



DACHENG  
LAW  
OFFICES

2012

大成律师事务所

大成房地产与建设工程法律业务通讯

DACHENG LAW OFFICES

Real Estate and Construction Newsletter

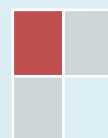
2012 年第 12 期



DEPARTMENT OF REAL ESTATE  
AND CONSTRUCTION

北京市大成律师事务所  
房地产与建设工程部

2012 年 12 月



## 目 录

业 界 动 态	4
住建部表示城镇化转型刻不容缓	4
住房公积金部分规定亟待理性修订	4
首例房地产信托资产拍卖引关注	5
地方政府高息集资，土地财政依赖性不改	5
楼市年末景象丛生影射明年趋势	6
社科院建议住房保障扩大覆盖范围	6
政治局会议提出明年要加强房地产调控	7
社科院建议增加普通商品住房的投资建设	7
房产交易环节税负成为下一步改革重点	8
房地产信托再掀热潮单周猛增百亿	9
各地公积金政策调整方向愈显宽松	9
国企央企高价拿地致地王频现	10
十城 11 月土地出让金创 16 个月新高	10
北京两处小产权房已拆除	11
北京市住建委驳住房短缺论	11
住建部发文开展国家智慧城市试点	12
房产印花税明年或将并入城建税	12
货币政策影响明年房地产市场走势	13
十大房企斥资 2000 亿买地推动行业洗牌	14
国土部再提“稳供应，控地价”	14
外资看准楼市升温重回商业地产	15
北上广等一线楼市限购政策未松动	15
房地产信托产品兑付风险高峰渐行渐近	16
时 事 评 论	17
理性看待北京楼市供需关系	17
耕地侵占如此，十八亿亩红线安在？	17
国务院修改农地补偿条例仅是土改一小步	18
房地产调控政策短期难以实现加码	20
再谈房地产与电商的联姻前景	21
政 策 动 向	23
国土部表态稳妥推进土地改革	23
国土部强调坚持调控不动摇 四方面措施稳定后市	25
国土部：适时公布本地“地王”参照标准	25

国土部：建立房地产大企业和大地块跟踪督查制度.....	26
楼市开始乐观？国土部信号：仍将严控.....	27
国务院法制办：部分省份违规下放土地征收审批权.....	28
土地法修正案拟先补偿再征地 取消“30 倍上限” .....	29
土地管理法修正案：补偿资金不落实不得征地.....	31
国土部：稳步推进集体产权制度改革.....	32
土地管理法修正草案：给予被征地农民公平补偿.....	33
八途径拓展建设用地 耕地大量减少势头得到遏制 .....	34
太原出台放宽民企用地政策.....	36
合肥土地新政 拿地 6 个月不动工即为“闲置” .....	36
海口：用地单位土地闲置 将收取土地闲置费 .....	38
上海探索土地出让“门槛”机制.....	39
国土部：稳步推进集体产权制度改革.....	40
<b>法 规 附 文</b> .....	41
国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知（国土资发〔2012〕162 号） .....	41
<b>联 系 我 们</b> .....	45

主 办：北京市大成律师事务所

房地产与建设工程部

部门主任：陈 凌

编 辑：周洁茹

联系我们：jieru.zhou@dachenglaw.com

内部文件 仅供交流



### 住建部表示城镇化转型刻不容缓

据报道，近日住建部副部长仇保兴在第七批城乡规划督察员派遣会上指出，城镇化转型刻不容缓，要改变片面追求经济增长的定势，转而更加重视群众的生活质量和社会的发展，不断改善人居环境。他提出，新型城镇化要实现由城市优先发展向城乡互补协调发展转型，由高能耗的城镇化向低能耗的城镇化转型，由数量增长型城镇向质量提高型城镇转型，由高环境冲击型城镇向低环境冲击型城镇转型，由放任式机动化城镇向集约式机动化城镇转型，由少数人先富的城镇化向社会和谐的城镇化转型。业内人士表示，近年来我国大多数城镇发展模式比较粗放，在机动化的推力下，大多数城市都偏重用地规模的外延扩张，出现了“土地城镇化”速度快于人口城镇化的现象，土地资源低效利用问题普遍存在。另外，全国现有420多座城市供水不足，其中110座严重缺水，但与此同时，这类城市中有不少盲目上马的高耗水项目，进一步加剧水资源紧张的状况。这种过度追求数量增长而忽视质量增长的城镇化模式，造成城镇化发展对土地、水等资源和能源过度依赖和浪费，致使生态环境持续恶化，即便实现了快速城镇化的同时，也伴随着交通拥堵、环境恶化、设施短缺、住房紧张、服务滞后和城市内涝等诸多问题，严重影响了城市生活质量的提高。故此，国家部委提出这一转型要求可谓应时应景，影响深远。（BCZ）

### 住房公积金部分规定亟待理性修订

据报道，由于近年不同行业、企业的收入差距拉大，各地执行的住房公积金占职工工资收入的比例由5%到20%不等，差距比较大。缴存基数高的单位，其缴存比例也普遍偏高，最高达30%，而缴存基数低的单位其缴存比例仅为5%，相差悬殊，最高缴存额度相差达70倍。对此，安邦研究人士表示，此问题由来已久，根源在于法规制定较早，对于社会的发展以及住房公积金的存缴过程中所出现的问题，并没有充分的预见和及时修正。近年来缴存比例悬殊、覆盖面小等问题才愈发显现。回顾住房公积金制定初衷是像三险一样，在住房方面保障民生的惠民利民政策，由于当时条件限制，并没有规定强

---

制实施，有更多的民营企业则借口诸多原因，不给员工缴纳任何公积金；同时，很多大国企则利用公积金的政策缺口，来实现变相补助员工的目的。目前，公积金政策多年来所暴露出的问题更加不容忽视，应从扩大受惠群体、简化贷款手续、提高贷款限额，以及改变“低存高贷”这一穷人补贴富人的现行政策等几个方面加强工作，同时强化对监管的制度化约束，提高违规法律成本，避免其沦为“富人基金”济富不济贫的不合理制度，充分体现其制定的初衷和社会价值。（BCZ）

## 首例房地产信托资产拍卖引关注

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

## 地方政府高息集资，土地财政依赖性不改

报道称，为了更好地做好招商引资工作，吸引重大项目落户，很多地方掀起建新城、新区的热潮，所需资金一方面通过银行贷款，另一方面则是向社会融资，其中包括高息向机关、事业单位所有干部职工集资，甚至以下派任务直接考核的形式展开。近期，江苏、云南、山东等多地就有县乡政府向行政事业单位职工“借资”的事件发生。



---

对此，上述政府中人士带有些许“无奈”的给出了一笔账：目前从村民手中征来土地为一万多元一亩，转手给房地产开发商最差的地段也达 30 万元一亩，比较好的地段已达到 100 万元一亩。这中间近百倍的差额将归为镇政府的“土地财政”收入，且后续的项目进驻、房地产开发、基建等都会带来新的税收，同时进一步吸引更多的企业落地，可谓一举多得。所以归结，前期投入要靠土地收益实现盈利，若中间资金链断裂将前功尽弃。不过，如此依赖土地财政，首先须以高房价为前提，同时还要有源源不断的土地供应，而这两点均难以实现可持续性。政府如此做法明显过于短视，只顾追逐眼前利益，直接造成一方面欠下巨额债务，另一方面积极“炒地”并对地方企业苛征杂税的景象，不利于地方经济产业的长期稳定，严重影响整体国民经济的健康发展。（LCZ）

## 楼市年末景象丛生影射明年趋势

近期报道中，一线城市商品房成交量上涨，房企热衷“减量保价”，市场再现“一房难求”盛况；但三四线城市却天量库存消化缓慢，房企加紧推盘跑量冲刺年关；政府对楼市的调控政策未有放松，但揣测在“稳增长”压力下后期将出现政策反复、房价反弹的消息甚嚣尘上，进入年末收官阶段，楼市呈现出更加复杂的局面，让观望代购的人士愈显迷茫。对此，市场人士分析，北京、上海、深圳等一线城市的楼市出现“暖冬”迹象，主要是刚需稳定、保障房供应集中所致。但市场新增量下滑与需求愈显旺盛之间的矛盾值得注意，将影响后期房价走势。而全国范围看，尚难觅支撑房价大范围反弹的条件。尤其各地多年来持续的追求土地开发和“超前”建设，高位存量房重压之下，房价难获上涨的动能。政策方面，预计未来一段时期内楼市调控政策仍将从严，缓和供需关系多将逐步成为‘十二五’期间房地产调控的主要方向。同时，在“稳增长”的大框架下，围绕短期打击投机促进消费、中期扩大供给平衡供求、长期推进改革完善制度三个维度进行调控。预计随着调控政策的持续深入、保障房稳步建设，以及涉及房地产市场制度改革的逐步推进，中国楼市长期平稳健康发展的条件将愈发的成熟。（LCZ）

## 社科院建议住房保障扩大覆盖范围

11 月 28 日，社科院财经战略研究院发布报告指出，政府住房保障的责任不能仅着眼于现有城市户籍居民，应保障所有在城市生活人群，实现拥有“可支付的、合理、适宜的居住空间”。近年，各地区新型城市化进程不断加快，包括农业转移人口在内的城

---

市新增人口规模持续扩大，但其住房可支付能力较低，且结构性矛盾大，即高房价超过居民支付能力，保障性住房供给比重较低。应采取以经济利益调节、市场化管理手段为主体的住房保障政策框架，形成市场化住房与保障性住房协调发展的住房供给体系，重点增加保障性住房供给。另外，针对目前种类繁多的保障性住房的复杂管理格局，应统一为单一保障性住房，允许中低收入居民按统一的标准租赁或购买保障性住房。同时，政府亦应设置多档租金，根据居民收入水平差异予以补贴；还应前瞻性安排保障性住房的总量、结构布局，进一步增加专项转移支付力度，并启动市政债制度，将城市建设的未来收益用于当前城市建设。此外，建立健全家庭收入、财产动态监控机制，完善保障性住房退出激励政策，实行多元化退出方式，促进其合理流转和循环也是完善保障房制度建设的重要方面。（BCZ）

## 政治局会议提出明年要加强房地产调控

中共中央政治局 12 月 4 日召开会议，分析研究 2013 年经济工作。会议提出，要保持宏观经济政策的连续性和稳定性，着力提高针对性和有效性，适时适度进行预调微调；要积极稳妥推进城镇化，增强城镇综合承载能力，提高土地节约集约利用水平，有序推进农业转移人口市民化；要着力扩大国内需求，加快培育一批拉动力强的消费新增长点。对此，业内人士分析，楼市调控以来，中央不断祭出包括限购等在内的多项政策，但此前中央领导对楼市的调控都是用“坚持”“保持”，这次的“加强”充分说明对其的重视，预示着明年房地产调控基本没有放松可能。而在此之前，越来越多的地产商期待党的十八大后，政府调控楼市的力度能有所缓解甚至转为放松，以摆脱经济增速回落及实体产业不振等问题，减少推盘和在售项目的优惠幅度、纷纷开始积极拿地，同时看涨后市，致使需求也开始担心后期楼市行情反弹，加快入市购置的脚步。然而，来自高层的信息显示，国家严厉的调控政策会一直延续，会持续有效的抑制楼市过热，挤压投资和投机性需求，房价上涨趋势难以实现。（BCZ）

## 社科院建议增加普通商品住房的投资建设

中国社会科学院在 12 月 5 日在京发布《经济蓝皮书：2013 年中国经济形势分析与预测》。蓝皮书认为，2010 年第四季度以来，我国出台了一系列房地产市场调控政策，从增加住房供给、抑制投机投资性需求两个方向着力调控。2011 年伊始，政府又推出了

---

差别化的住房信贷政策，实行限贷限购等措施，以强化调控效果，遏制房价上涨。“限购令”的推行，总体上遏制了房价的快速上涨。但房地产调控也导致房地产开发投资增速显著下降，部分地市现供需失衡隐忧。蓝皮书建议，限贷限购成效初显，但未来一个时期，还需要加大普通商品住房的投资和建设力度，特别是中小套型住房建设，抓好保障性安居工程建设，满足居民合理的自住性住房需求。同时加大普通商品住房和各类保障性住房用地供应力度，优化供地结构，促进房地产投资恢复平稳较快增长的态势；促进建立商品房和保障性住房协调发展的住房体系，加快建立健全房地产市场调控的长效机制和政策体系，优化房地产行业，促进房地产市场健康有序发展。今年1-10月，全国土地出让总金额同比去年缩水近四成。累计住宅新开工面积也连续7个月出现负增长。随着住房成交逐渐回暖，对未来房价上涨形成不小压力，增加商品住房投资建设面积，提高供给将会有效平抑成交量的迅速上涨而带来的房价上行压力。（BCZ）

## 房产交易环节税负成为下一步改革重点

日前，财政部部长谢旭人透露，下一步税收制度改革的重点将包括对房地产交易环节征收的有关税种进行简并，同时完善税收制度，主要目标是健全以流转税和所得税为主体税种，房产税、环境资源税及其他特定目的税相协调，多税种、多环节、多层次调节的税收体系，充分发挥税收筹集国家财政收入的主渠道作用和调控经济、调节收入分配的职能作用。具体来说，包括三方面的改革：一方面是充分发挥税收调节收入分配的作用，实施个人所得税改革，推进个人收入申报和财产登记、信息沟通等社会征信系统建设，逐步建立健全综合和分类相结合的个人所得税制度。统筹推进房地产税费改革，对房地产交易环节征收的有关税种进行简并。总结个人住房房产税改革试点经验，研究逐步在全国推开，同时积极推进单位房产的房产税改革。其次是强化税收促进经济结构优化和发展方式转变的作用。在实施和完善消费型增值税的基础上，推进营业税改征增值税改革，最终实现货物与劳务税制的统一。合理调整消费税范围和税率结构，进一步推进资源税改革，选择防治任务繁重、技术标准成熟的税目开征环境保护税。对此，行业人士认为，财政部此番表态意味着未来我国房产交易环节税负有可能下降，但要想让税收减负的优惠传导到购房者，当务之急是要抓好新政的落实。（BCZ）



---

## 房地产信托再掀热潮单周猛增百亿

据报道，发行房地产信托理财产品，近日在全国信托行业再度升温。据不完全统计，11月26日至12月2日一周内，信托业共成立56款产品，成立规模约为137.73亿元。其中，房地产信托成立规模最大，比前一周增长约36.22亿元，5款产品共募集资金62.30亿元，占总成立规模的45.23%。从成立产品的平均年化收益率来看，近一个月以来的产品都在明示在9%附近徘徊，而前一周平均收益率为9.22%。某信托公司信息显示，该公司正在发行的一只房地产类信托理财产品，投资门槛最低为100万元人民币，投资期限为24个月，投资方式为股权投资，最高预期年化收益率为10%。此外，该公司正在销售的另一只房地产信托理财产品，是为国内一房地产项目募集资金，投资期限为12个月至18个月，最高预期年化收益率为12%。对此，业内人士表示，近期房地产市场阶段性回暖，投资市场对这一板块再次关注，而房企方面拿地后资金压力增加，使得11月以来房地产信托每周发行量都比较大。但据银监会在最新季度经济金融形势通报会上的数据，明年将有3.2万亿信托产品到期，其中有相当比例的是基础产业信托和房地产信托，从兑付风险来看，房地产信托的兑付压力依然要大于基础产业信托。结合房地产调控依旧严峻的大环境，资金面紧张还是房企难以规避的难题。（BCZ）

## 各地公积金政策调整方向愈显宽松

报道称，日前昆明市住房公积金管理中心发布了公积金政策调整的新政，提出将向广大职工提供“一站式、一条龙”的住房公积金个人贷款服务，相关新政策实施以后，昆明市民提取住房公积金将省去到银行办理转账的程序，只需在公积金中心前台办理即可实时转账到自己的卡上。而办理公积金贷款也只需到昆明市公积金中心所属分中心、管理部的营业网点直接提出借款申请即可，大大缩减了办理时间。除了昆明，近期济南、武汉、镇江等城市对当地的住房公积金政策也进行了调整，而今年以来，全国已经有超过40个城市调整了公积金政策，调整的共同点十分明显：降低公积金贷款门槛、放松公积金使用的限制、提高公积金对购房的支持力度。对此，业内人士认为，公积金政策是为数不多的地方政府可以自行决策的楼市调控工具，通过提高公积金贷款额度等方式，不仅可以直接增强购房者的购买力，还可以向市场传递政策微调的信息。更重要的是，调整公积金政策，不会触碰限购、限贷这两条调控的“红线”。因此，地方政府如果想微

---

调楼市调控，公积金无疑是最好的切入点。同时，地方公积金政策的调整，也逐渐为进展缓慢的全国公积金制度改革描绘出大方向，让公积金更好地支持普通职工解决住房问题。（BCZ）

## 国企央企高价拿地致地王频现

临近年末，各地方政府为了冲刺全年供地目标，在加大供地量的同时，纷纷推出市区优质地块，增加价格高的稀缺地块出让，吸引着本就资金链转好、拿地意愿强烈的房企争相竞购。值得一提的是，此次土地市场井喷背后活跃的几乎清一色是大型房企，其中尤以万科、保利等龙头企业拿地热情高涨。统计显示，招商、中海、保利等标杆房企在三季度的购买土地金额已超过 600 亿元。对此，业内人士表示，从 2009 年下半年以来，国企、央企就已经开始批量制造“地王”。为遏制这种现象，国务院在调控房地产政策中要求国资委介入监管，国资委随后也开始就此采取措施，但从实际结果来看，种种调控和监管的效果十分有限，国企、央企高价拿地的脚步并未停止。因为作为国有资产的直接负责人，保持国有资产的持续升值和盈利是“职责所在”，使用自有资金进入利润率更高的房地产行业能够实现这个目标，也符合市场规律。不过，目前土地市场和楼市已呈现出互相传导的态势，楼市成交为房企提供更多拿地资金，土地市场的持续热度，又对买方的产生房价上涨的预期，而这样的情况一旦实现“循环”，政府很有可能继续借政策施压。目前看，针对高价地块的限地价竞房价、竞保障房面积、竞公共配套等政策，也在平抑地价方面发挥一定作用。从央企国企与地方政府的关系及话语权上来看，土地资源将在日后继续向央企靠拢，房地产行业洗牌将继续。（BCZ）

## 十城 11 月土地出让金创 16 个月新高

临近岁末，土地市场在变得格外热闹。11 月 27 日，京沪两地同现地王，28 日，深圳新总价地王诞生，30 日，全国总价地王在南京横空出世。据不完全统计，11 月包括北上广深在内的 10 个典型城市土地出让金收入为 66 亿元，环比增长 23%，同比增长 0.4%，金额创 16 个月新高。同时，10 个典型城市 11 月土地成交均价为 2580 元/平方米，环比增长 18%，同比增长 10.1%。纳入监测范围的 10 个典型城市为北京、上海、广州、深圳、天津、大连、杭州、南京、青岛和南昌。对此，业内人士称，土地出让金收入创 16 个月新高，一方面与当前楼市成交回升、房企资金链明显缓解有很大关系，另一方面，地

---

方政府从完成全年土地供应任务和增加卖地收入角度出发，在年底加大土地出让力度，并增加价格高的优质地块出让，直接推高了整体土地市场的交易额。目前看，一、二线城市的土地市场已经明显升温，三、四线城市土地市场是否回暖还有待观察。但可以预见的是，随着商品住宅成交量持续反弹，12月土地市场还将加快复苏，同比降幅将进一步收窄，这一现象也将增强市场对房价的看涨预期。（LCZ）

## 北京两处小产权房已拆除

报道称，北京市国土局3日通报了对两处已挂牌督办的小产权房的工作进展情况，其中，昌平区北七家镇郑各庄村委会非法占地建设“水城御墅”一案中的一栋非法建筑已被拆除，昌平区政府正在逐步推进此项目的后续拆除工作；北京高杨伟业农业发展有限公司非法占用密云县穆家峪镇辛安庄村集体土地项目已停建、停售，属地镇政府已组织相关职能部门责令该公司停止施工、查封施工现场、拆除销售广告牌，对该项目进行了断水、断电，对非法占用耕地的管理用房进行了拆除并恢复土地原貌。同时，北京市国土局密云分局已送达《行政处罚决定书》，做出对符合土地利用总体规划的部分依法予以没收并处罚款，对不符合土地利用总体规划的部分依法拆除、责令退还土地的行政处罚。对此，内部人士表示，目前北京已初步清理出79个在建、在售利用集体土地违法建设销售或变相销售的住宅项目，10月市政府召开专题会议，强调坚决杜绝出现新的“小产权房”，同时对在建在售的项目要立即叫停坚决处理。不过，目前小产权房出现形式正不断翻新，低价策略也“吸引”着刚需用户及投资客的关注，实际治理依然较为困难。但北京市的这一次产权房拆除案例意义显著，将十分有效的打击小产权房“有恃无恐”的生存现状。（LCZ）

## 北京市住建委驳住房短缺论

针对近期部分媒体炒作北京楼市出现所谓“抢购、涨价、恐慌”等情况，北京市住建委相关负责人表示，初步统计11月市场日均成交270套，低于今年3-10月日均约290套的水平，也是在今年8月日均签约达349套以来连续三个月下滑。居民首次购房比例稳定在90%左右，投机投资性需求持续得到有效遏制。商品住房市场供需关系一直稳定，据不完全统计，11月房地产开发企业推盘5300多套，与今年前10个月的月均上市规模基本持平。目前，全市还有9000余套商品住房正在预售审批之中，预计年底前将形成

---

实际供应；此外，全市开工未预售商品住房项目还有 1200 万平方米，其中很多项目明年上半年可以形成实际供应。再加上现在全市在售商品住房库存还有 5.4 万多套，从库存套型结构上看，140 平方米以下中小户型占据了库存的近 70%，能够较好地满足各层次的购房需求，全市存量住房市场供应潜力巨大，可以有效满足需求。另外，国土部门也在加大普通商品住房供地力度，同时北京还将继续严格执行包括住房限购政策在内的调控政策，遏制投机投资性需求将作为一项重要工作长期坚持。可以预见，年内商品住房量价将总体保持平稳态势，不会出现大的波动，明年住房供应仍将继续保持稳定。(LCZ)

## 住建部发文开展国家智慧城市试点

据悉，住房城乡建设部办公厅日前下发了关于开展国家智慧城市试点工作的通知，决定开展国家智慧城市试点工作。通知指出，智慧城市是通过综合运用现代科学技术、整合信息资源、统筹业务应用系统，加强城市规划、建设和管理的新模式。为探索智慧城市建设、运行、管理、服务和发展的科学方式，决定开展国家智慧城市试点工作。通知强调，建设智慧城市是贯彻党中央、国务院关于创新驱动发展、推动新型城镇化、全面建成小康社会的重要举措。各地要高度重视，抓住机遇，通过积极开展智慧城市建设，提升城市管理能力和服务水平，促进产业转型发展。通知要求，申报国家智慧城市试点的城市（区、镇），应制定智慧城市发展规划纲要，对照《国家智慧城市（区、镇）试点指标体系（试行）》，根据当地实际制定切实可行的国家智慧城市创建目标并编制实施方案，建立相应的政策、组织和资金保障体系。通知还要求各地抓紧组织开展申报工作，于 2012 年 12 月 31 日前将申报材料连同电子文档报送住房城乡建设部建筑节能与科技司。智慧城市强调结合现代科学技术，整合信息资源，从而达到提升城市运营效率，推动城市化发展的作用。这一政策也为降为众多房地产开发商以及相关配套产业，带来新的增长点及契机。(LCZ)

## 房产印花税明年或将并入城建税

报道称，近日国家税务总局财产和行为税司已明确提出，2013 年将进行城市维护建设税和印花税联动改革，取消印花税，与城建税合并为城乡建设税。从相关部门咨询获悉，按照规定，商品房买卖合同将按所载金额的万分之五贴花，并且由立据人缴纳。若以此计，以一套商品房总价为 100 万元为例，取消印花税后，卖房人可少缴纳 500 元税

---

收。目前，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》有关规定，城建税是实行分区域的差别比例税率，具体分为三档：纳税人所在地为市区的，税率为 7%；所在地为县城、镇的，税率为 5%；所在地不属于市区、县城或镇的税率为 1%。根据新规定执行，城建税和印花税联动改革，是在保留证券交易印花税的情况下，将其其他印花税予以取消，其形成的减收因素通过将城建税税率统一提高到 7%来补充，也就是说，城建税税率并没有改变，从开发商的角度看，会带来少量税负的减免。但是，有业内人士指出，由于目前国家政策对个人买卖住宅的均免征房产印花税，因此这项政策与普通购房人及二手房买卖双方无关。如若与城建税合并，等于直接增加了多数买房人的税负，幅度为 1% - 7%不等。(BCZ)

## 货币政策影响明年房地产市场走势

近日，住建部政策研究中心主任秦虹表示，决定明年房地产市场走势的首要因素是货币政策。近年来，房地产市场销售情况变化与货币政策密切相关，且这种因素的影响明年还将继续存在。另外，城镇化政策也将对房地产市场带来较大影响。由于当前我国城镇化率处于中等偏下水平，所以未来潜力巨大。在未来出口难以持续保持高水平的情况下，只能依靠内需拉动经济增长，城镇化进程的推进将是拉动内需主要动力。在推进城镇化等方面，未来是否有政策出台将是影响房地产市场走势的重要因素。但从政策层面看，明年的房地产调控政策将继续管好供需两端。既：不放松投机投资性购房需求的调控；同时对于合理的改善型需求，应该给予支持和鼓励。另外，未来民间资本投资房地产市场也将出现三个重要变化：一是由于政策限制存在，对于住宅的投资需求将减少，更多人购买住宅将用于自住；二是商业地产将是明后年民间资本关注的重点；三是资产证券化将成为未来的投资趋势，这也将催生更多证券化产品。对此，有业内人士表示，住建部官员的这一表态，将房地产市场与财政政策和货币政策的关系引入了一个新的领域，不再是单纯的流动性宽松与否引发的成交问题，同时也暗示调控政策制定的方向，以及未来房地产行业将更多引入民间资本参与的大趋势，长远看都将促进整个行业的健康发展。(BCZ)

---

## 十大房企斥资 2000 亿买地推动行业洗牌

临近年底，多家品牌房企纷纷宣布提前完成全年销售任务，手中资金充裕，拿地热情高涨。统计显示，截至 12 月 10 日，万科、中海、龙湖、万达等十大标杆房企全年拿地金额已高达 2004 亿，拿地面积达到 8815 万平方米。年底将至，品牌房企在全国房企跑马圈地趋势也愈演愈烈。进入 12 月份，万科拿地的速度也并未放慢。12 月 3-4 日两天时间，万科共斥资 35 亿元拿下济南、杭州地块。中海在过去的一周，分别在苏州、杭州、南宁以及武汉拿下四幅地块，总计花费 50 亿元。12 月 12 日，上海万科、绿地集团、上海玖致酒店管理有限公司、广州港捷企业管理有限公司联合以 54.31 亿元底价夺得上海南站商务区地块，创新上海年内总价地王纪录。对此，业内多位人士均认为，从各大型房企的发展来看，强者恒强的格调也会通过销售、土地储备与资金面等方面表现出来。不过，在限购、限贷等严厉的调控政策之下，目前购房者主要是刚性需求和改善型需求，整体来看市场资源仍然是供大于求，房价很难大幅上涨，继而实现整体楼市的回暖。同时，截至目前，不少热点城市的住宅土地供应情况距离全年计划尚远，因此，这一波拿地热潮或将持续。在开发商活力复苏、地方政府加快推地的形势下，应通过调控政策的严格执行进一步稳定市场预期。此外，房地产调控在坚持过程中应提高精细性、稳定性和制度化，以促进市场长期平稳健康运行。（BCZ）

## 国土部再提“稳供应，控地价”

12 月 18 日，国土资源部举行“稳定房地产用地供应、抑制异常地价”有关工作情况的会议，通报稳定房地产用地供应、抑制异常地价等方面的情况。国土部表示，将从从严从紧调控房地产市场，针对市场出现波动的城市出台措施，同时建立房地产大企业大地块跟踪督查制度，防止“地王”误导市场。其中，大企业是指行业内排名靠前且在本地区影响较大的企业，大地块是指单宗供地规模超过一定规模的地块。另外，为稳定住宅用地供应，促进形成良好的市场预期，国土部计划要保持住宅用地供应总量不低于过去 5 年的年均实际供应量；今年上半年土地市场比较冷清，地方政府出让土地的价格较高，土地流拍和底价成交的情况较多。下半年，随着楼市的回暖，房企现金流的好转，土地市场开始复苏，但是并不能用“火热”来形容土地市场。尤其是一些二三线城市位置不太好的地块依旧出让困难，货币政策虽然有助于改善房企资金结构，但调控未改，房地产



---

行业洗牌仍在继续，房企对市场仍然保持谨慎。从往经验来看，全国住宅用地供应计划与实际成交关系并不十分紧密。2010年，全国住宅用地实际完成率仅为全年计划的62%，2011年这一数字仅为57%。预计，未来一段时间内，政府积极推地的同时，仍会坚持控制“地王”出现扰乱市场秩序，土地底价或小幅溢价成交或将成为常态，总体来看，受全年供地计划影响，四季度住宅用地供应量将明显增加。(BCZ)

## 外资看准楼市升温重回商业地产

日前，黑石集团与中国台湾一家企业联手买下了上海静安区一幢大厦的5层-33层物业，交易面积约4.75万平方米，收购总价人民币23亿元。这是房地产调控政策开始之后，黑石在中国的首次大规模买入行动。有消息称，与这桩交易同时，黑石还在考察上海的好几个物业，并接触了部分南京、重庆等二线城市的商业项目，预计黑石在募集的资金中将有超过500亿元投向亚洲房地产市场。对此，分析人士认为，2008年，黑石集团以10亿元的价格买入上海调频壹广场购物中心，2012年11月，又以14.6亿元的价格卖出。在盈利水平未出现大波动的情况下撤资，黑石集团此举让人困惑不解，有人解读为可能是看空中国商业房地产未来走势。此次，黑石又杀了个回马枪，这意味着中国的房地产市场已经成为黑石下阶段的投资重点。不过，黑石集团此次投资并不能完全归于中国楼市的走强，这其中还有其他很多因素。比如在国际经济环境整体疲软、中国市场相对保持活跃的大环境下，开拓和增强与中国房地产行业等商业巨头的合作关系和空间，实现强强联合，已成为黑石集团这样国际性的投资公司接下来的重要工作内容。预计在房地产市场逐步释放出回暖信号的情况下，国外资金涌入“炒楼”的现象或将增多，相关主管部门应提前做好对应的监管工作。(LCZ)

## 北上广等一线楼市限购政策未松动

时值年底，作为楼市调控重点区域的北京和广州，近日传出了限购“隐性”松绑的传闻：在北京，以前即使补齐5年社保也无法通过建委的审批，审批松动之后，补齐社保就可以通过审查；而在广州，办理社保补缴手续的时间也从原来的2至3周缩短到3天。不过上海市场上类似限购政策并未松动，但是随着土地市场的日趋火热，年底上海楼市还是掀起了一波小小的热潮。对此，有行业人士表示，关于北京、广州的传闻并不属实，自2011年2月执行严格的限购政策以来，北京市住建委与人力社保局一直在研究执行

---

细则，包括政策的社保缺陷如何补缴，补缴后能否买房的界定等问题。12月17日晚，北京市住建委即明确表示在购房资格中对补缴社保将不予认可。十八大以后，不少购房者眼见房价长期“维稳”，担心随着经济的企稳而房价再度上涨，因此纷纷在年末选择出手。同时，房企在土地价格尚未大幅上扬之前拿地热情逐渐回升，部分开发商加快了销售节奏，加速回笼资金，以便有资金到土地市场上买地。可见，一线城市楼市成交向好的主要原因是需求和预期的推动，行业的基本面逐渐好转，加之调控政策的边际效应正在递减，限购持续的时间内，满足购房条件的消费者逐渐增多。同时，外部的经济环境也有好转的迹象。预计明年的楼市表现，整体上将会好于今年，但很难出现火热局面。（BCZ）

## 房地产信托产品兑付风险高峰渐行渐近

据初步统计，今年7月份以来，业内已有13个信托项目提前终止，其中11个项目直接或间接与房地产有关，有3款信托产品的提前终止公告中没有说明融资方是否兑付资金。事实上，自房地产调控后，众多房企都大玩“击鼓传花”的融资游戏。房地产信托一度风生水起，但接踵而来的政策调控也积聚着房地产信托的风险。据调查，在轰轰烈烈的批量造富、大盖楼房后，如今的鄂尔多斯陷入了楼市崩盘、豪车贱卖的境地，催债的人随处可见，房地产开发一蹶不振，大片大片的楼盘停工，政府也欠债累累。当地行业人士反映，早在2011年9月，鄂尔多斯刮起一场当地人称“九月风潮”的金融风暴，当地政府秘密召开会议，摸底民间借贷情况，形成一份当地人称“黑名单”的欠债老板名单，共分为三类，第一类是进入崩盘的，要求扣押其护照，摸清资产，掌握其活动，适当时作为典型打击；第二类是信誉度、抗风险能力较差的，将其列入融资黑名单，要对其进行重点列管，定期、不定期进行查账、问询；第三类是信誉度、抗风险能力一般的老板，列入融资调查对象，对其进行警告，限期缩小融资额度和规模。可以看出，政府层面早已高度重视房地产信托为主的金融产品兑付风险，并加以管控。但是，在煤炭行业持续低迷，以及民间借贷危机重创之下，鄂尔多斯为首的地区性房地产信托产品风险“洪峰”尚未到来，但已渐行渐近。（LCZ）

### 理性看待北京楼市供需关系

报告显示,剔除保障房之后,截至11月24日北京四季度新房网签总量为14805套,同期新房新增供应量仅有10512套,供需之间缺口达4293套,这是在此前市场低迷、拿地情况不佳,以及开发商资金量回暖后推盘热度降低的情况下,北京商品房买卖开始出现去库存化现象。对此,有业内人士认为,供需状态的改变是主要原因,无论是三季报还是10月月报显示,多数开发商已经完成全年销售任务,年底继续推盘的动力不足。在多数开发企业年底小幅提价甚至略带惜售成为主流趋势后,成交价格的波动回调,反而激发了处于观望中的潜在购房人群的入市积极性。同时,除了买卖双方心态转变外,土地供应的大幅锐减也是造成新盘推盘量较少的因素之一:现在开盘的项目,多半是去年下半年到今年初拿的地块,那个时候恰逢楼市调控最为紧张的阶段,开发商也不敢拿地,进而导致现在推出来的新盘不多。但是,从长期监测情况看,虽然今年土地成交量同比有所减少,但潜在供应量并不存在问题:目前,北京开工未入市项目面积约1200万平方米,按照100平方米的单套面积计算,已经拿地未开工的项目约有12万套,加之5.6万套的库存项目,可供应的住房量远超过北京年度新房成交量。结合目前政策并无松动迹象,购房者不必过于担忧由短期供应减少引发房价上扬,楼市仍将延续稳中波动的态势运行。(LCZ)

### 耕地侵占如此,十八亿亩红线安在?

围绕着中国的土地制度,有一则十八亿亩红线的争论,中国到底应不应该保留十八亿亩红线的耕地面积,以应对粮食安全问题。不过,在申明立场之前,我们可能更应该问问,这十八亿亩红线到底守不守得住?深入基层,各种非法侵占耕地的案件频出,国土部门却往往对此束手无策。近日湖南省属国有控股上市公司华天酒店以建设群众体育绿地公园、温泉住宅的名义,正顶风违规建设两个18洞的高尔夫球场以及约800栋独栋别墅。据调查,这个顶风上马的违规项目不仅没有停工迹象,而且在大张旗鼓推进,而所在镇、县、市、省四级相关执法部门官员,却无一正视这一严重违规项目,纷纷替其开脱。宁乡县国土局局长肖庆喜则无奈地表示:这个项目是领导定的,我们也没办法。

---

这反映了当前中国土地执法的艰难。其实，类似的案例还有很多。比如扶贫开发，这本来是件好事，但有个别地方，却打着“扶贫开发”的旗号，非法侵占耕地。在广东某村的庄稼地里，一堵“水泥长城”拔地而起，围成一个不规则圆圈，将数十亩良田尽数“吞噬”，用于温泉度假村项目的开发。而在北京，也曾发生过 2000 亩耕地变跑马场，但国土局迟迟不作为的事情。在这些案件里，国土执法的约束聊胜于无，这也使得十八亿亩红线可能只停留在纸面。在这种情况下，继续“严守”十八亿亩红线只会造成各种各样的问题，比如同样是土地，有关系的人就能卖得，没关系就被十八亿亩红线卡着，使得中国的土地政策事实上为权贵资本服务，而失去了原本为粮食安全保驾护航的初衷，由良政变质为恶政。这样的现实，需要决策层予以郑重考虑与诚恳面对。（ALX）

## 国务院修改农地补偿条例仅是土改一小步

11 月 28 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，讨论通过《中华人民共和国土地管理法修正案（草案）》，表明农村集体土地征收补偿条例推进了关键性的一步，为该条例的尽快出台铺平了道路。不过据知情人士透露，此次修改的信息应该只涉及提高农民集体土地的征收补偿，暂不涉及农村集体土地交易主体等问题的改革。

在刚刚结束的十八大会议的报告上，《推动城乡发展一体化》一栏中，专门提到了“改革征地制度，提高农民在土地增值收益中的分配比例”这一议案，这是征地制度改革内容首次写进党代会报告。由此可见国家已经将征地制度改革提到了很重要的地位。集体土地征收制度的现状已经严重影响到了土地改革的深化与社会和谐稳定发展。

对此，多名业内人士指出，未来土地管理法中除了针对农民集体土地的征收补偿政策部分的调整外，还需要进行更多方面的修订。比如，此次未能做出调整的土地市场交易主体问题：众所周知，政府垄断着土地，经济滑坡以及地方财政困难等问题使得地方政府不得不过度依赖土地财政，侵占土地补偿金来推动投资与当地经济发展。而由此引发了土地财政怪圈及各种恶性强拆事件的发生已然愈演愈烈。如果修订后农民成为土地市场的交易主体，实现了其直接参与土地的自由流转，则可以有力的缓解上述两大问题。同时，地方政府则可转型通过税收调节的方式，使部分土地收益成为地方财政收入，扭转地方财政来源结构性单一、过度依赖土地财政的现状。

此外，针对补偿标准的调整，也应不只是一味的简单提升，甚至直接“发钱”给被征收土地一方。因为大量的被开发土地中，有不少属于地铁、高速公路、医院、学校等基

---

础配套设施和民生领域建设，这样的项目如果一味的提高补偿，导致征地成本过高，将影响专项资金的使用效率。降低甚至失去土地开发的意义。针对此类问题，考虑针对不同性质、领域的项目征地，通过更加公开、公平的方式制定相应补偿方案的方法，实现被征收人与征收单位双方利益的最大化将会成为更加理想的解决方式。

另外，针对土地征收过程中所涉及常见、敏感的法律问题，应制定硬性的法律规定，如派遣第三方法律服务人员为土地的被征收人全程服务，避免因问题的不到及时公正的处理，导致的恶性强拆甚至群体事件发生。最后，土地征用后农民的安置问题也应提升到更高的层面加以重视，比如就业、创业方面的培训、引导和相应的政策支持，以及合理使用、分配征地补偿金等问题，避免农民在赖以生存的土地被征用后失去经济来源，由于缺乏必要学习、引导，而导致的生活水平下降甚至因拆致贫的现象发生。

综合看来，目前针对土地法中提升农地补偿标准的调整只是“土改”迈出的一小步。但其对现行房地产市场的直接影响也显而易见。首先，征地补偿标准的提升将直接增加土地的征用成本，这一结果几乎是可以确定的。因为目前看土地出让金中八成甚至以上均归地方政府所有，真正落入农民手中的比例甚微。而这一政策落地后农民得到的补偿款有较大提升，地方政府在惯性思维及利益驱使下也不易轻易舍弃这部分土地财政收入，短期内房地产商在政策与市场之间的博弈仍将继续。

可以确定的是，由于土地征收成本的上升，土地一级开发的资金需求将加大，从而提高了新增土地供应的门槛，而土地供应的下滑，将导致住房新开工及供应量的下降。从目前的房地产市场来看，虽然整体库存消化时间在逐渐缩短，但新开工量的下降，将直接影响到市场对未来房价上涨的预期效应，引发住房消费者非理性消费行为，对房价理性回归形成阻碍。由于房地产限购限贷调控的持续，今年以来房地产新开工量已经处于连续负增长趋势，数据显示，今年1-10月，全国住宅新开工面积108396万平方米，下降12.7%。全国住宅新开工面积今年下半年以来始终保持两位数的负增长趋势。而提高农民在土地收入中获得更多的补偿这一政策，则很有可能让新开工下降这一趋势持续下去。

为了让新的土地征收补偿政策能够更有效的实施，在提高农民土地出让收入补偿的同时，稳定地价，促使房价合理回归，安邦房地产研究人员认为，配合该土改政策的相关配套政策是否能够顺利出台并有效实施，将成为此次土地管理法案修正案达到预期效果的重要因素。本次土改的初衷是提高农民补偿，然而，对于地方政府在土地财政方面的依赖性、地价上涨，以及因土地供应减少而导致的房价上涨预期，将成为下一步政府

---

需要解决的重要矛盾。在这一小步之后的一大步，才是真正考验我国政府智慧的地方。

## 房地产调控政策短期难以实现加码

进入四季度，中央财政政策和货币政策较前期愈显收紧，房地产企业回款压力增加。北上广深等一线城市为首的众多房地产市场相继表现出房价上涨、成交放量态势，部分一线大型房企也陆续提前完成年内销售任务，回款较为顺畅资金压力有所缓解，相继考虑择机拿地补充土地库存。

与此同时，各地政府为缩小土地出让任务的缺口，也顺势加紧推出土地供应，其中不乏城市中心的稀缺资源，积极迎合需求。一时间，国内土地市场不断报出高价地王，整体市场显现出了久违的交投活跃氛围。而这一现象也影响到了部分持币观望的购房者心理，之前对房价继续走弱的预期转变，转而积极入市置业，又进一步促进了楼市成交量价的稳步回升。房地产行业仿佛再次步入成本支撑下的“良性循环”，成功“化解”调控政策影响的结果似乎已经隐现。

然而，在 12 月 4 日召开的为中央经济会议定调的中央政治局工作会议上，“加强房地产市场调控和住房保障工作”，出现在议程将要结束的部分。至此，房地产调控问题首次出现在这一国内最高级别会议的文件中。也是继十八大会议之后，高层对这一政策继续坚持执行的再次表态。会后，社会媒体及行业人士普遍认为，这是高层对近期楼市种种回暖现象及市场纷纭猜测的直接回应，表明接下来的房地产政策仍将延续执行。

安邦房地产研究人员认为，目前我国出口在经历 8、9 月份的小幅增长后再次陷入回落，PPI、PMI 及发电量等实体重要经济指标虽小幅反弹，但整体尚未摆脱疲态的大环境下，继续出台房地产调控新政用以遏制其“恢复实力”的概率不大。总体依然将会以从严为主，但继续加码的可能性很小。甚至，各地方政府能否继续从严的执行往期调控政策都为未可知——今年 1-11 月，全国财政收入超过 10 万亿，土地出让收入占比依然在 20%以上，在找不到新的经济增长点提振经济的前提下，房地产依然是目前保持国民经济活力的救命稻草。近期，贵阳、北京、广州等地方户籍政策变化松动也被认为是房地产调控政策松动的一种迹象。

另外，从大的市场趋势看，上半年两次降准、两次降息后的 2-3 个月内，房地产市场开始扭转颓势逐步回暖，进入下半年后主要行业指标相继止跌企稳，这也充分说明前期调控的确使得地产商们资金链紧张，高负债率、频繁募资及企业的谨慎拿地态度都



---

是直观说明。而目前看这些数据尚未得到实际改善：最新的三季报显示，净负债率超 100% 房地产企业多达 27 家，净负债率超 85% 的房地产公司达 42 家；全国房地产投资开发增速持续近 9 个月下滑后首先小幅增长；房屋新开工面积、土地购置面积同比分别下降 7.2% 和 14.8%，商品房待售面积同比增长 32%，其中住宅待售面积同比更是增长 37.7%。可见，房地产企业最为迫切的任务将依然是回笼现金和去库存。而地王频现现象则更多的只是实力雄厚房企的个别现象，更多的中小型房企及非房地产开发为主业的房企则更倾向于重新调整业务重心，逐步远离房地产市场。

从目前来看，明年房地产市场尚不存在房价明显上涨成交大幅放量的条件。并且，高层对减少经济对房地产等传统投资性行业的依赖程度决心明确。房地产企业自身运作也趋于理性，加之政策面将侧重发展城镇化建设，减少东西部地区差异，推进农村人口进城，及保障性住房建设等政策的持续。综合因素考虑，我国房地产市场将很难再现前 10 年的爆发性增长，转而进入新的平稳增长时期。

同时，房产税的推广扩容以及土地法改革推进，也是影响未来房地产市场走势的两个重要因素，抑制投资投机性购房和改变土地供应政策，将从源头和终端对房地产企业形成持续影响。预计 2013 年国内房地产市场大方向依旧是稳定运行为主，北上广深及热点旅游地市等一、二线城市，对流动人口的吸引力将持续对当地的房地产市场带来积极正面的影响，未来房价及成交量将继续呈现小幅回升现象。而三、四线城市表现也将随着城镇化进程的差异而持续分化。个别投资过热的地区在未来很长一段时间的房地产市场都将消化库存为主。总体来看，明年的房地产市场政策环境对开发商而言，将比今年好过不少。

## 再谈房地产与电商的联姻前景

几大电商巨头在“双 11”创造的百亿业绩仿佛还在眼前，淘宝和天猫本年度销售额突破万亿元的消息还萦绕在耳，房地产商试水电商营销模式，开展网上售楼的现象再度引起人们瞩目。在近期各地楼市价格相继坚挺甚至偶现提价的背景下，网上几家主要的在线售楼平台，打折、团购、秒杀、拍卖等促销信息依旧，吸引了越来越多的购房者尤其是中、青年购房群体的关注。

房地产电商已不是新鲜事物，早在 2010 年本轮房地产调控初期，易居中国联合新浪网率先推出了商品房的网上代销服务。实现专业的房地产营销团队承接线下项目的整

---

合推介，由专业门户网站负责平台架构并提供推广销售。随后，短短的 2、3 个月内，万科、SOHO 中国、华远地产、龙湖、万通等一线房企相继联合或单独展开网上营销的业务模式。目前，规模靠前的易居中国 EJU、搜房狂拍团、搜狐 e 购房和淘宝房产四家房地产电销平台，在业务范围上都做到了大、中型房企和国内数百个地市一、二手楼盘的全覆盖。有统计显示，今年上半年，杭州总共卖掉的房子有 22000 多套，其中通过电商平台成交的房子有 6400 多套，占整个杭州交易量的 1/3。另外，今年 6 月份，恒大地产初试电商营销，当月内卖了 200 多套房子，使恒大当月销售业绩提升了 2% - 3%。虽然目前整个房地产电商行业的销售量还远无法和房地产传统销售模式相提并论，但随着几年电商的高速发展与人们消费习惯的改变，房地产电商之路，前景依然十分光明。

房地产传统销售模式始终受到高昂的租金成本，人力成本等因素制肘，而运用电子商务进行网络营销可削减信息收集、筛选、人员往返、住宿等方面的运营成本，使越来越多的标准化产品转向线上销售，提供低价、方便、快捷的销售特点，增加项目的价格竞争力。并且，房地产电商可以利用网络来达到最大范围的提升企业的品牌影响力这一效果。这一形式也在为房地产企业的跨界投资拓宽眼界，一位房地产业内人士介绍，已经在开始考虑在电子商务方面投资，但不一定局限于网络卖房，诸如像苹果 Apps 之类的手机应用程序均在其考虑之列。

除此之外，电商对房地产行业的冲击，以及地产投资对于电商潮所带来的应对模式，十分值得每一个房地产行业人士思索。很早以前，就有专业人士提出房地产行业与电商结合的三大困难，即非标准化商品、不可移动、以及交易数额巨大等问题。这些难点决定了房地产销售难以完全复制电商模式，而需要将如何最大化的利用电商优势作为整个电商与房地产的融合切入点，完善现有的房地产销售运营模式。中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为，房地产电商企业应当进行多资源整合，将开发商、购房者和电商平台三方紧密而真诚的捆绑在一起。实现全产业链的布局。具体来看，房地产销售完全可以通过电子平台实现项目展示、蓄客、选房、团购优惠、认购、问题咨询、定金支付等功能的一站式网络平台，达到方便快捷的目的。

由于交易手续等问题最终还需要线下完成，因此安邦房地产研究人员认为，电商平台除了可以成为营销手段之外，更加应该考虑利用 Online to Offline (O2O) 的特点，着力发展线上交易，线下体验新模式。而这一点，与我国城镇化与智慧城市的观点不谋而合。以商业地产来举例，目前诸如像万达广场这样的集住宅，办公，影院，酒店，百货，KTV 的商业综合体，十分适合利用 O2O 业务，发展智慧城市。试想当消费者踏入商

业综合体的那一瞬间，周围的消费信息将根据消费者的制定偏好自动发送到个人移动终端中来。而个人网上交易的产品也可以在综合体的商家中完成线下实物交易或者体验。此时电商平台及理念，将更加全面及深入的植入到商业地产中来。

结合安邦房地产研究人员对 2013 年房地产市场持续小幅回暖的预期，房地产开发商也将增强电商之间的合作欲望，扩展营销模式，提高产品及服务质量。同时，部分地区楼市量价反弹的趋势也促使购房者更关注网络平台的楼盘打折促销等信息，这都为房地产电商在 2013 年的向好表现奠定了基础。总体来看，房地产电商还属于襁褓之期。但提升城市化质量与电商高速发展的轨迹给这个新兴的市场带来了无尽的发展与创新的机会，我们相信房地产与电商等多种资源的整合，将更好的促进住宅地产及商业地产的发展，成为未来的重要趋势。

## 政策动向

### 国土部表态稳妥推进土地改革

地方政府推地再提速 土地受益不均遭“炮轰”

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

专家“炮轰”土地制度

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

华生则强调，土地制度改革首先要明确“受益主体是谁”。“我认为改革的受益主体应该是移居城市的外来人口，包括农民工及其家属，而不是给城中村或城郊的农民锦上添花”

---

添花，也不是让城市精英在城郊的别墅、庄园能够取得产权证，更不是开发商的盛宴。”华生表示，改革是最大的阻力，亦是最大的救市。

### 国土部称不能简单化否定

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

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

### 土地财政等成改革重点

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

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

---

## 国土部强调坚持调控不动摇 四方面措施稳定后市

18日上午，国土部召开新闻通气会表示，继续坚持房地产调控政策不动摇，保持从严从紧调控基调，监督各地执行现有政策措施，并针对不同类型城市，实现分类指导，加强针对性，突出差异性，强调时效性。

国土部有关负责人表示，“下一步，市场出现波动的城市要采取切实措施，进一步落实国务院调控要求，一是加供应，稳后市，二是控异常，防波动，三是避免误读误导，稳定市场预期，以保持土地市场稳定，促进房地产市场平稳运行，进一步巩固调控成果。”

该负责人透露，近期国土部将明确要求各地采取以下措施：一是加强分析研究针对性，准确研判把握市场形势。其二，稳定住宅用地供应，促进形成良好市场预期。其三，保持地价信号平稳，减少对市场的误导和干扰。其四，积极应对迅速行动，确保各地措施取得实效。

### 国土部:适时公布本地“地王”参照标准

18日上午，国土部召开新闻发布会表示，针对“市场异动三类城市”将立即采取措施、稳供抑价，可以适时公布本地“地王”的参照标准，避免不实炒作误导社会。

“市场异动三类城市”主要是指在国家统计局发布房价指数的全国70个大中城市中，凡属新建商品住宅和二手住宅交易价格指数同比上涨或环比连续3个月上涨的城市，住宅或商服用地供应量偏离过去5年平均值、地价同比或环比上涨的城市，以及近3个月以来出现住宅或商服用地较高异常地价的（以下简称“市场异动三类城市”）。

国土资源部土地利用管理司司长廖永林表示，对于各城市特别是“市场异动三类城市”，国土资源管理部门要具体分析研判本地市场情况，立即制订对策，采取措施，稳供抑价。

廖永林说，加大土地供应力度，有助于提升住宅用地供应计划的完成率，有助于后期房地产市场的稳定。对于“市场异动三类城市”，要有针对性采取几方面措施，切实稳定住宅用地供应：一是稳定住总量。落实好今年已定的住宅供地安排，加快编制明年的计划。计划总量要保持住宅用地供应总量不低于过去5年年均实际供应量；“市场异动三类城市”的商品住宅用地供应总量，原则上不能低于过去5年年均商品住宅用地实际供应量。二是积极稳妥均衡供地。按照区域协调、远近兼顾；好坏搭配、大小互补；用

---

途兼有、品种齐全等原则，同时推出多宗地或安排同时出让。把具备供应条件的土地集中推出，有利于压缩“土地不足”等不实炒作的空间，避免不理性“抢地”。对优质地块要均衡推出，避免优质地块成交过于集中引起市场误解，避免需求类型单一、过于集中烘托非理性竞争。三是减少流标流拍。今年上半年，由于购地意愿不足，很多土地推出后流标流拍或无人申请。对这些土地，可以和一些条件好的土地放在一起供应；也可以适当调整条件、调降价格，提升企业拿地信心，提高供地成功率，促进供求基本平衡。

另一方面，国土部要求各地保持地价信号平稳，减少对市场的误导和干扰。廖永林表示，在稳定土地供应的同时，要努力保持地价信号平稳。一是避免出现所谓“地王”误导市场。对总价较高的地块，实行分割处理，划为多宗地供应。对地段较好、单价较高的优质地块，综合采用多种竞价方式或招标出让；或提高付款难度；或与条件较差的土地放在一起供应。二是灵活使用多种竞价方式。对可能出现过度竞争的地块，选用“竞地价、竞配建”等多种竞价方式，或招标出让，或提高付款难度，通过交易暂停灵活转换使用。三是进一步严格市场准入条件。加强竞买人资格审查。加强对购地资金合规性审查。防止具有不良行为的企业、违规资金进入市场，构建良性竞争的市场环境，避免过度竞争、恶性竞争形成高价地。

最后，国土部要求各地积极应对迅速行动，确保各项措施取得实效。一是把稳定市场的各项具体工作安排好。二是加强对已供土地开发利用情况的监测监管。三是及时上报市场信息。四是加强宣传引导。包括及时公布住宅供地计划完成情况，以及存量土地开发建设情况等信息；宣传增加土地供应的正面积极作用；及时向社会公布地价监测成果；明确溢价率标准，适时公布本地“地王”的参照标准，避免不实炒作误导社会等。

## **国土部：建立房地产大企业和大地块跟踪督查制度**

国土部 18 日召开“2012 房地产用地管理调控情况”新闻发布会表示，下一步将建立房地产大企业和大地块跟踪督查制度，要求各地建立本地名单，跟踪督查履约建设情况，每月汇总更新，及时向社会公布。

大企业是指行业内排名靠前且在本地区影响较大的企业，大地块是指单宗供地规模超过一定规模（达到规定标准 80%）的地块。

国土资源部土地利用管理司司长廖永林表示，大企业和大地块的开发建设情况，对房地产市场具有较强的引领带动作用，这类项目能否按期开、竣工形成有效供给，直接



---

关系到国家房地产调控政策的落实。大企业有更高的履约能力和更好的社会信誉，对市场有更大的影响。

国土部将在土地市场动态监测与监管系统开辟“房地产大企业和大地块监管专栏”，要求各地建立本地名单，跟踪督查履约建设情况，每月汇总更新，专栏信息及时向社会公布，接受社会监督，助增市场有效供应，助推企业社会形象。

## 楼市开始乐观？国土部信号：仍将严控

楼市的乐观氛围正在弥漫。

由中国人民银行在全国 50 个城市进行的第 4 季度 2 万户城镇储户问卷调查显示，当季居民物价满意较上季回升 1 个百分点，居民消费意愿较年初提高 1.9 个百分点，投资(股票、基金、债券等)较年初下降 2.1 个百分点。值得注意的是，尽管 66.6%的居民认为目前房价“高，难以接受”，但仍有 18.9%的居民偏爱房地产投资。

对下季房价，预期“上涨”的居民比例为 29%，较年初提高 11.3 个百分点，高于去年同期 10 个百分点。未来 3 个月内准备出手购房的居民占比为 15.4%，较年初和去年同期分别提高 1.4 和 1.5 个百分点。

乐观看待后市的不仅有普通居民，还有专业人士。

2013 世界与中国经济走势预测报告日前正式发布。该报告是在对国内百名经济学家和企业家的调查结果基础上得出的。报告发现，67%的受访者认为中国 GDP 增速有望维持在 7%-8%的水平。对于投资市场，接近六成的受访者认为明年楼市将会量价齐升，但对于股市的前景仍不容乐观。

在政策打压下，国内各地楼市一年多来表现低迷，而今年年底却意外呈现出量价齐涨的“暖冬”，58%的经济学家认为明年楼市有可能延续今年年底的涨势，仅有 12%的受访者认为明年楼市会量价齐跌。房产、汽车限购政策出台以来虽争议颇多，但依然有 59.6%的受访者不赞成取消。

不过，相关部门对楼市的严控并未有放松迹象。

近日，国土资源部召开新闻发布会，针对当前土地市场出现地价波动的现象，国土部提出：首先要增加住宅用地的供应，稳定后市；二是要求各地保持地价信号平稳，减少“地王”等对市场的误导和干扰。以保持土地市场稳定，促进房地产市场平稳运行，进一步巩固调控成果。

---

国土资源部土地利用管理司司长廖永林强调，为防范利用“地王”等地价异常信号炒作，避免出现异常的高价地，各地要采取多种措施：对总价较高的地块，实行分割处理，划为多宗地供应；对地段较好、单价较高的优质地块，综合采用多种竞价方式或招标出让；对可能出现过度竞争的地块，选用“竞地价、竞配建”等多种竞价方式。此外，进一步严格市场准入条件，加强竞买人资格审查，防止具有不良行为的企业、违规资金进入市场，避免过度竞争、恶性竞争形成高价地。

## 国务院法制办:部分省份违规下放土地征收审批权

2012 年全国行政复议年度工作会议今天(24 日)召开。国务院法制办副主任甘藏春介绍，国务院高度重视通过行政复议个案办理解决共性问题。今年年初，国务院法制办就 2011 年国务院行政复议案件的办理情况和发现的主要问题向各省级政府和国务院部门作了通报，结果 25 个省级政府和 13 个国务院部门迅速作出了反应。有的省份针对违规下放土地征收审批权限的问题，及时纠正了错误做法，同时主动对可能存在同类问题的土地征收决定，进行全面自查自纠，依法完善了土地征收审批程序。

甘藏春说，行政复议纠错率不断提高。据统计，山东省今年前 9 个月办结行政复议案件 4221 件，决定撤销、变更、确认违法以及被申请人自行纠错的 1600 余件，综合纠错率达到 40%；湖南、四川两省的综合纠错率超过 30%；吉林省长春市直接撤销率达到 43%；质检总局综合纠错率超过 50%。

目前，行政复议案件已普遍采用听证审理，彰显透明度和社会公信力。比如，辽宁、吉林、广东、陕西等地将涉及征地、确权、拆迁等物权类争议的复议案件，全部纳入听证审理范围；江苏扬州、河北保定、河南洛阳等还分别制定了行政复议听证审理规则。为确保明辨是非，北京、广东、陕西等地方和财政部、民政部、国家海洋局等部门就一些专业性强、疑难复杂的案件，邀请专家学者参与调查和听证，认真听取外部专业人士的意见。

截至目前，行政复议委员会试点地方从 2008 年的 8 个省份扩大到 24 个省份，试点单位由当初的 35 家增加到 190 多家。试点有效促进行政复议资源的优化整合，并提高行政复议的权威性。

会议透露，国务院法制办将研究建立行政复议评议考核制度。甘藏春表示：“要把有案不受、有错不纠、办案拖延、敷衍塞责作为评议考核的重点内容，发现问题的要责

令限期整改，必要时予以通报或者公开曝光，情况严重的还可以对行政复议机关的负责人进行约谈。”2013年国务院法制办将集中力量抓好行政复议法修订、加强复议指导监督、总结行政复议委员会试点经验等。据悉，国务院法制办正在与全国人大常委会沟通，争取将行政复议法列入明年常委会的执法检查项目，此举也是为行政复议法修订做铺垫。

## 土地法修正案拟先补偿再征地 取消“30倍上限”

新京报讯（记者郭少峰）昨天，土地管理法修正案（草案）提请全国人大常委会审议。删除了现行《土地管理法》中所规定的“土地补偿费和安置补助费总和不得超过土地被征收前三年平均年产值30倍”的条款。同时明确规定，征收农民集体所有土地，补偿资金不落实的，不得批准和实施征地。

“现行征地补偿制度是由土地管理法确定的，最关键的条款是第47条。”国务院法制办主任宋大涵在作草案说明时说：“分两步走，先集中精力对第47条进行修改，待土地管理法修正案通过后，由国务院制定条例。”

宋大涵表示，从补偿原则看，原47条的规定没有综合考虑土地年产值以外的其他因素，包括土地区位、供求关系以及土地对农民的就业和社会保障功能。从补偿标准看，“30倍上限”规定过死，不适应不断变化的经济社会发展情况和各地不同情况。

宋大涵表示，综合考虑多方面因素，草案将第47条修改为：“征收农民集体所有的土地，应当依照合法、公正、公开的原则制定严格的程序，给予公平补偿，维护被征地农民的合法权益”；并明确提出，“补偿资金不落实的，不得批准和实施征地”。

### ■ 焦点

#### 补偿原则 住房补偿遵循市场原则

《土地管理法修正案（草案）》规定：征收农民集体所有的土地，应当依照合法、公正、公开的原则制定严格的程序，给予公平补偿，保证被征地农民原有生活有改善、长远生计有保障，维护被征地农民的合法权益。

【解读】国务院法制办主任宋大涵：这明确了公平补偿的基本原则。市场经济国家大多把公平补偿作为土地征收补偿的基本原则，虽然表述方式不尽相同，有公平补偿、正当补偿、公正补偿、合理补偿、充分补偿等，但总体要求都是按照土地被征收时的市场价格或者附近同类土地的市场价格补偿。

---

我国现阶段农村土地市场尚未形成，公平补偿原则主要体现在土地补偿标准上，既要考虑被征收土地原用途年产值的因素，又要综合考虑土地区位、供求关系、经济社会发展水平等多种因素，特别是被征地农民社会保障的因素；在住房及地上附着物的补偿上，遵循市场原则；在补偿效果上，要保证被征地农民原有生活有改善、长远生计有保障。这些原则是近年来地方实践的总结，很多地方实际中执行的补偿安置标准已经突破了前三年平均年产值的 30 倍。

## **补偿内容 征地新增“社会保障补偿”**

《土地管理法修正案（草案）》规定：征地补偿包括土地补偿，被征地农民的安置补助与社会保障费用，农村村民住宅补偿，以及其他地上附着物补偿和青苗补偿。

【解读】宋大涵：初步考虑在住房保障方面，对城市规划区内的被征地农民提供国有土地上的房屋并发给房屋所有权证书，无法提供国有土地上房屋的按照市场价格给予货币补偿；城市规划区外安排宅基地重建住房并按照新建房屋成本给予补偿。

在社会保障方面，给就业困难的被征地农民享受城镇就业困难人员再就业指导、技能培训和就业介绍等方面的优惠政策；在补偿资金中增加社保补贴资金，记入被征地农民养老保险个人账户，使他们享受更高水平的养老保障。

## **征地原则**

### **补偿金不落实禁批准征地**

《土地管理法修正案（草案）》规定：补偿资金不落实的，不得批准和实施征地。

【解读】宋大涵：为了保证公平补偿原则的落实和补偿制度的实施，草案增加了依照合法、公正、公开的原则制定严格征地程序的规定。明确规定，征地必须依照合法、公正、公开的原则制定严格的程序。补偿资金不落实的，不得批准和实施征地。

初步考虑按照修正案规定的原则和制度，细化并严格征地程序，加强对政府征地行为的约束，保证被征地农民在征地批准前和实施过程中的参与权、话语权，坚持“先补偿安置、后实施征地”；明确被征地农民申请行政复议或者提请行政诉讼的权利，建立对市县级政府违法违规征地行政问责制度，切实保障农民的合法权益。

## **征地办法**

### **授权国务院制定补偿办法**

---

《土地管理法修正案（草案）》规定：征收农民集体所有土地补偿安置的具体办法，由国务院制定。

【解读】宋大涵：待土地管理法修正案通过后，由国务院制定条例。而修正案草案也规定了授权条款，“征收农民集体所有土地补偿安置的具体办法，由国务院制定。依照国务院制定的具体办法，省、自治区、直辖市可以规定补偿安置的具体标准。”

## 土地管理法修正案:补偿资金不落实不得征地

新华社北京 12 月 24 日电

24 日提请十一届全国人大常委会第三十次会议审议的土地管理法修正案草案规定：“补偿资金不落实的，不得批准和实施征地。”

国务院法制办主任宋大涵在作草案说明时说，初步考虑按照修正案规定的原则和制度，细化并严格征地程序，加强对政府征地行为的约束，保证被征地农民在征地批准前和实施过程中的参与权、话语权，坚持“先补偿安置，后实施征地”；明确被征地农民申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，建立对市县各级政府违法违规征地行政问责制度，切实保障农民的合法权益。

草案规定，征收农民集体所有的土地，应当依照合法、公正、公开的原则制定严格的程序，给予公平补偿。在补偿内容方面，草案在现行 47 条规定的土地补偿、安置补助、青苗和地上附着物补偿三项补偿的基础上，把住宅从地上附着物中单独列出，并增加了社会保障补偿。

### 【土地制度改革之路】

限制借“公共利益”滥用征地权 建议修订《土地管理法》

土地管理法修改调研工作：重点涉及征地农民补偿

《土地管理法》微调 40%土地出让金补偿农民

### 土地管理法修正案

#### 亮点一 删除 30 倍补偿上限规定

现行规定：征收土地按照被征地的原用途给予补偿，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的 30 倍。

解读：国务院法制办主任宋大涵表示，这些规定与当时的经济社会发展水平是相适应的，但现在逐渐暴露出一些不适应新形势、新情况的问题。从补偿标准看，30 倍的上

---

限规定过死，不适应不断变化的经济社会发展情况和各地不同情况。

草案：删除了按照被征收土地的原用途给予补偿和 30 倍补偿上限的内容，规定征收农民集体所有的土地应当给予公平补偿，保证被征地农民原有生活有改善、长远生计有保障，维护被征地农民的合法权益。

解读：中国社会科学院农村所研究员党国英认为，如果被征收土地原用途是农地或畜牧用地，按照原有用途补偿的话标准就会过低。同时，补偿标准取消 30 倍的上限，体现了中央和国务院过去几年来一直强调的对土地征收过程中农民合法利益的保护。

## **亮点二 增加社会保障补偿内容**

草案：在现行土地管理法第 47 条规定的土地补偿、安置补助、青苗和地上附着物补偿三项补偿的基础上，把住宅从地上附着物中单独列出，并增加了社会保障补偿。

解读：北京大学法学院副院长王锡铎认为，这次草案增加社会保障补偿内容，就是着力解决土地城市化和农民城市化不匹配的问题。

宋大涵介绍，初步考虑在住房保障方面，对城市规划区内的被征地农民提供国有土地上的房屋并发给房屋所有权证书。

## **亮点三 授权国务院制定具体办法**

草案：征收农民集体所有土地补偿安置的具体办法，由国务院制定。依照国务院制定的具体办法，省、自治区、直辖市可以规定补偿安置的具体标准。

解读：王锡铎说，土地管理法草案提供了基本的集体土地征收和补偿框架性的原则，这是对国务院要制定的集体土地征收补偿条例的指导性的上位法的要求，也指明了补偿的基本方向。这些原则性的规定以及对国务院制定征地补偿办法的授权，标志着国务院征补条例的制定已经进入了实质性的关键阶段。

# **国土部:稳步推进集体产权制度改革**

国土资源部部长徐绍史 26 日在部党组会议上，传达学习中央农村工作会议精神，研究贯彻落实意见时表示，要稳步推进集体产权制度改革，着力在农村建设土地使用权流转、土地股份制改革等方面积极推行试点，切实维护农民土地财产权利。当日徐绍史还主持召开部长办公会议，审议并原则通过《市（地）级土地整治规划编制规程》、《县级土地整治规划编制规程》和《土地复垦质量标准控制》3 项行业标准，确定了支持甘肃省实施东部百万亩土地整治重大工程项目。

---

会议要求，各地区、各部门要深刻领会中央农村工作会议精神，结合党的十八大对国土资源管理工作提出的新任务、新要求，重点从以下几方面做好贯彻落实工作：一是加快包括农村宅基地在内的农村集体土地所有权和建设用地使用权地籍调查，争取在3年内完成，尽快完成确权登记颁证工作。二是继续推动征地制度改革，合理确定补偿标准，严格征地程序，积极推行行之有效的安置方式，重点解决好被征地农民“生活水平有提高，长远生计有保障”。三是深入开展农村土地整治，全力推进高标准基本农田建设，力争在“十二五”期间每年完成1亿亩的建设任务，提前谋划好“十三五”任务。四是稳步推进集体产权制度改革，着力在农村建设用地使用权流转、土地股份制改革、积极推行试点，切实维护农民土地财产权利。

## **土地管理法修正草案：给予被征地农民公平补偿**

据中国之声《央广新闻》报道，随着我国工业化、城镇化的快速推进，农村征地补偿中引发的问题得到社会广泛关注。征地补偿到底该遵循什么原则？如何更有效地保障被征地农民的合法权益？正在提交全国人大常委会审议的土地管理法修正案草案对这些内容作出修改。

现行土地管理法对被征地农民补偿规定，征收土地按照被征收土地原用途予以补偿，征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。另外，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的30倍。

这些规定与当时的经济社会发展水平确实是相适应的，但是随着工业化城镇化的快速推进，我国已经进入以工促农、以城带乡，工农互惠城乡一体发展阶段，这些规定逐渐也暴露出不适应新形势、新情况的问题。这次提交全国人大常委会审议的草案删除了这几条规定，转而改为：征收农民集体所有土地应当给予公平补偿，保证被征地农民原有生活有改善，长远生计有保障，维护被征地农民的合法权益。

现在市场经济国家大多数把公平补偿作为土地征收补偿的基本原则，虽然说表述的方式不尽相同，有的说公平补偿、有的说正当补偿、公正补偿、合理补偿、充分补偿等，但是总体要求都是按照土地被征收时的市场价格或者附近同类土地的市场价格来补偿，我国现阶段农村土地市场还没有完全形成，公平补偿原则主要还是体现在土地补偿标准上，既要考虑被征收土地原用途的年产值因素，又要综合考虑土地区位供求关系，经济社会发展水平等等多种因素，特别是被征地农民社会保障的因素，在住房及地上附着物

的补偿要遵循市场原则。

另外在补偿效果上这次也是特别强调要保证被征地农民原有生活有改善、长远生计有保障，这些可能是近年来地方实践的总结。其实很多地方在实际中执行的补偿安置标准已经突破前三年平均年产值 30 倍的规定，这次在法律草案当中有所体现，也是从立法层面给予保障。

## 八途径拓展建设用地 耕地大量减少势头得到遏制

12 月 25 日，在十一届全国人大常委会第三十次会议上，受国务院委托，国土资源部部长徐绍史向全国人大常委会报告土地管理和矿产资源开发利用及保护情况时说，本届政府以来，国务院认真贯彻落实党中央关于土地和矿产资源的大政方针和决策部署，与地方各级政府协调联动，坚持改革创新、加快制度供给，积极主动服务、严格规范管理，保障了发展、保护了资源、规范了秩序、维护了权益、支撑了生态。

### 每年计划围海造地 30 万亩

徐绍史表示，我国建设用地管理坚持控制总量、优化增量、盘活存量、用好流量、提高质量，有疏有堵、有保有压，形成了“1+8”的组合政策，保障了经济社会发展合理用地需求。

他介绍，“1”就是每年的建设用地增量安排，近几年每年下达计划约 700 万亩。“8”就是拓展建设用地新空间的 8 条途径，分别为：

——农村土地整治，即“田水路林村”综合整治，不仅可新增耕地 10% 至 15%，还改善农村生产生活条件。

——严格规范开展城市建设用地增加与农村建设用地减少挂钩试点，在建设用地规模不增加的前提下优化用地结构和布局，在保护耕地的同时也为城镇化提供用地保证。

——低丘缓坡开发，也就是在保护生态的前提下城镇和产业建设上坡上山，少占或不占耕地。

——工矿废弃地复垦，已安排 12 个省份试点。

——城镇低效用地二次开发，挖掘潜力并促进城镇的更新改造和产业结构调整转型。

——闲置建设用地处置，清理出 100 多万亩，已盘活利用约 50 万亩。

——科学围填海造地，沿海地区每年安排 30 万亩左右。

——戈壁、荒滩和沙漠等未利用地开发利用。



---

### 新增石油地质储量 50.1 亿吨

近年来，我国统筹矿产资源开发利用与保护，资源保障能力进一步提升，地质找矿取得重要进展。

据介绍，2008 年至 2011 年，我国新增石油地质储量 50.1 亿吨，天然气地质储量 2.6 万亿立方米，煤炭资源储量 2798 亿吨。

徐绍史说，2008 年以来，我国通过大调查摸清矿产资源家底，通过地质找矿改革发展大讨论形成“公益先行、商业跟进、基金衔接、整装勘查、快速突破”的地质找矿新机制。进而酝酿和实施找矿突破战略行动，坚持市场化方向，引导多元投入，以少量财政投入撬动大量社会资金投入。

据统计，2008 年至 2011 年，地矿勘查投入 3708 亿元，较前 4 年投入增长 1.1 倍；其中中央和地方财政投入仅占 15.3%，固体矿产勘查开发中社会投资占到六成。

### 耕地保护依然面临三个难题

在谈到土地和矿产资源保护、利用和管理面临的突出问题时，徐绍史认为，我国正处于全面建成小康社会的关键时期、深化改革开放和加快转变经济发展方式的攻坚时期、大有可为的战略机遇期，工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。发展是硬道理，资源是硬约束，土地和矿产资源保护、利用和管理面临一系列突出问题，困难和压力有增无减。

徐绍史介绍，2011 年底全国耕地保有量为 18.2476 亿亩，基本农田面积稳定在 15.6 亿亩以上。

他表示，我国着力构建管控性保护、建设性保护、激励性保护相结合的耕地保护新格局，耕地大量减少的势头得到了遏制，为我国粮食产量的九连增奠定了坚实基础。

徐绍史认为，我国耕地保护依然面临三个难题。一是人均耕地仅 1.35 亩，不到世界平均水平的 1/2。中低产田占耕地总面积近 70%。全国集中连片、具有一定规模的耕地后备资源少且大多分布在生态脆弱地区，补充优质耕地越来越难。二是建设用地供需矛盾突出，城镇和农村建设双向挤占耕地，违法违规占用耕地的压力依然很大。三是耕地保护补偿机制有待尽快建立。

---

## 太原出台放宽民企用地政策

10日，山西省太原市国土资源局发布消息称，该局出台了支持和服务民营经济发展的实施意见。《实施意见》中表示，今后将构建完善合理的国土资源政策体系和管理平台，取消对民营企业的不公正限制条件。

《实施意见》明确，今后民营企业在申请取得土地使用权、测绘资质等方面，除法律明确规定的以外，不受所有制、地域、投资者身份等方面的限制。

民营企业与其他所有制企业，凡依法取得土地评估资质、探矿权采矿权评估资质、地质灾害治理工程勘查设计施工监理资质、地质灾害防治工程资质、土地开发整理工程建设等资质条件的，可从事为国土资源管理工作服务的行业。

对民营企业依法取得的土地使用权，应及时颁发土地使用权证。民营企业取得的土地使用权可以依法进行转让、入股、出租和抵押贷款，并在市政务大厅开设绿色服务专项窗口，缩短土地他项权利登记时间。

## 合肥土地新政 拿地6个月不动工即为“闲置”

土地低效利用的时间定义被合肥再次提前，只有6个月，而国家标准是1年。近日，记者从合肥市法制办了解到，《合肥市国土资源管理规定(试行)》(以下简称《规定》)已于日前经合肥市政府第112次常务会议原则通过，计划于明年3月1日起施行。

作为今年合肥市政府规章正式项目，《规定》要求，对未经原批准用地人民政府同意，超过约定或者规定开工建设期限，自合同生效或者决定书颁发之日起满6个月未动工开发建设的，将被认定为低效利用土地。对于低效利用土地应当本着“盘活存量，以用为先”的原则进行处置，一是与国土资源管理部门签订补充协议，重新约定开工、竣工期限和违约责任；对依然没有按补充协议约定开工、竣工的，将无偿收回土地使用权。二是申请由政府协议收回土地使用权。

“合肥市是全国惟一个节约集约用地试点市，在土地管理上自我加压，加大了低效利用土地的处置力度，新规将供地满6个月未动工的土地也列入低效利用土地。”合肥市国土资源局法规处处长张国栋告诉记者，拿地6个月后不开工就要签署补充协议，这比国家标准提前了半年。此外，合肥对于闲置土地的界定仍与国土资源部(以下简称“国土部”)《闲置土地处理办法》所规定的基本一致。

---

全联房地产商会理事李骁指出，国土资源部(以下简称“国土部”)一直严查闲置土地，对两年没有开工的直接收回。从规定来看，合肥的土地新政策远比国土部的严格。合肥通过地方立法的形式掌握了土地集约利用的主动权，有利于加快商品房供给速度，改变房价预期。

### 双向约束机制

《规定》中对于闲置土地的处置方式再次明确：闲置满1年不满2年的，在缴纳土地闲置费后(出让或划拨土地价款的20%)，可与国土资源管理部门签订补充协议，重新约定开工、竣工期限和违约责任；对未按补充协议约定开工、竣工的，无偿收回土地使用权。闲置时间从“国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书颁发之日”开始计算。

合肥在对土地闲置加大监管力度的同时，也再次提高了开发商拿地门槛。《规定》明确指出，招标采购挂牌出让国有建设用地使用权，竞买人一般为公司法人。出让面积100亩以上的，竞买人注册资本一般应当在1亿元以上，或具有一级以上房地产开发资质。规划建筑面积30万平方米以上的现代服务业或城市综合体项目，竞买人还应提供同类业态的开发业绩证明材料。在土地拍卖挂牌现场竞价中，竞买人必须有一次以上(包括一次)的应价或报价，否则竞买保证金不予返还。

“合肥致力于完善土地利用‘双向约束’制度，开发商在签订土地合同后，还必须到国土局签一个开工的双向约束合同，作为土地出让合同的附件，具体到每一栋建筑就是要细化到哪一天开工、哪一天竣工，真正做到精细化管理。”张国栋指出。

这种“双向约束供后监管制度”是指对用地单位设立投资强度、产出额度、上缴税收、就业规模、建设周期、履约保证、验收考核、项目退出、闲置处罚方面的约束，对政府设立并联审批、缺席默认、限时办结、二次终结等办事时限和效能方面的约束。其中要求，工业项目签订土地出让合同后3个月内、经营性项目4个月内必须开工建设。

记者从合肥市土地交易市场了解到，合肥市一般在土地挂牌出让之时，就会规定好地块的开工时间和竣工时间。一些重点项目若未按期开工、竣工的，每延期一日，按土地出让金总价款的千分之一向出让方缴纳违约金；擅自延期开工达半年的，终止土地出让合同，无偿收回项目用地。

公开数据显示，合肥市2011年已对全市94个未按时开竣工的工业、房地产项目逐一会审，共收回闲置土地11宗，总面积达542.62亩。签订补充合同或协议重新约定开竣工的就有43宗，收缴违约金2564.19万元。

---

## 地方新政频出

合肥的惊人之举并非孤例。今年 10 月，珠海市法制局发布《珠海市闲置土地处置办法》（以下简称《处置办法》），首次在国土部相关规定基础上提出更严格的要求。

《处置办法》称，“土地闲置满 1 年的，由国土部门报经市人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。对于闲置土地不满 1 年的，拟征收土地闲置费，土地闲置费则每年按照国有建设用地使用权人实际应缴土地价款总额的 20%计征。国有建设用地使用权有偿使用（划拨）合同对土地闲置费征收标准有约定的，按照合同约定标准计征。”

“地方政府纷纷出台的低效利用土地和闲置土地的惩罚性规定，一方面体现了政府打击囤地等违法用地行为的决心，另一方面也显示出旧的规定并没有起到良好效果。”李骁指出，在土地闲置时间定义上，相关法规中“因不可抗力、政府及有关部门的行为或者动工开发必须的前期工作造成动工迟延的，经审查属实，该期间不计入土地闲置时间”的条款仍然存在，这将为开发商延迟开工提供理由。

“新规的出台，除了打击土地闲置行为外，也不排除地方政府借收回地块之后再出让或者征收闲置费来增加土地收入。”一位民营房企高管指出，土地新规的执行力度仍取决于政府加大对拆迁、规划、办证等环节的落实。

近年来，国土部针对房企囤地出台了一系列的法律法规，但受囤地带来的巨额利益驱动，房企尤其是大型房企囤地的现象依然屡禁不止。截至今年 11 月底，全国闲置房地产用地 1.1 万公顷，其中，闲置住宅用地 7461 公顷。

国土部土地利用管理司司长廖永林强调，对于房价初现上涨、房屋供需矛盾比较突出的部分一二线城市等“市场异动三类城市”，需对全部未竣工住宅和商服用地合同履行情况进行一次全面清查和梳理，清查结果及时上报。

## 海口：用地单位土地闲置 将收取土地闲置费

昨日，海口市国土资源局对近百家用地单位进行曝光，个别用地单位自取得土地使用权以来，未进行实质开发，导致该土地即将构成闲置。

海口市国土资源局有关负责人表示，该局将根据有关规定对部分闲置土地收取土地闲置费。另外，对符合土地回收条件的土地，将予收回。

---

据介绍，此次被曝光的用地单位近百家，房地产开发公司占多数。即将闲置用地共138处，土地用途涉及城镇住宅用地、商业服务业、商务金融及工业用地等。该负责人表示，对于闲置土地，县级以上国土资源主管部门应当与土地使用者协商，共同拟订闲置土地处置方案。

## 上海探索土地出让“门槛”机制

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

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

出让地块走市场之路时，如何使黄浦江畔的稀缺资源，不至沦为“炒地者”的砝码，而且能更符合地区的功能定位？设置出让“门槛”是一种全新的探索。黄浦区委副书记、区长周伟接受本报记者采访时表示，“先招后拍+三带”的土地出让方式，是通过机制的创新，使土地出让不再是简单的“价高者得”。由于设定了投标条件，进一步吸引金融机构参与竞标，确保了外滩地区规划功能的充分实现。“带”的规划设计方案，是由国际知名设计公司根据地区规划目标而设计，要求投标人不能“自说自话”，而要以出让人提供的规划设计方案为基础，根据各相关部门的要求进行深化、完善，在获得相关部门批准后方可进行开发建设。这一机制探索也有利于加强对土地市场的调控，防止投机行为，能更好地实现房地产宏观调控目标。

与以往的土地出让不同，因为附加了诸多条件，两幅地块的招标文本厚达五六十页。围绕外滩金融集聚带的定位，提出了诸多具体要求，如规定10年内不得转让，对项目开竣工时间有明确要求，规定基础设施须统一建设，地块应与十六铺二期地下空间、南

---

外滩地下通道相互连通等。并要求带建一些项目，如需按政府要求的标准建设 3.2 万平方米地上建筑，带建公共绿地，负责地块与十六铺二期间连接天桥的建设等。同时，特别明确了金融机构的特性要求，如全国性、总部参与、有实体运作等，有意吸引大型金融机构参与投标，进而落户外滩。在此基础上，采取“有竞价招标”，即先按综合条件由评标小组进行综合评分，达到规定分数线的竞买人确定为中标候选人，然后再按价高者得原则，通过现场竞价确定中标人。

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

## **国土部:稳步推进集体产权制度改革**

国土资源部部长徐绍史 26 日在部党组会议上，传达学习中央农村工作会议精神，研究贯彻落实意见时表示，要稳步推进集体产权制度改革，着力在农村建设土地使用权流转、土地股份制改革等方面积极推行试点，切实维护农民土地财产权利。当日徐绍史还主持召开部长办公会议，审议并原则通过《市（地）级土地整治规划编制规程》、《县级土地整治规划编制规程》和《土地复垦质量标准控制》3 项行业标准，确定了支持甘肃省实施东部百万亩土地整治重大工程项目。

会议要求，各地区、各部门要深刻领会中央农村工作会议精神，结合党的十八大对国土资源管理工作提出的新任务、新要求，重点从以下几方面做好贯彻落实工作：一是加快包括农村宅基地在内的农村集体土地所有权和建设用地使用权地籍调查，争取在 3 年内完成，尽快完成确权登记颁证工作。二是继续推动征地制度改革，合理确定补偿标准，严格征地程序，积极推行行之有效的安置方式，重点解决好被征地农民“生活水平有提高，长远生计有保障”。三是深入开展农村土地整治，全力推进高标准基本农田建设，力争在“十二五”期间每年完成 1 亿亩的建设任务，提前谋划好“十三五”任务。四是稳步推进集体产权制度改革，着力在农村建设土地使用权流转、土地股份制改革、积极推行试点，切实维护农民土地财产权利。

### 国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于 加强土地储备与融资管理的通知 (国土资发〔2012〕162号)

各省、自治区、直辖市及副省级城市国土资源主管部门、财政厅(局),新疆生产建设兵团国土资源局、财务局,中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行,各银监局:

为加强土地储备机构、业务和资金管理,规范土地储备融资行为,切实防范金融风险,保障土地储备工作规范和健康运行,现将有关问题通知如下:

#### 一、加强土地储备机构管理

国土资源主管部门统一归口管理土地储备工作,按照《土地储备管理办法》(国土资发〔2007〕277号)的规定,建立土地储备机构名录(以下简称“名录”)。市、县国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门,经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部,列入名录并定期更新。国土资源部将名录或更新结果抄送财政部、中国人民银行和银监会,地方各级国土资源主管部门将经审核后的名录抄送同级财政部门、人民银行分支机构和银行业监督管理部门。

国土资源部利用土地市场动态监测与监管系统,监测监管土地储备机构业务开展情况。列入名录的土地储备机构,应将纳入储备土地、已供储备土地、储备资金收支、各类融资等相关信息,通过国土资源主干网录入上传,尚未开通国土资源主干网的市、县,通过互联网录入上传,作为土地管理、财政预算、金融贷款监督检查的主要依据。同级国土资源主管部门应监督核准上传信息。国土资源部及省级国土资源主管部门定期向同级财政及人民银行分支机构、银行业监督管理部门抄送相关信息。

#### 二、合理确定储备土地规模结构

土地储备机构要加强对当地经济社会发展及土地市场形势分析,根据用地需求预测及市场调控的方向提出合理建议,严格控制土地储备总规模和融资规模。

土地储备机构应于每年第三季度,编制下一年度土地储备计划。年度土地储备计划

---

是制定年度土地储备资金收支预算、确定年度土地储备融资规模的主要依据。年度土地储备计划中，新增储备土地规模（含本年度收储已在本年度供应的储备土地），原则上应控制在市、县本级前三年平均年供应的储备土地量之内。优先收购储备空闲、低效利用及其他现有建设用地，积极开展工业用地储备。储备土地应优先用于保障性安居工程及其他公益性事业。同级国土资源、财政部门 and 人民银行分支机构负责审核调整年度土地储备计划，报同级人民政府批准，并报上级国土资源主管部门备案。

### 三、加强储备土地前期开发管理

土地储备机构应组织开展对储备土地的前期开发，为政府供应“净地”提供有效保障。进行道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设的，应通过公开招标方式选择工程设计、施工和监理等单位，不得通过下设机构进行工程建设。有下设或挂靠从事工程建设机构的，必须与土地储备机构彻底脱钩。前期开发工程施工期间，土地储备机构要予以监督管理，工程完成后，土地储备机构要组织开展验收，验收工作参照相关工程验收有关规定执行。对储备土地的管护和临时使用，土地储备机构可设立内部机构进行管理，也可通过公开招标方式选择管理单位。

### 四、加强土地收储及管护工作

列入名录的土地储备机构，同级国土资源主管部门可依据土地储备计划，按照相关规定将依法收回的国有土地、收购的土地、行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征地的土地以及政府依法取得的其他土地等交由其储备。

纳入政府储备的土地必须是产权清晰的土地。相关土地纳入储备前，土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿（政府无偿收回的除外）、土地权利（包括他项权利）等情况进行认真核查，对取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、未办理土地登记手续、应注销而未注销原土地登记手续、已设立土地他项权利未依法解除的，不得纳入储备。

土地储备机构应对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护。建立巡查制度，对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。

储备土地的临时利用，应报同级人民政府国土资源主管部门、财政部门同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建筑物、构筑物的，在报批前，应当先经城市规划行政主管部门同意；设立抵押权的储备土地临时使用，应征得抵押权人的书面同意。土地储备机构应与土地使用者签订临时使用土地合同，明确土地用途、期限、经



---

经济补偿、不得修建永久性建筑物、到期地面建筑物处理及提前终止使用经济关系的处理等事宜。临时使用储备土地的期限不得超过二年，且不得转包。临时使用储备土地取得的收入，按照非税收入收缴管理办法规定，全部缴入同级国库，纳入公共预算，实行“收支两条线”管理。

#### 五、规范土地储备融资行为

土地储备机构确需融资的，应纳入地方政府性债务统一管理，执行地方政府性债务管理的统一政策。同级财政部门应会同国土资源主管部门、人民银行分支机构，根据年度土地储备计划，核定土地储备融资规模，经同级人民政府审核后，按财政管理级次逐级上报至省级财政部门。省级财政部门依据地方政府性债务管理法律法规和政策规定核准后，向土地储备机构核发年度融资规模控制卡，明确年度可融资规模并同时反映已发生的融资额度。土地储备机构向银行业金融机构申请融资时，除相关文件外，还应出示融资规模控制卡。银行业金融机构批准融资前，应对融资规模控制卡中的已有融资额度进行认真核对，拟批准的融资额度与本年度已发生的融资额度（包括本年度贷款已在本年度归还部分）累计不得超过年度可融资规模，对本年融资额度已达到年度可融资规模的土地储备机构，不得批准新的项目融资。

列入名录的土地储备机构可以向银行业金融机构贷款。在国家产业政策指导下，银行业金融机构应按照相关法律法规及监管要求，遵循市场化原则，在风险可控的前提下，向列入名录的土地储备机构发放并管理土地储备贷款。银行业金融机构应按照有关部门关于土地储备贷款的相关规定，根据贷款人的信用状况、土地储备项目周期、资金回笼计划等因素合理确定贷款期限，贷款期限最长不超过五年。名录内土地储备机构所属的储备土地，具有合法的土地使用证，方可用于储备抵押贷款。贷款用途可不对应抵押土地相关补偿、前期开发等业务，但贷款使用必须符合规定的土地储备资金使用范围，不得用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目。本《通知》下发前名录以外的机构（含融资平台公司）名下的储备土地，应严格按照《通知》的要求逐步规范管理。

土地储备融资资金应按照专款专用、封闭管理的原则严格监管。纳入储备的土地不得用于为土地储备机构以外的机构融资担保。土地储备机构将贷款挪作他用的，有关主管部门应依法依规予以严肃处理；银行业金融机构应及时采取贷款处置和资产保全措施，暂停对该土地储备机构发放新的贷款，并按照法律法规的规定和借款合同的约定追究该土地储备机构的违约责任。

---

## 六、严格土地储备资金管理

土地储备机构应于每年第三季度根据年度土地储备计划，编制下一年度土地储备资金收支预算，经国土资源主管部门审核后，报同级财政部门审定。其中，属于政府采购范围的，应当按规定编制政府采购预算，严格执行政府采购有关规定。资金收支预算涉及土地储备贷款的事项，应征求所在地人民银行相关分支行、银监局的意见。

加强国有土地收益基金的管理。国有土地收益基金要按规定比例及时计提，并按规定用于土地储备。土地储备机构必须按规定用途使用土地储备资金，不得挪用。土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设的支出，经同级财政部门批准，列入土地储备资金使用范围。土地储备资金预算执行中，需财政部门核拨资金的，土地储备机构应提出用款申请，经国土资源主管部门审核后，报同级财政部门审批。土地储备资金的支付要按照财政国库管理制度有关规定执行。土地储备机构应于每年年终，按规定编制土地储备资金收支决算，由同级财政部门审核并上报同级人民政府批准。

本通知自印发之日起实施。各地区相关部门和单位要严格执行本通知各项规定。对于违反本通知规定的单位和个人，将依照相关法律法规规定进行处理。

国土资源部

财政部

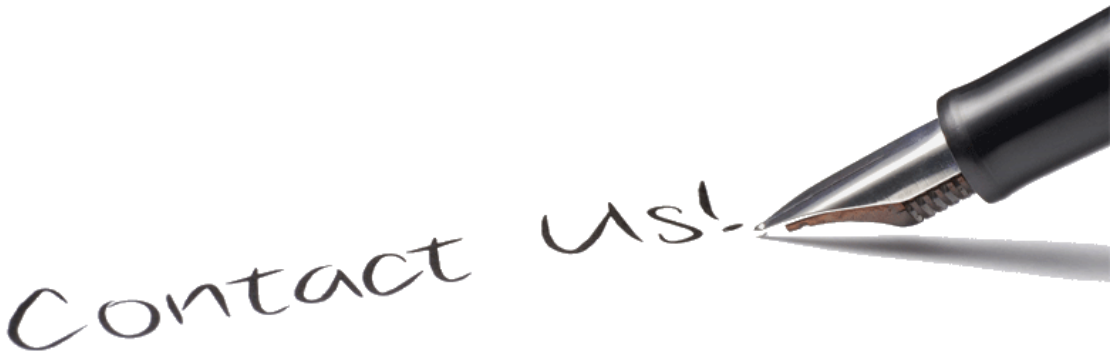
中国人民银行

中国银行业监督管理委员会

2012年11月5日

## 联系我们

内部文件 仅供交流



地址：北京市东城区南大街 3 号国华投资大厦 5 层/12 层/15 层

邮政编码：100007

电话：010 -58137799

传真：010 -58137788

网站：<http://www.dachenglaw.com/>