的修订工作，尽快上报国务院法制办。

▶ 住房公积金管理中心升级

住建部拟将住房公积金管理中心升级为住房保障银行，以贯彻十八届三中全会报告中提出的“组建住房政策性金融机构”之改革。中国社科院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立表示，对住房公积金的定义、范围进行界定，厘清基本概念，并明确住宅政策性银行的非盈利属性，是住房保障银行设立的前提。目前，成立住房保障银行这一方案还在探讨中，还没有落地。各方利益如何协调，将成为影响该方案的一大难点。专家也认为，各方对于住房保障银行设立存在分歧的关键，是涉及到各种复杂的利益。除了监管层之外，当前的住房公积金主要放入中国建设银行的账户中，增值收益由建行及相关监管机构获取，一旦建立住房保障银行，资金池发生改变，亦将面临重大利益调整。

▶ 管理中心的存废之争

长期以来，住房公积金自身存在着诸多问题，为社会各方面所诟病。根本问题是，住房公积金和其增值部分属于公积金缴交者的私人产权这一本质，未被充分确认。专家表示，按照相关规定，目前公积金提取只有购房是最名正言顺的，但是提取的标准和程序也非常严格。如果不按照规定的用途，住房公积金是很难提出来的。亚太房地产研究院院长谢逸枫表示，住房公积金正面临着贬值严重、利率下滑的情况，同时，受限购政策的影响，部分没有购房资格的人无法提取公积金，或是公积金余额太少，不足以交付首付，加之公积金支取限制重重，急需用钱时指望不上，导致公积金改革呼声渐高。

▶ 《条例》修改或有新进展

无论住房公积金管理中心是否升级为住房保障银行，现行的住房公积金制度亟需改革已是共识。早在 2011 年，住建部欲调研修改《住房公积金管理条例》（简称《条例》）的消息就已传开，但在 2012 年、2013 年两年，住建部均提出在当年度内完成“草案稿”的修订工作，并上报国务院法制办，但均未如期完成。十八届三中全会决定提出“建立公开规范的住房公积金制度，改进住房公积金提取、使用、监管机制”。相比于 2012 年、2013 年两年提出明确的时间节点，在部署 2014 年住房和城乡建设系统主要工作时，住建部部长姜伟新针对《条例》修改提出的要求是，继续开展《住房公积金管理条例》的修订工作，尽快上报国务院法制办。

商业地产二三线城市“ 扎堆 ”

同质化竞争严重陷困局

在住宅市场陷入“崩盘论”和房贷难的形势下，商业地产市场的一些问题也逐渐显露，如城市间市场分化明显、产品同质化严重等问题，一些房企已经开始逐步调整产品结构。为此，业内认为不同区域应该出台商

业布局规划，避免恶性竞争，同时全面评估市场风险，更加务实地预测市场需求。

▶ 众房企加大商业地产投资

2 月 27 日，苏州商业地产“限售”新政开始执行；当晚金融街控股发布公告称，公司已同 SOHO 中国达成意向收购协议，将以 52.32 亿元收购其在上海的两个项目，随后 SOHO 中国发布出手上海两项目的消息。以上两件事情引发市场关注，在杭州等城市房价出现大幅下降、银行贷款进一步收紧的同时，商业地产市场的一些问题也逐渐显露出来。整理历年来的楼市调控政策会发现，从中央到地方，从“限价”到“限购”，无不紧盯住宅市场，商业地产由此成为开发商和个人投资者双向规避调控政策的投资洼地，加上各地新区建设热潮的推动，商业地产发展势头迅猛。商业地产的快速发展，直接表现为房企加大对商业地产投资。商业地产受到开发商追捧，以万科为代表，保利、绿地、远洋等品牌房企纷纷加大商业地产的开发力度。不仅如此，非房地产开发企业如娃哈哈、金威啤酒等外行企业也想在商业地产市场分一杯羹，纷纷涉足商业地产。

▶ 商业地产呈分化之势

以目前二三线市场的居住人口结构和消费能力，城市综合体过多、过密地扎堆，直接导致了商业地产同质化竞争激烈，新项目的招商困难，经营管理诟病。不少开发商不得不将商业综合体中的商铺分割成小块出售，有利于加快企业现金回流，势必会对后期运营带来困难。以苏州为代表的部分二三线城市，在过度地商业地产投资开发之后，出现了明显的供大于求的情况。但在北京、上海等一线城市，商业金融地块仍然抢手，写字楼供应不足，租金居高不下，商业地产已经出现了明显的城市分化局面。值得注意的是，商业地产的分化不仅表现在城市之间的分化，企业因为其资金实力和经营管理经验的不同，也开始表现出分化趋势。

▶ 房企开始调整产品结构

同策咨询研究部总监张宏伟表示，一些公司开始调整公司布局战略，果断退出风险项目，优化现有公司项目结构。此次 SOHO 中国有选择地抛售上海物业，或许正是出于对优化公司产品结果的调整。SOHO 中国董事长潘石屹表示，在经营中适时优化资产，转让一些相对非核心地段物业，以及在适当的时候买进更优质项目，实现区域的均衡发展和资产的最优配置。世邦魏理仕研究部中国区主管陈仲伟表示，此次苏州率先出台新政进一步规范商业地产，将对国内其他面临同样风险的城市有一定的启示意义，期望更多地方政府能重新审视过去几年商业地产发展政策，全面评估地方商业地产风险，以更加务实的态度预测未来需求及部署土地供应，通过完善规划选址、业态布局等，优化商业业态结构及用地布局。

险企养老地产遭泼冷水

公建民营限制险企圈地

近年来，由于养老服务的需求巨大和养老市场的广阔前景，刺激险资纷纷加码养老地产。然而，百姓不认可、客户定位不精准、价格虚高、服务体系不健全盈利模式不清晰等问题凸显。在险企翘首以盼政策扶持和优惠的同时，民政部门却与其“划清界限”。

▶ 养老地产并非养老产业

近年来，由于养老服务的需求巨大和养老市场的广阔前景，中国人寿、新华保险、泰康人寿、合众人寿等险企纷纷跑马圈地，以期占得市场先机。但养老地产到底归属于养老产业还是房地产产业，似乎一直没有一个明确的定论，而近期民政部门的这一表态，无疑对热衷以养老名义圈地的险企、房企而言是个“噩耗”。民政部副部长窦玉沛表示，养老地产属于房地产开发范畴，只是具有养老概念的房地产。此外，对于“养老机构”与“养老地产”两个不同的概念，在去年 12 月份，民政部部长李国立指出，养老机构是指“为老年人提供集中居住和照料服务的机构”的定义，不能将养老地产纳入养老机构设立许可和管理的范围。养老地产与养老机构在形态、管理和服务上有诸多不同，实行不同的管理主体和管理方式。

▶ 税收优惠落空

根据统计，目前在北京、上海等地出台的养老补贴对象都为“养老机构”。对养老地产的定性将直接影响民政部门对险企开发的养老地产的补贴与否。对社会资本新建、扩建的养老机构，政府对每张床位的补贴将

从原来 8000-16000 元的市级支持提高到 2 万元 -2.5 万元，区级还要按照 1:1 的比例配套支持。两项补贴相加，一张床位的建设补贴最高可达 5 万元。按照此项措施推算，北京地区目前两家险企：泰康人寿和新华保险或可补贴超 3 亿元。但是按照新规定，上述两家险企与此补助无缘。此外，根据了解，目前安徽、大连、陕西、江苏等地民政部门在去年年末，为了鼓励民办养老机构，普遍上调了养老机构床位补助金额，而在这些补助措施的文件中，补助对象则是“养老机构”。

▶ 公建民营限制限企圈地

从各种迹象来看，政府主导养老产业的趋势在加强。一方面，近期民政部门要求新建机构应当逐步通过公建民营等方式，鼓励社会力量运营，确实有利于养老机构市场化经营，但“公建”实际就是某个养老项目由国家建设基础设施（包括购地），由民间资本经营。“公建”将从源头上抑制保险公司、房地产商等借养老噱头圈地的冲动。另一方面，民政部门对近期养老地产的“归类”，将保险公司等主体开发的养老地产排除在“养老机构”之外。失去了此前预想的政策优惠和补贴，养老地产本来就模糊不清的盈利模式或将更显山重水复。从近期地方民政部门出台的政策来看，广东、北京、上海等民政部门相继出台各种养老机构条例，增加公办养老机构床位，与保险公司的养老社区形成竞争态势。

2 月 70 大中城市房价继续“ 退烧 ”

国家统计局日前发布数据显示，2 月全国 70 个大中城市中，57 个城市的新建商品住宅价格环比上涨，创最近 13 个月新低，房价整体涨幅明显收窄。专家认为，楼市传统的“小阳春”恐难出现，今年楼市成交量将明显走低。

▶ 同比涨幅整体收窄

近日，国家统计局发布数据显示，2 月全国 70 个大中城市中，57 个城市的新建商品住宅价格环比上涨，4 个城市价格下降，9 个城市价格持平。4 个价格下降的城市分别为牡丹江、温州、安庆、济宁，价格持平的城市包括哈尔滨、杭州、海口、唐山、丹东、吉林、九江、韶关、大理。平均而言，2 月 70 个大中城市新建商品价格环比上涨 0.28%，涨幅创最近 15 个月新低。就同比而言，2 月有 69 个城市房价上涨，但涨幅均明显收窄。在一线城市中，上海的同比涨幅最高，达 18.7%，而北京、广州、深圳的同比涨幅分别为 15.5%、15.9%、15.9%。国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，据计算，2 月全国 70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格分别同比平均上涨 11.1% 和 6.4%，分别比 1 月回落 1.3 个和 1 个百分点。

▶实际购房成本难下降

今年初以来，面对楼市明显偏淡的情况，房企采取多种方式应对，如推出促销活动，或以明显低于预期的价格开盘，这些举措进一步增强了房价下降的预期。3 月 16 日，北京“住总万科橙”项目开盘，毛坯直降 5000 元。作为北京近两年来的首个“低开”项目，万科橙的降价被认为具有信号意义。不过，分析人士指出，由于银行房贷政策收紧，即使房价有所下降，购房者的实际成本不仅没有下降，甚至还有所提高。除北京外，在全国多个热点城市，首套房利率优惠政策也已基本绝迹，这在很大程度上对冲了房价下降给购房者带来的实惠。业内人士表示，从今年以来银行房贷操作的实践来看，差别化信贷政策尚待真正落实，刚需购房者的实际购房成本仍难以下降。

▶三月或遭“倒春寒”

按照惯例，每年 3-5 月，楼市往往迎来成交量回升，这被业内称为“小阳春”。在没有调控政策突然干预的情况下，上半年的“小阳春”与下半年的“金九银十”往往是一年中房地产销售的高峰时段。不过，购房成本的提高似乎抑制了成交量。以北京为例，据北京市住建委的最新统计数据，截至 3 月 16 日，今年以来北京新建住宅签约 8588 套，二手房住宅签约 18156 套，同比分别下降 57.5% 和 66%；新建住宅签约 297.2 亿元，二手房住宅签约 521 亿元，合计 818.8 亿元，同比下降 58%。亚豪机构副总经理任启鑫认为，从当前市场的交易情况来看，在自住商品房推出、银行信贷收紧、价格回落预期等多方面因素的冲击下，市场观望情绪有所增强，注定今年 3 月的“小阳春”难以重现去年的盛况，或遭“倒春寒”。

时事评论

时事评论

楼市利空频传是个好兆头

1980 年的香港土地市场，亦曾“卖地收入创纪录”，该年度香港土地出让金高达上一年近 4 倍，但是经过 1981 年的震荡微降之后，1982 年香港土地市场和楼市随即进入崩盘阶段。

其实，本轮土地市场出现的“量价齐升”，不仅存在于北上广深等一线城市，更是全国各大城市的普遍现象。各大城市土地出让金大幅上升的态势，不禁令部分市场人士为之担忧。

依照常理推之，土地出让金的大幅上升，必然会导致未来房价的水涨船高。但如果细加思考本轮土地出让金大幅上升的背后因素，可能没有必要为未来房价大幅上涨过于忧心。这是因为，本轮土地市场出现的“量价齐升”现象，其背后并非是强大的刚性需求支撑，而是与过去两年土地市场受政策抑制、以及人民币升值背后的不动产投资升值预期有关，尤其与地方政府债务高压下的主导推动有关。

过去两年，受楼市调控高压、以及实体经济不振的影响，全国城市土地出让金自 2010 年起持续降低，2011 年相比 2010 年减少 15.4%，2012 年则在此基础上再次减少 12.6%，由此看来，2013 年我国土地市场的“量价齐升”，部分可视为过去两年土地市场萎缩的相对反弹。

而人民币 2013 年以来的强劲升值态势，亦实际上助长了未来房地产升值的预期，2013 年人民币升值幅度已逾 2.7%，人民币兑美元中间价更是屡创汇改以来新高。而在 A 股持续不震、存款利率尚未市场化之下，民间资本必然会有相当一部分涌入房地产市场，以对赌在人民币强劲升值态势下的未来不动产升值。

与上述相比，更为核心的是，自 2009 年大规模刺激导致地方政府产生巨额债务后，近几年，我国地方政府整体债务不减反增，审计署数据显示，截至 2013 年 6 月底，地方政府负有偿还责任的债务 10.88 万亿元，负有担保责任的债务 2.66 万亿元，可能承担一定救助责任的债务 4.34 万亿元。而在地方债务持续高企、税收分配比例仍未向地方倾斜之下，地方政府欲保证地方财政的正常维持，只能将手伸向土地市场。而只要楼市景况稍见好转，地方政府则更会“两手并抓”，一是暗自松绑年初“国五条”以推动房价上涨，二是大幅增加土地供应量。

但是，土地市场持续萎缩后的相对反弹、以及人民币强劲升值所带来的不动产追随性升值，仅仅是阶段性的“利好”堆砌，而没有真正的刚性需求作支撑，无论是楼市、还是土地市场的短暂好转，均不可能具有可持续性。而论及地方政府主导推动的土地市场“量价齐升”，在本届三中全会决定明确“加强保障性住房”、“推动农地公平入市”后，不仅极难持续，而且还可能是我国楼市彻底转向的另类标志。

楼市行政调控手段还未到退出时

春节过后，房地产业出现悲观的情绪。一方面，三四线城市楼市供给过剩现象被媒体集中披露；另一方面，香港地区部分新房项目开盘价格下降明显，业界担心此种现象会传导至内地。香港楼市是“黄金”，不会轻易崩盘。房地产市场与经济形势密切相关，今年国内房地产走势仍然乐观。

对于三四线城市房地产投资热潮兴起，主要由三个因素引发：首先，从 2008 年末开始，在“四万亿”投资的带动下，很多中小城市投入大量资金用于基础设施建设，无形中增加了城市吸引力。

其次，2010 年以来，大型房地产普遍向三四线城市拓展，加之这些城市房地产市场起步较晚，住宅品质不高，给大型房企的进入创造了空间。

再次，房地产行业对地方财政、GDP 的带动效应明显，很多地方政府在拿地、税收等环节给予企业优惠，在主观上鼓励房地产开发。

从各地房屋滞销情况不难看出，这样的发展模式不可持续，因为卖地、建房只是短期经济行为。

至于破解之道，要依靠工业、科技等基础，培育适合区域长期发展的产业，才能为经济增长提供稳定的支撑，进而形成人口聚集效应，促进房屋消化。

相比内地市场，香港楼市更易受到国际资本流动的影响。针对香港部分房地产项目降价现象，在限制外资炒作政策出台后，这是市场出现一轮自我调整。作为一个经济发达的自由贸易城市，香港楼市有着“黄金”般的价值，所以香港房价不会暴跌。

值得注意的是，从去年八九月开始，李嘉诚的旗下公司先后抛售上海、广州等地物业，涉及金额约 410 亿港元。同时，李嘉诚加大对欧洲投资。但这只是李嘉诚对资金的一种调配，并非大规模撤资的信号。李嘉诚不会轻易放弃内地的大市场，因为在经济形势能够保持稳定的前提下，内地的房地产业仍有很大的发展空间。

经济形势好，房地产形势就会好，这其中有着必然性。通过中央对此轮改革部署可以看出，城镇化将成为未来经济增长的新引擎。而城镇化的推进，必然引发对房地产的需求。

但此轮城镇化“红利”能在多大程度上释放，各界的看法不一。不少机构预测，2014 年我国经济增速将进一步放缓。但这不能轻易做出定论，因为 2014 年的经济形势，将主要取决于各项改革的进展。对于房地产市场走势，应持乐观态度，房地产业每年都会遇到很多困难，但每年的销售额都会创历史新高。

现阶段，在政府大力推进城镇化大前提下，房地产市场仍有很大空间，楼市行政调控手段还未到退出之时。

楼市格局应“看中间”

杭州楼市“一声咳嗽”，全国楼市会“感冒”？一时间，“楼市崩盘论”甚嚣尘上，而且无不将杭州作为例证，一场“看空者”的反击战正在打响。

当我们谈论“中国楼市”的时候，首先要做的是适当分类。根据城市大小及其在中国经济版图中的重要性划分是较为流行的作法。在这个意义上，一线，二、三线，三、四线城市的划分成为考察中国楼市最基本的标尺。尽管有此划分，但当人们谈论楼市的时候，却更习惯于整体性思维，

动辄就是“中国楼市还要再涨十年”、“楼市将崩溃”等等，这样整体性判断却让社会对楼市格局的看法更加片面与分裂，成为造成误解的根源。

如果不是有意视而不见，当前楼市“两头小、中间大”的格局是显而易见的。即房价过快上涨和较大幅度下跌的城市占比很小，过快上涨的无非北上广深四个一线城市和个别二线城市，“跌跌不休”的说来说去也就温州、鄂尔多斯等数得过来的几个城市，更多的城市房价保持平稳或微涨状态。以 2013 年房价走势为例，北上广深四个城市房价涨幅超过 20%，温州等少数城市房价下跌，其他的 600 多个城市房价平均涨幅不超过 5%。

尽管楼市格局如此，但在日常讨论中，“两个小头”却被错位地当成是楼市的主流。看涨者、开发商不正是借一线城市房价上涨来影响公众预期吗？看跌者不也是从个别房价下跌城市来得出“楼市崩盘论”的吗？没有哪个领域将“以偏概全”表现得像在楼市观察中这样贴切。当然，个别城市的房价波动有其趋势性，但忽略为数众多房价趋稳的城市而紧盯着个别房价波动较大的城市，却非理性之举。

楼市格局“看中间”应该成为观察、谈论中国楼市的基础。唯有此，才可能发现“楼市暴涨论”“楼市崩盘论”中隐含的误解。当绝大多城市房价趋稳、投资隐匿的时候，如何能得出房价暴涨与楼市崩盘这样极端的结论？另一个被广为传播的误读是楼市调控成“空调”，实际情况如何？在持续的“增供限购”政策作用下，大多数城市房价维持在平稳水平，房价过快上涨的城市只是少数，不少城市还在为高企的库存发愁。

楼市远未到健康发展的程度，然而这并不妨碍我们认识一个真实的中国楼市格局。无论看涨者和看跌者找到多少理由支持自己的观点，楼市的大格局就摆在那里。中国楼市的参与者都知道，楼市趋势的继续或反转并非来自市场或他们的预测，而是来自于政策。于是乎，各色看法、判断甚至惊人言论无不是裹挟着民意打“影响政策”的主意。事实清楚不过，在认清楼市格局的基础上，保持政策连续性、稳定性是当前稳预期稳房价的关键一招。而长期来看，让市场起决定性作用，无可避免地将成为中国楼市发展的方向。

2014 是中国购房焦虑年

近年来，伴随房价上涨，中国已经进入全民焦虑的时代。2013 年的一线城市猛涨、个别城市房价大跌，将导致 2014 年焦虑继续升级，进入中国式购房焦虑综合年。业内人士表示，解决焦虑的方法有很多种，比如像最“潮”的“压根不买房”理论，或者是等待自己的经济实力增强了再买；但实际上，最合适的方法仍然是选择一个自己能够承担房价、又不会出现市场崩盘的区域购房。

▶ 一、房企焦虑众生相

近段时间，房企焦虑众相环生。一来，兴业银行近日表态收紧部分房地产类贷款，房企担忧市场过度解读；二来，和众多地产股一样，最近楼市“负面新闻”持续发酵后，地产股价持续暴跌。连日来，从个别楼盘降价以及银行收紧“水龙头”衍生出的“楼市恐慌”牵动市场神经，多家房企犹如“热锅上的蚂蚁”。马年楼市整体走势观点分化，不少房企已经从三四线城市重返一二线，他们亦做好了“囤子弹”的准备。

1、安抚市场

近期的 A 股市场，地产股集体进入“蹦极”状态，2 月 21 日 -2 月 25 日三个交易日，保利地产累计下跌 11.52%，万科 A 和招商地产的跌幅分别达到 10.25% 和 11.65%，尤其是黑色星期一，整个房地产板块跌幅超过 5%，多只地产股遭遇跌停。

更多开发商不得不重新审视刚刚制订的全年规划，同时消除市场的负面情绪。某香港上市的华南大型房企人士表示，公司调集各类资源“四处救火”——消除关于公司的负面新闻。

在这个楼市再度被卷入舆论场中心的时点，开发商正在通过各种方式“买人气”。据悉，一家大型房地产中介机构最近要出台一份房企榜单，这份榜单往年并没有那么重要，不过今年一些开发商更希望通过上榜来给予消费者信心，能不能进前五十，或者能不能进前二十，都来得特别重要。许多开发商十分焦虑，他们试图通过各种方式让名次显得好看些。就像赌徒进场输了钱，总是想一把大的再赌回来。

来自江苏的开发商、朗诗集团董事长兼朗诗绿色地产董事局主席田明表示：“如果我手里有 20 个亿，我就拿出其中的 10 个亿买地。但很多人不这样，他们有 10 亿元，就去买 20 亿元的地。”

并不是每个开发商都如此谨慎，一些激进的正在为战略偏差而埋单。导火索正是杭州近日一个楼盘的大幅“促销”。而在不久之前，德信公司旗下的位于万达商圈的北海公园，推出“准现房清盘特惠价”活动，均价仅为 15800 元 / 平方米，被称为有将近 4000 元 / 平方米的降幅。风向变得如此迅猛，就在 2014 年 1 月份，杭州土地成交金额高达 339.56 亿元的月度高位（占 2013 年的约 1/4）。

2、回归一线

有开发商表示，北海公园是一个典型的楼市缩影。房地产有一个规律，2012 年的行情不好，很多开发商进入下行趋势，纷纷从一二线撤退到三四线，想走“碧桂园”模式，这些小城市开盘周期很长，资金短时间内难以回笼，开发商对过长的时间战线失望后，在 2013 年又开始重新回归到一二线城市。

杭州世邦魏理仕总经理马英枢表示，市场从粗放型逐步朝精细化发展。现在正在形成一种有序的竞争方式，首先开发商要选择城市，其次选择产品，一窝蜂式地跟风很难再赚到钱。 只有细分市场、细分客户，选择合适的路径才有可能成功。从现阶段看，一二线城市的风险要小于三四线城市。

有人恐惧有人扩张，在一线城市，开发商确实还在拿地，2 月 20 日，泰禾集团在竞争激烈的北京土地市场，以 49.5 亿元大手笔夺得北京西三环一幅地块，这个价格比刚刚龙湖在同等区域的一块地便宜了将近 5000 元 / 平方米。

泰禾集团董事长黄其森表示，资金链是企业必须考虑的最重要的大事，要有子弹，才能生存，一二线城市的风险相对更小一些，这也是泰禾从去年就逐步布局北上广的重要原因。

专家分析指出，一些开发商的风控意识正在加强，以绿城为例子，2013 年绿城去了土地拍卖市场，举了很多次手，最终都放下了，和“地王”渐行渐远。朗诗也透露，2013 年计划拿 15 块地，结果土地市场过热，最终只拿了 8 块。开发商正试图通过高周转来化解一部分的财务问题。

▶ 二、2014 是焦虑综合年

其实，伴随着房价的一路高歌上涨，我国早就进入全民焦虑的时代。有钱、没钱都很焦虑，焦虑的根源在于“钱越来越不值钱”。

绿宸集团营销总监王亚君表示，每年北漂的人春节回家和再返京时，都会产生一种中国式的购房焦虑。王亚君还表示，老家的房价翻涨速度也不慢。作为一个老区比较贫困的县城，房价已经到了 5000 元一平米。而几年前，才仅仅 2000 元 / 平方米。

家乡房价高涨的一个重要原因是，很多在外务工的人会将城市赚取的收入拿回老家置业，因此在三四线以下的城市，呈现出一种资金大量回流的趋势，从而催涨了房价。

分析房价的上涨趋势，更多要研究“钱去哪儿了”，目前的趋势是，钱不进股市、产业投资，而是更多地涌入楼市。一线城市及经济较好城市先涨，二线、三四线城市跟涨、补涨，旅游、资源型城市轮涨，资金流从各种渠道吸入楼市，催涨着全国各地房价，放眼全国似乎已找不到价格洼地。

业内人士也表示，经济较好的二三线城市，房价普遍随着一线城市的大涨在上涨，不少省会城市已经过万。2013 年一线城市的普遍涨幅达到 30%，有些人已经彻底不焦虑了，因为根本买不起。2013 年一线城市大幅上涨创高，而如温州、鄂尔多斯等房价大跌，多边情况呈现，再加上新一届政府关于楼市政策方向不明确，2014 年的购房焦虑明显升级。

专家指出，在房价普涨的情况下，有一定资产的人很焦虑，因为要考虑到资产保值和增值的问题；而具有刚需、改善性购房需求的人群则更是有焦虑感。

如此来看，在家乡，或是三四线城市以及乡镇购房，似乎已经不是一个合适的选择。不过，从投资保值的角度来看，三四线城市的房价并不稳定，目前的一路走高已经压缩了继续上涨的空间，甚至会有崩盘下跌的可能性；而从自住的角度来讲，与工作城市相距过远，可行性不强；即使是过去有山有水的家乡环境，现在也随着经济发展在逐渐恶化，所谓宜居的家乡已经逐渐消失。

▶ 三、1.5 线城市或是焦虑的出路

房价的上涨，已经使很多人难以负担。对于究竟是否应该买房，各界观点不一。

近期在万科演讲的 90 后马佳佳有一个观点：90 后压根不买房，她认为，注重生活品质、转换买房观念是人们的一个选择；暂时持币等待，等经济状况有所改善后在购房，也是同样是选择的方向之一。不过，此观点被以“大炮”著称的任志强反驳是没有买的能力，也没到买的时候。

有专家表示，对于大量有刚需、改善性需求的人而言，最终解决焦虑的方法仍然是合理购房。我国现在正在期待长效机制的建立，但是，长效机制没办法快速见效，在未来 10 年、15 年之内，中国的房价必然仍会有一定的上涨，房地产行业、至少是在一线城市的房地产业，也将持续发展。

从数据上来看，目前城镇的家庭住房拥有率达到了 85.4%，农村的住房拥有率达到 92.6%。这个数字在全世界是比较高的；但这并不意味着以后的需求会有所减少；因为目前我国人口的流动性很大，很多人虽然在老家拥有住房，但是在一线城市也需要一套房产；并且大量的家庭的居住环境非常一般，改善的需求也很强烈。

专家分析表示，2013 年，不同城市的房价开始产生严重分化。这使得人们的焦虑中多了几份困惑，一线城市的房子买不起，而在三四线城市购房，不但上涨空间有限，而且当地楼市有破灭的风险。因此无论是投资保值增值、还是刚需自住的人群，都对在何处购房产生了疑惑和焦虑。

针对这种“中国式焦虑”，绿宸集团营销总监王亚君提出了 1.5 线城市的概念：1.5 线城市是个不准确的概念，暂且定义为一线城市的周边辐射区，比如固安、廊坊、永清一类的城市。严格来说，这些县市连三线城市还算不上，但因为在一线城市周边的缘故，受一线城市的辐射，房价及上涨的潜力比二线城市都要高。

王亚君认为，这一类城市，在一线城市周边，受一线城市辐射大，随着大城市的外扩，经济飞速发展，人口导入量大，并且具备重大的规划和发展机会。1.5 线城市的房价远低于一线中心城市，而以后继续升值的潜力又远远超过三四线城市，无论是投资或是自住，都是购房者的优质选择。以固安为例，比邻首都第二机场，作为一座最得先机的新航城，城市规模不断扩大，产业及配套逐渐升级中。

1.5 线城市的房产不仅升值空间大，由于依靠一线大型城市，1.5 线城市的配套设施也会逐渐齐全，日后将彻底改善为宜居城市。

专家表示，想要对购房不焦虑，要充分考虑到自身的能力、追求的生活方式、后来的发展，将所有因素综合考虑清楚，才能最终解决问题。

楼市十年内不可能出现全面崩盘

住建部副部长仇保兴日前表示，楼市十年内不可能出现全面崩盘。

按照住建部掌握的情况，今年以来绝大多数城市市场比较稳定。“稳定”的内涵在于：供应量平稳上升，销售量也呈平稳上升状态。在此之外，少数两类城市属于特例。

今年 1-2 月的数据表明，部分热点城市虽然交易量比去年同期有所下降，但总体还是供应不足，供需矛盾比较突出，房价上涨压力仍然很大。对于这一类城市，今年的市场调控工作主要是：第一，要千方百计增加普通商品住房供应，特别是中小套型商品房的供应。另一方面，为缓解供求矛盾，继续采取相关的调控措施，包括差别化的信贷和税收政策。与之相对，另外一部分城市商品房库存量比较大。要控制今年住宅用地的规模，消化库存。

在我国房地产发展史上，有过数次“崩盘”的记录。其中最为人熟知的，当属上世纪 90 年代海南房地产泡沫的破裂，以及 2011 年以来，温州、鄂尔多斯的房价暴跌，这种局面已危及金融安全、实体产业和当地经济发展。近期，贵阳、营口、常州等城市不断被爆出房屋过剩的情况，并引发对三四线城市市场“崩盘”的担心。

按照城镇化的规律来讲，中国在十年内不大可能出现全面崩盘，但如果不注意调控，局部的极个别城市可能出现像鄂尔多斯、温州、海南这样的情况。

“两会”不碰房价少提调控合理

期待已久，新一届政府的第一个两会。一股新风袭来，政府工作报告中，对于房地产业的表述发生了明显变化。最重要的一点：不碰“房价”，少提“调控”。一套比较合理的行业治理思路，脉络渐次浮现。

首先，房价只字不提。回顾过去，从 2005 年开始至今的 9 年间，除了 2009 年，每年政府工作报告中，都把调控房价作为重点。

2009 年之所以出现例外，主要是 2008 年下半年，受国际金融危机影响，我国经济增幅猛降，楼市大幅降温，3 月两会时，政府仍在一门心思救经济、救楼市。因此，2009 年是近十年来，惟一一次在政府工作报告中充满温情与鼓励地说：促进房地产市场稳定健康发展。采取更加积极有效的政策措施，稳定市场信心和预期，稳定房地产投资，推动房地产业平稳有序发展。

当前情形，与 2009 年 3 月楼市低迷的形态不同，而此次也不提房价，就意味着：过去十年非常重视房价的格局正在改变。实际上，过去多年非常重视房价，却一直没能在调控房价方面取得预期效果。三点原因：其一，那些年中国房价正处“青春躁动期”，其二，部分调控方式与措施不妥当。其三，价格是市场供需信号，直接干预房价，会扰乱内部作用机制。急于求成，反倒无功。

在市场经济条件下，不到万不得已的情况，不宜管制价格。此次，政府不把调控房价写进工作报告，并不代表新一届领导不关心房价，只是不愿像以前那样直接、粗暴干预房价，而是要通过合理指导、经济手段、软性措施，通过调节供求关系，进而稳定房价。

其次，调控有了新思路。过去十年，除了调控目标直指房价以外，调控方式还有两个特点：一是以抑制需求为主，以增加供应为辅；二是全国一刀切的政策较多。最典型的有两次，一次是 2005 年出台的新老国八条，被全国业界戏称为“上海感冒，全国吃药”，因为 2004 至 2005 年一季度，只有以上海为龙头的长三角楼市过热，而广州、深圳、北京等大城市，房价比较温和。另一次，是 2006 年出台的“70/90”政策，要求各地 90 平米以下中小户型必须占供应量的 70% 以上，后来很多地方根本没执行，不了了之，尴尬收场。

这次，对于房地产调控的表述，语气明显弱于以往。再次显示，政府不愿将调控总是放在嘴巴上。而且，首次明确提出：针对不同城市情况分类调控。

显而易见，调控不再一刀切了。而是根据不同地区、不同城市的不同市场形态，实施不同的调控目标与方式。当前，一线城市房价偏热，供不应求，所以要求从严调控，一手增加供应，一手抑制需求，两手都要硬。而许多三四线城市房价温和（甚至下跌），供大于求，那就需要减少供应。对于库存量大的城市，还要稳定市场需求、鼓励合理需求。

房地产税反而会抬升房租和房价

近日房地产税再度成为舆论热点。据悉，目前有关部门正在将思路从“房产税”调整为“房地产税”，今后的工作重点不再是“房产税”试点扩围，而是加快“房地产税”的立法。

这两个词只有一字之差，但意义却有非常大的不同。“房产税”只针对房屋，而“房地产税”既针对房屋也针对土地。更大的差别是两者功能不同，人们对“房产税”功能的设定是调控手段，目标是抑制房价，以前有关部门也主要是从这个角度考虑问题，在上海、重庆进行试点改革就是以此为目标；而“房地产税”的功能是完善税收体系，不是调控手段，不以抑制房价为目标。功能设定不同，实施方法也会不同，据媒体报道，之前“房产税”改革的牵头部门是住建部，以后“房地产税”改革的牵头部门是财政部。

很多人盼望房产税改革，是因为相信它具有抑制房价的作用。他们认为，房产税能增加持有环节成本，迫使多套房持有者卖掉其中一部分，因而能增加市场供给。但是，持有住宅成本与其他住宅成本一样，可以在交易中转嫁，投资者或投机者不需自己承担。投资者将住宅出租，房产税由租户承担；投机者买进就是为了卖出，不会长期持有，他们会将房产税加到卖价中，由买家承担。那么，房产税不但不能抑制房价，反而会抬升房租和房价。

上海、重庆自 2011 年起实施的房产税试点的结果是，这两个城市的房价上涨速度一点都不比同类城市慢。2013 年 12 月，上海新建商品住宅价格指数同比上涨 21.9%，领跑全国 70 个大中城市。有人将这种状况归咎于上海、重庆的房产税征收范围太窄。但是，在全面征收物业税的美国，房价同样会大涨，一直到崩盘，引发全球金融危机。这些事例说明，房产税无力承担房地产调控、抑制房价的大任。

因此，有关部门改变调控思路、房产税试点不扩围是不难理解的。下一步房地产税改革将不以调控为目标。基于调控思路的房产税是对一部分可能影响房价的人征收，而基于完善税收体系的房地产税则会是全面征收，即使初期只对部分人征收，以后也会逐渐扩大为全面征收。《中华人民共和国房产税暂行条例》明确规定，“个人所有非营业用的房产”免纳房产税。这使“房产税”全面征收于法无据，而推动“房地产税”则可以避开这个问题。

对财税部门来说，全面征收可以增加税收；对购房者来说，税负会增加。这意味着刚需们将会面临这样的境况：尚未从高房价这个狼口中摆脱出来，就又要进入高税收这个虎口。房地产税会以住房的评估值作为征税依据，那么，当房价上涨时，房屋所有人就要多缴税，他们的生活成本将变得更加不确定，他们的心理会变得更焦虑。因此，那些盼望房产税改革的人们，现在应想一想，不以抑制房价为目的的房地产税，有什么意义？

楼市仍在“黄金期”

国务院公布《国家新型城镇化规划》（简称《规划》）称，2020 年户籍人口城镇化率将达 45% 左右，并提出健全房地产市场调控长效机制。分析称，《规划》将直接利好重点城市周边城市群发展，三四线城市和小城镇也将逐步受益。而房地产市场仍处黄金发展期。同时，《规划》将催化房地产板块估值修复。

▶ 楼市仍在“黄金期”

《规划》称，2020 年要实现常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右。《规划》提出引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。而对于中西部则提出：严格保护生态环境的基础上，引导有市场、有效益的劳动密集型产业优先向中西部转移，吸纳东部返乡和就近转移的农民工，培育发展若干新的城市群。同时，《规

划》提出加快发展中小城市及有重点地发展小城镇建设。《规划》还提出，调整完善住房、土地、财税、金融等方面政策，共同构建房地产市场调控长效机制。而对于以往地方政府上报并向社会公布年度房价控制目标，本次《规划》中并未提及，这一信号也被认为是行政性调控手段开始退场的序幕。

▶ 房企加大布局重点城市周边群

某外资房企投资部门负责人表示，《规划》出来后，肯定会有一些房企会认真考虑是否要扩张到三四线城市和小城镇的问题，但可能不会立竿见影。力迅地产市场研究经理肖文晓也表示，未来可能最受房企青睐的，会是《规划》中提到的“两横三纵”中重点城市辐射的周边城市群，会有很多房企去研究在规划中的城市群拿地，但不在规划之中的三四线城市和中小城镇，相对会比较受冷遇。开发商会有更多的选择和机会，至少不用集中盯着一线城市，有更广阔的选择空间。易居房地产研究院研究员杨红旭认为，《规划》出台后，房企会对三四线城市进行新的等级排序，发展活力好的城镇将优先纳入区域拓展的计划中，而次发达的区域则成为备选项。旅游地产、中小型产业园等领域，均能捕获较好的投资潜力和市场前景。

▶ 城镇化短期刺激房股

受《规划》公布的利好影响，业内人士估计，近日房地产板块行情看好。国泰君安发布的研报称，虽然新型城镇化的核心内容不是房地产，但庞大农村转移人口的住房需求及棚户区、城中村的改造无疑将使房地产行业大幅受益。资本市场对房地产行业中长期需求的担忧，是目前压制地产股估值的最核心因素，该因素的缓解有望催化房地产板块的估值修复进程。东海期货研究所分析师吴小艳也表示，城镇化中保障房以及棚户区改造终将使得部分房地产企业受益，城镇化的这部分内容对房地产板块短期内形成一定的刺激，将带动市场人气，活络市场资金，形成利好支撑。

• 农村土地流转问题要厘清 •

近年来，土地流转成为关注度极高的话题。自党的十八届三中全会作出的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》以来，土地改革迎来了改革新篇章。专家表示，30 多年来的土地制度存在很多问题，而现阶段有很多问题需要厘清；同时，在改革过程中国家粮食安全还需确保。

▶ 一、“新土改”，“新”在何处？

今年 1 月 20 日，中共中央、国务院印发《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》，这是 2004 年以来围绕“三农”问题出台的第十个中央 1 号文件，其中有关“新土改”的部分内容引起广泛关注。

中国社会科学院农村发展研究所研究员王小映表示，与以往进行的土地改革相比，这次土改之所以说新，是因为在党的十八届三中全会作出的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》已开启新一轮的土地改革，今年中央 1 号文件在很多地方重申了《决定》的内容。

改革开放以来的土地改革已经走过了 30 多年，取得了很大的成就。就农村而言，主要改革农用地使用制度，实行家庭承包经营责任制，农民获得土地承包经营权，在土地承包经营权的基础上建立了土地承包经营权流转市场，这是第一大方面。

第二大方面是在城市土地制度改革方面。我国实行国有土地有偿出让转让制度，建立城镇国有出让土地使用权市场，在此基础上建立了房地产市场。

但是，30 多年来的改革并没有解决我国土地制度存在的所有问题，所以，党的十八届三中全会《决定》提出，要开启新一轮的土地改革，主要针对过去没有改革或者改革不深入、不全面、不彻底的地方进行全面、系统、深入的改革。它的内容是很丰富的，包括土地承包经营权制度、农民宅基地使用管理制度、集体经营性建设用地使用管理制度以及征地制度等各个方面的改革完善。

▶ 二、三大问题需厘清

1、流转“主体”应该是谁？

今年中央 1 号文件强调，土地流转和适度规模经营要尊重农民意愿，

不能强制推动。但全国很多地方反映，一些地方不同程度上存在着强行流转农村土地的行为，尤其作为集体土地发包方的村民委员会，假借少数服从多数原则强迫承包方放弃或者变更土地承包经营权的现象大量存在。

专家分析表示，《农村土地承包法》对土地流转的主体、形式等做了明确的法律规定，规定承包地流转的主体是农民，而不是集体。这是一个很重要的法律制度。土地流转要以农民为主体，让农民依法、自愿、有偿地流转承包地，而不是由集体去流转承包地。

怎么判断是不是强制流转呢？很重要的一点，就是要看农民流转土地是不是自愿的，是不是自主作出这样的决定。比如说在选择是不是流转承包地，以什么样的方式流转承包地，在什么时间点上流转承包地，包括签订流转合同、谈判租金等过程中，农民是不是作为一个主体在发挥作用。

同时，也有些农民觉得自己流转土地很麻烦，于是把自己的承包地归集起来，统一交给村委会或者一个中介机构，统一委托它去流转。但这也需要农民自愿，并且在流转过程中，必须保证农民有知情权和监督权。

专家指出，如何落实平等协商、自愿、有偿的流转“三原则”？关键在于，政府、村委会、村集体经济组织和农民要把自己的角色搞清楚，尤其是政府和村委会。政府应当是土地流转市场的监管者，要保证这个市场健康有序地发展。村委会也要搞清楚自己不是土地流转的主体，农民才是土地流转的主体。即使农民将土地委托给村委会或村集体经济组织代管和代为流转，村委会或村集体经济组织也只是一个托管人或中介，而不是土地承包经营权人。

在土地流转中，村委会或村集体经济组织可以做的是提供一些服务，比如说沟通信息、撮合交易、托管等。不能自作主张、不顾农民意愿地流转农民的土地，尤其是不能强迫农民把土地交回来再去流转，不能在农民不知情的情况下以违背农民意愿的方式把土地流转出去。比如现实中就存在，农民委托管理的土地托管期已到，但是村委会或村集体经济组织却将托管的土地超期流转出去了，这样的事村委会或村集体经济组织不能做。

2、怎样才算真正“确权”？

在现实生活中，一些地方还没有开展确权发证工作，有的甚至还没有把集体土地承包到户，土地就被流转出去了。业内人士表示，我国实行农村土地承包制后，土地登记工作没有及时跟上。首先，开始实行土地承包制的时候，承包地还是允许大调整的，土地权属不稳定。再者，过去土地确权登记的测量技术不是很发达。另外，也受到财力限制，所以实行土地承包制后就对农村大量的承包地进行确权登记发证是比较困难的。现在看来，这种情况带来了很多问题，埋下了很多纠纷隐患。

在这种情况下，要加快推进土地确权登记发证工作。如果承包地的土地承包经营权已经完全转让给了别人，确权登记发证时可以依据土地承包合同、转让合同确权给受让土地的一方。如果农户通过出租等方式只是把土地经营权让与别人，那就要给这些农户确认土地承包经营权。有些农户统一把土地出租给了种植大户或农业企业，承包地块的边界变得很不清楚，在这种情况下，签订的流转合同可以继续保持，但对于流转后的土地，可以重新指界并在此基础上进行测量、确权、登记和发证，完善相关手续。这样才能为后续的流转提供安全保障。

专家表示，确权登记发证对于土地流转健康发展相当重要。目前，土地流转市场已经发展起来，土地流转对土地确权登记发证提出了迫切要求，必须加快推进土地承包经营权的确权登记发证工作。

3、“宅基地”该如何流转？

农村集体建设用地分为两类，一类是经营性用地，一类是公益性用地。今年中央 1 号文件提出，引导和规范农村集体经营性建设用地入市，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

农村集体经营性建设用地主要是集体所有性质的工业用地及其他非农产业用地，包括规划为工业、商业、旅游、商品房用地的集体土地。

农村集体经营性用地入市，必须要和城镇国有经营性建设用地市场并轨。可以从两个方面来理解中央文件提出的“同等入市、同权同价”的涵义：第一，在市场上实现并轨，农村集体经营性建设用地和国有土地一样，可以通过出让、租赁、入股三种方式进入市场，形成统一的市场。

第二，在市场监管、税费义务等方面与国有土地实行同等对待。要在政府统一的规划管制和市场监管下，和国有土地一样在统一的土地有形市场上进行“招拍挂”出让，在这个过程中也要承担和国有土地一样的税费义务。在统一规划管制下，通过在市场开放、市场监管、税费义务等方面与国有土地实行同等对待，进而实行同权同价。一块集体土地与一块国

有土地，如果其区位相当、条件相似、规划用途相同，经过统一的土地有形市场入市，缴纳同样的税费之后，获得的收益也应当是一样的。同权同价就是这样一个概念。

专家表示，这方面的改革确实难度很大。这样的改革无疑会增加农民的财产性收益，尤其是对于城市化地区、经济发展较好的地区和城乡结合部，通过集体经营性建设用地入市，农民能够更多地分享土地收益、分享财富增值。

▶ 三、粮食安全需确保

一些地方开展土地流转后，随着工商资本入村，大量连片的耕地被改变农业用途，有的虽然与“农”沾点边，但也不种粮食，流转土地“非农非粮化”问题严重。

在土地流转过程中，尤其在推进工业化、城镇化和农业现代化的过程中，要防止两类现象：一是出现大量的所谓“不在地主”或兼业农户的情况。农民进城了但不放弃土地，却又不用心经营土地；有些农民跨省迁移，土地仍然保留在手中不流转出去，可能就撂荒了。这会造成土地资源浪费，对农业发展很不利。

另外一种情况，是一些工商企业资本以投资农业的名义圈占土地、进行土地投机。这两类现象都要进行规范。对工商企业进入农业尤其是受让土地要做一些管制，因为农业本身经营效益比较低，公司进入农业并大规模承租、受让土地，要考虑到底会给农业带来什么？它们的真正目的是什么？目前，有些地方已经出现了公司企业以发展农业的名义大规模承租、受让土地，然后进行“非农非粮化”经营的现象，这对粮食安全很不利。

专家指出，对于公司经营农业尤其是受让土地，政府要进行必要的许可管制。哪些行业、哪些产业可以进入？哪些要限制进入？进入农业的公司需要哪些资质、是否必须有经营农业的经验？能否受让土地？对这些都要进行必要的政策规范。有一些领域，比如设施农业、农业科研实验和养殖业，需要大量的资金投入和高技术投入，这些投入是农民干不了的，政府可以引导公司进入这些领域。对于粮食生产，应当更多地培育种植大户、家庭农场和农民专业合作社，让留在农村的有经验、有能力的农民家庭由“小农”发展成为家庭农场或种植大户，进行规模化粮食生产。这样有利于防止土地“非农非粮化”，有利于国家粮食安全。

— •中国经济最大不确定性来自房地产及相关金融• —

清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵日前表示，中国经济最大不确定性来自房地产及相关金融。

中国经济在2014年最有可能将走出一条与2013年基本相同的轨迹，从现在到年中，宏观经济将低位运行，表现为新增贷款、社会融资总额、固定资产投资、社会零售总额、房地产开发增速等宏观数据与去年下半年相比将出现一定的下滑。

针对这种下滑，预计政府采取的最主要的措施是加快简政放权和打破垄断的力度，由此调动民营资本的投资。另外，政府在财政政策方面将寻求更多的作为，尤其是在环保和城市基础建设方面各种投资项目将加快，投资的力度也可能加强。

2014 年最大的不确定性将是房地产市场以及与此相关的金融领域。2013 年房地产销售额创下了历史新高，2014 年要保证经济的企稳回升，房地产的稳定将是必不可少的。为此，各级政府有可能落实差异化的调控政策，不少地区的房地产调控政策将由抑制房价过快上涨转变为促进房地产市场健康有序发展。

• 土改大幕将启 •

上海发布《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》提出，到 2020 年上海建设用地总规模控制在规划范围目标内，并适度留出发展空间。专家分析表示，这是土地释放集约化的信号，未来土改将涉四大领域的攻坚战。

▶ 土地市场释放集约化信号

有数据显示，上海宅地指标连超三年。然而，南京却出现连续三年“不及格”的情况。据了解，上海市政府日前下发的《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》提出，到 2020 年上海建设用地总规模控制在规划范围目标内，并适度留出发展空间。此外，按照国家严控建设

用地总量和保障新型城镇化建设的要求，对新增建设用地实行“稳中有降、逐年递减”。在中国地质大学博士生导师吴克宁看来，这是土地利用趋于集约化的最强信号，主要目的是提升土地资源配置效率，盘活更多存量用地。同策咨询研究部总监张宏伟表示，当前，土地利用效率并不高，造成部分土地闲置浪费。可以通过城中村、棚户区改造等措施盘活存量土地，解决上海等城市土地供求关系紧张与房价上涨的局面。

▶ 土地供应应在结构上做文章

不过，按照今年全国两会“双向调控”的差别化指导思想，今年的土地供应更多的将在结构上做文章。“两会”期间，住建部提出：今年房地产政策“双向”调控。所谓双向调控亦可称分类指导，即对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出。而对于库存量比较大的城市，要控制供地结构。同策咨询研究部总监张宏伟分析认为，2014 年，热点城市的供地政策会有比较明确的商品住宅建设面积的结构性要求，会通过增加中小套型配建面积等措施结构性的调整调节热点城市的供求关系。与此同时，对于土地缺口较大的城市，继续增加供应。那么，“地”从何来？有分析人士指出，上述的集约利用只是措施，现行土地制度的改革才是亟待突破的关键点。

▶ 未来土改涉四大领域攻坚战

改革是今年两会的核心之一，而围绕着土改革有两大问题亟待明确：改什么？怎么改？中国地质大学博士生导师吴克宁提出了六点改革内容，分别是如何保护耕地的数量与质量红线；进一步加强土地的节约集约利用；加快推进征地制度改革，建立公平、共享的土地增值收益分配制度；尽快出台集体建设用地流转办法；缩小划拨用地范围，深化市场配置；加大保有环节征税，完善土地财产税制度；健全农村土地产权制度，稳步推进农村土地管理制度改革。这与目前国土资源部的定调不谋而合。据了解，未来土地制度层面的“攻坚战”将主要集中在四个领域：征地制度、集体建设用地流转制度、土地节约集约利用制度、农村土地产权制度。其中集体建设用地流转制度和土地节约集约利用制度可能最先获得突破。

• 商业地产陷过剩危机 •

近日，随着苏州商业地产“限售令”的执行，以及 SOHO 中国等房企抛售上海物业的一系列举动，商业地产市场再次进入公众关注的视野。业内人士表示，目前商业地产在部分城市已呈现供大于求的局面，大批开发商进入商业地产市场存在经营方面的风险。对此，有观点认为，商业地产的规划应该与城市人口、经济增长及资源相协调。

▶ 局部地区商业地产泡沫化明显

近日，苏州出台调控政策加强对商业地产的管理，至此，多年来一直脱离调控中心的商业地产首次被地方政府纳入调控范畴。无独有偶，加上随后的 SOHO 中国抛售上海物业行为，再次将公众的视野聚焦在商业地产市场。中国商业地产联盟秘书长王永平表示，商业地产这些年增长速度之快，是住宅所不能比的。然而，商业地产迅猛发展的背后，局部地区供大于求的情况已经非常突出。万达集团董事长王健林日前表示，当前商业地产在局部地区的确出现了供大于求的现象。北京盈石副总裁周睿指出，现在大量的商业项目进入商业地产市场后，已经加剧了市场的泡沫化。其中，成都、沈阳、武汉等城市购物中心的供应量已经非常大。

▶ 房企扎堆涉足商业地产暗存运营风险

近年来商业地产受到开发商追捧，以万科为代表，保利、绿地、远洋等品牌房企纷纷加大商业地产的开发力度。不仅如此，非房地产开发企业如娃哈哈、金威啤酒等外行企业也想在商业地产市场分一杯羹，纷纷涉足商业地产。据世邦魏理仕资料显示，以目前二三线市场的居住人口结构和消费能力，城市综合体过多、过密地扎堆，直接导致了商业地产同质化竞争激烈，新项目的招商困难，经营管理诟病。不少开发商不得不将商业综合体中的商铺分割成小块出售，有利于加快企业现金回流，势必会对后期运营带来困难。以近日 SOHO 中国抛售上海物业为例，王永平分析认为，抛售物业是潘石屹的一贯风格，对 SOHO 中国来讲，他没有运营管理的团队和相关的经验，这种做法，作为公司是比较成功的，但是作为一个城市来讲，如果这样的好的地段，用这样的一些产品，对城市的区域价值来讲

是破坏。

▶商业地产规划要与城市人口、经济增长相协调

目前，商业地产市场的诸多问题已经开始逐渐显现，苏州率先出台商业地产调控政策或许不是单个现象。为此，世邦魏理仕研究部中国区主管、执行董事陈仲伟表示，此次苏州率先出台新政进一步规范商业地产，将对国内其他面临同样风险的城市有一定的启示意义。王永平建议，商业地产的规划过程当中，要考虑几个协调发展，一要跟城市的人口协调发展，二要跟城市的经济增长相协调，三要跟城市的一些规划、资源相协调。还有就是商业规划当中要遵循商业的发展规律，比如对大型商业项目来讲，要么是高度集中，形成一个商圈，围在十字路口，上面有天桥相连，地下有过道挖通；要么相对来讲高度要有一定的分散，每个项目各有各自己的商圈，各有各的辐射人群。

政策动向

政策动向

国土部：决意推行征地改革试点

2 国土资源部近期提出，在 2014 年选择部分地区开展征地制度改革试点的要求。以前一般只是提出要提高征地补偿，但是这次明确地提出建立增值收益分配机制，并且提出了合理提高个人收益。

当前在部署征地改革试点工作过程中，国土资源部明确知悉地方国土资源主管部门，征地制度改革试点要着重探索“建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益，通过平等协商等方式让个人公平分享土地增值收益”。所谓土地增值收益，来源于中国内地现行的二元化土地管理制度。即土地被人为划分为城镇建设用地和农村集体土地，农村集体土地须通过征地转为国有建设用地后才能交易。而在征地补偿的过程中，只对其生产价值进行补偿，而对其土地增值部分收益不予或极少与农民分享。

国土部：禁止随意修改土地利用总体规划

国土资源部近期下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》，要求基本农田一经划定将永久保护，禁止随意修改土地利用总体规划。

《通知》强调，各地要加大土地规划计划管控力度。严格按照土地利用总体规划批地用地，严禁突破土地利用总体规划设立新城新区和各类开发区（园区）。建立土地利用总体规划评估修改制度，禁止随意修改规划。根据《通知》要求，基本农田一经划定，实行严格管理、永久保护，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。要强化耕地数量和质量占补平衡，严格执行以补定占、先补后占规定，引导建设不占或少占耕地。严防集体土地流转“非农化”，严防擅自扩大建设用地规模、乱占滥用耕地。

南京：将试点对闲置的宅基地实行有偿退出

南京市委市政府近期召开全市农村工作会议，会议上公布了一系列改革方案，其中包括南京将试点对闲置的宅基地实行有偿退出。

这次会议公布的《关于全面深化农村综合改革、加快城乡一体化发展的意见（讨论稿）》提出，要探索农村宅基地有偿退出机制，严格落实一户一宅政策，2014 年基本完成农村宅基地和农村建设用地地籍调查以及使用权确权登记颁证工作。宅基地确权后，南京将试点对闲置的宅基地实行有偿退出。具体的实施方案是，探索由政府或集体经济组织参照征地拆迁补偿安置标准或市场评估价格，对进城落户农民自愿退出的闲置住房和宅基地给予补偿，补偿方式可以选择货币形式，也可以采取住房或物业等多元安置方式。

北京：今年将争取试点农民住房财产抵押转让

近期，北京市下发了《关于全面深化农村改革加快推进城乡一体化的意见》讨论稿。意见指出，北京市今年在农村宅基地上，争取试点农民住房财产抵押、担保、转让。

在土地流转方面，今年将解决好农用地、集体建设用地、宅基地三块地的问题。对于农用地流转，鼓励支持有规模工商资本进入农用地发展企业化经营的现代化种植业。今年将争取集体经营性建设用地出让、租赁、入股的试点，实行与国有土地同等入市、同权同价。在宅基地方面，争取试点农民住房财产抵押、担保、转让。要做好确权颁证、集体建设用地规划编制、农村宅基地地籍调查、产权改革、流转平台搭建等，鼓励各区县根据实际申报试点。

苏州：进一步加强商业地产调控

近期，苏州市政府发布了《关于进一步加强全市商业房地产项目管理意见》，多年来一直脱离调控中心的商业地产首次被地方政府纳入调控范畴。

《意见》规定，规划国土部门要发挥前期调控作用，制定合理城市规划和供地计划；建立风险防范资产保障机制，对于可分割出售类的商业房地产项目在预售前划出一部分房产作为风险防范资产予以冻结，三年冻结期内不得销售、抵押和转让；全面提高新建商业房地产项目货币资本金监管标准；严格禁止“返本销售”“售后包租”等行为。

常州：保障房收入申请条件放宽至 3080 元

常州市房管局近期表示，调整了今年常州市区住房保障有关政策，廉租房、公租房以及经适房的准入门槛都相应调低了。

为进一步提升住房保障水平，常州市区住房保障政策从今年 3 月 3 日起调整。将廉租住房申请家庭的人均月可支配收入由 1450 元（含）以下调整为 1540 元（含）以下，将公共租赁住房申请家庭的人均月可支配收入由 2300 元（含）以下调整为 3080 元（含）以下，将经济适用住房申请家庭的人均月可支配收入由 2800 元（含）以下调整为 3080 元（含）以下。常州已经全面实现市区中等以下收入家庭廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房保障应保尽保。廉租住房和公共租赁住房的租金补贴标准、经济适用住房货币补贴的标准不作调整。

南京：出台房地产调控新规

南京市政府近期公布了《市政府办公厅关于进一步加强我市房地产市场管理工作的通知》（以下简称《通知》），其中包括按季度分解控制涨幅、竞价设上限等政策。

《通知》要求，加强申报价格指导，按季度分解控制房价涨幅。如上一季度房价指数涨幅过高，则对当季度目标进行动态调整和控制。《通知》要求规范开发企业成品住宅的申报指导，对精装修价格实行评估制度，在新建精装修商品住房申报价格的同时，申报装修价格及装修标准，由专业机构进行第三方装修价格评估，在销售时与房价一并在销售现场明码标价对外公示。《通知》明确郊区房，如高淳、溧水房价申报纳入价格监管系统。明确今后五年南京市商品住宅年均用地在 500 公顷以上。

沈阳：主城区将全面禁止毛坯房入市

沈阳市近期规定，今年全市商品住宅全装修比例要达到 30% 左右，二环路以内的主城区，新开工商品住宅开发项目必须全部实行全装修，禁止毛坯房入市。

沈阳市建委表示，全装修就是指商品住宅竣工验收前，所有功能空间的固定面，包括地面、墙面、屋顶等全部铺装或粉刷完成，房屋内的厨房和卫生间内的基本设备，如马桶、水盆等也要安装配置。规定明确全装修住宅工程所用的主要装修材料、设备等，必须符合设计或相关产品质量、环境质量标准的要求，应有相应的质量证明文件，并与样板房相一致。

深圳：缴交社保一年即可申请轮候公租房

深圳市住建局近期表示，为缓解新毕业大学生住房困难，深圳市户籍大学生只要缴交社保 1 年即可申请公租房。

降低公租房的申请门槛，持深圳市户籍的新毕业大学生只要具有大学本科及以上学历或者中级及以上职称，并参加市社会保险累计缴费 1 年以上，即可申请轮候公共租赁住房。提高小户型公租房的建设比例，在规划建设公共租赁住房时，坚持多建小户型的原则。坚持适度保障的公租房配租标准，明确单身未婚的新毕业大学生，只能配租建筑面积为 35 平方米左右的公共租赁住房。合理利用目前的较大户型公租房，对部分定向配租给重点企事业单位的公租房项目。积极优化公租房的规划选址。继续发放人才租房补贴，明确将新毕业大学生等中初级人才纳入人才安居工程。加大重点企业的定向配租力度。

北京：公租房廉租房并轨管理

近期，北京市住建委正式下发了《关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知》，自 4 月起正式实施。

新规包括“三个统一，一个不变”、“房源分配统一”，即廉租房在实现配租家庭应保尽保的前提下，可作为公租房配租给保障性住房申请家庭；“租金标准统一”，“两房”租金由各产权单位统一按照公共租赁住房租金标准确定；“退出管理统一”，对于不再符合廉租住房条件但符合公租房条件的家庭，可按照公租房政策继续承租原住房。对于不再符合公租房条件的家庭，则统一执行公租房退出政策；“承租家庭租金不变”，即廉租住房实物配租家庭实缴租金不变。

天津：3 月起调整住宅交易计税基准价格

天津市国土房管局市地税局近期出台关于调整天津市 2014 年存量住宅交易计税基准价格的通知，明确了 3 月 1 日调整后的全市各位区计税基准价格。

明确计税基准价格是核定房屋交易当事人计税价格的重要依据。交易房屋的计税价格＝各等价位区计税基准价格 ×（建筑年代修正系数 + 建筑面积修正系数 + 朝向修正系数 + 楼层修正系数 + 建筑结构修正系数 + 设施设备修正系数）。业内人士分析，本次调整，对购房者最直接的影响就是使得部分单价略高于原指导价格的房源，在调整后会纳入普通住宅，普通住宅与非普通住宅的主要差异在于交易税费的不同。通知还明确要求，各区县房管局在办理存量住宅交易手续时，必须通过计税价格评估系统对交易当事人的申报价格进行评估，评估认定申报交易价格偏低的，应按核定的计税价格征税。

山西：今年将开展集体建设用地入市试点

山西省国土资源厅近期表示，今年将选择一批条件较好的县（市、区），先行开展农村集体经营性建设用地入市流转试点，并探索建立城乡统一的建设用地市场。

今年山西省将探索建立城乡统一的建设用地市场，按照依法、平等、自愿、有偿的原则，逐步实现集体建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价。将在 27 个县份先行试点，稳步推进农村集体经营性建设用地通过出让、租赁、入股和抵押等方式入市流转。山西省国土资源部门将尽快制定集体建设用地流转交易管理办法，明确集体建设用地交易范围，健全集体建设用地交易规则和操作流程。逐步缩小征地范围，明确公益性行业用地和营利性行业用地的界限。此外，山西省还将完善征地制度改革，保障被征地农民的合法权益，进一步完善被征地农民合理、规范、多元保障机制。

法规附文

法规附文

关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知

京建法 [2014]6 号

发文日期：2014 年 03 月 10 日
生效日期：2014 年 04 月 01 日

各区县住房城乡建设委（房管局）、发展改革委、财政局，各有关单位：

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发 [2011]45 号）和《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发 [2011]61 号）印发后，本市加快推进廉租住房与公共租赁住房并轨运行，实现了廉租住房与公共租赁住房并轨建设、统一申请审核、资金统筹使用，部分廉租住房已并入公共租赁住房分配管理。为进一步提高已建设、收购的廉租住房使用效率，完善住房保障制度体系，根据住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保 [2013]178 号），现就加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题通知如下：

一、统筹房源分配

市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房，优先面向廉租住房实物配租家庭公开配租，在实现廉租住房实物配租家庭应保尽保的前提下，各区县可将剩余廉租住房作为公共租赁住房面向保障性住房申请家庭配租。

除上述市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房外，其他廉租住房由市或区县政府所属机构收购为公共租赁住房，面向保障性住房申请家庭统一公开配租，按照公共租赁住房政策的有关规定统一管理。

二、明确产权登记内容

市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房，仍申请登记为“廉租住房”，按原有规定办理产权登记。

其他廉租住房，统一申请登记为“公共租赁住房”，登记申请单位申请房屋所有权登记时，除按相关规定提交材料外，还应提交市或区县住房保障管理部门出具的《北京市公共租赁住房基本情况表》。房屋登记部门办理产权登记时，应按照公共租赁住房房屋登记有关要求，在房屋所有权证房屋性质栏注记“公共租赁住房”。

三、统一租金定价

廉租住房与公共租赁住房并轨后，统一执行公共租赁住房租金标准。租金标准由各产权单位按照本市公共租赁住房租金标准的相关规定确定并实行动态调整。市住房保障管理部门、发展改革、财政部门不再批复廉租住房项目标准租金。

对于已批复标准租金的廉租住房项目，各产权单位可将现行标准租金作为并轨后的公共租赁住房租金标准执行。租金标准确需调整的，各产权单位按现行公共租赁住房租金标准的有关规定办理。

四、加强合同和租赁管理

（一）廉租住房实物配租家庭承租市、区县政府全额投资建设、收购廉租住房的，仍与产权单位签订廉租住房实物配租租赁合同，合同中的廉租住房标准租金按照公共租赁住房租金标准取值。承租家庭因人口、收入、住房等情况发生变化，不再符合廉租住房实物配租条件但符合保障性住房条件的，由区县住房保障管理部门取消其廉租实物住房保障资格，并书面告知。承租家庭可按照合同约定退房或申请按照公共租赁住房政策继续承租原住房。

承租家庭申请继续承租的，应在取消廉租实物住房保障资格之日起 30 日内，向区县住房保障管理部门提出续租申请，并按照有关规定申请保障性住房资格。符合公共租赁住房租金补贴条件的家庭，可同时申请公

共租赁住房租金补贴资格。承租家庭取得相应资格后，与产权单位改签公共租赁住房租赁合同。公共租赁住房租赁合同履行前，承租家庭按照原廉租住房实物配租租赁合同约定的实缴月租金数额交纳租金。承租家庭未按规定在30日内申请续租和保障性住房资格的，视为放弃继续承租原住房，应按合同约定退房。

（二）其他保障家庭承租市、区县政府全额投资建设、收购廉租住房的，与产权单位签订公共租赁住房租赁合同，按照公共租赁住房政策的有关规定管理。

（三）承租家庭不再符合保障性住房条件的，区县住房保障管理部门应取消其住房保障资格，并按照公共租赁住房后期管理暂行办法的有关规定做出处理。

（四）廉租住房实物配租家庭承租市、区县政府全额投资建设、收购廉租住房的，仍按照我市廉租住房政策规定交纳实缴月租金；其他保障家庭承租市、区县政府全额投资建设、收购廉租住房的，按照公共租赁住房租金减去租金补贴后的差额交纳实缴月租金，不实发租金补贴。

五、加强档案管理

各区县住房保障管理部门建立承租家庭档案，根据承租家庭住房、人口、收入变动情况，及时调整家庭信息，实现对承租家庭档案的动态管理。产权单位建立健全房屋使用档案，完善纸质档案和电子档案的收集、管理工作，保证档案数据完整、准确，并根据家庭变动情况及时变更住房档案，实现廉租住房和公共租赁住房档案的动态管理。

六、本通知自2014年4月1日起实施，此前规定与本通知不一致的以本通知为准。公共租赁住房租金补贴政策和承租市场房源的廉租家庭租金补贴政策仍按现行规定执行。请各区县住房保障管理部门及相关单位认真组织实施，实施中遇到的问题及时向市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局反馈。

分所业务动向

分所业务动向

上海分所

——收购成都物流地产项目

由大成上海分所建筑与房地产部吴晨尧律师、莫非律师组建的律师团队在国内多家大型律师事务所激烈竞争中，成功中标，为中国平安保险集团旗下深圳平安不动产工业物流有限公司收购仲量联行旗下投资管理业务分支领盛投资管理（LaSalle）在中国成都的物流地产项目提供法律尽职调查、重要协议起草及谈判等全过程法律服务。

仲量联行旗下投资管理业务分支“领盛投资管理（LaSalle Investment Management）”为全球最具规模及最多元化的房地产投资管理公司之一，管理资产总值约 497 亿美元。

此次收购交易，项目时间紧迫，交易流程繁杂。吴晨尧律师、莫非律师及其团队在此条件下，顺利并高质量地完成了此次专项法律服务。同时，在专业能力以及服务能力上均得到了平安方面的高度评价，并表示期待与大成的再度合作。

上海分所

——阳光新业地产上海公司 2014 年度常年法律顾问

近日，由大成上海分所建筑与房地产部吴晨尧律师、北京总部朱忠友律师组建的律师团队在国内多家大型律师事务所激烈竞争中，成功中标，签约阳光新业地产股份有限公司－上海公司的 2014 年度常年法律顾问。

阳光新业地产股份有限公司最早成立于 1993 年，1996 年在深圳证券交易所挂牌上市，2006 年与新加坡政府产业投资公司（GIC RE）旗下 Reco Shine 公司签订战略投资协议，成为国内第一家引进国际战略投资的 A 股上市地产公司，成功实现了从住宅开发到进军商业地产，从建基北京到布局环渤海、中西南核心城市战略目标。截止至 2012 年底，公司已在全国持有和管理三十几个商业地产项目，商业总建筑面积超过 170 万平方米。

我所同仁在本次竞标中表现出来的专业与尽职得到了客户的高度认可与好评。

联系我们

联系我们

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/

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