

目录

Contents

业界动态	1
2013 年土地市场炙手可热	1
多因素致市场降温	3
调控倒逼房企转型	5
中国地产将步入“三分化”时代	6
土地和房地产是城镇化的重要载体	7
房价调控年度目标“落空”	8
二线城市扎堆酝酿提地价	10
今年“新土改”系列政策有望“破冰”	12
住建部力推村庄整治	16
多地密集查处小产权房	17
房产税改革可能摆上“立法”通道	19
银行将进一步强化房企“名单制”管理	20
保障房建设应量力而行	21
房地产未到崩溃时间点	22
房地产增速将逐年下降	23
2014 楼市调控告别“一刀切”	24
地方房地产调控政策现分化	25

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 1 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2014 年 1 月

时 事 评 论 28

“卖地收入创新高”或是楼市转向标志 30

2014 或开新篇章 31

房地产基金异军突起 35

房企多元化开发突围住宅调控 36

商业地产不是地产 38

2014 年楼市博弈重新开始 39

房地产信托 2013 年单体风险频现 40

增加供给是一个新思路 41

低价地支持养老地产 42

房地产调控是更艰难的平衡 43

不动产登记的关键在于行动 44

房地产行业增速下滑 46

盲目建摩天大楼风险不容忽视 48

政 策 动 向 54

中央：入市农村建设用地与国有土地同权同价 56

国土部：将制定宅基地管理办法 56

国土部：土地承包经营权将纳入不动产统一登记 57

财政部、国税局：夫妻间房屋土地权属变更免契税 57

国税局：2015 年起二手房评估值下浮不得超一成 58

国家住房资金管理中心：公积金停放第三次贷款 58

北京：区县须自查已曝光小产权房 59

北京：二手房计税最高可扣 10% 装修费 59

北京：中介违法出租房将高限处罚 60

深圳：工业楼宇转让需缴 3% 增值收益 60

厦门：商品房预售新规实施 61

烟台：将开启三房合一租补分离住房保障新模式 61

法 规 附 文 62

关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的通知 64

分 所 业 务 动 向 68

合肥分所 —— 淮北隋唐运河古镇文化旅游项目 70

合肥分所 —— 第四届安徽省优秀律师 70

联 系 我 们 74





业界动态

• 2013 年土地市场炙手可热 •

新晋地王入市风险增加

2013 年土地市场整体成交火热，截止 2013 年 12 月 29 日，北京、上海、广州、深圳四个一线城市合计的土地出让收入已经达到了 5127 亿元，较 2012 年全年增长 156%。与 2012 年相比，2013 年房企拿地投入同比大增，但与此同时，层出的地王、高企的地价给市场带来的风险在逐渐累积。

► 一线城市一年卖地 5127 亿

土地市场在经历了 2012 年的低谷后，2013 年迅速反弹，尤其是一线城市，截至 2013 年 12 月 29 日，北京、上海、广州、深圳四个一线城市合计的土地出让收入已经达到了 5127 亿元，较 2012 年全年增长 156%。并超过了 2011 年和 2012 年土地出让收入的总和，同时也创下了各自城市的年度土地出让收入记录。

具体来看，上海 2186.37 亿元的土地出让收入，同比上年的 946.77 亿元增长 126.62%，并成为全国第一个土地出让收入超 2000 亿元的城市；而北京 1819.57 亿元的土地出让收入，同比上年的 647.9 亿元大增 180.84%；广州 2013 年的土地出让收入为 653.68 亿元，同比增长 135.41%；深圳虽然在土地收入的规模上较北京、上海、广州还有一定差距，但在增长幅度上却遥遥领先，2013 年 467.41 亿元的土地收入同比增长高达 307%。

对此，有业内人士指出，北上广深土地收入的大幅增长和他们 2013 年猛增的土地供应量有关。据链家地产市场研究部提供的统计数据，仅 2013 年前 10 个月，在出让土地的规划建筑面积方面，广州同比增长超过 110%，深圳同比增长近 80%，北京同比增长超过 45%，上海同比增长约 5%。

► 2013 年房企拿地投入同比大增

12 月房企大举拿地，只是 2013 年抢地大戏的继续。和 2012 年相比，2013 年房企在土地市场上的投入大大增加。

在龙头房企中，万科前 11 月新增项目近百个，拿地金额达到 771 亿

元。2012 年全年，万科拿地投入仅 443 亿元，占全年销售金额 1412 亿元的 31%；而 2013 年前 11 月，万科拿地金额在较上年全年增长 74% 的同时，拿地金额在同期销售金额中的占比也上升到 48%。

万科的表现是诸多品牌房企加大拿地投入的缩影。中原地产统计显示，2013 年内，十大标杆房企拿地金额已突破 3077.8 亿元，创纪录地突破 3000 亿，预计全年同比涨幅将达 100%。中原地产还表示，2012 年全年，十大房企拿地金额仅 1558 亿元，仅占同年销售金额的 23%。预计 2013 年这一占比将达到 36%，创造 2011 年以来的新高。

其他一些中小规模房企拿地投入增长更为突出。以泰禾集团为例，2012 年，泰禾集团全年拿地约 36 亿元。2013 年目前 195 亿元的拿地投入已经是上年的 5 倍多。泰禾集团董事长黄其森日前表示，2013 年的拿地金额肯定要超过 200 亿元。再如佳兆业，2012 年，佳兆业集团新增多宗土地，总投入为 45 亿元，在 173 亿元的销售额中占比 26%；2013 年，有媒体统计，佳兆业年底拿地约 132.8 亿元，占全年 220 亿元的销售目标的 60%（前 11 月佳兆业销售金额 212 亿元）。

► 新晋地王入市风险增加

2013 年开发商拿地热情高涨，尤其一线城市单价、总价“地王”纪录不断刷新，龙头房企成为主要买家。2013 年前 11 个月，全国出现总价及单价地王共计 67 个，仅西安、海南地区没有出现新的地王。2013 年土地市场成为不折不扣的“地王年”。

与此同时，层出的地王、高企的地价给市场带来的风险在逐渐累积。

国土资源部在岁末也在深化相关政策防控地王风险。据了解，国土资源部近日对高溢价地块发出了警示，要求各地“三类异动城市”需重点监测 2013 年度地王地块信息，确保其合同履约及开竣工状况等，并要求上述城市列出 2014 年一季度拟出让用地中可能出现的地王清单、预防异常高价地拟采取的工作措施等情况，严防出现高价地。

北京中原地产市场研究部总监张大伟则认为，全国主要城市大部分地王地块的楼面价已经超过了区域内在售的房价，在政策收紧的情况下，2014 年部分城市地王入市的市場空间并不乐观，上市风险在加大。

业内人士分析认为，各地土地供应增加、优质资源稀缺以及房企年度销售目标完成良好、资金充足等都是土地市场火热的推手，但对土地市

场的升温应当提高警惕，“地王”频现会影响购房者对房价走向的看涨预期，出现恐慌的入市心理。

• 多因素致市场降温 •

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

中原地产研究部的统计数据显示，2013 年 11 月北京二手房挂牌均价每平方米 3.45 万元，相比 10 月 3.5 万元的挂牌均价出现了轻微下调。12 月以来，北京二手房的报价调整到每平方米 3.35 万元。新房市场同样也在降温。链家地产的统计数据显示，进入 12 月，北京纯商品房项目的入市量和成交量均有小幅提升，但新房成交均价普遍走低。

这种情况已成为一二线热点城市楼市的缩影。对于出现这种现象的原因，多数机构认为是综合因素导致，这与当前的时间节点密不可分。中原地产市场研究部总监张大伟将其归结为两个主要原因：一是政策收紧，影响了主要城市的供应量，也对部分需求有影响；二是大部分房企年度任务已经完成，推盘不积极。

还有专家认为，季节因素的影响不可忽略。由于天气和节日因素的影响，冬天本就是供应和销售淡季，若无政策因素影响，四季度的房屋供应量和成交量往往是全年低点。

某上市房企营销负责人表示，目前有足够库存可售，但更希望放到年后，来冲击 2014 年的业绩，并维持一定的增长率。由于 2013 年的销售目标已提前完成，企业无意在年末增加供应。加之一线城市普遍出台限价政策，对新房入市有着诸多限制，因此市场供应更低迷。

► 楼市上行动力未竭

在房价步步高升、市场泡沫累积的情况下，楼市的异动引发了市场的猜想：此次市场波动究竟是短期行为，还是意味着长期调整到来？

多数专家认为，从供需基本面来看，尚不能支持市场反转的结论。来自国家统计局的数据显示，2013 年前 11 月，全国商品房销售面积达到 110807 万平方米，同比增长 20.8%。但同期，全国房屋竣工面积仅为 69420 万平方米，增长 2.5%。新增供应规模和增幅明显低于消化速度。分城市来看，一线城市和部分热点二线城市的市场成交始终居于高位。虽然 2013 年市场供应端有所改善，但尚不足以缓解供不应求的大势。此外，尽管三四线城市供应量普遍充足，但总体市场仍存在供应压力。

业内人士表示，从这个意义上说，当前的市场异动属于短期的“假性降温”，而非长期调整的先兆。在供不应求的基本面短期难以改变、推进新型城镇化的背景下，房地产市场仍有上行动力。

值得注意的是，近日全国住房城乡建设工作会议传递出的信号显示，2014 年要强调调控的针对性，针对房地产市场出现的新情况，更加注重分类指导。热点城市楼市仍将承受一定的政策压力，尤其是以限购等行政手段为主的压力不会消除。专家认为，这种压力可能对房地产市场上行态势起到一定的遏制作用，但并不会造成供需形势逆转。

► 房价涨幅有望回落

2013 年即将结束，对于 2014，房价依然是很多人关心的重要话题。12 月初，国家信息中心及社会科学文献出版社联合发布经济信息绿皮书《中国与世界经济报告（2013）》预计，2014 年我国房地产市场整体将保持小幅增长，预计全年房价的涨幅在 5% 左右，考虑到 2013 年的翘尾因素，2014 年上半年的房价指数可能会在 8% 以上。同时，也不排除出现由于地方债务处理不当导致资金短缺，进而引起房地产市场需求和价格快速下滑的可能性。

在《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中提及，“建立城乡统一的建设用地市场”以及“加快房地产税立法并适时推进改革”等举措。业内人士认为，这都将会对房地产市场产生影响。

但多数专家认为，我国房地产调控政策正在走向市场化和长效化，这将有助于维护市场的平稳运行，避免出现大幅波动。

北京中原地产的分析报告指出，2014 年房价涨幅放缓已经成为市场共识。从房地产投资、销售等指标上看，2014 年增速都将放缓，在经历这一短暂调整后，楼市将可能进入“减速”运行的阶段。

• 调控倒逼房企转型 •

扩充产品线是大势所趋

近年来，房地产行业的平均利润率步入了下行通道，纷纷谋求转型。分析人士认为，房地产企业的此轮调整，主要体现在对产品线的扩充、实现产品的多元化，这种调整主要基于对市场环境变化的考量，可能成为未来的大趋势。

► 利润摊薄洗牌提速

房地产行业的利润率正在走低。中原地产研究部统计，截至 2013 年 11 月初，公布三季报的上市房企合计 135 家，总营业收入达 4675 亿元，总利润为 835 亿元，行业利润率只有 17.9%，净利润率只有 13%。北京中原地产市场研究部总监张大伟表示，房地产行业利润率在 2013 年上半年为 19.2%，2012 年同期则为 21.3%，近年来出现了持续下滑。兰德咨询发布的报告称，2013 年房企关键词是利润摊薄、竞争加剧、洗牌加快。2013 至 2015 年间，至少将有 30% 的房企出局，其中主要是中小企业。专家认为，房地产行业的产品出现分化，即产品更加细分并具有差异化特征。如商业地产、旅游地产、养老地产等产品类型，已吸引越来越多的资金投入。这种差异化竞争的结果，一方面促进了产品品质升级，同时使产品从物质产品向服务产品转变。

► 多因素致利润下滑

分析人士认为，楼市调控政策挤出了相当部分的投资需求，是导致房地产业利润率下滑的主因。从事数据研发的中金标准数据公司总经理郝文嘉表示，随着房价不断攀升，在购房者消费及投资能力与房价相比不断下降的情况下，房地产价格暴利上涨趋势已经开始衰减。有监测的数据显示，近 3 年来，全国 82 个城市的住宅投资收益率与 2009 年相比明显呈下

降趋势。成本提高、开发周期缩短也在压缩该行业的利润率。据悉，在房地产业的各项成本中，占据大部分比重的土地成本提升最快，企业拿地难度加大，在制约房企的开发规模和利润率。此外，近几年人力资源和资金成本也大幅攀升。

► 未来创新资源整合是关键

面对利润摊薄的形势，2013年来房地产企业频繁在产品线上做出调整，动作尤其大。从2012年开始，世茂地产就尝试转型。在保持高质量豪宅开发能力的基础上，世茂逐步增加针对城市青年群体基本住房需求和首次改善需求产品的比例，将产品线从高端扩充至“中高端”，增强了盈利能力。除此之外，万科、保利等多家大小房价在利润摊薄的形势之下也都做出了程度不同的调整转型。分析人士认为，房地产企业的此轮调整，主要体现在对产品线的扩充、实现产品的多元化，这种调整主要基于对市场环境变化的考量，可能成为未来的大趋势。全国房地产商会联盟执行主席顾云昌认为，在未来企业的发展过程中，产品创新能力和资源整合能力将十分重要，因为房地产涉及面很宽，还有不小的增长空间。

• 中国地产将步入“三分化”时代 •

全国房地产商会联盟执行主席顾云昌日前表示，中国地产将步入三分化时代。

中国房地产已经发生的和将要发生的变化可归纳为四个方面。其中，“有形之手”逐步退出或少动，“无形手”充分发挥作用，这是下一步调控的必然方向。第二个变化，是“调控”和“调放”关系，即所谓调控，过去做法以限、堵为主。而以后将开始出现“调放结合”，从增加供应来着手解决房地产问题。第三个变化，是“短效”和“长效”问题，即从短期控制房价目标变成长远调整房地产供求关系、供求结构。房价背后是货币问题，为此要建立城乡统一建设用地市场，加快房地产税立法以及整个税收改革，还有完善住房金融市场，这才是建立长效机制关键所在。第四个变化，改变过去一刀切做法，即不再是中央统一的调控政策，而是各地

差别化的调控政策。

通过上述的“四大变化”，2014年中国房地产和房价将进入“分化时代”。即“城市分化”、“企业分化”、“产品分化”的“三分化”。

其中，“城市分化”指的是大城市的一线城市市场和三四线城市将出现明显的分化，一个火爆一个冷清；“企业分化”指企业将强者恒强，大者恒大，中小企业被淘汰或兼并；产品的分化，即住房产品更加细分，差别更明显。市场在分化，产品、市场业态都不再单一，产品复合程度提高，产品之间差异化越来越大，产品从物质产品向服务产品的转变。

• 土地和房地产是城镇化的重要载体 •

中国房地产业协会副会长朱中一日前表示，土地和房地产是城镇化的重要载体。

推进以人为核心的城镇化，产业支撑是城镇化的重要基础，土地和房地产是城镇化的重要载体。房地产行业首先要关注老百姓的住房问题，就是把符合条件的农村转移人口转为城镇居民，解决住房问题；其次要不断完善市场配置和政府保障相结合的住房制度。

在城镇化过程中，住宅业是为老百姓住有所居服务的重要民生行业，非住宅的商业地产、旅游地产、产业园区地产等，是为相关产业的转型升级提供配套服务的基础性产业。

推进以人为核心的城镇化，需要不断完善市场配置和政府保障相结合的住房制度，为扩大就业服务。要完善双轨制的住房制度，推动形成总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的一个供需格局；既要增加新增的住房供应，又要盘活存量；既要新建又要发展和规范二手房市场和租赁市场，同时还要考虑将进城落户的农民工的宅基地和房产作为资产流转，提高他们在城市里购房和租房的能力。

在贯彻双轨制住房工业体系的时候，不要与保障房市场的供应截然分开。像北上广深这些城市，应考虑增加商品房的供应。但是供大于求的城市的政府怎么通过控制多余住房、控制租赁住房，很多城市都在探索。

像贵阳可以把中小套型的房子租来，政府加一些补贴，租给符合条件的中低收入家庭，这样政府也可以少建一些保障性住房来达到这一目的。

• 房价调控年度目标“落空” •

2013 年全国房价涨声一片，这与年初各地制定的房价控制目标相差甚远。中央提出建立健全稳定房价工作的考核问责制度，问责制能否真正“兑现”，公众颇为关注。专家表示，楼市调控的任务和责任应下沉给地方，对个别房价上涨过快的城市要适时约谈，共同寻找房价上涨过快的原因，制定行之有效的办法。

► 年度房价调控目标或“落空”

国务院 2013 年初出台的“国五条”要求，各直辖市、计划单列市和省会城市（除拉萨外）要制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。多地城市为此提出，当地新建商品住房价格涨幅不高于本年度城市或城镇居民人均可支配收入实际增长幅度。北京、上海等地明确表示要“基本稳定”。

然而，过去的 2013 年，全国许多城市房价都出现明显上涨，完成房价调控目标基本无望。数据显示，扣除价格因素影响后，大多数二线城市的居民人均可支配收入的实际增速都未超 10%，广州为 8.1%，深圳为 8.6%。这一数据远低于房价上涨幅度。

迫于房价调控目标的压力，2013 年第四季度以来，多个城市集体发力进行调控升级。“京七条”、“沪七条”、“深八条”、“穗六条”等政策相继出台，武汉、南京等二线城市也纷纷出台“新政”，内容无外乎严格限制新房价格审批、提高外地居民限购年限、提高或研究提高二套房首付款比例等抑制供需两端的调控方式。

中原地产市场研究部总监张大伟分析，综合数据来看，四个一线城市完成房价调控目标几乎不可能；房价涨幅超过 10% 的城市完成目标希望渺茫；还有 23 个涨幅在 8%-10% 之间的城市完成年度调控任务的难度同样非常大。

► “问责制”遭遇“软执行”

目前，2013 年的各项数据逐渐出炉，以当地 GDP 增幅或是人均可支配收入增长为参照数值，相当一部分城市无法完成 2013 年房价调控目标，但无论是地方政府还是住建部等相关主管部门，都没有提出对地方政府问责的要求。

业内人士分析，有两方面因素导致了地方政府问责行动迟缓。首先，过度依赖房地产拉动地方经济导致了地方政府不愿意问责；其次，政策的不连贯性导致了地方政府解决问题的困难。涨幅控制目标的不明确性是地方政府“逃避”问责的“有力借口”，尚未纳入市区房价统计的广大郊区县房价成为临时拉低房价的最佳支持，比如广州市在去年 11 月份的房价统计中，加入从化、增城两地房价，造成了房价环比、同比大幅下跌的假象。

其实房价持续走高，人们又一次感慨房地产调控沦为“空调”，而地方政府面对问责迟迟不动的态度，令人们对 2014 年房地产调控的信心骤减。2010 年至今没有一个重点城市因为房价涨幅过快被问责，问责制的严肃性受到挑战，也就失去了作为城市住房调控手段之一应有的作用。

中国指数研究院华中市场总监李国政表示，问责制的权威性受到挑战，势必将削弱调控政策的影响力。购房者不仅对“屡调屡涨”的房地产调控措施失去信心，甚至也会质疑楼市长效调控机制。不少分析人士指出，房地产作为支柱行业的地位，也决定了问责制落实的难度，“如何问责，谁来问责，对谁问责”等都会遭遇“软执行”。

► “定目标”应注重科学性

事实上，除了房价调控年度目标“落空”，个税调控也被“悬空”，除北京外，多城市在执行中未公布房屋交易 20% 个人所得税的征收实施细则，政策变成了“只见楼梯响，不见人下来”。

高地价、高利润导致高房价的利益链难以拆除，地方政府放任土地财政依赖就无法改观。专家提出，要扭转这一局面，应贯彻好三中全会提出的要“完善干部考核评价制度”，纠正单纯以经济增长速度评定政绩的偏向。

中国房地产协会副会长朱中一表示，着眼未来，调控方式上会有所变化，以目标控制为手段的调控方式将会逐步淡化。2014 年，应加快推动土地制度改革、房产税扩容等，不动产登记制度的出台令人期待。

住建部政策研究中心原副主任王珏林表示，中央对房地产市场的态度将由需求管理转向供给管理，下一步既要增加供给，又要释放存量。楼市调控的任务和责任应下沉给地方，对个别房价上涨过快的城市要适时约谈，共同寻找房价上涨过快的原因，制定行之有效的办法。

• 二线城市扎堆酝酿提地价 •

近日，郑州、青岛等二线城市纷纷拟调整基准地价，相较此前均有不同程度的上涨。尽管如此，业内人士分析，此举只会相对影响开发商的拿地成本，其拿地节奏基本不会改变。2014年二线城市土地市场有可能还会引来品牌房企对于优质地块的争夺战，“地王”现象有可能不可避免。

► 4个二线城市酝酿提高基准地价

近日，郑州、青岛、海口、厦门拟调整基准地价，与之前相比都有不同程度的上涨。值得关注的是，根据克而瑞机构的统计数据，从上一轮基准地价实施时间到目前，上述4个二线城市房价均有所上涨，且涨幅均超过20%。

青岛市国土资源和房屋管理局市场处处长元廷世表示，调整基准地价的评估有多种方法，包括用房价来倒推地价、基准地价系数修正法、房屋收益还原法等大约4、5种还原方法，地价是随着房价走的，因此地价滞后于房价。这样就可以根据土地、房屋的交易价格，测算出基准地价；鉴于国家要防止房地产过快增长，在这种前提下，基准地价比土地市场平均价格要略低一些。

国土资源部2001年发布的相关规定，各级土地行政主管部门要依照法律规定，建立和及时更新基准地价。基准地价原则上每三年更新一次，并根据市场变化，适时进行调整。

值得注意的是，上述4城市地价调整都过了3年的期限。

厦门市截至2013年实施的基准地价自2007年起施行，郑州市基准地价是2009年公布实施的，海口市原基准地价标准至本轮评估基准日已逾3年。

元廷世透露，青岛市在2007年调整过一次基准地价。2010年又调整过一次，也通过了上级国土部门的验收，但没有实施。因此，当前的情况相当于6年才调整一次。

► 难改开发商拿地节奏

首都经贸大学土地资源与房地产管理系主任赵秀池表示，随着城市设施的完善，基准地价肯定是不断提高的。

但中国房地产学会副会长陈国强指出，基准地价的提高，并不意味着之后地块成交价格的提升。土地成交价格，取决于地块性质、地块规模大小、区位条件以及参加竞拍企业的多少等。

阳光100置业集团常务副总裁范小冲表示，基准地价的调整幅度是有限的。基准地价调整，影响最大的是低价值、非热点城市的土地，而对于一些热门二线城市，影响并不大。对于其中原因，范小冲分析，低价值、非热点城市的土地往往是底价成交，提高基准地价就提高了开发商的土地成本。而对于热门二线城市，多家房企抢地、价高者得，成交价格远高于基准地价。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京表示，由于目前郑州市土地稀缺，房企拿地已现分化，小型房企尚没有能力在郑州拿地，而标杆房企拿地还是依据自身的战略节奏，不会因为基准地价的上升而改变拿地节奏。

► “激战”二线城市在所难免

从目前市场形势来看，一线城市无论是房价和地价的上涨，都已过分透支。随着地价和资金成本的高企，房企的利润空间愈受考验。市场认为，2014年，二线城市将比一线城市具有更大的发展机会。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，一些品牌房企提出不放弃任何一个省会城市、区域中心城市的布局，力争在每一个核心城市的市场份额做到前三，甚至第一。因此，对于品牌房企来讲，不会放过拿地布局核心城市的好时机，2014年二线城市土地市场有可能还会引来品牌房企对于优质地块的争夺战，“地王”现象有可能不可避免。

上海易居房地产研究院研究员严跃进指出，二线城市是新型城镇化的最大战场。二线城市城郊开发需要房企介入，尤其是城市运营商角色的房企。从目前诸多二线城市的政府表态看，做大做强城市，打造国际化都

市的口号很多。这种城市发展的政策导向，势必要求鼓励房企的介入，房企也看到了这种政策需求。

世联地产董事长陈劲松在年度总结报告中指出，2013 年，一线的地价涨势过猛，开发商招拍挂拿地的利润将会很低。恐怕二线城市将主导中国房地产 2014 年的走势。二线城市，尤其是以省会城市为主导的情况将开始出现。

—— 今年“新土改”系列政策有望“破冰” ——

在政策鼓励下，与农民切身利益相关的“新土改”在全国多个地区正在如火如荼地展开，农民从中得到实在的好处。而未来，农村经营性集体建设用地可以有条件流转以后，将促进土地要素在城乡一体化过程中更加合理、有效和科学地进行市场化配置。不过专家还表示，新土改的同时风险亦初现，需完善体制机制。

► 一、突破：多地逐步放开农地流转限制

1、新土改破冰

2013 年，农村土地制度改革受到了前所未有的关注，中央层面和地方政府的声​​音空前密集。十八届三中全会、中央经济工作会议分别作出了重要部署。按照“试点先行”原则，安徽、浙江等省市​​政府纷纷颁发政策条文，解除农村经营性集体建设用地流转限制，推进农地入市工作。

作为国土部确定的 8 个地级市试点之一，浙江省嘉兴市的“新土改”试验被业界称为“嘉兴模式”。在嘉兴市海盐县百步镇得胜村的农民钟雪根表示，自从土地确权流转出去后，他们家 5 口人，每年可以领到一万块钱的土地分红。

以前农民主要的收入来源是依靠耕种土地，由于一年四季都需要耕种，没有更多时间外出务工，而来自土地的直接收入并不理想。施行土地流转后，愿意种地的人可以承包更多别人的土地。更重要的是，经过确权后，那些将自己的土地流转出去的村民，既不用再关心土地，可以放心外出打工，还可以获得“流转”后的稳定增值收益。

据了解，海盐县有一个县、镇、村三级土地流转服务中心，现在农村土地承包经营权流转都可以通过该平台办理。浙江省农业农村工作办公室副主任邵峰介绍，现在土地流转供不应求，只要流出来就有人要。

现行土地管理法规定，农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。这意味着，在原先的制度框架内，农村集体用地无法通过招拍挂等方式入市流通，相关权益也无法通过市场化途径进行分配，同时也限制住了农民获得更多的财产性收入。

目前，这种“二元结构”的制度束缚正在改变。十八届三中全会明确提出，建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，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。

业内分析认为，打破城乡二元制的土地结构限制，尤其是农村经营性集体建设用地可以有条件流转以后，将促进土地要素在城乡一体化过程中更加合理、有效和科学地进行市场化配置，使得农村集体用地在市场化流转方面更为顺畅。

2、各摸各的石头各过各的河

海盐县的改革只是现在全国各地开展土改试点工作的一个缩影。实际上，2013 年深圳、安徽、重庆、浙江等省市​​政府都相继出台官方指导性文件，土地流转试点多方突围，可谓“各摸各的石头各过各的河”。

土地资源十分稀缺的深圳曾在上世纪 80 年代推出“土地有偿使用”模式，并迅速成为地方政府推动经济的重要政策工具。如今，新增土地空间几乎为零的深圳，在“新土改”的探索工作上，比全国其他试点城市显得超前。与上世纪 80 年代的“土地有偿使用”类似，深圳是将农地直接入市的首个尝试者。2013 年 1 月，深圳市政府发布“1+6”文件，鼓励农村符合规划的合法工业用地进入市场。

在此基础上，2013 年 12 月 20 日，深圳市宝安区福永街道凤凰社区的 A217-0315 地块将作为国内首块农村集体工业土地进行正式拍卖。从其出让条件来看，该宗地的收益分配方式为：所得收益 70% 纳入市国土基金，30% 归原农村集体经济组织继受单位。

CRIC 研究中心分析师房玲表示，深圳此宗土地采用的利益分配方式虽然短期收益较少，但是从长远来看，收益更加稳定持久。这是一次大胆

的尝试，这种利益分配方式可以起到很好的激励作用，鼓励各个社区将尚未进行开发的、符合规划的合法工业用地拿出来，使得政府在执行层面面临的阻力减少。

与土地资源相对稀缺的深圳不同，传统的农业大省安徽于 2013 年 10 月启动了全国范围内首单农地经营权流转信托计划。安徽的土地信托试点，是在不改变农村土地农业用途及权属的前提下，土地承包人将其承包的土地使用权在一定期限内委托给受托人进行资本化运作，土地收益则归受益人所有。这个信托计划中土地增值收益的 70% 将分配给农民。

在启动国内首个土地信托计划之后，安徽省 2013 年 11 月发布《关于深化农村综合改革示范试点工作的指导意见》，提出 2015 年底前实现农村集体所有的建设用地、农用地、未利用地和农村范围内的国有土地确权登记发证全覆盖，并允许集体建设用地通过出让、租赁等方式依法进行流转。

广为人知的还有重庆的“地票”模式。重庆市通过把农村闲置、废弃的建设用地复垦为耕地，腾出的建设用地指标优先保障农村自身发展后，节余部分以市场化方式公开交易即形成地票，并成为在全市规划建设范围内使用的指标。

重庆市国土部门相关负责人表示，重庆市在改革中推进了多项重点工作，包括开展农村建设用地复垦，成立农村土地整治中心，提供有保障的地票来源；强化制度建设，对复垦、验收、交易、使用各环节进行规范，形成了相对完善的制度体系等。此外，浙江温州也在 2013 年 8 月出台《农村产权交易管理暂行办法》，自 2013 年 10 月 1 日起，包括农村土地承包经营权、依法可以交易的农村房屋所有权、依法可以交易的农村集体经营性建设用地使用权等 12 类农村产权，都已可以通过温州市农村产权服务中心进行交易。

► 二、“资本入村农民出局”风险初现

“新土改”中勇于进行试点的城市大多是根据各自城市实际情况摸着石头过河。不过，在探索中出现的一些问题尤其是个别地区“资本入村”带来的农民失地“出局”风险也引发社会关注。

被誉为“中国改革第一村”的安徽省凤阳县小岗村近年来大力推进土地流转，将土地集中后转包、转租招商引资，以期借工商资本“入农”

带动经济发展。但小岗村在“土地流转”的过程中，工商资本大举进入带来新气象的同时也出现了不少新问题，如企业经营的土地出现大面积抛荒与闲置，行政力量过多介入致使流转中部分农民权益受损，引发当地群众的不满和质疑。据了解，当地还出现了一些侵害农民权益的流转“走样”现象。比如，流转中出现“以租代征”苗头，农民存在失地风险；需求不足导致的流转率“虚高”；甚至出现农民在违背自己意愿的情况下被迫离开自己土地。

当地的农委干部和农民也已经意识到，土地流转用途缺乏更细化的管理规定，“资本入地”也缺乏相应的退出机制。究其根源是目前土地流转进入门槛不严，从而对进入的工商资本缺乏有效监管和制约。

有分析指出，凤阳县小岗村在“新土改”探索中所遇到的问题和面临的风险具有普遍性的意义。在土地流转过程中，因监管不严而存在的其他方面的隐患还有：将非经营性建设用地强行转化为经营性建设用地，强制农民进行土地流转，甚至占用农民耕地等乱象在各地时有发生。用地失控现象屡见不鲜，侵害了农民自身的权益。

对于这些问题，业内认为，应该警惕“新土改”过程中因为土地流转出现的“与民争利”等风险和隐患，同时快速建立和完善“土地流转”的相关配套政策。

► 三、今年或出多项配套政策

有消息称，相关政策有望在城镇建设用地范围以外的经营性集体建设用地的有偿出让、交易方式、收益分配方式等方面做出具体规定。

中央农村工作领导小组副组长陈锡文在谈到“新土改”时曾明确指出，土地改革有 3 条底线不能突破：第一，不能改变土地所有制，就是农民集体所有；第二，不能改变土地的用途，农地必须农用；第三，不管怎么改，都不能损害农民的基本权益。

在业内看来，未来大规模大范围的“土地流转”试点改革已是大势所趋。因此，当前亟待建立和完善的制度，鼓励土地流转和保障农民权益的双向配套机制。

此外，应不断完善农民流出土地的利益分配机制，比如，鼓励农民流出土地，鼓励工商资本从事农民难以从事的农业上下游配套产业。同时，还要赋予农民对土地流转收益更多谈判权，建立跟随粮价和物价挂钩的租

金增长机制，维护农民权益。

多位业内人士预测，今年相关部门或将密集推出一系列新土改政策措施。除了修订《土地管理法》，颁布《农村集体土地征收补偿条例》、《关于开展农村集体经营性建设用地使用权流转试点工作的指导意见》等，还可能部署开展宅基地制度改革试点。有消息称，相关政策有望在城镇建设用地范围以外的经营性集体建设用地的有偿出让、交易方式、收益分配方式等方面做出具体规定。

以农村土地管理制度改革为主的新一轮土地改革被称为“新土改”。2013年，一些试点城市在“新土改”方面开始新的探索，农民的财产性收入也相应增加，特别是“农地入市”的路径逐渐明晰之后，整个土地市场格局也有望发生改变。随着破解城乡二元经济结构和新型城镇化建设的鼓点加快，起关键作用的“新土改”如何推进也显得愈加重要。

• 住建部力推村庄整治 •

2013年住建部部署、参与的全国农村人居环境摸底调查显示，我国大多数村镇存在“脏、乱、差”现象。日前，住建部发布《村庄整治规划编制办法》，力推村庄整治，而未来房产税立法或将含村镇房屋。

► 住建部力推村庄整治

“枯藤老树昏鸦，小桥流水人家”，如今的村镇。与马致远笔下描述的优美、恬静的村镇景色已经大有不同。根据住建部2013年部署、参与的全国农村人居环境的摸底调查，大多数的村镇均存在“脏、乱、差”现象。对此，住建部村镇建设司司长赵晖解释，过去的城镇化模式下，忽视了村镇的规划，存在照搬城市方法编规划和搞整治；运动式推进，忽视传统文化和当地特色的情况。这一问题或将在新型城镇化背景下，得以弥补。日前，住房和城乡建设部发布《村庄整治规划编制办法》要求各地基于当地的乡村特色，并从改善村庄公共环境和配套设施等方面开展规划编制，提出针对性的整治规划，改善村镇的人居环境。

► 村镇建设缺失

住建部村镇建设司司长赵晖表示，城乡二元结构下，小城镇是一个好东西，但发展得并不好，其中基础设施、配套、人居环境，都存在很大缺失。因此，改善村镇人居环境需要完善城乡规划，划定城市开发边界，控制农村地区的建设强度；与此同时，也要推进村庄的规划编制，制定村庄风貌控制要求。也因为此，住建部编制了《村庄整治规划编制办法》，各地编制村庄整治规划要注重深入调查、准确了解村庄实际情况、避免大拆大建和贪大求洋，尊重现有格局和当地特色。此外，在落实村庄整治规划不可缺失的一环是需要加大村庄道路、垃圾污水治理、危房改造等基础设施的建设力度。

► 房产税或囊括农用房

专家表示，基础设施的建设是提高村镇人居环境改善的重要一环，但涉及到大量资金缺口待解的问题。而村镇缺少内生发展动力，没有稳定的财政来源，是村镇发展薄弱的一大原因。据了解，由于农村产权制度、集体土地流转尚未建立，村镇一级的财政来源较少，大多来自于中央财政的“一事一项”的转移支付。以2013年为例，中央财政用于“三农”的支出安排合计1.38万亿元。业内认为，培育村镇的内生发展动力的关键，应推进房地产税的征收，逐步提高房地产税占地方政府税收的比重，使地方政府的精力从招商引资向提高城镇人居环境转移。一位接近住建部的人士则表示，目前三中全会提出要建立房地产税，这其中不只包括城市土地，还包括农村的集体土地。目前在房地产税立法的研讨上，已经开始考虑在理清产权属性的背景下，把农村集体土地上的合法房产纳入房地产税税收体系的可能性。

• 多地密集查处小产权房 •

“转正”几无可能

近日，在国土部、住建部的联合部署下，多省市正在开展“小产权房”的密集查处工作。专家认为，尽管“小产权房”因为价格低廉而拥有大量的购买群体是基本事实，但是其在建和销售行为是国土资源、住建部门明

令禁止的违法违规行为，当前多省市的密集清查行动，则进一步显示出主管部门对在建、在售项目的“零容忍”态度。

► 多地密集查处小产权房

近日，在国土部、住建部的联合部署下，多省市正在开展“小产权房”的密集查处工作。目前，北京市昌平区、河北省石家庄市栾城县、内蒙古呼和浩特市赛罕区、海南省海口市、广东省广州市花都区已经组织拆除了一批“小产权房”。此外，河南省召开全省视频会议部署相关工作，并向省主管领导专题汇报，以两厅名义起草紧急通知；陕西以两厅名义召开了县一级视频会，并在省国土资源厅成立了工作机构；江苏已要求各市按时上报摸排及案件查处情况。国土部执法监察局负责人近日表示，各地要按照要求坚决做到“三个一批”，即坚决拆除一批“小产权房”，坚决查处一批典型案件，严肃追究一批有关责任人员的责任。另据了解，国土资源部已组织人员先后赴5省（市）督办“小产权房”违法用地查处工作。

► 两部委“坚决遏制”

国土资源部副部长徐德明表示，违法建设、销售“小产权房”，违反了土地利用总体规划和城乡建设规划，不符合土地用途管制制度，扰乱了土地市场和房地产市场秩序，危害性极大。要准确把握认真贯彻落实党的十八届三中全会精神，坚决查处违法建设、销售“小产权房”行为。住房和城乡建设部副部长齐骥也指出，“小产权房”问题危害很大，我国现行法律法规早就明令禁止。但是，受利益驱使，一些地方的农村集体组织、村民和开发单位违法占用农村集体土地，建设并销售“小产权房”。这种乱占滥用土地的建设和销售行为，违反城乡规划法，破坏房地产市场秩序，成为影响社会稳定的隐患。各级住房和城乡建设主管部门要把坚决遏制违法建设和销售“小产权房”，作为当前一项重要的任务。

► “转正”几无可能

专家表示，两部委紧急下发通知部署“小产权房”清查工作，以及地方省市密集展开行动的一个直接原因是回应此前市场出现“小产权房”可以借机“转正”的一些传言。住建部政策研究中心研究员赵路兴表示，十八届三中全会关于农村集体经营性建设用地可以入市的政策红利，引起部分市场人士的误读，认为“小产权房”有“转正”之机。在这种“小产权房有望转正”的误读面前，很多地方一度出现“小产权房”抢购热潮，

部分“小产权房”项目也借机涨价，并由此引发一轮成交热。两部委发声部署清查工作正是希望纠正市场错误舆论，通过对严重违规的“小产权房”项目进行处理，向社会释放明确信号。

• 房产税改革可能摆上“立法”通道

十八届三中全会决定中“加快房地产税立法并适时推进改革”的最新表述，让房产税改革有了新期待。2014年将可能是一个带有渐变色彩的年份，伴随着“加快立法”以及被放置到房地产税制整体中考量，其影响将逐渐走向深入。

► “立法”将会先行

2014年，房产税改革可能进入“立法”通道。根据十八届三中全会决定，“加快立法”在“适时推进改革”之前，这意味着“立法”将成为推动房产税改革的重要路径。发改委官员日前公开表示，2014年拟研究推进房产税法。中国财税法学研究会会长刘剑文表示，第一步很有可能是国务院下设的财政、税务、住建等相关部门联合起草一个房产税法草案。这个草案应该是在已有的房产税暂行条例、房产税在上海和重庆的试点情况和大量调研、内部征求意见的基础上形成的。专家表示，相比破冰试点已近三年却一直徘徊不前，房产税改革一旦进入“立法”程序将会一步一步更有保障地向前推进，在全面深化改革的背景下，这项税制改革不会遥远，但需要一定的过程。

► 直面公平难题

日前，国家税务总局原副局长许善达在公开场合表示，推进房地产税立法有两个难点：一方面，随着时间的推移，土地价值在升值，而房屋在贬值，税基难以统一；另一方面，土地属于国有，而房屋属于私有，一个统一的税如何对两个不同的纳税主体征收，也是一个重大的挑战。上海财经大学教授胡怡建认为，房产税改革应兼顾公平和可操作性，而做到公平需综合考虑增值、受益、能力负担等多方面因素。一些专家也提出，如果说试点期间更多侧重于差异化的税制设计，2014年“立法”启动意味

着房产税改革将必须直面一系列公平难题，税制不仅需要通盘与统筹的整体设计，同时也需要更加具有可操作性、差异化的设计，这是需要智慧的。

► 楼市影响渐深

从引而不发到发而不快，自房产税改革破题以来，其对楼市的影响更多似乎是在信号层面，但一些业内人士指出，就房产税改革对楼市而言，2014 年将可能是一个带有渐变色彩的年份，伴随着“加快立法”以及被放置到房地产税制整体中考量，其影响将逐渐走向深入。从房地产税体系看，包括土地增值税、企业所得税、契税、个税、城镇土地使用税等一系列的税种，而房产税改革的最新思路明确将伴随着整个房地产链条上相关的税种改革，这无疑将对卖方、买方市场都产生深刻影响。专家认为，2014 年，房地产市场将更加呈现差异化的特征，这也要求房地产市场调控将凸显长效机制的构建，税收政策对楼市的影响需要一个过程，需要市场自身的平衡，而房产税改革对楼市产生长期深刻影响已经起步。

—— 银行将进一步强化房企“名单制”管理 ——

日前召开的全国银行业监管工作会议强调，严控房地产贷款风险，高度关注重点企业，继续强化“名单制”管理，防范个别企业资金链断裂可能产生的风险传染。专家表示“名单制”管理的效果显而易见，但大型房企信贷集中度或将降低。

► 强化“名单制”管理成趋势

在房地产调控继续收紧的背景下，银行机构对房地产企业的开发贷往往实行“名单制”，更青睐资金实力强、规模大、资金回笼快的优质房地产企业，特别是房地产龙头企业。从目前情况来看，这一趋势将被进一步加强。某国有大行相关部门负责人表示，2013 年该行已进一步强化了房地产企业贷款的“名单制”管理，并相应提高了房地产企业贷款的准入标准。标准为：房地产企业实收资本由 3000 万元（含）提高至 5000 万元（含）以上；企业或其控股股东近 3 年累计竣工房屋面积由 5 万平方米（含）提高至 10 万平方米（含）以上，或累计实现销售金额由 2 亿元（含）提

高至 5 亿元（含）以上；项目公司控股股东开发资质须三级（含）以上，其参股股东之一开发资质须三级（含）以上。

► “名单制”管理的效果显而易见

社科院财政与贸易经济研究所博士高广春认为，“名单制”属于正面清单。银行机构按照名单进行房地产开发贷款，经筛选进入名单的企业大多风险较小。“名单制”管理的效果显而易见。从五大行 2013 年半年报数据来看，工行加强房地产开发贷款限额管理。截至 2013 年上半年末，工行境内分行房地产领域相关贷款不良额较上年末下降 0.4 亿元，不良贷款率下降 0.04 个百分点至 0.38%，农行继续严格控制房地产贷款投放总量、优化房地产贷款结构、重点支持核心客户和优质客户、加强贷后管理等措施，房地产业不良贷款余额下降较多。上半年不良贷款余额、不良贷款率分别较上年末减少 12.38 亿元和下降 0.37 个百分点。中行、建行、交行的房地产贷款余额也得到较好控制，三家银行表示将继续实行并强化房地产业“名单制”管理和额度管理，同时开展房地产贷款压力测试，及时排查风险。

► 大型房企信贷集中度或降低

银监会此次对房企风险的着重强调有可能带来的直接影响是：房地产开发贷款规模进一步受到严控。社科院财政与贸易经济研究所博士高广春表示，监管部门一直要求银行业要严控房地产开发贷款，但目前房地产开发贷款依然占据相当比重，房地产开发贷款规模仍未受到很好的控制。因此，下一步，对于银行来说，开发贷款总量控制将是工作重点。事实上，多家银行已经表示继续严控房地产开发贷款总量，新发放贷款主要投向大型房地产企业。考虑到银行机构对大型房企的青睐，也自然会产生信贷集中风险。目前已有部分银行机构意识到这一问题，并表示会采取一定措施，因此，大型房企信贷集中度或将降低。

• 保障房建设应量力而行 •

中国社科院金融研究所研究员易宪容日前表示，保障房建设应量力

而行。

在国内住房市场十分繁荣的前 10 年，保障性住房建设存在缺失与不足，这两年在某种程度上有了积极的进展。国内保障性住房建设不仅大量建造，而且有了一个保障性住房建设的中长期发展规划。这当然是好事，但对于保障房建设，政府应注意以下几个问题。

一是不能够因为大造保障性住房，而把建造保障性住房作为整个国家经济宏观调控的工具，而是要量力而行。否则容易造成保障性住房建设粗放型扩张，造成土地、建设资金等各种资源的浪费，也容易出现质量低劣的住房。

二是政府不要希望建造保障性住房能够在短期内解决城市中低收入居民的住房问题。

三是要打造中国住房保障体系，仅靠政府财政支持是杯水车薪。比如 2012 年全国房地产开发投资达到 6 万亿以上，中央政府财政补贴 1000 亿杯水车薪。因此，大量增加保障性住房更需要利用市场的工具。关键要保证保障性住房分配信息公开透明、公平公正，坚决不能让保障性住房进入市场成为赚钱的工具。

大力建设保障性住房的思路基本上是借鉴新加坡和我国香港特别行政区的经验。香港的人口只有 700 万，新加坡人口只有 300 万，他们都花了六七十年时间才有建成当前的保障性住房体系。而作为一个 14 亿人口的大国，又有大量的农民要进城，政府财力与之相差很远，因此，中国要建立起香港那样的住房保障体系没有一百年以上的时间根本就不可能。

• 房地产未到崩溃时间点 •

住建部副部长仇保兴日前表示，房地产未到崩溃时间点。

实现健康城镇化或者新型城镇化，关键要解决底线问题。具体而言，我国健康城镇化必须守住五个底线，也就是大中小城市和小城镇应该协调发展、城市和农村应该互补协调发展、实现紧凑式的城镇空间密度、防止出现空城，以及防止文化遗产和自然遗产流失。目前中国超大城市规模过

大，理论上而言，中小城市尤其是城镇群轴有大城市不可替代的功能。

普遍观点认为，中国城镇化率还不够高，还有很大空间。这其实是一个错觉，给人感觉到城镇化是无限发展的。不少地方存在城镇化路径依赖，有的省已到 60% 的城镇化率，以为还有 90% 等着，错误预期导致大家认为不管到什么程度都可以继续城镇化，盲目建设新城等。什么是新农村？很多人认为新农村是消灭农村、消灭农民、消灭农业，这是完全错误的。

房地产政策如今有一个鲜明转变，就是房地产要回归“居者有其屋”的基本需求，回归到城市空间的公平分配和使用上来，绝不能成为过度投资的渠道。房地产调控模式应该化整为零，如深圳的问题深圳解决，不必中央出政策。

现在解决房地产存在的问题还来得及，日本在上世纪 80 年代，就是城市化的末端房地产崩溃，因为后面的动力没了，这就是房地产崩溃的时间点。中国离这个时间点还有一些日子，此时要是能想明白，采用微调的方法，可以调节过来。

• 房地产增速将逐年下降 •

住建部政策研究中心主任秦虹日前表示，房地产增速将逐年下降，在未来，房地产市场的机会主要在结构性机会。

2014 年的房地产市场将分化非常明显，房地产增速也很难再保持两位数以上，未来中国的消费增长将会改变很多中小城市的区位价值，房地产应该抓住这一市场的结构性机会。

过去房地产市场就是一个趋势性的机会，房地产销售连年增长。但今后房地产今后增速很难再保持两位数以上，并将逐年下降。

2014 年的房地产市场将是分化非常明显的市场。又有机会，又有分化。未来的房地产市场不是没有机会，主要是结构性的机会。

这个结构性的机会在哪里？这主要来自两个层面。第一，从地理区域位置来说，未来中国的消费增长将会改变很多中小城市的区位价值。不是只有一二线城市有机会，三四线城市也有机会。受大城市辐射非常明显

的周边的中小城市未来都是有机的。第二，随着产业结构升级，写字楼市场以及伴随着消费结构升级，能够打造旅游休闲的旅游地产，以及楼宇经济，还有马上要大规模发展的养老服务社区，这些都是房地产市场存在的结构性机会。

• 2014 楼市调控告别“一刀切” •

当前中国房地产以“市场化”为导向的改革背景下，中央政策正式告别“一刀切”趋向“分类调控”的思路已确立，2014 年将开启全新的房地产长效发展机制建设周期与调控差别化的执行策略。无论是第十八届三中全会还是中央经济工作会议，中央的大政方针对房地产政策调控的指向已经明确，即淡化中央层面的直接行政调控，特别是直接针对房价的调控已经不再提，房地产调控地方差异化也更加明显。

2014 年房地产调控大方向不变，即调房价与增供应思路继续执行，总体基调上讲是调控不放松，但有压有保，以地方政府执行既有政策为主，分城市实行差别化控制。2014 年房地产调控将呈现三大趋势：

一是城市区域严重分化不均，调控政策不会放松，但有保有压。2013 年房价涨势出现分化，决定了延续到 2014 年的调控差别化。国家统计局数据显示，北上广深等一线城市房价已经连续 3 个月同比涨幅超过 20%，但另一方面，部分二三线城市却存在去库存压力，房价上涨后续动力不足。住房城乡建设部部长姜伟新在部署 2014 年工作时明确表示：“2014 年要保持房地产调控政策连续性和稳定性，执行好既有调控措施”，说明 2014 年房地产调控大方向不变，即调房价与增供应思路继续执行，总体基调上讲是调控不放松，但有压有保。无疑，行政管制手段退出，将采取过渡期的办法，预计在 2015 年前后会逐渐全面退出。

二是中央调控告别“一刀切”，地方执行差别化，因地制宜。在 2013 年 12 月 24 日举行的全国住房城乡建设工作会议上，住建部部长姜伟新表示，2014 年我国将更加注重分类指导，北上广深等房价上涨快的城市调控政策将继续从严，房价开始下跌城市将注重消化存量，控制新开

发总量。不搞“一刀切”是符合实际情况的。过去 10 年调控的失败经验告诉我们，“北京生病，全国吃药”的调控模式不可延续，中央层面上全局性的政策调控不会出现。一线城市和热点二线城市限购限贷等措施短期难以退出，适当延迟改善性需求释放及抑制投资性需求，仍将是 2014 年的主基调。

三是行政性调控逐渐淡出，改革方向凸显市场化。2013 年房地产行业政策面有两件意义深远的事情值得关注：一是 2013 年 10 月 29 日，在中共中央政治局第十次集体学习中，明确了以市场化为主、以保障房为辅的住房供应体系建设；在提到供应体系建设时，会议前所未有地用了“千方百计增加住房供应”的措辞，促进供应被放到了前所未有的高度。二是 2013 年 11 月 15 日，在三中全会最终公布的决定中，对房地产行业虽无明确表态，但诸如“处理好政府和市场的关系，使市场在资源配置中起决定性作用”、“建立城乡统一的建设用地市场”、“完善城镇化健康发展体制机制，推进以人为核心的城镇化”等内容均毫无悬念地将对未来行业发展起到巨大推动作用。

作者 亚太城市房地产研究院院长 谢逸枫

• 地方房地产调控政策现分化 •

临近月底，地方“两会”密集召开，作为关乎国计民生的重要产业，房地产市场调控走势向来是舆论关注的焦点。2013 年，房地产市场涨势惊人，那么在新的一年，各地方的房地产调控将以怎样的姿态面世？

日前，住房和城乡建设部副部长仇保兴表示，房地产政策如今有一个鲜明转变，就是房地产要回归“居者有其屋”的基本需求，回归到城市空间的公平分配和使用上来，绝不能成为过度投资的渠道。房地产调控模式应该化整为零，如深圳的问题深圳解决，不必中央出政策。

据统计，截至 1 月 19 日，在各地的政府工作报告中，只有部分地区直接提及房地产调控，而涉及房地产调控的报告中，有关房地产市场的政策主要集中在两大方面：第一，加大保障房供给力度，如浙江提到“开工

建设城镇保障性安居工程住房 15 万套，竣工 11.5 万套”；第二，加快城中村、棚户区 and 旧房改造，如宁夏提到“改造棚户区 9.2 万户，安排资金 3.4 亿元，改造危窑危房 4.5 万户”。

但值得注意的是，各地政府工作报告对于有关房地产调控方面的表述不尽相同。如北京、上海这样的一线城市在政府工作报告中对房地产调控有明确表述，要求“严格执行房地产调控各项政策措施，促进房地产市场平稳健康发展”，其中北京提出要“坚决保持房价基本稳定”，而上海则提出要“确保住房用地供应”。相比之下，二、三线城市居多的河北提出“促进房地产市场健康发展，支持住房改善性需求”。由此可见，各地方政府对于房地产市场的调控政策均各有特点，已经不是往常的“一刀切”手法。

未来的调控会更多调动地方的积极性，以地方为主是政策的一个趋势；分类管理、化整为零的提法，就是由地方来承担调控的主体责任，中央不再统一发号施令，一刀切。未来地方政府在房地产调控当中，会有更积极的表现空间，有些城市会进一步收紧，有一些城市会逐步放松，政策方面会出现明显的差别化。

中原地产市场研究部监测数据显示，从住房平均供求比来看，2012 年，一线城市为 1.14，二线城市为 1.21，三四线城市为 1.39；而 2013 年，一线城市平均供求比降为 0.87，出现供不应求情况，而二线城市及三、四线城市则显得颇为稳健，供求比与 2012 年持平。

经历了过去十年粗放且迅猛的发展，如今一、二、三线城市分化发展特征明显，因此全国房地产市场已经很难用同一周期概括。2014 年，市场将在资金流动性偏紧的背景下量价增速回落，房地产调控政策也将逐渐回归市场与保障的双轨制。此外，以房产税等市场调节手段将逐渐替代行政干预手段。

生产要素的集聚，促使劳动力向二三产业大批转移，反过来增强这个城市城镇化建设的吸引力和承载力。当产业聚集和城镇化推进的“二重奏”越来越和谐时，农民市民化进程的速度也会越来越快。

同理，决定农民“进城”还是“出城”的根本因素，在于城市或农村谁的优势更大，谁更有吸引力。也就是说，如果能享受到与市民同等的教育、医疗、文化、社会保障等公共服务，就能吸引农村富余劳动力彻底

洗脚进城，逐步转化为市民。如果农民进城后发现养老、医疗等保障依然与城里人有天壤之别，城市并非“安居之所”，那么他们可能一只脚刚踏进城市门槛又想抽回来。因此，新型城镇化规划的重点就不能放在增加了多少 GDP、多少投资上，而是要放在规划多少农民进城、多少农民就业、农民享受多少公共服务、多少农民纳入了城市社会保障等这些以农民为核心的民生问题上。惟有如此，“人口城镇化”才不会沦为一句“空谈”。

“逐水草丰美而居”，曾是远古游牧民族迁徙的目的。如今，对于渴望进城的农民而言，他们的目的也是为了让家人生活得更美好。因此，“如何规划人”，“如何让城镇化真正惠及农民”，这两根弦在新型城镇化规划的制定过程中一定要绷紧，不能急于求成，而要谨慎推进。毕竟心急吃不了“热豆腐”。

城镇化本身就是一种微缩的改革挑战，与全面深化改革的大进程息息相关。有理由相信，随着十八届三中全会的改革精神得到全面落实，中国必将实现质量型城镇化。





时事评论

“卖地收入创新高”或是楼市转向标志

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。

2014 或开新篇章

2013 年这一年，最大的变化莫过于中央对房地产市场的政策思路和管理方式的转变，“调控”已不再是主旋律。而在这一年，房企销售业绩猛增，融资及海外拓展需求加大。经历了 2013 年的繁荣发展，2014 年的房地产市场将何去何从？从住建部近期的会议中，或能管中窥豹。在未来楼市分类指导、城镇化盘活或是新篇章。

► 一、政策面：从“杀手锏”到维持宏观稳定

2013 年年初楼市继续加速回暖，招来自 2010 年开始、2011 年升级之后的新一轮政策加码——“国五条”及其细则，其中继续强调房价控制目标、限购升级抑制投机投资，特别是对二手房从严征收 20% 个税政策，当时被喻为本轮调控的“杀手锏”，并被寄予厚望。

然而，各地陆续出台的细则令人失望，除北京明确“20% 个税”实施时间外，绝大多数城市只是重申了“国五条”细则的要求。

“杀手锏”的结局是“重拳打在棉花上”，而“国五条”中唯一得到地方政府普遍执行的是房价控制目标，这几乎成为今年调控的主基调。为完成该目标，北京、上海、广州、深圳、合肥、厦门、沈阳在预售证审批环节严格限价，北京还通过土地出让采用“限房价、竞地价”方式、加大自住商品房的供给来控制房价。

即便如此，此轮调控并没有改变房企和购房人对未来房价上涨的预期，广州、深圳、北京、南京等城市“日光盘”再现，动辄一个项目几百套房源却有数千人排号。在这样的背景下，新一届政府对房地产调控却迟迟没有明确表态，国务院常务会议上更是鲜有提及“房地产”字眼，这让业界更加无所适从。

事实上，新一届政府一直在关注房地产市场的变化，不提“调控”不代表不调控了。一位接近住建部的权威人士表示，8月前，经济下行，中央还要依托房地产支撑经济和财政，因此，当时还是以稳定为主。新政府已经注意到部分热点城市房价涨幅较大、少数城市交易量大幅下滑的市场变化，多次作出重要批示，召开专题会议，研究部署稳控房价工作；住建部会同有关部门先后4次召开重点城市房地产市场调控工作部署会议，指导和督促有关城市采取有力措施遏制房价过快上涨。

下半年以来，政府的调控思路从过去的“一刀切”，变为因地制宜、分类指导。中国指数研究院常务副院长黄瑜指出，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策，不同城市由于市场走势分化，政策取向将出现各有不同。

► 二、房产市场持续“火热”

2013年楼市全面回暖，一、二线城市房价持续快速上涨。与此同时，房企业绩大丰收，海外投资步伐不断加快。

1、市场面：房价飞奔销售火爆

价格方面，2013年以来，房价同比涨幅较高的城市主要集中在一线城市和个别二、三线城市。数据显示，9月北京、上海、广州、深圳等一线城市同比涨幅首次全部超两成，至11月，全国70个大中城市中，除温州房价同比下跌外，69个城市房价同比上涨，北京、上海、广州、深圳四大一线城市继续领涨，上海涨幅最高，达到21.9%，其次是北京21.1%、深圳21%、广州20.9%。

中国指数研究院的数据显示，11月，百城房价指数环比连续18个月上涨，2013年以来累计上涨10.74%，同比连续12个月上涨，涨幅扩大至10.98%，十大城市涨幅明显高于百城平均水平，北京、广州、深圳尤

为突出。

住宅销售量方面，与上述房价一般，也“热情似火”。国家统计局的最新数据显示，2013年前11个月，全国商品房销售面积已经突破11亿平方米，同比增长21%，商品房销售金额近7万亿元，同比增长31%，其中，住宅销售面积和销售金额同比分别增长21%和31%。

中国指数研究院数据显示，2013年以来，重点城市住宅成交量同比增长16%，总量为近四年同期最高。全国来看，商品房销售面积和销售额增速明显好于去年，规模创历史新高。

销售市场的持续火爆，引燃了土地市场。国家统计局的最新数据显示，2013年前11月，全国房地产开发企业土地购置面积为3.5亿平方米，同比增长9.9%，这是自2011年前11个月以后首次同比正增长，2013年1-10月份该指标为同比下降3.6%。全国土地成交价款8669亿元，同比增长31.5%，增速比1-10月份提高19.8个百分点。

多种市场利好也刺激了土地市场的热情。全国来看，土地出让金也呈现飙升态势。截至目前，全国300个城市土地出让金总额为3.04万亿元，已大幅超过2012年全年。

2、房企业绩靓丽加快出海步伐

2013年可以说是房企的丰收年，对大多数房地产企业而言，完成今年销售目标已基本没有悬念。

中原地产市场研究部统计数据显示，截至12月12日，包括万科、保利、恒大等在内的30家房企2013年前11月总销售业绩已突破万亿元，达10457亿元，同比涨幅高达33.7%。而万科、保利、中海、绿地、万达等5家房企年内销售业绩已突破千亿元。

除11月完成销售目标的融创、华润、瑞安和旭辉等房企外，世茂、碧桂园、中骏等多家上市房企早在10月就已完成销售目标。链家地产市场研究部张旭认为，2013年相对宽松稳定的政策环境、旺盛的市场需求，使得推盘的新项目去化率较高，是房企销售再创新高的主要原因。

与此同时，房企海外投资步伐不断加快。2013年2月，万科首次进军美国，以1.75亿美元与美国铁狮门公司合作开发旧金山一个豪华公寓项目。6月，以张欣家族为首的SOHO中国联手巴西财团以7亿美元购得美国通用大楼40%的股权。8月，万达宣布在伦敦建造酒店的计划；10月，

复兴国际以 7.25 亿美元买下纽约曼哈顿摩根大通第一大楼。11 月，富力以 85 亿元人民币收购了马来西亚一幅土地。表现最抢眼的绿地，于 7 月、10 月、11 月分别在美国洛杉矶及纽约、韩国、澳大利亚等地投资总额超过 100 亿美元，而在 2014 年还计划再落实同等投资规模的海外项目。

► 三、分类指导城镇化盘活存量

经历了 2013 年的繁荣发展，2014 年的房地产市场将何去何从？从住建部近期的会议中，或能管中窥豹。

1、楼市分类指导

住建部部长姜伟新日前在“全国住房城乡建设工作会议”上明确表示，2014 年楼市调控将增强针对性，要进一步强化地方政府稳控房地产市场的责任。针对房地产市场出现的新情况，更加注重分类指导。对于房价上涨过快的城市要从严落实差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施，增加住房用地和住房有效供应；库存较多的城市要注重消化存量，控制新开发总量。同时，要完善住房供应体系，研究共有产权住房开发建设，强化市场监管，加强商品房预售和销售的全过程管理。2014 年将进一步扩大城镇个人住房信息系统联网城市范围，探索建立各省、城市与住建部联动的信息系统建设工作机制。

专家认为，展望 2014 年，土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步确立，但是市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就，在热点城市房价仍然上涨的背景下，难以期待限购限贷政策的放松，现有的行政化调控手段很难在短期内退出，不同城市的政策取向继续差别化。

中国指数研究院常务副院长黄瑜指出，中长期来看，不动产登记、财产公示等制度出台，房地产税改革试点的进一步扩大，将进一步促进长效机制的建立和完善，限购限贷等行政性措施才有望逐步退出，促使房地产业发展更加健康。对于未来的市场走势，预计 2014 年全国销售面积同比增速将前高后低。

2、城镇化盘活存量

此前召开的中央城镇化工作会议也为 2014 年的房地产市场明确了诸多方向。

上述会议提出了推进城镇化的六大主要任务：一是推进农业转移人

口市民化；二是提高城镇建设用地利用效率；三是建立多元可持续的资金保障机制；四是优化城镇化布局和形态；五是提高城镇建设水平；六是加强对城镇化的管理。会议提出，要全面放开建制镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，合理确定大城市落户条件；重点发展城市群，以盘活存量为主，适当提高城市的住宅用地比例和容积率水平。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫认为，在推进新型城镇化中，住房作为基础性、配套性的作用，是重要的民生定位不会改变。会议提出的重点发展城市群，适当提高城市住宅用地比例，意味着各城市，特别是特大和大城市，将会出现中心城区“退二进三”的城市更新，未来房地产市场供应规模将会增加。

海通证券则认为，“盘活存量”是十八届三中全会和城镇化会议在土地制度方面的最大变化。“盘活存量”意味着原来政府的“征地—卖地”模式将发生改变，存量土地再开发将成为未来一线城市土地供应的重要方式，城市土地再开发机遇凸显。

• 房地产基金异军突起 •

2013 年，我国私募股权投资市场深陷“寒冬”，但房地产基金却异军突起、一枝独秀。专家表示，房地产基金与普通的股权投资基金相比具有退出便利和回报可期的特点，尤其在当前国内退出渠道不畅、房地产行业景气度较高的大背景下备受市场青睐。长期来看，我国加速推进新型城镇化建设有望为房地产基金发展带来长期支撑。

► 2013 年房地产基金异军突起

2013 年，我国私募股权投资市场深陷“寒冬”，但房地产基金却异军突起、一枝独秀。清科研究中心最新发布的统计数据显示，2013 年前 11 个月内，无论在募资、投资还是退出市场，房地产基金均位居榜首。从募资情况来看，2013 年前 11 个月内，我国私募股权投资市场共计新增 131 只房地产基金，已披露募资金额为 105.11 亿美元。房地产基金在数量上占国内股权投资市场新募集基金总量的 40%，募资金额占比约 34%。

从投资情况来看，2013 年前 11 个月内，房地产行业发生投资交易 101 起，排名首位，数量为第二位的 1.58 倍；已披露交易金额为 62.02 亿美元，同样位居榜首。从退出市场来看，2013 年前 11 个月内，房地产行业获得 53 起退出，而排在第二位的能源及矿产行业仅完成 18 起退出。

► 房地产基金受青睐原因

歌斐资产管理合伙人兼 CEO 甘世雄表示，房地产基金之所以受到热捧是因为它解决了股权投资基金的两大难题：一是项目退出更加便利。房地产基金不存在“上市难”的尴尬，主要通过项目出售，灵活实现退出。另一方面，项目退出预期收益相对比较明确。清科集团创始人倪正东表示，由于赚钱快、运作也相对稳健的特点，所以房地产基金从去年开始备受业内关注，已经成为股权投资行业中增长最快的一个领域。整个房地产投资额是逐年上升的，房地产行业还是相对比较景气。国内房地产基金的投资理念多以“赚快钱”为主，因此回报倍数普遍不高，但 IRR（内部收益率）较为可观。

► 城镇化为房地产基金带来长期支撑

业内人士预计，未来几年房地产基金仍将处于高速发展期。其中，我国新型城镇化建设加速推进将为房地产基金发展带来了更多机会。深圳市金融办副主任肖志家表示，未来一段时间随着房地产基金的迅速崛起，国内房地产市场开始进入产融结合，必将在一定程度上改变原来房企资金的来源结构以及房地产开发的传统模式，逐渐成为银行信贷、资本市场融资的有益补充，更好的为加快城镇化、优化城市空间布局、扩大经济内需增长提供保障。汇联金控房地产基金部总经理李山博认为，房地产基金目前是刚刚在国内见雏形，而政策的调控使得其加快了节奏，目前它仅仅是补充经营系统的工具，这个工具是来源于民间的理财，所以相信它未来的空间非常大。

• 房企多元化开发突围住宅调控 •

旅游文化、城市商业、退休养老……不断涌现的新领域，使得嗅觉

敏感的房企迅速拓展开发思路。多元化能规避房企风险，未来企业将会更加细分，在地产产业链上也会更加的延伸。地产企业近年“华丽转身”，纷纷加大商业地产拓展力度，实施多元化布局。不少房企涉足旅游地产、养老地产等“泛地产”项目，拓展“全地产”之路。

► 商业地产如火如荼

在后调控时代，不管是开发商还是投资者的投资中心逐渐从以前的住宅市场向商业地产市场转移。楼市成交持续在高位运行，在刚需火爆的刺激下，改善型购房者及投资客也相继入市，大户型及公寓成交增加，商业地产升温明显。专家认为，核心商圈的商铺、社区商业、精装公寓以及写字楼投资，其共同之处就是一定要重点考察物业管理公司的资产运营与管理能力，这直接关系到物业的增值能力与投资价值。此外，在史上最严调控之后，城市综合体项目成为楼市新宠。“城市综合体”就是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

► 争食旅游地产“蛋糕”

与普通住宅、商业地产不同的是，旅游地产高度依附于旅游业的发展水平，具有科学的规划、功能复合、附加值较高和宜于投资等特征。这些特征使旅游地产在居住品质、投资价值和发展前景方面，比单一的住宅或商业地产项目具有更多的优势，因而备受开发商和购房者关注和青睐。投资规模之大、拿地数目之多、进驻领地速度之快，从一组组惊人数字中，可以看到房地产龙头企业正随着市场创新的步伐，在旅游地产领域里进行着观念创新和战略创新。其中最典型的代表便是万达集团，万达集团率多支“联合舰队”分别斥巨资投入全国各地旅游地产项目。万达集团企业文化部总经理石雪清曾表示，万达预感到了旅游地产作为商业地产的一个新的增长点，存在巨大的商机。旅游地产今后将发展成为同商业地产并驾齐驱的支柱产业。

► 养老地产或成新增长点

主题地产渐成房产开发新蓝海。养老地产是主题地产的一种，保利、万科、远洋、绿地、合生、万达等企业在内，全国已有超过 80 家房地产企业进入养老地产领域。据机构数据统计显示，按照养老地产在 2035 年

达到均衡的速度计算，选择养老地产的群体占比可能达到 15%。这意味着，在 20 年内，养老地产面积的最大缺口将超过 21 亿平方米，因此具有前瞻性的大型房企也纷纷加快布局养老产业的步伐。前不久有消息称，万达与中国太平保险集团有限责任公司签署战略合作协议，双方将在养老地产及商业地产方面展开合作。万达集团董事长王健林表示，房地产并不是一个万年长青的产业，养老地产一定是地产业今后突围转型的一个主要方向。

• 商业地产不是地产 •

中国人民大学房地产研究中心教授鲁炳全日前表示，商业地产不是地产。

自 1995 年广州的中华广场开始，便已经开启了中国商业地产的投资开发，拉开了商业地产发展序幕。而从 2010 年下半年开始中国房地产行业发生了重大变化，所有一线房地产企业都高调宣布纷纷的加大对商业地产的投资，其中包括发源于重庆的龙湖地产。西部几大城市的商业地产也从 2010 年下半年以后进入到高速发展阶段，迎来了商业地产的发展春天。

为什么到了 15 年后众多房地产企业才开始宣布纷纷进入商业地产，加大这方面的投资呢？因为受新一轮的房地产调控影响，很多开发企业认识到以前依靠大量的存量土地进行滚动开发模式已经走到了尽头，万科等一线房企就是这样成长起来的。但这些一线房企要继续保持良好的盈利能力和市场竞争力只有改变以往的投资模式。通过经营性资产的投资开发来优化资产资本结构，提高持续盈利的能力，商业地产就扮演者至关重要的角色。

商业地产不是地产，它是非银行类的金融产品；商业地产项目是永远不可复制，因为商圈不可复制，所以不要盲目复制；商业地产造就资本家。如何让自己所拥有的商业物业成为资本市场的宠儿，就能够造就自己成为资本家。

• 2014 年楼市博弈重新开始 •

在不知不觉中 2014 年已经来临，过去的一年房地产市场行情已经落下大幕。而在新的一年中楼市将走向何方仍然是未知数。综观去年末整体的市场走势以及政策走向可以看出，2014 年房地产行业仍然充满着各种悬念。

近期，人们最关心的就是在新的一年里房价的走向将是如何。机构以及专家们的普遍观点认为，2014 年房价仍然拥有比较强的上升潜力。而事实上，按照国家统计局在 2013 年 12 月 18 日发布的 2013 年 11 月份全国 70 个大中城市住宅销售价格统计数据显示，北上广深等一线城市房价连续第三个月同比涨幅超过 20%，而一线楼市的二手房市场也异常火热。

从这些数据就可以看出，经历了去年一年市场较为旺盛的销售以后，不仅企业本身，包括购房者都开始对后市产生了较为强烈的信心。但值得关注的是，在去年年末，楼市也经历了一波较为平淡的行情。从广州来看，去年的 12 月一手住宅市场的整体成交数据就不理想，相比 2012 年显得更为惨淡一些。这表明了一种现象，那就是市场的观望情绪已经开始再度出现。这并不是说对于行情人们开始失去信心，而是在当下的政策环境之下，市场的变数仍然存在。众所周知，房地产市场是一个政策主导的市场，业内各方的心态，特别是买家的心态会随时跟着政策的变化而转变。从这一方面就可以看出，未来一年企业销售和购房者之间会存在着一种博弈的状态，特别是刚性需求买家。由于去年楼价上升较快，买家的承受能力已经开始被消磨，如果价格进一步走高，将因为一些临时性的政策使得不少买家进入观望状态，而这将很有可能改变行情的走向。

从另一个方面来看，政策既是主导市场的因素，同时也是最受关注的博弈之一，特别是国家与地方之间。从去年就可以看到，地方政府既要依靠房地产行业，同时也背负着控制房价的任务指标，这已经使得不少城市出现了一些非常奇怪的现象，比如说双合同的出现、地方与国家数据的频繁打架等等。从近段时间来看，由于企业信心充足，一线城市的土地市场也延续着火热的态势，这对于地方政府来说是好事情。但是另一方面，地方政府也不得不用一些强硬的手段来控制房价的过快上涨，土地价格的过快增长使得这一任务变得越来越难。如何协调面粉贵过面包这个问题将

持续存在。

目前，国家对于楼市调控的主基调是“建立长效机制”。也就是说，从长远来看，房地产市场调控还应利用财税、土地、金融等手段多管齐下才能不断增加协调性与针对性。信贷手段灵活性强，土地调控最为直接，而税收制度的建立则是长远之计。这些机制能否快速有效地进入市场，是决定了2014年楼市各方博弈最后结果的关键因素。

• 房地产信托 2013 年单体风险频现 •

在房地产企业的融资结构中，房地产信托扮演着极为重要的角色，而房地产业务亦是信托公司最重要的利润来源。业内人士表示，目前传统房地产业务的利润空间正逐步缩小，信托公司只有根据市场变化情况进行主动管理，进行基金化的房地产信托转型才是未来的出路。

► 2013 年房地产信托升温

用益信托的在线统计数据显示，2013年房地产信托成立数量为972款，规模总计3006.07亿元，占全部信托产品的比重为34%，产品的平均期限为1.91年，平均年收益率为9.52%。其中，2013年上半年房地产信托的成立规模为1385.17亿元，占全年的比重为46%。而2013年下半年房地产信托的成立规模为1629.65亿元，占比为54%。房地产信托在下半年成立规模提升明显。分析人士表示，从新增规模分析，上半年政信合作类的基建信托规模增长较快，而下半年以来，审计署调查地方债务，信托公司规避地方政府债务风险使得基建信托成立规模高台跳水，相应的信托公司重拾房地产信托业务使得成立规模提升。

► 单体风险频现

随着前两年飞速发展的房地产项目的陆续到期，房地产信托在2013年迎来了大规模兑付。2013年是房地产信托的集中兑付期，引发市场对于房地产信托兑付风险的关注，相关风险时有暴露。据某第三方研究机构的数据统计，从2012年年初至今，已有约15款房地产信托项目因流动性等问题暴露兑付风险，占全部暴露风险的信托项目的逾七成，其中有不到

半数的房地产信托通过公开诉讼的司法途径争取权益，且大多数发生在刚过去的2013年。用益信托分析师帅国让认为，房地产信托产品能否到期兑付和房地产行业的宏观调控有紧密的联系，也是房地产信托最显著的风险特征之一。大部分地产信托投资项目均是由于融资方受到前期限购、限价和限贷等调控措施影响，项目租售严重低于预期造成回款困难；同时在调控环境下，银行借贷、资本市场融资等筹资渠道都会受阻。各种因素叠加导致融资方违约风险，从而信托出现兑付风险。

► 房地产信托亟待转型

用益信托分析人士表示，由于我国政府实施积极财政政策和稳健的货币政策，房地产调控短期内不会退出；银监会对房地产信托的监管力度也在加大，房地产信托需要提高自身的管理水平，实现转型的任务也要提上日程。在基金化房地产信托产品方面，业内较早进行尝试的是平安信托、中信信托和新华信托，这些公司已经推出多款基金型的房地产信托产品。随着房地产市场调控持续的深入，作为信托公司效益最好的业务之一的房地产信托业务面临较严格的监管，基金化的中长期房地产信托集合资金计划是未来房地产信托业务发展的主要趋势之一，而且银监会也明确指出“鼓励信托公司研究创新中长期的私募基金计划”，所以基金化的房地产信托产品将推动房地产信托业务转型，降低房地产市场波动所带来的风险。

• 增加供给是一个新思路 •

中国国际经济交流中心常务副理事长郑新立日前表示，增加供给是个新思路。

跟上一届政府的最大区别是，本届政策不再提从抑制需求的角度来控制房价，而是从增加供给的角度来控制房价。还有一个措施就是引导城市化健康发展，引导农村转移劳动力和转移人口向小城镇和中小城市集中，不要过渡涌向特大型城市，这两个举措都有利于解决当前城市房价上涨过快的问题。

新一届政府提出这两个思路比较好，一个是增加供给，特别是十八

届三中全会专门讲了建立住房保障体系和供给体系，从增加供给的角度来满足市场需求，只要供给增加了，房价就会降下来。特别是对住房建设用地的需求应当满足。这几年有一个明显的规律，城市住房建设用地增加，住房价格就下降。城市住房建设用地减少，住房价格就上升。所以，一定要满足城市住房建设用地的需求。

满足城市建设用地的需求，要在集约、节约利用土地资源的基础上，通过省域范围内耕地占补平衡来调剂解决。新增加的城市建设用地面积，必须与农村宅基地面积的减少挂钩。通过宅基地整理和新农村建设，特别是进城农民退出农村宅基地，不仅可以满足城市新增建设用地的需要，而且可以增加耕地。住房供给增加了，不仅可以抑制房价，而且可以把建材工业、建筑产业带动起来，整个市场就活跃了。新房子多了，家用电器、装饰市场就活跃起来。房地产业是个龙头，如果把这个打压下去，整个经济就失去了活力，这是很危险的。所以增加供给是一个新思路，跟原来抑制需求的思路是完全不同的。

• 低价地支持养老地产 •

住建部政策研究中心主任秦虹日前表示，低价地支持养老地产。

中国养老地产产业面临土地政策等多方面挑战。政府应政策支持提供低价土地，使得企业能够获地提供养老商品房的租售服务，而不应仅通过招拍挂和划拨获地。

现行土地政策就是两类，第一类是招拍挂，企业获得这类土地后如果用以建养老地产，成本将非常高，显然难以持续满足日益庞大的老年人需求，也很难被市场接受。第二类是划拨，主要是政府部门给予扶持的养老院。如果企业和政府合作，想用划拨土地建设养老地产，则会面临土地开发融资受限，如土地不能抵押。

应该通过三种形式来解决目前土地和房屋之间的矛盾：第一类是通过招拍挂方式来提供市场化价格的租售服务，侧重高端少数人群；第二类是划拨土地即养老院模式，用以解决低端的养老需求。现在这两类在市场

上都有，缺失的是第三类，也是国外养老住房供应体系的主要类型，即政府政策支持提供低价土地，企业提供商品房的租售服务。

除土地政策外，财政政策准备也不充分。比如一些地方政府尽管对养老床位建设进行财政补贴，但设置门槛很高，如养老院入住率达到50%以上才有补贴。另外，金融政策的支持也不足。养老地产比一般商品房的建筑、配套服务设备成本更高，企业可能在相当长时间内无法回笼资金，加上其盈利模式不清晰，银行都不愿意贷款。加上配套养老服务、观念及财富积累等不足，这些准备不充分都对养老地产产业的发展造成了制约。

• 房地产调控是更艰难的平衡 •

我国房地产市场15年发展历史上，累计有5年处于房地产市场改革试水和方案准备完善阶段、7年紧缩状态、1年放松状态，那么，在新的条件下，这种格局是否会发生变化？

看变化之前，先找出房地产市场的“恒量”。第一，房地产作为经济增长和经济转型的支撑力，依然没有变化。第二，土地“招拍挂”机制作为房地产市场和土地财政运行的基石，在未来几年难有实质性变化，因此住宅用地供给量难以提升。第三，房价控制依然占有重要的决策权重。

在三大“恒量”基础上再看本届政府对房地产市场的调控难度。第一，房地产市场的经济驱动力已经变弱，对调控的承受能力将会下降。第二，中国房地产市场的核心问题已经从总量不足逐步过渡到住房占有的不平衡，这意味着调控政策的目标将更为多元化，调结构将会是住房政策的长期目标。第三，以人口城镇化为核心的新型城镇化战略决定了未来的房地产政策必须对流动人口的住房需求给予必要的关注。

不难看出，未来房地产政策将是一场更加艰难的平衡。截至目前，外界并没有看到住房制度改革的路线图，但大的方向已清晰，可以将之总结为“三元供应格局”：针对底层家庭的安居需求，通过保障房政策给予支持；针对中间“夹心层”的商品房需求，通过财税、金融等手段定向支持，使之有能力满足自住型的首套商品房需求；针对高收入家庭的改善需

求，通过房产税等手段予以适度抑制。

十八届三中全会提出“使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用”。如果一定要预期房地产市场能够在未来市场化程度更高，那么需要做出的政策转变至少应该包括以下三个层面：供给端，建立多元化的土地供给市场和多层次的资金市场。需求端，按照市场通行标准制定杠杆率约束的条件下，放开以套数和户籍为限制标准的限购政策。交易端，放开对预售、交易环节的行政审批，放弃对房价的直接干预。

按照这个方向，房地产未来的市场化路径以及改革的优先次序很有可能是：第一步，使土地和资金供应实现市场化，目前来看，虽然存量的工业用地通过再开发转换为住宅用地不存在制度障碍，但在实际操作环节依然进展有限，农村建设用地流动将从存量开始，但能否明显缓解住宅用地供给也需要检验。第二步，逐步退出行政干预，建立以税收、金融手段等市场工具为主的长效机制，适时启动房地产试点和立法。

从农村土地流转工作看，十八届三中全会提出：在符合规划和用途管制前提下，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。但“符合规划和用途管制前提”这个前置条件从根本上决定了农村经营性用地的市场化流转本身还有一段很长的路要走。

作者 国务院发展研究中心金融研究所副所长 巴曙松

• 不动产登记的关键在于行动 •

据国土资源部副部长徐德明透露，今年，我国将出台《不动产统一登记条例》，建立不动产统一登记信息平台，加快组建不动产登记局开展不动产统一登记。

对不动产进行登记，并建立统一的不动产登记信息平台，是近年来社会各方面十分关注的一个问题。但是，时至今日，这项工作仍没有迈出实质性步伐。尤其是曾被公众寄予厚望的房产登记信息公开，最终也在各种阻力下，没有按照公众期待的目标实现。

就技术层面而言，这项工作的难度并不大，难就难在如何冲破利益集团的阻挠，如何不被利益集团所绑架。值得注意的是，在利益关系没有协调好，不动产登记职能还分散在若干个部门手中的情况下，就先进行不动产登记立法，会不会出现立法漏洞过多、空白点无法消除的情况，值得关注。此前的许多法律制度，都因为在职能上没有明确，最终导致法律覆盖面不广、漏洞很多。

至于组建不动产登记机构，就更是难以有效操作了。试想，相关职能还在其他部门手中，统一登记又怎么可能“统一”得起来呢？

如果要想让不动产统一登记法规不出现漏洞百出的问题，只有两条路可走。一条是不管利益集团的阻力有多大，都严格按照统一管理的要求，在法律上予以规范。待法律出台以后，按照法律规范统一管理。否则，就严肃追究相关职能部门的责任；另一条是先将相关职能规范统一，在此基础上，再制定规范的法律制度，使法规的执行不再受到利益集团的阻挠。

从有关方面透露的信息来看，将采取前一种做法，亦即先立法、再工作。这就要求，法律的制定，不能由部门牵头，而必须由国务院或者人大直接牵头，且必须严格规定，任何部门都不允许阻挠和干扰法律的制定，都不能站在部门利益的基础上提出各种各样的要求。那么，这能够在立法过程中做到吗？是否组建机构，也不必匆忙进行，应当在相关法律制度出台以后再组建。不然，组建的机构，可能连职能也无法界定，更别说履行职责、推动工作了。

倒是在不动产登记相关的法律规范没有出台以及机构没有组建前，可以先将已经基础工作做得差不多的房产登记工作先推开，亦即将房产登记信息先将社会公开，看一看这项工作可能产生的社会影响有多大，又有多少需要重视和关注的问题。

不动产登记不需要太多的争论和讨论。问题出就出在这项工作并没有上升到法律层面，而继续停留于部门利益的分配上，停留于政府职能部门的权力分配上。也正因为如此，规范部门权力和利益行为，就成了不动产登记制度能否顺利建立并有效实施的关键。要不要立法、要不要组建机构，并不重要，重要的是能不能拿出实实在在的行动。

• 房地产行业增速下滑 •

频繁爆出的天价地正在蚕食住宅开发商的利润空间，一二线并非安全的避风港；三四线住宅售卖“收割了一茬”便难以为继，整体住宅高库存供大于求。世联地产董事长陈劲松认为，中国房地产市场单边上扬的时代已经结束，2014年城市间分化的局面还将加剧，市场的不确定性大幅上升，甚至不排除某些城市和区域会出现崩盘。

► 高价地的去化压力

在目前整体市场容量衡定的情况下，一线城市新房的成交量相对峰值已经回落。数据显示，2013年北京市新建商品住宅的成交面积为约946.3万平方米，相比2012年的峰值出现了约45万平方米的降幅；上海2013年的新房成交量则比2007年的峰值下降约40%。在此背景下，开发商回归一线城市的开发难度和风险都在加大。北京亚豪机构指出，从2013年成交地块的土地成本来看，未来纯商品住宅市场“豪宅化”的趋势越来越明显。如2014年年初，北京楼市将会有一批中高端项目集中上市，占比将显著上升。

但与此同时，2013年这批高价地在未来面临的去化风险也在增加。据不完全统计，2013年是房地产历史上地王最多的一年，全年地王出现超过20幅。

中国房产信息集团联席执行总裁丁祖昱分析，未来一线城市刚需住宅板块面临较大调整，豪宅市场也将面临去化的压力。刚需客户群体购买力上升幅度有限，对于单价和总价的承受能力有限；而豪宅不是必需品，需求量也相对固定。从其2013年监测的数据来看，上海全年成交千万级豪宅3000余套，北京成交2000余套，广州和深圳加起来不过1000套。

北京中原地产市场总监张大伟则指出，在一线和部分二线城市的高地价项目中，地价已经占到整个产品成本的40%以上，风险在于，随着未来房价涨幅放缓、下跌，房企的利润空间将被挤压，甚至可能亏本。

► 二线城市的高库存隐患

一线城市的高端住宅面临去化压力，二线城市的市场库存则持续积累。上海易居研究院发布的报告显示，截至2013年12月底，20个城市新建商品住宅库存总量为8393万平方米，环比增长5.1%，同比增长8.6%。

4月份以来，库存探底回升，目前已保持连续6个月的小幅增长态势。从绝对量看，2013年年末库存量达到了2011年以来的最高水平。数据尤其指出，二线城市库存保持环比与同比增长态势。相比一线城市，二线城市库存环比增幅偏大，抬头趋势明显。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，二线城市的消化周期介于一线城市与三线城市之间，目前来看，整体市场成交相对平稳，供应却激增，库存大量累积的隐患显现，但不同城市的风险正在分化。

世联地产研究总监吴志辉表示，在世联的调研中，即使部分拥有产业集聚和人口集聚能力的二线大城市，例如供给巨大涨价压力不大的武汉、重庆和成都，2013年部分开发商在当地的盈利水平也不高，其中不乏知名房企；在一些传统的发达区域，例如苏南地区的苏锡常，因为外需的疲软楼市表现很差；即使在杭州这样的1.5线城市，不少开发商也面临着去化并不如意的挑战。

住建部政策研究中心主任秦虹认为，人口和产业是二三线城市楼市能否持续的根本，二线城市受限于城市容量和人口规模，自用型需求有限，更多的是来自于投资性的需求，一有调控就首当其冲受到波及。

► 房地产行业增速下降

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，三四线城市的房地产市场已经整体供过于求，发展空间有限。

世联预计，2014年将延续当前城市分化的态势，住宅供给面积增加10%左右，而需求却有所衰退，行业整体的去化率会低于2013年，预计销售面积同比增长5%，全国均价增长5%，销售金额增长10.2%，增速均远低于2013年。

世联指出，2011年行业增速的下滑，导致很多开发商在2012年初面临着巨大的偿付危机，不得不降价来保证现金流的安全。在2014年，行业增速的下降同样会带来较大冲击，会有部分加杠杆过度的开发商面临去库存的压力。

• 盲目建摩天大楼风险不容忽视 •

平地起高楼，直插云霄、与天相接，成为一座城市的地标，甚至图腾，但这仅仅是故事的一面；另一方面，摩天大楼的安全事件频发，运营成难题。专家表示，一旦摩天大楼真正遭遇资金难题和运营困境，其命运将难以逃脱最终毁灭的轨迹。

► 一、摩天大楼“遍地开花”

1、摩天大楼“遍地开花”

武汉长江段南岸，武昌滨江商务区绿地国际金融城项目一角，高达数十米的塔吊正将钢筋朝地下基坑运送，工人们一边装钢筋，一边绑扎焊接钢筋。这里是国际金融城的核心——武汉绿地中心的施工现场。武汉绿地中心总建筑面积 30 万平方米，根据规划，这座大楼将高达 606 米，共有 124 层。在 2011 年动工之时，武汉绿地中心是有望成为世界第三、中国第二的高楼的。

目前，世界上已建成的最高楼为阿拉伯联合酋长国的迪拜塔，共 160 层，高 828 米。中国第一、全球第二高楼为在建的上海中心，总高度为 632 米。绿地集团董事长张玉良表示，该中心是绿地集团打造的有全球影响的摩天大楼之一。

据了解，武汉绿地中心很难保持武汉第一的位置，据公开资料显示，位于武汉王家墩 CBD 的 JH0309020 地块，将建设 660 米高楼，而在江岸区沿江商务区，一栋坐落于二七片区的 707 米高楼也在规划中。

对于即将于 2014 年竣工交付使用的上海中心 632 米来说，“中国第一高楼”的宝座也不用多久就会被别人抢去。竞争者不仅来自于武汉，还有 646 米的广东深圳平安国际金融中心、超 700 米的山东青岛 777 大厦、838 米的湖南远大“天空之城”等。

叹为观止的是，不仅仅在省会、直辖市等一二线城市，许多三四线城市也纷纷加入了摩天大楼的建设热潮。

在河北省邯郸市东部丛台路与东柳大街交叉口东北角，中道国际广场将要建邯郸“第一高楼”。在现场，多个宣传展板都写着“330 米，邯郸新高度”等标语。

忙着建设摩天大楼的可不只是邯郸。在广东东莞，正在规划的有

480 米高的厚街名家具总部大厦和 400 米高的世贸中心大厦；在河南洛阳，正在规划的有 368 米高的中央商务区升龙半岛地标；在江苏常州，正在规划的有 380 米高的新龙国际商务城。

2、87% 的在建高楼在中国

《摩天城市报告》数据显示，全球在建的摩天大楼中有 87% 在中国，5 年后，中国的摩天大楼总数将超过 800 座，是现在美国总数的 4 倍，其中 80% 将建在经济不发达的内陆地区。中国在建及规划的摩天大楼投资总额将超过 1.7 万亿元人民币。

上海易居房地产研究院研究员严跃进分析，随着城镇化进程加快，土地资源日益稀缺，提高容积率、向天空要空间是必然趋势。对于房企而言，建设“第一高楼”可以提升企业品牌，甚至在企业拿地方面具有优势；而对于地方政府，“第一高楼”能直接提升城市形象、拉动经济发展，甚至提升政绩，正是在这一系列因素推动下，全国多地如火如荼地陷入了建设摩天大楼的热潮。

对此，港澳资讯 CEO 唐骏指出，不同的时代，人们对高楼的欲望和目的是一样的，都是为了展示自己国家或者城市强大的经济实力和科技水平。然而，与当年的美国、日本相比，中国现在的“高楼冲动”却是另一番味道。如果说上世纪 30 年代的纽约需要通过高楼来显示自己的经济和科技实力，日本在 60 年代通过建设高楼来证明日本战后的复苏，那么当今中国各大城市兴建摩天高楼则是一种“暴发户”式的炫耀，更是一种不自信的表现，因为摩天大楼已经不再是技术、先进、时尚和实力的唯一象征，这种模式已经过时。

如果想通过建造“世界第一高楼”带来“名片效应”，给世人留下一个城市印象，这是一个幼稚的思维方式。一个城市给别人留下沉淀的不是拥有了“世界第一高楼”，而是城市的规划、交通、环境等公共服务，更是这个城市百姓的精神面貌和素质。

► 二、高层建筑安全隐患是大问题

且不论该不该建，对于已建成的高楼而言，安全性就是第一道危机。防火、防雷、防震、防风、防腐蚀、防塌陷……摩天大楼都有高要求。

2013 年 12 月 15 日，位于广州越秀区起义路 217 号的建业大厦发生火灾。广州消防部门一共出动了 27 个中队、58 台消防车，约 350 人在现

场处置。次日早晨，大火已基本被扑灭，但楼体仍存坍塌危险。经查，建业大厦起火原因为电线短路。实际上，这座大楼备有一些消防设施，然而事发时，这些设施完全没起到作用，以至于事发当天虽然还在下雨，但依然难以阻止建业大厦就像一个起了火的灯笼一样，被烧得通透。

中国成达工程有限公司副总经理尹渠军表示，高层建筑的消防安全性确实有较大隐患，不过国家专门出台了消防安全方面的规定，只要建筑单位按照规定配置探头监测设备、感应器、灭火器，另外配置疏散楼梯，能够在危急关头尽量减少损失。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，建业大厦火灾至少暴露了两方面的安全隐患，一是开发方、建设方责任意识淡薄，未履行安全生产责任，致使安全设施配置不到位，甚至为了追求利润而使用假冒伪劣建筑材料；二是负有检查监督义务的一些政府部门监督工作不到位，甚至不排除有些部门工作人员主动放水。

一位建筑专家表示，在一般建筑中很普通甚至是不成问题的问题，在超高层建筑中都成了特殊问题。其中，消防问题是最可怕的。且不说高层建筑对电力系统的高度依赖，高层建筑有大量纵深的楼梯间、电梯井，如果防火分隔存在问题，起火后将像一座座高耸的烟囱。

北京市消防局某负责人也表示，高层建筑火灾救援是一个世界性难题，消防云梯一般只有 100 米高，如果 300 米的高楼出现火灾，无法进行救援，除非动用直升机灭火，而现今我国有多少城市消防队配备有直升机，高层逃生的可能性几乎为零。

除了消防，高层建筑的防雷、防震、防风指标也要求很高。层级越高，电击情况越多，一栋超过 100 米的建筑物，一般情况其年预计雷击次数超过 0.25 次；强烈的地震能在一瞬间让摩天大楼毁于一旦；而强风在某些情况下可能是甚于强震的灾难。此外，由于高处的湿度、风力影响，对建筑结构构造、防腐蚀等方面也提出了更高的要求。

摩天大楼的另一个安全问题是地面沉降，即地面的承受力已经超负荷，而地面的塌陷裂缝反过来对高层建筑又会带来安全隐患。以上海陆家嘴为例，该区域已建成约 100 座大厦，其中金茂大厦、环球金融中心、上海国际会议中心以及在建中的上海中心大厦都是高度位居世界前列的大楼，其地面承受的压力无疑较大，以至陆家嘴部分地段已经出现了沉降反

应。

► 三、盲目建楼风险不容忽视

专家表示，兴建摩天大楼一般始于容易获得大量资金的狂热期，但通常都最终陷入衰退。一般 30 层以下的高层建筑的建筑成本是每平方米两三千元，但摩天大楼的建筑（152 米以上）成本最低也在 5000 元 / 平方米左右，造价高的将达到 1 万元 / 平方米，甚至更高。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，确保真正安全，意味着资金的大手笔投入，没有资金就无法保证最好的设施。但大投入也意味着，摩天大楼的设计、设备、建筑、监理等成本比一般的建筑要高很多，进而决定日后的运营、维护压力比较大。

因此，建设摩天大楼极为考验开发商的资金实力。一般而言，一栋摩天大楼的建设资金都在数十亿元。对于开发商而言，建设摩天大楼的资金总体看要么来自自有资金，要么是借贷，要么采取二者组合的方式。目前已建成的北京国贸三期就是采用了组合的方式，其融资方式是通过公司自有资金、已发行的人民币 10 亿元公司债券，以及中国建设银行提供的近 30 亿元人民币长期贷款。

但并不是所有开发商都能解决资金难题。而且，即便是大楼如愿建起来了，运营、赚钱是更大的问题。第一太平戴维斯北京区域研究及顾问部主管王琮表示，目前，有一些摩天大楼属于持有出租，有一些是出售。对于一线城市的摩天大楼而言，其主要风险来自于市场，因为市场租赁状况会随着经济周期的波动而波动。另外，一线城市的运营成本、建筑成本更高，资金平衡难度更大。

戴德梁行华北区研究部主管魏东表示，想成功运营摩天大楼并非一件易事。摩天大楼的生存状况主要取决于三个因素，一是产品业态，二是一个城市的商业水平，三是一个城市高端写字楼的供求关系。而从根本上来看，还是取决于一个国家、地区乃至全球的经济形势。

以北京国贸三期为例，其租金能达到每平方米每月 800 元，但这与北京经济发展状况、第三产业现状、市场容量和供应状况密切相关。而对于全国各地，尤其是很多三四线城市都在上马的摩天大楼，严跃进直言，

这些摩天大楼能否安全脱手，存在极大的疑问。在三四线城市，仅仅摩天大楼的建筑成本，很可能比周边的房价要高。

有分析人士表示，近几年中国各地大建“第一高楼”，的确是处于容易获得大量资金的时期。但很显然，未来几年，能够投入的资金不会像以前那么多了。一旦摩天大楼真正遭遇资金难题和运营困境，其命运将难以逃脱最终毁灭的轨迹，拔地而起未久便掉进陷阱里，先是卖了一部分卖不动了，继而停工，然后长时间烂尾，最终建筑质量也会出现问题。





政策动向

中央：入市农村建设用地与国有土地同权同价

2014 年中央一号文件近期正式公布。在备受关注的土地制度改革方面，政策更趋明确。一号文件首次提出，赋予农民对承包地承包经营权抵押、担保权能。同时提出允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，与国有土地同等入市、同权同价。

一号文件提出，对承包地的权能，农民除了占有、使用、收益、流转权外，还扩大至承包经营权的抵押、担保权。在落实农村土地集体所有权的基础上，稳定农户承包权、放活土地经营权，允许承包土地的经营权向金融机构抵押融资。值得注意的是，在推进农村土地承包经营权确权登记颁证工作时，可以确权确地，也可以确权确股不确地。在补偿方面，一方面补偿农民被征收的集体土地，对农民的住房、社保、就业培训给予合理保障，另一方面因地制宜采取留地安置、补偿等多种方式，确保被征地农民长期受益。其中，“留地安置”的表述是首次出现在中央文件中。

• 国土部：将制定宅基地管理办法 •

国土部近期表示，未来将探索“留地”、“换地”、“留物业”、“入股”等多种安置方式，确保被征地农民长期受益。对于农村宅基地，国土部将抓紧制定宅基地管理办法，完善宅基地的规模确定、标准控制、取得和分配制度，对符合法定条件的农民宅基地要应保尽保。

将进一步规范征地程序，建立征地争议调处裁决机制，保障被征地农民知情权、参与权、申诉权、监督权。未来要完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制，除补偿农民被征收的集体土地外，还必须对农民的住房、社保、就业培训给予合理保障。积极配合有关部门，稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让试点中宅基地占有权和使用权的转让，对宅

基地转让范围、转让中的集体土地权能及实现形式要进行多方案设计并开展试点探索。

国土部：土地承包经营权将纳入不动产统一登记

国土资源部近期表示，农村土地承包权和经营权分离正式提到农村土地制度改革层面，此举将释放巨大改革红利。国务院已明确由国土资源部统一负责土地、房屋、林地、草原和海域登记，承包经营权登记也将纳入不动产统一登记。

国务院已明确由国土资源部统一负责土地、房屋、林地、草原和海域登记，承包经营权登记也将纳入不动产统一登记。中央要求 5 年内完成农村土地承包经营权确权登记发证。在不动产统一登记技术、政策框架下，国土资源要与农业部门密切配合，加快推进承包经营权登记发证，夯实稳定承包权、放活土地经营权产权根基。

财政部、国税局：夫妻间房屋土地权属变更免契税

财政部、国税总局近期联合下发通知，通知明确，自 2013 年 12 月 31 日起，婚姻存续期间，夫妻间房屋土地权属变更的所有情况，都不交契税。

此前财政部和国税总局只发文明确，婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有的免征契税，而对于其他两种情况并无明确规定。而现在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有或另一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，变更为其中一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，免征契税。《财政部、国家税务总局关于房屋土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策

的通知》同时废止。

款申请。该通知自 2014 年 1 月 1 日起开始执行。

• 国税局：2015 年起二手房评估值下浮不得超一成 •

国家税务总局近期下发《关于进一步加强存量房交易税收征管工作的通知》，要求全国地税机关健全存量房评估工作制度、完善评估技术标准、严格评估值管理。

通知明确，要逐步缩小评估值与市场价格之间的差距，在条件允许时应取消下浮比例。自 2015 年 1 月 1 日起，各地下浮比例不得超过 10%。要采取多种方式监测房地产市场价格情况，根据市场变化情况，及时修正评估模型（当本地房地产价格指数连续 3 个月环比变动幅度累计超过 5% 时，应对评估模型进行调整）；要分析本地评估分区情况，原分区较粗或情况发生变化的，要重新调整分区，以保证同一分区内房地产具有较强的同质性和评估结果的准确性。特别强调，除征管工作需要外，严禁以任何理由、任何方式向纳税人及其代理人公开或透露存量房评估值。

• 国家住房资金管理中心：公积金停放第三次贷款 •

近期，中央国家机关住房资金管理中心发布通知《关于加强中央国家机关住房公积金个人贷款差别化管理的通知》，提出职工在首次贷款结清满 5 年后方可再次申请公积金贷款，而第三次公积金贷款则不予受理。

通知指出，住房公积金个人贷款具体额度在北京住房公积金管理委员会确定的最高贷款额度内，以住房公积金个人账户余额为基础，结合贷款成数、还款能力、缴存时间、配偶缴存情况，以及存贷比调节系数等因素综合确定，个人账户余额不足 2 万元的按 2 万元计算。购买政策性住房的，仍执行原规定。职工首次住房公积金个人贷款结清满 5 年后，方可按规定再次申请住房公积金个人贷款。职工购买第三套住房的，不予受理贷

• 北京：区县须自查已曝光小产权房 •

近期，北京国土局和住建委联合下发文件，要求坚决遏制违法建设销售“小产权房”，再次明确了属地管理原则，要求区县政府对小产权房清理负主要责任。

根据下发的紧急通知，强调区县政府在“小产权房”清理整治工作中的“政府主责”作用，要求区县政府组织有关部门采取有效措施严厉查处所在区域的“小产权房”项目，并对相关违法人员严肃处理，从根本上遏制新建、续建、续售“小产权房”。紧急通知强调各部门联合执法，国土部门要做好清理整治工作的日常组织协调和违法占地的查处工作，选择若干起顶风违法继续实施建设和销售、情节恶劣的案件，直接予以查处，依法从严处理。此外，通知要求指定部门及时收集掌握群众举报信息，并将核实后的信息公之于众；同时要求有关部门及时了解收集区县清理情况，定期上报市委市政府主要领导。

• 北京：二手房计税最高可扣 10% 装修费 •

北京市地方税务局近期发布的《关于个人转让住房个人所得税有关问题的公告》显示，对纳税人无法提供合法、有效住房装修费用凭证的，主管税务机关可在此次住房成交价格的 10% 范围内核定住房装修费用。

对个人转让住房按规定应征收的个人所得税，纳税人能够提供完整、准确的房屋原值凭证，或者通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，主管税务机关应依法严格按转让所得的 20% 计征。对纳税人无法提供合法、有效住房装修费用凭证的，主管税务机关可在此次住房成交价格的 10% 范围内核定住房装修费用。

• 北京：中介违法出租房将高限处罚 •

近期，北京市住建委下发通知，要求严查中介违法出租房屋，违法违规行为将高限处罚。

住建委明确，出租房屋安全责任主体为房屋产权人。对确实无法联系房屋产权人的，相关职能部门可出具书面申请，到区县房屋登记部门查询房屋登记信息。对已经查实但拒不整改的，由区县住建（房管）部门责成区县交易登记部门，暂停办理该套房屋网签及产权登记手续，并在交易权属系统中注记。待违法违规情况消除后，方可取消相关限制。住建委要求房地产经纪机构及经纪人员不得参与房屋违法出租。对涉及违法出租的经纪机构及人员，一经查实，从严从重处理，限制网签、高限处罚。

— 深圳：工业楼宇转让需缴 3% 增值收益 —

为贯彻落实《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（以下简称《办法》），建立规范有序的工业楼宇转让秩序，深圳市规划和国土资源委员会根据《办法》第十六条规定，制定了《〈深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）〉实施细则》。

商品性质工业楼宇进行分割转让时应按分割转让时的市场评估地价进行补缴，但受让人如能提供证据证明在分割转让前已按市场评估地价缴纳地价，则不需要再补缴市场评估地价。此外，《细则》还细化政府行使优先购买权的具体规定：市、区（新区）土地整备（储备）机构欲行使优先购买权的，应在公告期内书面告知房地产权登记机构及转让方。对城市更新改造后的工业楼宇转让予以特别规定首先是允许预售。其次是回迁房无再转让限制。工业楼宇转让增值收益，在相关部门依法征收房地产转让相关税费后由房地产登记机构按照《办法》及细则的规定代为收取。代收费用按政府收取增值收益的 3% 列支。

• 厦门：商品房预售新规实施 •

厦门市房管局表示，修订版《厦门市商品房预售管理规定》于 2014 年 1 月 1 日开始实施。根据新规内容，修订版和此前的规定相比，在预售管理方面进一步提高了标准，如此前规定“三层以下的商品房项目已完成基础和机构工程；四层以上的商品房项目，有地下室的，已完成基础和首层工程的，无地下室工程的，已完成基础和四层结构工程”在新规定中变更为“7 层以下（含 7 层）的，已完成主体建筑封顶工程；8 层以上（含 8 层）的，已完成主体结构工程的二分之一以上，且不得少于 7 层。”

另外修订版中规定商品预售房方案还应该包括车位租售的装修标准，另外明确开发商在取得预售许可证后，必须于 10 日内一次性公开全部预售房源及每套价格。若未及时公开，相关主管部门先责令改正，处 1 万元以上 3 万元以下罚款，并记入预售人信用档案。

烟台：将开启三房合一租补分离住房保障新模式

烟台市住建局近期表示，《烟台市城市住房保障管理办法》（以下简称《办法》）出台，今年 4 月 1 日起，烟台市将全面推行“三房合一、租补分离”的住房保障新模式。

《办法》整合保障房资源，提出将经适房、廉租房、公租房“三合一”，统一归并为“租赁型保障房”。租赁型保障房“只租不售”，意味着今后烟台市将不再提供经适房这种出售产权性质的保障房，保障房的产权永远姓“公”。《办法》实施后，对并轨的租赁型保障房，房租不再实行减免，而是实行市场化租金，参照同地段、同类型市场租金水平确定租金标准。保障房的筹集模式也有所创新，在坚持政府主导保障房建设的同时，鼓励社会组织和个人向保障对象出租住房。筹建的租赁型保障房可以是成套住房，也可以是集体宿舍，属成套住房的，单套建筑面积应控制在 60 平方米以内。此外，住房保障的覆盖面进一步扩大。



法规附文

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

2013年12月2日

各省、自治区住房城乡建设厅、财政厅、发展改革委，北京市住房城乡建设委、财政局、发展改革委，上海市城乡建设交通委、住房保障房屋管理局、财政局、发展改革委，天津市城乡建设交通委、国土资源房屋管理局、财政局、发展改革委，重庆市国土资源房屋管理局、财政局、发展改革委，新疆生产建设兵团建设局、财务局、发展改革委：

根据《国务院批转发展改革委关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》（国发[2013]20号）和《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）等文件精神，从2014年起，各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房。现就有关事宜通知如下：

一、调整公共租赁住房年度建设计划

从2014年起，各地廉租住房（含购改租等方式筹集，下同）建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。

二、整合公共租赁住房政府资金渠道

廉租住房并入公共租赁住房后，地方政府原用于廉租住房建设的资

金来源渠道，调整用于公共租赁住房（含2014年以前在建廉租住房）建设。原用于租赁补贴的资金，继续用于补贴在市场租赁住房的低收入住房保障对象。

从2014年起，中央补助公共租赁住房建设资金以及租赁补贴资金继续由财政部安排，国家发展改革委原安排的中央用于新建廉租住房补助投资调整为公共租赁住房配套基础设施建设补助投资，并向西藏及青海、甘肃、四川、云南四省藏区、新疆自治区及新疆建设兵团所辖的南疆三地州等财力困难地区倾斜。

三、进一步完善公共租赁住房租金定价机制

各地要结合本地区经济发展水平、财政承受能力、住房市场租金水平、建设与运营成本、保障对象支付能力等因素，进一步完善公共租赁住房的租金定价机制，动态调整租金。

公共租赁住房租金原则上按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平确定。政府投资建设并运营管理的公共租赁住房，各地可根据保障对象的支付能力实行差别化租金，对符合条件的保障对象采取租金减免。社会投资建设并运营管理的公共租赁住房，各地可按规定对符合条件的低收入住房保障对象予以适当补贴。

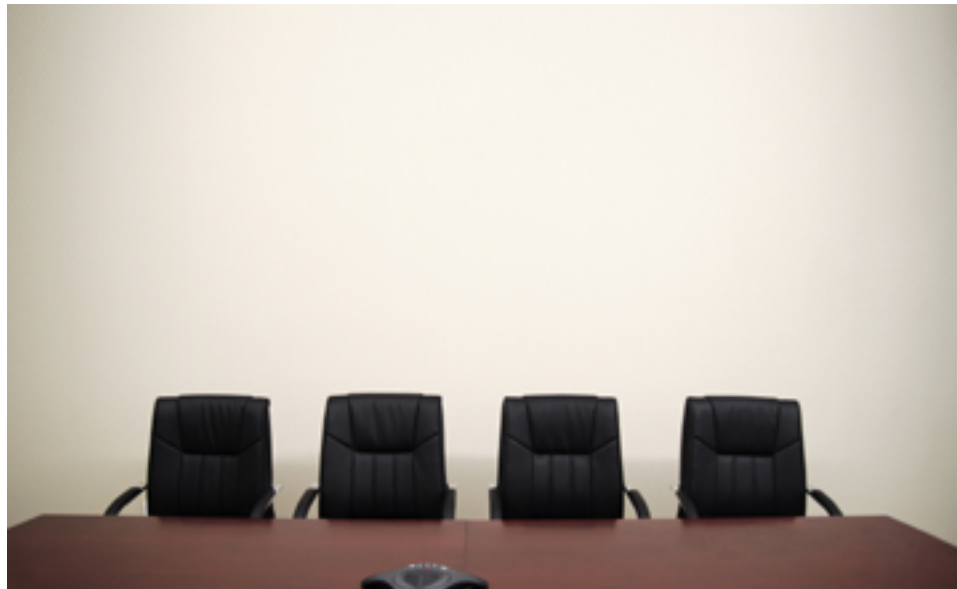
各地可根据保障对象支付能力的变化，动态调整租金减免或补贴额度，直至按照市场价格收取租金。

四、健全公共租赁住房分配管理制度

各地要进一步完善公共租赁住房的申请受理渠道、审核准入程序，提高效率，方便群众。各地可以在综合考虑保障对象的住房困难程度、收入水平、申请顺序、保障需求以及房源等情况的基础上，合理确定轮候排序规则，统一轮候配租。已建成并分配入住的廉租住房统一纳入公共租赁住房管理，其租金水平仍按原有租金标准执行；已建成未入住的廉租住房以及在建的廉租住房项目建成后，要优先解决原廉租住房保障对象住房困难，剩余房源统一按公共租赁住房分配。

五、加强组织领导，有序推进并轨运行工作

公共租赁住房和廉租住房并轨运行是完善住房保障制度体系，提高保障性住房资源配置效率的有效措施；是改善住房保障公共服务的重要途径；是维护社会公平正义的具体举措。各地要进一步加强领导，精心组织，完善住房保障机构，充实人员，落实经费，理顺体制机制，扎实有序推进并轨运行工作。各地可根据本通知，结合实际情况，制定具体实施办法。





分所业务动向

分所业务动向

• 合肥分所 •

——淮北隋唐运河古镇文化旅游项目

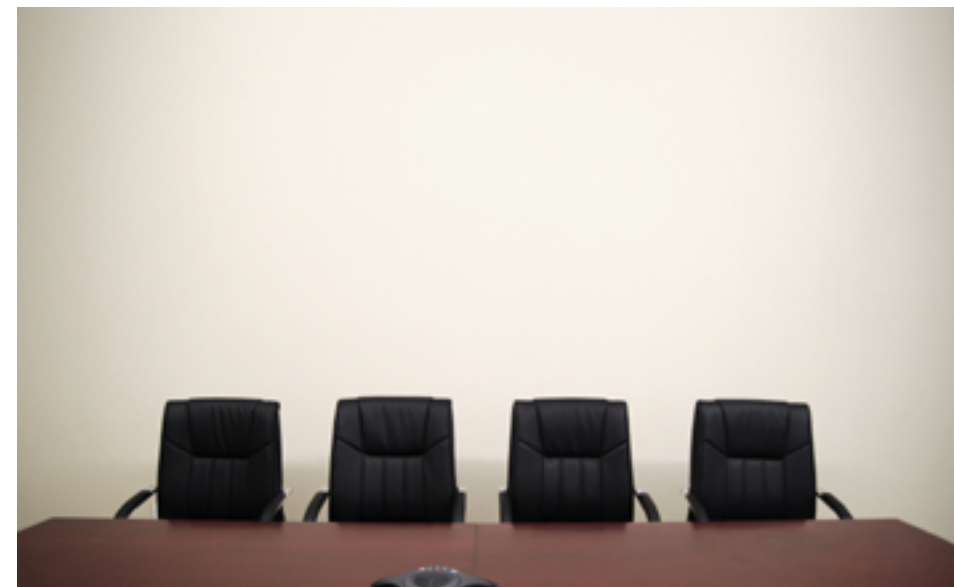
安徽安兴发展股份有限公司是安徽省旅游集团绝对控股子公司，是安徽省国资委批准的以房地产开发为主业的省属大型国有企业。安兴公司已与淮北市人民政府签署协议，拟在淮北市投资 20 亿元建设隋唐运河古镇 4A 旅游风景区（含商业街、酒店、会所、办公、公寓、居住等）。

大成所高级合伙人、大成房地产与建设工程专业委员会副主任、合肥分所王永平律师及王磊律师受聘担任该项目的法律顾问，从项目前期筹划阶段开始提供全程法律服务。

• 合肥分所 •

——第四届安徽省优秀律师

在安徽省律师协会组织开展的第四届安徽省十佳律师暨 2009-2012 年度安徽省优秀律师、安徽省优秀律师事务所、安徽省优秀县域律师、安徽省优秀县域律师事务所评选活动中，大成所高级合伙人、大成房地产与建设工程专业委员会副主任、合肥分所王永平律师被授予“安徽省优秀律师”称号。





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 : 周洁茹

联系我们 : jieru.zhou@dachenglaw.com



大成律师事务所