

目录

Contents

业界动态	1
2013 年房地产市场形势总结及 2014 年展望	1
投资房产获益难度加大	8
一线城市楼市春节休眠	9
法院拍卖风险不容忽视	11
楼市分化持续前行	15
房产税改革也应“蹄疾而步稳”	17
中国经济今年将非常困难房价还会涨	18
不能把高房价的板子打在城镇化上	19
房地产业仍会诞生很多富豪	20
国家统计局房价数据已背离楼市真相	20
两地楼盘“联袂”降价	22
上市房企争相“曲线拿地”	24
政府降房价决心或打折扣	26
内地楼市泡沫蓄积金融风险	30
绿色保障性住房引领可持续建设转型	31
新城镇化或是农业发展的最大契机	33
房企增速下滑开发商陷“集体焦灼症”	34

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 2 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2014 年 2 月

时 事 评 论	36
城镇化转型应警惕“鬼城”再现	38
2013 年房地产行业主要政策回顾	39
政 策 动 向	76
山东：出台公积金新规将控制二套房、大户型贷款	76
河北：试点探索宅基地流转及集体土地入市	76
海南：将严控岸线土地资源用于普通商品房开发	77
天津：出台房地产市场监管新规出台	77
福州：采取措施加强房地产市场调控	78
海口：职工保障房配售房子超面积要补差额	78
法 规 政 策	62
广州市人民政府办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的意见	64
分 所 业 务 动 向	68
上海分所 — 成功签约长甲集团常年法律顾问	86
上海分所 — 成功签约中信泰富常年法律顾问	86
联 系 我 们	90





业界动态

— 2013 年房地产市场形势总结及 2014 年展望 —

► 一、2013 年中国房地产市场形势总结

2013 年，在政策趋向宽松、经济平稳回升等宏观环境持续向好的情况下，一、二线城市市场迅速回暖，并维持成交高位态势，各线城市、各类地王记录被屡屡刷新。与之相应的是，新一届政府执政、十八届三中全会召开，未来房地产业必将面临新的政策挑战，整个行业也在孕育未来发展的深度变革。

（一）政策环境

2013 年，“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词，全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化。年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇，“有保有压”方向明确。下半年以来，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，政策取向也各有不同，北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州、芜湖等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。

（二）新房市场

价格方面，百城价格指数环比连续 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。成交方面，重点城市住宅成交量同比增长 16%，总量为近四年同期最高，一二线城市由于上年成交量回升力度较大，2013 年同比增速略低于三线城市。供应方面，重点城市新批上市面积总量同比增长 15%，为近四年最高，“金九”为年内高峰，即使在 11 月季节性低点，多数城市供应量仍在高位，多数城市库存水平止跌上扬，出清周期略有延长但仍处于近年较低水平。全国来看，商品房销售面积和销售额增速明显好于 2012 年，规模创历史新高；投资

额增速高于去年；新开工面积止跌反弹，规模有望超越 2011 年高点；资金来源整体增速有所回升，总体高于同期开发投资增速，企业资金状况处于历史较好水平。

（三）二手房市场

2013 年二手房市场总体呈现“供需两旺、量价齐升”的特点，与 2012 年温和复苏的走势明显不同，2013 年年初的市场即是“暖意融融”，随后受国五条 20% 个税“末班车”效应影响，3 月的成交量刷新了近几年单月历年记录。十八届三中全会前后，各地陆续出台“限购、限贷、限价”政策，买卖双方的观望情绪渐浓，但市场活跃度犹存。

（四）土地交易

2013 年以来，土地市场整体成交火热，尤其是北上广深。频繁出现的地王进一步促使这些城市的土地成交量和成交收入大幅增长。相比往年，2013 年市场上出现的地王在单价和总价上都突破了市场的想象力。同时，土地市场的火热使 2013 年以来各城市的土地出让金较 2012 年同期出现明显增长。2013 年房企的融资环境相对宽松，销售业绩亦大幅提升，现金充裕。因此，尽管 9 月底国土部要求地方禁止出现地王，但各地仍然不断有高总价地块成交。在地王的带动效应下，土地价格明显上涨，更进一步刺激了楼市的价格。

（五）企业销售

2013 年，随着房价的节节攀升，中国房地产企业也是赚得“盆满钵满”。销售方面，据统计，2013 年，房地产企业销售额合计达到 2.3 万亿元，同比增幅达 36%。百亿元房企军团扩大到 71 家，较 2012 年增加 18 家。拿地方面，十大企业拿地规模和金额均大幅增长，品牌房企回归一二线城市，一线城市拿地占比明显提高。资金方面，全行业整体偿付能力有所提升，企业融资渠道多样化，债券、票据等直接融资方式明显增多，优质企业融资成本降低。

► 二、2014 年中国房地产市场趋势展望

（一）宏观环境

宏观经济方面，2014 年经济工作的核心是坚持稳中求进，不再单纯重视经济增速，稳中求进与改革创新两者并重，结构优化是关键。

货币政策方面，央行继续保持稳健的货币政策，短期内信贷和社会

融资仍将平稳增长，但利率市场化、汇率改革等金融改革也将稳步推进，中长期货币信贷环境不再宽松。房地产调控方面，随着不同区域市场表现分化进一步加剧，调控政策取向进一步差异化。随着土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进，以市场为决定作用的调控机制将逐步形成，行业中长期环境日趋明晰，有助于社会经济和房地产业的健康理性发展。

房地产调控方面，“一刀切”调控不复存在，长效机制逐步建立。2013 年房地产市场整体向好，但房价已由“普涨时代”进入“分化时代”，进一步促使调控政策的差异化。一线城市和部分房价涨幅较快的二线城市在面临无法完成年初房价控制目标的情况下进一步收紧调控政策，而三四线城市如温州和徐州，则对限购政策有所放松。三中全会提出的市场在资源配置中起决定性作用的核心思想，正引导着各地调控机制的稳步建立。

（二）市场趋势

预计在宏观经济和货币信贷平稳增长、房地产调控政策整体平稳的背景下，2014 年全国房地产市场将呈现“销售量价继续增长但增速放慢，投资新开工增长平稳”的特点。成交方面，2014 年新增贷款和社会融资额增长继续推动商品房需求增长，但货币政策保持稳健、信贷扩张放慢和高基数导致增速放缓，预计 2014 年全国商品房销售面积同比增长 5.5%-7.8%，增幅明显低于 2013 年；市场惯性使得 2014 年上半年同比增速相对较高，同比增长 7.9%，下半年总量高但同比增速放缓至 6.1%。供应方面，土地成交回暖推动新开工面积继续增长，但在多数城市潜在供应充足、销售增长趋缓、货币政策稳健的背景下，全国新开工和投资增速放缓，预计 2014 年全国新开工面积同比增长 6.0%-8.0%，房地产开发投资额同比增长 15.0%-17.5%。价格方面，供应加大及信贷投放趋缓，减缓房价上涨势头，预计全国商品房销售均价同比上涨 7.0%-7.6%，但热点城市受供求矛盾突出和高地价推动，房价上行压力依然较大。

1、一线城市：成交量与 2013 年总体持平，政策面持续收紧下房价或先涨后稳

从供应层面上看，2013 年年底一线城市因房价调控压力推迟高价盘的预售证审批，这部分供给或将推迟至 2014 年一季度，而 2012 年下半年起逐步释放的土地市场成交也将在 2014 年下半年之后形成住宅新增供应，因此一线城市层面上 2014 年总体供应走势应是稳中有增，其中北京增幅

较大，增幅为 45%，深圳增幅大约在 30%，上海和广州则基本与 2013 年持平。

从成交层面上看，2013 年一线城市中上海、广州和深圳供求比大致维持在均等水平，由于 2014 年政策面依然看紧，市场销售速度大致将与 2013 年持平，而北京 2013 年由于供应严重萎缩的关系供求比呈现 1:1.58，考虑到其 2014 年供应大幅放量的因素，预计供不应求的态势也将有所收敛，总体上看，2014 年一线城市中上、广、深三城市场成交量将与 2013 年基本持平，而北京方面，2013 年受供应短缺而积压的需求或有释放，从而推动成交量小幅增长。

从房价角度看，一线城市 2014 年将呈现先涨后稳，其中上半年在市场惯性的作用下新盘价格仍将稳定上涨，尤其是 2013 年年底因信贷紧缩而推迟购房的需求在 2014 年初将集中入市，这一定程度上将提升开发商销售预期，其定价也将具有更大上涨空间；而下半年之后，政策面持续收紧的影响将持续发酵，主要的变数有两方面：其一是新一轮局部政策收紧有可能出台，目标可能是二套房贷或存量房税收，其二是预售证管理再度启动，两者无疑都将对市场交易热情造成压力，从而平抑房价涨势。

2、二线城市：新增供应全方位扩张，市场量价齐升格局总体稳固

从供应层面上看，与一线城市相同点是 2012 年下半年以来土地市场成交的放量，不同点是二线城市城区可供开发的土地规模更充足，从数据预期中看，昆明、南京、宁波等等 2014 年商品住宅供应量增幅均超过 30%，而重庆、成都、沈阳、厦门等城市增幅也在 10% 以上，从这个角度看，二线城市 2014 年的供应扩张是全方位的。

从成交层面上看，受政策宽松和供应扩张的双重利好，我们看好二线城市 2014 年成交量的走势，从 2013 年一二线城市成交增幅对比来看，二线城市即明显高于一线，2014 年这一特征将继续维持，其中昆明、长春、合肥、长沙等处于房地产市场成长期内的城市更将顺势进入各自的高增长阶段。

从房价角度看，二线城市房价稳步上涨的格局不变，但新增供应充分释放一定程度上会削弱价格的涨势，尤其是相当一部分二线城市需求结构以首置首改型群体为主，这类群体对价格的敏感度较高，部分 2013 年房价上涨较快的区域板块 2014 年客观上讲有放缓的需要。

3、三线城市：部分城市面临去库存压力，两大因素推动房价上涨

从供应层面上看，三线城市市场供应总体充足，个别城市在前两年整个行业投资倾向下目前甚至出现库存过剩的情况。

从成交层面上看，在一二线城市政策面回归平静的背景下，三线城市市场主要依靠本地需求来去化库存，成交增速较过往两年将进一步放缓，而部分之前在投资热潮下本地需求大量消耗的城市，2014 年市场将进入调整期，成交规模扩张进度将停滞。

从房价角度看，三线城市房价总体将处于稳步上涨的轨道中，其动力除了城市市场本身的增长，也来自于和一二线城市的比价效应，另外，部分近两年市场投资过热、房价快速上涨的三线城市未来 1-2 年内都将进入阶段性盘整状态。

（三）土地市场

2013 年，土地市场整体火热，尤其是下半年以来地王频出，预计 2014 年的土地市场土地供应成交量整体稳步增长，并呈现“先扬后抑”走势。具体来看，上半年各地推地热潮仍将持续，土地成交也将延续 2013 年年底的良好局面，在这之后，成交量增长势头将有所缓和，一方面企业经过持续拿地后，土地储备较为充足，拿地积极性渐渐消退，另一方面，预计下半年融资环境将有所收紧，企业将加强资金管控。

从各线城市来看，一线城市土地成交量将继续在 2013 年的基础上小幅增长，尤其是上海、北京、广州，而深圳的城市更新项目仍然会受到较广泛的关注，二线城市历年土地供应较为充足，因而土地成交量不会出现大起大落的情况，而部分较具潜力的三四线城市在 2014 年可能迎来一小波成交量补涨期，主要是企业出于平衡土地储备结构的考虑，2014 年在这些城市的拿地量将小幅增长。

土地价格整体稳步提升将是大概率事件，尤其是一线城市，具体来看，全国重点城市一季度土地价格或出现一定的降幅，但随着淡季过去，土地价格还将回归上行通道，因而二季度可以看做房企补充土地储备的窗口期。如果下半年的宏观政策依然平稳过渡，土地价格不会出现明显回落。从流拍、溢价来看，2014 年流拍地块占比仍然维持低位，而高溢价地块占比会比 2013 年有所回落。

（四）关注点

1、分化加剧：不同城市量价走势和政策导向分化继续加剧，企业马太效应日趋明显

不同城市量价走势和政策分化进一步加剧，一线城市和热点二线城市供不应求压力持续，虽然 2013 年新开工项目将增加 2014 年供应，但高地价使得当地房价上涨压力依然突出，政策有加码可能；多数二线城市供需均衡价格平稳；大多数三四线城市供应充足，部分城市需警惕供应过剩和价格下行风险，少数城市或将继续松绑政策鼓励需求，而毗邻核心城市的三四线城市量价仍有空间。企业马太效应日趋明显，大企业领先优势继续扩大，中型企业不进则退，小企业边缘化。

（1）供求分化

短期来看，需求旺盛以及供应不足导致一线城市去化速度加快，截至 2013 年 11 月，一线城市可售面积较历史高位下降 4%，平均出清周期降至 9 个月；典型的二线城市可售面积较历史高位略有下降，出清周期保持在 10 个月左右；典型的三线城市可售面积已升至历史高点，平均出清周期高达 37 个月，去库存压力突出。中长期来看，根据中国指数研究院测算，一线城市现有土地存量仅需要 2 年左右消化，二三线城市土地消化时间分别为 10 年和 12 年；此外，所有在建及待建项目竣工后，未来 3-5 年三类城市的人均住宅面积将达到 36 平方米、45 平方米、50 平方米。总体来看，一线城市短期和中长期供不应求矛盾均较为突出，但 2013 年以来新开工面积增长或将略微缓解供应不足压力；部分二三线城市潜在供应明显超出当地人口、经济和市场规模的承载能力，供应过剩风险凸显。

（2）价格分化

展望未来，不同城市价格分化将进一步加剧：地价快速上涨、供不应求矛盾严峻仍将推动一线城市住宅价格上涨，而二线城市除杭州、南京等热点城市外，多数城市土地市场运行较为平稳，供求基本平衡，未来房价上涨空间有限；而多数三四线城市由于供应充足，地价涨幅最小，部分供应过剩的三线城市房价存在下跌可能。

（3）政策分化

根据历史经验，调控政策对需求的影响通常在一个季度以内，以 2013 年 3 月“国五条”细则出台为例，一线城市成交量在政策落地后大幅回落，但 5 月已现小幅反弹。2013 年 10 月以来，一线城市先后加码调控，

政策全面收紧。目前仅部分二线城市加码调控，无论是政策力度还是执行层面均弱于一线城市，对市场影响程度有限，如武汉成交量在 11 月回落幅度明显小于广州、北京等地。与之形成鲜明对比的是，部分城市由于市场持续低迷，通过松绑原有政策刺激市场需求，如温州 8 月放宽限购政策，2013 年 8-9 月平均成交量较 7 月增长近 1 倍，徐州成交量也出现回升，政策适度宽松对市场促进作用明显。

此轮热点城市密集出台的调控政策将在短期内影响市场预期，但不能从根本上平抑热点城市房价，因此，未来热点城市政策仍存在加码可能；而部分市场低迷的城市，地方政府在不突破调控底线的范围内灵活调整将是大概率事件。在市场量价分化进一步加剧的背景下，全国政策“一刀切”的局面不复存在。

（4）企业分化

千亿将成为全国性龙头房企的下限，2020 年可能有 20 家企业达到这一水平。根据中国指数研究院测算，预计到 2020 年将有 6 家 2000 亿级企业、14 家 1000-2000 亿企业、17 家 500-1000 亿企业。值得注意的是，在万科之后，中海、保利、万达等将在未来几年突破 2000 亿元，将龙头企业的规模竞争推向新的高点。

品牌房企布局已基本覆盖全国主要城市，由于自身实力雄厚，抗风险能力较强，在武汉、成都等主流城市占有率持续扩大，市场集中度进一步提高，而本地龙头企业地位有所下降。与此同时，在调控持续背景下，品牌房企凭借较强综合实力以较低成本优势获取大规模发展资金，融资优势表现突出，拿地十分积极，而区域性中小房企更多面临资金短缺，土地储备减少等不利局面，生存空间缩小，未来发展将面临更多挑战。

2、风险积聚

经济方面，中长期来看经济增速和货币信贷投放将趋缓，2014 年全面深化改革落地也将加大短期经济波动，支持房地产业快速发展的动力减弱；政策方面，税收、土地、金融等关键要素改革逐步落实，长效机制完善促进行业环境转变；需求方面，过去多年量价快速增长使得需求透支，人口老龄化和城镇化速度放慢等行业风险进一步积聚，在 2013 年商品房量价创下历史新高后，成交量已接近潜在上限，未来理性回归势在必行。

3、行业转型

近年来，在消费升级、政策支持下，更多企业转向传统领域之外的旅游地产、文化地产等，品牌房企拓展力度尤其突出。对规模在 100 万平方米以上的 300 个样本项目统计发现，总规模接近 8 亿平方米，海南、山东等东南沿海地区最为明显，规模在 500 万甚至 1000 万平方米以上的项目时有出现。但是，旅游地产项目资金投入大、去化周期长、供应规模庞大可能超过潜在需求、同质化竞争等风险亟待关注。

• 投资房产获益难度加大 •

尽管自 2005 年开始频频出台房地产调控政策，到如今执行严格的限购、限贷政策都明显指向楼市的去投资化，但是这一切却难以撼动国人投资不动产的热情和执着。2014 年房产投资又会走向何方？还适合继续出手吗？

有统计机构的数据显示，2013 年 12 月，全国 100 个城市住宅均价与 2012 年 12 月相比上涨 11.51%，北京、上海等十大城市住宅均价与上年同期相比上涨 17.56%。经历了 2013 年楼价的一路狂飙之后，房地产开发投资、商品房销售等都出现了涨幅放缓，市场是否支持房价 2014 年继续走高是个未知数，面临楼价的调整风险，市场上各种理财产品、投资渠道增多，如此看来今年的房产投资市场也将进一步出现分化。

可以说，近几年投资房地产成了国人致富的首选，以北京、上海、广州的房价计算，只要在市中心拥有两套住房，资产就会接近或超过千万元。据《2013 胡润财富报告》显示，中国四种类型的千万富豪中，炒房者就占有一席，炒房者指的是主要投资房地产并拥有数套房产的人，他们占千万富豪的 15%，大约有 16 万人，比 2012 年增加 1 万。而房地产仍是中国富豪的第一投资选择，占比高达 64%。千万级富豪中，50% 资产为投资性房产；亿万级富豪中，投资性房产占资产总额的 66%。富豪投资房产的比例之高，也显示出如今房地产投资门槛已经相当高的现实。

在房地产行业黄金十年已逝的大背景下，依靠房地产继续致富已不像以往那样轻松。虽然房地产仍然是最重要的投资品种，但现在投资房地

产的难度越来越大，不少值得投资的物业因被限购难以购买，而投资不限购的商业地产不仅风险大还需要专业的知识和眼光。目前，在广州中心区购买一套小两房至少要投入两百万左右的成本，这样的高门槛必然使得一些资金不足的小投资者离场，而在现阶段交易税费高且交易限制多的情况下，短线炒房已经很难获利，“短炒客”已经不合时宜，中长期投资将是顺势而为，这对资金的占用要求也更高。

在房产投资门槛渐高，获利难度增加的同时，市场上的投资渠道、产品却有日益增多的趋势，商品房、写字楼、黄金、债券基金、货币基金、银行理财产品、信托产品等都是可以选择的对象，由于货币政策偏紧，不少银行推出年化收益率 5%-6% 甚至更高的理财产品，比投入数百万租金回报却不过 2%-3% 的房产投资似乎更有吸引力，而以余额宝等为代表的互联网金融理财产品的出现更让投资方式发生改变，今年，或许有更多不再将投资的眼光紧紧盯着房产上，房产投资市场的分化或也是种趋势。

• 一线城市楼市春节休眠 •

楼冷地热可能引调控升级

马年春节，一线城市楼市并未随着“马上有房”的祝福走强，而是延续了节前就显现的清淡行情，从而也契合了一线城市楼市春节“休眠”的基本特点。市场人士分析，目前市场处于阶段性的淡季，市场的回暖需等到二月之后。春节前出现的“地王”风潮对市场的实际影响也将缓慢释放，期间可能触发监管调控，市场需要注意这一现象释放的信号。

► 楼市春节“休眠”

每逢春节，受开发商推盘节奏放慢、市场观望情绪加重等节日因素的影响，楼市特别是一线城市楼市开始进入“休眠”期。今年春节期间，北上广深等一线城市楼市“睡意十足”。受信贷偏紧、开发商库存压力减小等因素影响，节前市场行情就已趋清淡，而节中则延续了这一清淡行情。一线城市楼市未能实现开门红，全年行情预计也是“紧”字当头。

进入 2014 年后，上海楼市就呈现出成交寡淡的行情，节前成交热度

逐步下降，各个楼盘的买家来访量、来电量都明显下降。春节期间，受外地户籍买家返乡等因素影响，市场热度在春节期间持续走低。与此同时，北京楼市1月份成交量也遭遇“腰斩”。亚豪机构统计数据显示，1月份北京商品住宅共成交6908套，成交面积74.42万平方米，成交套数、成交面积的环比、同比均萎缩了四至五成左右。广州楼市在今年首月则是量价齐升，迎来“小爆发”。但到了春节期间，广州虽然有超过80个楼盘开门迎市并给出不小的优惠，但楼市的成交量大幅下跌，除夕至年初二的3天时间，广州全市仅网签成交21套单位，中心六区更是“零成交”，全市网签均价被拉低至8813元/平方米。

分析指出，一线城市楼市春节期间的清淡走势是周期性和阶段性的，合乎市场预期。但节前由于信贷趋紧、地方调控政策出台等引发清淡行情则将影响未来较长一段时期的走势。

► 土地市场逆势走高

开年以来，各地土地市场热度不减，成交规模仍然较高。克而瑞研究中心数据显示，北京、上海、深圳、杭州四大城市的土地出让金已经突破千亿大关。

1月23日，深圳前海商业用地T201-0080宗地公开招标出让，最终以134亿元、楼面地价28113元/平方米成交，再次刷新深圳单价、总价“双料”地王纪录。同日，融信投资集团以33.84亿元拿下杭州西湖区翠苑单元地块，折合楼面价2.94万元/平方米。

1月28日，方兴地产成功拍得上海闸北区大宁路街道325街坊地块，该地块初始价格为47.73亿元，最终方兴地产以101亿元成交，溢价率达111.59%，楼面价47609元/平方米，成为当地住宅用地总价地王。

1月16日，北京土地市场一天成交8宗土地，卖地收入高达113亿元。根据北京市土地整理储备中心的数据，在暂停了4宗地块的出让之后，1月以来北京的经营性用地市场仍创下单月成交20宗地块、出让金总额超400亿元的纪录，是去年同期的10倍还要多。杭州市主城区1月以来共成交土地22宗，总成交额达298.5亿元。

上海绿地集团董事长张玉良认为，2014年一二线及省会城市仍是市场焦点，主流开发商在这些城市仍然会寸土必争。绿地集团下一步也将重点加强华东、中部及珠三角地区重点城市的布点和深耕。

► “楼冷地热”或引调控升级

土地市场的火爆对楼市的传导或将需要较长时间，但也不排除土地高价成交对周边在售楼盘的短时拉动作用。有分析指出，一线城市土地市场具有风向标意义，也是监管调控的重点对象，目前土地市场的走强仍是“点状”的，并未出现市场“面上”的整体性走势，高地价推高楼价的逻辑并不能简单地建立，但这一市场信号仍值得注意。

业内人士分析，节前土地市场异常火爆的行情使市场对今年房地产行业的走势充满了想象力，预计也将引发监管部门关于行业的远期考虑与政策安排。北京市土地整理储备中心在1月17日公告暂停4宗土地招标、挂牌交易活动后，市场便普遍将这一动作解读为监管部门可能将对目前土地市场进行“降温”，未来政策层面或将迎来部分调整。市场人士分析，房地产市场在2013年处于政策调控的“潜伏期”，今年调控政策则有望出台和落地，而市场在面对多次“狂潮”的洗礼之后或将渐趋理性，预计今年一线城市楼市仍将延续去年前热后稳的全年走势。

专家也表示，土地市场逆市升温蕴含了较大的风险。目前看，少数热点城市几个“地王”的出现，并不会实质上改变2014年我国楼市触顶回落的大格局，土地市场逆市升温不仅不会改变楼市降温趋势，反而将蕴含潜在的、较大的风险。

• 法院拍卖风险不容忽视 •

一套价值数百万元甚至上千万元的住宅，可以八折价格购入，还可以绕过限购令，使原本被限购的人也能顺利办理房产证。而房产证办好之后，这套房很快又能以二手房身份上市交易、套现得利……不过，专家表示，法院将房子委托给拍卖公司，拍卖公司再公开竞买确实未审查购房人资质。同时在房屋管理的实际操作中，对于司法拍卖的房屋，确实不受限购的限制。但竞买者需承担全款购房、交易时也要缴纳20%的个税，此类房屋往往产权关系复杂，竞买人面临多重风险。

► 一、法院拍卖不要求“购房资格”

1、拍卖公司不要求“购房资格”

“法院拍卖房，直降 80 万，不限购！”近日，多家二手房交易网站上，这样的中介广告引发不少购房者关注。“房虫”承诺，通过参与司法拍卖，可不受购房资格限制，并低于市场价获得房产。

2 月 7 日，北京高院在北京法院审判信息网上公开了一则拍卖公告，北京市二中院委托一家拍卖公司在 3 月 5 日将东城区胜古中路的三处房产进行现场与网络同步拍卖。三套房产中，一套 176 平米的房子评估价为 594 万余元（约 33696 元 / 平方米）。而据某地产公司透露，该地段周边二手房均价为每平方米 4 万元左右。

拍卖公司人员表示，该套房子在之前竞买过一次，但因价格问题流拍。如有意向可看房，并交纳 150 万元保证金，到拍卖公司登记后，就可以参加 3 月 5 日的公开竞买。

同在北京，海淀区某小区两套住房和一个停车位就将公开降价拍卖。该两套房已经打通，面积共计 174.51 平方米，但起拍价只有 790 万元。而面积大致相同的同小区二手房总价早就突破 1000 万元，790 万的起拍价，相当于房价打了七五折。

对于竞买人的资格，工作人员表示，对于个人而言只需要携带身份证和 150 万元的汇款凭证就可以，但最好是符合限购条件。之前就曾经发生过有的竞买人竞拍成功过不了户的情况。因房子位于原崇文区，竞买人到当地房管局进行产权登记时，因没有购房资格办不下房产证。为此拍卖公司现在都会建议竞买人在交纳保证金之前，自己到所属房管局进行咨询，自行承担可能面临的风险。

2、中介承诺保证拿到房产证

调研梳理发现，在近期，多家大型二手物品交易网站上都能找到多套“法院拍卖房”销售信息，几乎都是中介发布的。一套位于望京东湖湾名苑的 229 平方米三居标价 1000 万元（约 43600 元 / 平方米），而地产公司二手房报价为 5 万元 / 平方米。

该套房屋的中介介绍，这套房源的房主因欠债，房子已经被法院查封，此前法院已经组织过一次拍卖，但因为司法拍卖要求一次性全款付清，很少有人承担得起，导致流拍。但房主着急进行资产清算，于是才有了二次拍卖。

该中介还表示，目前已帮客户拍下过数套法院拍卖房，拍卖价一般为市场价的 8 折左右。以这套房为例，目前市场价在 1200 万元左右。

按照一般流程，司法拍卖就是法院——拍卖公司——竞买人三家，不存在需要中介的情形。不过，按照该中介人士表示，如果没有中介介入，能不能买到房是一个问题。因为事先在中介公司登记，就能提前跟拍卖公司商量好，基本掌握房子的可售价格，拍卖当天到了现场就举牌拍卖，买不买自己决定，但如果要买肯定能让买到。此外，中介还承诺一旦拍下保证能拿到房产证。

二、限购令拦不住“房虫”

“房虫”们通过参与司法拍卖，不受限制地获得房产，再通过正常二手房渠道卖出。这套系统中的漏洞，至今仍未补上。

某自称“小房虫”人士透露，5 年前计划买便宜房子时发现了一条“捷径”，使得虽然近几年政府一次次发布房地产调控政策，但早就已经“房掣房”的她仍旧可以倒腾房产。

该“房虫”表示，司法拍卖就是交了保证金就成，不查你有没有北京的购房资格；而且只要拿到拍卖的确认函，就可以直接去办理房产证过户手续。

按照正常买房途径，购房人要先经过购房资格审查，随后才能网签、过户，而通过司法拍卖获得住宅，就真可以跳过所有的限购政策吗？调研发现，目前的房地产调控政策，只能限制通过正常的新房、二手房交易途径购买的人群。正常途径购房，交易所有环节都在住房建设管理部门的控制下；而司法拍卖过程中，房管部门却只负责最后一步——办理过户手续及新的房产证。

专家分析指出，限购令管不了继承、判决等一系列房产转让情况。虽然没有具体统计，但北京市大多数区县都为司法拍卖的房产办理过房产证。从理论上说，拍卖者应该对竞拍者的购房资格进行提前确认；但由于这些拍卖都委托给了拍卖公司，而拍卖公司又从不要求竞拍者出示这些内容，因此执行过程中就会出现漏洞。

去年年初，西城区锦官苑一套 3 居室，因债权债务关系，曾经在浙江进行司法拍卖，起拍价接近 1000 万元。当时“房虫”都选择观望，使其流拍。其后到了 7 月，此套房源挪到了北京拍卖，而起拍价降到了 850 万元，此

后该套房最终以 928 万的总价成交。

专家指出，司法拍卖房源相对市场价格还是有不少折价优势的。据某人民法院人士介绍，拍卖房的评估价以市场价为基准，但所取的是相对保守的市场价格区间内的下限。不仅如此，司法拍卖还存在司法处置价，即在评估价的基础上有降价的幅度。

此外，经过两次流拍后，起拍价还有 20% 以内的降价空间。这也是很多有经验的竞拍者在第一次拍卖时会选择观望，到第二次、第三次拍卖才会出手的原因。有“房虫”表示，司法拍卖就这样儿，第一次没人买；第二次的起拍价就得降。大家都扛着，等到降了价再拍，通常会比第一次的起拍价还便宜。

► 三、购房风险不容忽视

既然不限购，价格又低，是否意味着很多有“刚需”的市民，也可以通过这条途径买房呢？专家分析指出，虽然在房屋管理的实际操作中，对于司法拍卖的房屋，确实不受限购的限制。但此类房屋往往产权关系复杂，竞买人面临多重风险。

首先，要一次性付清全款。以东城区胜古中路为例，房屋拍卖都需要先缴纳参考价的 5%-10% 不等的保证金，该房产的保证金为 150 万元。而且拍到之后需要全额付清余款，且需要按照拍卖成交价交给公司一定的佣金，200 万以下的收取 5%，200 万至 1000 万的收取 3%，而这对于一般家庭而言，一次性拿出数百万并非易事。

其次，交易要缴 20% 个税。国五条以来，对买卖房屋严格执行 20% 个税制度，分析人士指出，一般都将税费转嫁给买家，在总房款中一并交给卖家，一般算下来都有 60 万元左右的个税。

第三、产权关系复杂。早在 2011 年，就有媒体曾报道过，顺义多位业主通过北京二中院拍卖取得房子、办下房产证后，没料想开发商又通过法院调解将土地交给债权人，而北京市国土资源局顺义分局又给该债权人办理房产证，最终酿成产权纠纷。

房山法院执行法官白建勇表示，拍卖房屋因为各种关系盘根错节，存在比一般商品房多得多的纠纷。房子不仅有产权人、债务人，还有承租人、实际所有人等各种关系，拍得房屋后能否顺利入住需要竞买人在前期做好摸底工作。

► 四、法院没条件审查购房资格

北京一区县法院执行法官介绍，在 2008 年之前，北京没实行限贷政策时，一些有门路的房虫拍下法院拍卖房，很快再拿该房子贷款进而再入市拍卖，滚雪球式地屯下了多套房屋。为此，从今年 1 月 1 日起，北京高院启动了北京法院审判信息网，所有拍卖公告一律由北京高院在该平台再进行公示。

北京市一中院执行法官周万毅表示，目前北京法院系统的拍卖都委托给专业公司进行。法院作为委托人，“根本没有能力审查竞买人的资质”，因为如果严格按照限购令的要求，需要审查购房人的户籍状况、房屋所有状况、个人社保交税记录等，而这些系统目前并没有全部与法院联网，从技术上不可能实现。

在这种情况下，包括北京一中院在内的部分法院所采取的做法是，在发布拍卖公告时就明确标注，凡参加竞买房产、机动车类标的竞买人均需符合北京市限购政策规定，因该政策规定导致的后果由买受人自行承担，委托人及拍卖人不承担任何责任。

据了解，依照《民诉法》规定，法院在确认拍卖完成后，人民法院可以向有关单位发出协助执行通知，给竞买人出具一份《裁定书》、一份《协助执行通知书》。但是目前房管部门是否能办理，法院并不掌握。

从相关部门了解到，在房屋管理的实际操作中，对于司法拍卖的房屋，确实不受限购的限制，能够办理过户手续。不过，竞拍者并不是拿着竞拍结果，就能到区县房屋交易大厅办理过户手续，如果要办理过户手续，必须要出具法院的协助执行函。

业内指出，房屋限购令作为特殊时期的政策，不单单要限制购买，还要卡紧房屋登记制度，尤其要限制房虫，实现社会公平公正。

• 楼市分化持续前行 •

近年来，虽然房价持续上涨，但不同城市房价却出现分化，业内分析认为，2014 年楼市双分化或将加剧，同时，各地的楼市调控政策将会

有所不同，重点一二线城市会依旧从严，三四线城市有望迎来机遇期。

► 楼市分化持续前行

在房地产市场出现明显的需求不均衡、供应不均衡、库存不均衡、价格涨幅不均衡的背景下，一二线城市房价易涨难跌；三四线城市却受困于人口回流与经济实力，呈现供大于求的现象。一线城市和小部分二线城市的涨幅过大，掩盖了全国整体房地产市场已经逐渐出现的冲高回落趋势。如果对 2013 年楼市用一个词概括，“分化”或许最为恰当。“一二线城市托人买房，三四线城市请人买房。”尽管只是一字之差，但在“托”与“请”的转换之间，透露的市场行情却大不相同。中国指数研究院发布的百城房价数据显示，全国百城房价自 2012 年 6 月以来连续 19 个月环比上涨。不过，不同城市房价却呈明显分化：一二线城市房价上涨压力依然突出，三四线城市价格继续下行。

► “双分化”或将加剧

多家机构发布的数据和研究报告显示，2013 年我国楼市房价和房企分化趋势明显，2014 年这种变化仍将持续。对于房企的“分化”趋势，同策咨询研究部总监张宏伟认为，会呈现新格局或将上演“龙争虎斗”。2013 年，销售过百亿元房企军团扩大到 71 家，较 2012 年增加 18 家。房企千亿元军团的扩容与百亿元企业规模的扩大，表明市场集中度进一步提高，房地产企业争夺市场龙头老大地位将更加激烈。此外，千亿元与百亿元以上房企的“分化”特征将更加明显，尤其是对于排名 30 以后的房企来讲，“力争上游，不上则下”将成为未来房企竞争格局变化过程中的主要特征。此外，有机构分析报告指出，随着土地供应的增加，以及差别化调控政策的推进，未来楼市将可能进入“减速”运行的阶段。

► “差异化”迎来机遇

业内专家认为，“双分化”导致“差异化”，2014 年各地的楼市调控政策将会有所不同，重点一二线城市会依旧从严，三四线城市有望迎来机遇期。多位房地产从业者表示，未来三四线城市将迎来大量的农业人口进城，从而衍生出新增住房需求。目前，我国推进新型城镇化也将有助于三四线房地产市场的长远发展，加上差异化调控将利好这些城市的房地产企业。世茂集团董事局执行董事许世坛也表示，未来 5-10 年房地产还有很多机会。第一是城镇化带来的机遇，第二是“十八大”对多个领域的改

革。总体来看，房价上涨仍是 2014 年的主旋律。业内分析认为，宏观经济形势的走向、楼市供给及市场化改革将是影响 2014 年房地产市场走向的三个重要因素。

• 房产税改革也应“蹄疾而步稳” •

房产税在上海和重庆的试点工作已经进行了三年，随着十八届三中全会通过的《关于全面深化改革若干重大问题的决定》中明确提出要加快房地产税立法并适时推进改革，房产税改革何时推进、如何推进的问题再次引发关注。

同其他领域的改革一样，作为一项关系到千家万户的财税制度改革，房产税改革也需要按照习近平总书记所说的“蹄疾而步稳”的节奏，既要大胆地迈开步伐开好局，又要审慎地走好每一步，稳扎稳打。要在做好顶层设计的基础上，扩大试点，逐步释放改革的内涵，并且要预留一个缓冲期，避免市场出现大起大落。

虽然房产税顶层设计的基调已经确定，但却不能仓促上阵，普征房产税需要等待适当的“窗口期”，避免因政策的突然变化对房地产市场产生过度的冲击，同时，作为新增税种，房产税应经过相应的立法程序，这在短期内难以全部完成。而且，目前社会各界对房产税的认识各不相同，凝聚不同认识，使之逐步趋向一致需要时间。

房产税不能立即普征，但整个房产税的改革却不能因此停滞。作为财税改革的一项重要内容，同样也作为建立房地产市场长效调控机制的重要一环，房产税改革势在必行。当下虽不能普遍开花，但需要选准突破口，并沿着一条合适的路径，由点到面、由表及里、循序渐进地推进。

推进房产税改革的方式，选择一两个城市进行扩大试点和加快房产税立法并行是最好的路径选择。目前重庆、上海两个城市房产税试点已满三年，从政策具体内容看，这两个城市的做法大相径庭，都很偏重地方的独特性，而缺少共通性，缺乏顶层设计的统筹，很难总结出一条为全国各地复制的改革经验。总结两地改革的得失，新的试点工作不能再让试点城

市各自为政各行其是，而是要兼顾普遍性和特殊性。试点工作要便于政府从整体性、全面性、可复制性等方面及时调整政策，逐步完善政策，也便于吸取有益的经验做法，作为房产税立法的实践依据，从而以立法先行，开辟一条可以全面推广房产税改革的路径。

为确保改革稳步而又顺利地进行，试点城市要在本城市内进行房屋普查，搞清本市商品房、二手房、租赁房、保障房以及各个层面持有房产等方面的信息，搞清本市的人口结构和人均、户均住房保有量以及空置房、闲置房现状。全面推行房产税还需要逐步消除信息孤岛，构建信息共享机制；要建立全社会房产、信用等基础数据统一平台以及不动产登记系统，推动部门信息共享，提高房产税各项改革政策的科学性、针对性、有效性。这是房地产市场长效机制基础性的工作，也是稳步推进房产税必不可少的支撑条件。

根据十八届三中全会的精神，加快房地产税立法并适时推进改革，这意味着边试点边立法将成为启动房产税改革的切入点和逐步推动房产税改革向纵深发展的路径选择。

作者 中国房地产研究会副会长 胡志刚

中国经济今年将非常困难房价还会涨

国务院发展研究中心研究员吴敬琏日前表示，中国经济今年将非常困难，房价还会涨。

中国经济今年还会非常困难，目前最重要的是让市场在资源配置中起到决定性作用。房地产是支柱产业的争论本身就是计划经济思维，如果央行大量印发钞票，房价还会继续上涨。

推进改革非常重要是如何防止系统性风险爆发。《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》涉及 300 多项改革，这需要各个部门抓住要点，相互促进而非牵制，使得制定出来的方案能更好地运转。

针对地方政府在改革中的角色转换，地方政府目前都在执行宏观调控，如何转型涉及到许多人的权利和利益。如果角色问题不能解决，使市

场在资源配置中起决定性作用将很困难。中国经济今年还会非常困难，因为积累了十多年的问题要梳理和解决。现在要解决的是《决定》的贯彻问题和过去体制不顺所积累的问题，应提出一些更实在有效的措施。

对于国企改革问题，需要注意对将死企业的处理，相当大一批负债率非常高的国企仍靠补贴生存。另外，从反垄断、立法和执法层面，国企和民企要平等对待、公平竞争。

不能把高房价的板子打在城镇化上

中国（海南）改革发展研究院院长迟福林日前表示，不能把高房价的板子打在城镇化上。

未来 10 年我国的城镇化发展将会是一个较快的过程，如果以年均 1%-1.2% 的速度推进，到 2020 年我国的城镇化率将提高到 60% 以上。城镇化释放的消费需求和投资需求能够支撑未来中国在 10 年里 7%-8% 的中速增长。

房价的过快上涨，不能归结于城镇化本身。不能把高房价的板子打在城镇化上。城镇化给房地产提供了发展空间，是基础，但是这些年来，房地产市场的结构不合理、价格不断上涨，有很多自身原因。比如在现行财税体制下，地方政府是土地财政，所以就要抬高土地价格。这些年房地产结构里，保障性住房、经济适用房建设速度和需求不相适应，相反投资投机性需求发展很快。由于我国资本市场投资工具比较少，相当多的投资进入房地产业，推动了房价过快上涨。

目前来看，既不能对市场放任使房价过快上涨，也不能把改革开放 30 多年来形成的房地产市场否定。城镇化会使房地产该归政府的要归政府，该归市场的要归市场。这样既会控制房地产市场价格过快飙升，同时又使房地产市场发展，适应城镇化进程中社会各方面对住房的基本需求。

• 房地产业仍会诞生很多富豪 •

摩根大通中国区董事总经理龚方雄日前表示，房地产业仍会诞生很多富豪。

常有人说，中国房地产的“黄金十年”不是在过去十年而是在未来十年。或许很多人听了这话要跳脚，说过去十年全国的房价平均都翻了5倍，如果这还不是“黄金十年”，那还得了？但事实确实如此，因为这个“黄金十年”是从产业发展规模角度来讲的。

未来十年中国房地产的规模比过去十年要大得多，这主要是基于对中国未来宏观经济的判断。细算一笔账：目前中国GDP约为8万亿美元，而在十年前，这个数字仅为1万亿美元，在过去的十年里，中国GDP增长了7-8倍。而与此同时，房地产的规模更是突飞猛进，从十年前占整个GDP仅4%的比重飙升为目前的14%左右，产业规模翻了27倍，增加了逾1.08万亿美元。

而长远来看，即使按照保守来算，未来十年中国GDP的规模至少将翻一倍，即16万亿美元，与此同时，未来人民币对美金的汇率至少将翻一倍，那么，届时GDP至少能够达到32万亿美元。那么即使在未来十年里，房地产占GDP的比重从14%下降到10%-12%，但这其中所新增的产业规模也将达到2.72万亿美元，其成长空间将远远超过过去的十年。

中国经济未来十年的方向就是市场化，因此在市场化的背景之下，房地产不可能永远获得50%的高额投资回报率，其利润空间将有所下降。但即使是这样，由于产业规模高成长空间在那里，未来十年房地产仍将是中国经济的支柱产业，同时仍会诞生出很多新的富豪。

国家统计局房价数据已背离楼市真相

作为官方唯一的房价发布平台，国家统计局每月发布的70大中城市房价数据颇受外界关注。对于2014年全国房价走势，多数机构都做出了“稳中有升”的判断。但不断披露的“空城”、“鬼城”、“公务员售楼”等

案例说明，在许多区域，供大于求的风险在不断积聚、迅速膨胀。在房地产市场愈加分化的背景下，以70个大中城市为统计样本的房价数据，已不能反映整体市场的走势，甚至出现了明显背离。

价格信号是指导商品投资和消费的重要依据。当商品价格出现上涨或明确的上涨预期时，往往是追加投资的重要信号，反之亦然。因此，房价变化已成为整个社会最敏感的神经。

综合国家统计局数据可发现，在最近48个月里，全国70个大中城市的新建住宅平均价格只有11个月出现环比下跌。在其余的37个月中，上述指标保持持平或增长，且涨幅远大于跌幅。其中，自2012年7月以来，上述指标已连续18个月保持上涨。房价的持续上涨虽令购房者怨声载道，但按照惯常的市场逻辑，也是追加投资的好时机。

但当前的房地产市场，真的需要那么多投资吗？近年来，一些三四线城市因大规模推进房地产开发而导致房屋过剩，“空城”、“鬼城”、“公务员售楼”的案例不断见诸报端。对于这些为数不少的城市而言，真正需要的显然不是追加投资，而是促进消化库存。

由于经济发展水平和城市资源分配的不均衡，我国房地产市场表现出越来越显著的区域差异特征。一线城市和热点二线城市房价上涨压力较大，三四线城市房屋消化困难。在这种情况下，以70个大中城市房价变化作为依据，并对市场行动做出判断，显然已不合时宜。

我国共有600多个城市，其中大部分是中小城市，这些城市的地理条件、资源禀赋、经济水平、人口基础各不相同，决定了其房地产市场形态也千差万别。当前纳入官方房价统计的70个大中城市，虽然覆盖了大部分省份，但就城市规模而言，已不具备反映整体市场形势的样本价值。这其中反映出的问题，非常值得我们重视。

房地产市场是区域市场，总体的房价变化无法反映区域市场形势。对于市场参与者来说，要真正了解市场，需结合区域发展的各项政策和房地产投资、在建规模、供地情况等指标，对市场的供需形势做出判断。

“行政化手段逐退、市场机制主导”是未来房地产市场调控的大方向，但实现“市场主导”的前提，必须是信息的对称。房价作为房地产市场的重要信息，需要保持完整性和典型性，从而更为客观地反映市场现实。但与此同时，房价只是单一指标，只有透过房价表象，回归市场供需的基本

面，才有助于对市场做出准确的判断。

• 两地楼盘“联袂”降价 •

近期内地部分城市楼市库存严重过剩的报道频现，三四线城市风险积聚。地价与房价双双攀高，让习惯使用“投资回报率”作为衡量标准的外资感到心里不踏实。业界普遍预期，楼市分化的态势将在今年加剧。其中，一线城市和热点二线城市楼市暂难降温，但部分三四线城市存在房价骤降的可能。

► 两地楼盘“联袂”降价

2月10日，新鸿基地产推出新界元朗住宅楼盘“尔峦”的尾货楼盘，价格为平均每平方尺9268港元，比去年下降近35%。算上项目提供的付款折扣优惠、新地会会员折扣优惠等其他优惠，项目价格最高降幅可达40%。此前，李嘉诚旗下的长江实业在香港推出的新盘也降价25%开售。事实上，从去年开始，就有机构预测香港房价会小幅下跌。今年以来，虽未见美国有加息动作，但仍有机构称，香港楼市已有资本流出的迹象，未来还会更加明显。

无独有偶，近期内地同样出现降价风潮。有媒体报道称，恒大地产将在全国142个城市实行折扣优惠，通过恒大内部员工介绍可额外享受97折优惠。其中，恒大在郑州、合肥、沈阳的项目已经出现不同程度的优惠。这并非恒大首次启动“全线”降价。早在2010年，恒大就曾启动过类似的策略，并引发市场的关注和部分项目的效仿。

香港和内地部分城市楼市均出现降价的现象，这在以往并不常见。有分析认为，前者与国际资本流向有关，后者则主要因供需关系变化所致。近期，有关内地楼市供大于求，“鬼城”频现的报道屡见不鲜，凸显了供应压力和市场风险。

► 业内预测今年楼市“非常不妙”

除了楼盘降价，万科集团董事长王石对楼市的表态也非常引人注目。王石用“非常不妙”来表达其对今年楼市的观点。

外资机构对于国内楼市的判断，通常基于“投资回报率”的指标，也即“租售比”。根据多家机构的统计，当前在一线城市，市场的平均租售比已经超过200:1，远超国际警戒线，部分区域甚至接近500:1水平。国际知名投资人巴菲特和索罗斯均认为中国楼市存在风险。

随着经济结构调整“阵痛期”的到来，一些国际机构预测，2014年中国经济增速将继续放缓，受此影响楼市风险将进一步加剧。

尽管内地机构的观点对此颇有异议，但以李嘉诚为代表的港资撤离内地楼市，已是不争的事实。与此同时，房地产投资增速也出现下滑。有专家认为，房地产投资将告别高速增长时代，持续近10年的房地产投资热潮将逐渐冷却。

有外资机构还认为，若李嘉诚的资金流向并不只是个案，就意味着资金从内地楼市撤出后，并未注入香港，而是转向其他区域，即大中华地区面临资金撤离的局面。这对于内地和香港楼市而言均非好消息。

► 大房企撤离小城市

对于外资看空中国楼市的观点，国内很多分析人士不甚赞同。专家表示，对一线城市的未来发展比较乐观，特别是依然看好住宅市场。但一线城市部分高价地项目可能存在消化风险。

国内机构认为，由于占据较多的城市资源，加之受益于城市化进程，广大一二线城市楼市仍有大量的潜在需求，房价也易涨难跌。一些专家还认为，这些城市不存在市场“泡沫”。

真正的风险来自三四线城市。中原地产首席分析师张大伟表示，经历了过去十年全国房地产市场粗放且迅猛的发展，如今一、二、三线城市分化特征明显，因此全国房地产市场已经很难用同一周期一概而论。2014年三四线城市将面临比2013年更大的风险，大量房企逐渐撤离三四线城市。在库存压力下，甚至可能出现崩盘的案例。

近期，部分三四线城市盲目进行新城建设，导致“空城”、“鬼城”出现，甚至个别地区出现公务员摊派卖房的现象。这些信息的披露，使得三四线城市的风险浮出水面。中金公司的研报表示，三四线城市房地产市场冷热不均，整体而言，未来两三年供给过剩将是最大的问题。值得注意的是，从去年开始，不少大型开发商已从三四线城市撤离，回归一二线城市。有专家认为，房地产投资资金的撤出将加剧这种风险，不仅会导致房

价出现下跌，也可能使得部分城市出现一批烂尾楼。这种局面不仅在鄂尔多斯和温州曾出现过，且与近期香港楼市降价的逻辑如出一辙。

• 上市房企争相“曲线拿地” •

通过收购公司股权进入当地房地产市场，已经成为不少上市房企“曲线拿地”的另一种选择。业内人士表示，在拿地成本和拿地难度高企的当前，有不少开发企业开始将目光转向二级市场，通过与有地的公司合作，或干脆直接收购对方公司的股份来获得土地，这种做法将越来越多见。

► 房企目光转向二级市场“淘地”

2月14日，云南城投公告称，以7594万元收购成都民生喜神投资有限公司28%的股权及债权。收购后，云南城投成为后者第一大股东，拥有项目操盘权，从而进军养生养老产业。

2月6日，上海建工公告称，以35.2亿元竞得南京奥和房地产开发有限公司100%股权。对于此举，上海建工表示，旗下建工房产目前拥有的待开发项目数量及规模比较有限，为实现其经营业务的持续性，急需增加储备开发项目。收购完成后，有助于拓展建工房产的外地市场比重。

近期两宗收购案，云南城投和上海建工得以进入成都和南京市场。越来越多的上市房企撇开竞争激烈的土地一级市场，以合作或者收购当地公司的方式，在二级市场“淘地”。

去年11月1日，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与深圳锦峰集团于签订股权转让框架协议，以4.3亿元的价格，收购锦峰集团持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司100%股权，开发建设爱联旧村改造项目，总拆迁用地面积约8万平方米。而恒大地产也是通过这种方式进入深圳市场。早在2011年1月15日，恒大集团在深圳联合产权交易所以16.64亿元竞得深圳建设（集团）有限公司71%股权，由此拉开了恒大地产进军深圳的大幕。去年9月，恒大在深圳再度举起“收购大旗”，控股国香地产，土地储备量或再增加300万-400万平方米。恒大在深圳的首个项目恒大国香山也在去年年底得以发售。

► “淘地”收获有可能不菲

某上市房企投资部负责人表示，相对于经过数十轮竞争、斥资百亿在一级市场拿地，通过收购当地有地的公司，无论在拿地成本、时间，还是效率上，都比一级市场具有优势。

深职院房地产研究所所长邓志旺认为，这种方式拿项目的优势有二：首先，通过合作、参股、收购等方式拿地，避开一级土地交易市场上激烈的竞争，企业在拿地成本上的管控更加容易；其次，二级市场上其实并不缺乏优质土地，尤其在上海、深圳这样的一线城市，优质地块在一级公开市场上早已所剩无几，而这些城市当地的开发商手中却往往还握有大量在早期取得的优质地块，甚至其中部分土地放在今天出让将极有可能创下新纪录，从这层意义上讲，房企在二级市场上“淘地”的收获有可能大得惊人。

第一太平洋戴维斯中国市场研究部主管简可表示，受一手土地价格不断升高，且现有可开发用地接近饱和的影响下，开发商会通过股权并购的方式拿项目。从开发的角度来讲，市中心的项目具有较高的价值，相对来说竞争对手比较少。

克而瑞研究中心研究总监薛建雄认为，除核心区域住宅用地稀缺致房地产项目股权并购频繁发生外，近年来房地产行业大鱼吃小鱼的情况也是诱发因素之一。开发、营销能力不足的项目只能被实力雄厚的大公司收购，然后大公司再凭借其强大的销售网络实现快速周转。

► “淘地”收益可能不菲

通过股权并购拿项目的上市房企，远不止上述几家。去年四季度上市房企出现股权并购潮，据记者不完全统计，北辰实业、上实发展、丰华股份、三湘股份、融创中国等均有参与。

来自克而瑞的分析称，土地公开交易市场中企业之间的竞争日渐残酷，尤其在土地资源日益稀缺的一线城市和部分重点二线城市，僧多粥少的状况更加突出；因此，在传统招拍挂方式拿地的难度和成本越来越高的当前，有不少开发企业开始将目光转向二级市场，“曲线入市”这种做法或将更多出现。

当然，世上也绝不会有免费的午餐，二级市场拿地对于房企来说也绝非稳赚不赔。深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁指出，这种方式本身存在的高度复杂性及风险性，对于企业的综合实力要求还是

相当高的。首先，通过股权收购或合作的方式获得土地不同于在一级公开市场上交易那样谁都可以参与，房企在二级市场上的行动更多是依靠企业在行业内、政府间的人脉经营，尤其牵涉到跨地区的项目时对企业“深度”要求更高，所以对于一般中小开发商来说，这样的渠道并不一定适用；其次，二级市场拿地需要企业建立稳定专业的项目兼并收购财务及法律团队，如牵涉到被收购或被参股的公司的债务问题等情况，需要企业有足够的应对能力。

• 政府降房价决心或打折扣 •

地王频出的 2013 年，最终给中国土地市场竖起了新的标杆：财政部最新数据显示，2013 年全国国有土地使用权出让收入高达 41250 亿元，这创出了土地市场有史以来的新高。而且自 2008 年以来，6 年间全国国有土地使用权出让收入已经高达 15.6 万亿元。多位业内人士指出，数字背后，地价的不断上涨是重要原因。而地价上涨或又将助推高房价，面包与面粉之间的游戏和争议又将上演。

► 一、土地总收入创新高

1、土地总收入超 4 万亿

刚刚过去的一年，地方政府的钱包明显鼓了起来。财政部国库司日前发布的一份报告显示，2013 年地方政府性基金收入（本级）48007 亿元，同比增长 40.3%。

对于地方政府性基金收入在 2013 年呈现出迅速增加的态势，究其原因，财政部的报告指出，主要是土地出让合同成交价款增加较多：国有土地使用权出让收入 41250 亿元，比上年增加 12732 亿元，增长 44.6%。这是国有土地使用权出让收入首次突破 4 万亿元。同时，土地收入占地方政府基金收入的比重高达 86%。

专家指出，虽然地方政府性基金收入并不在目前地方财政收入的统计口径中，但数据显示，土地财政仍然是地方财政收入的重要支撑。

多个地方的土地市场印证了这种走势。以北京为例，2013 年北京共

出让土地建筑面积达 2380 万平方米，总地价 1822 亿元，创北京土地市场新高。而在杭州，2013 年土地成交 200 多宗，入账 1300 多亿元，同比增长 110% 以上，比 2009 年高出近 300 亿；其中主城区成交 100 宗，出让收入为 840.77 亿，同比增 98%。

调研财政部国有土地使用权出让收入数据发现，该数据在 2012 年为 28517 亿元，2011 年为 33173 亿元，2010 年为 29109.94 亿元，2009 年是 13964.76 亿元，2008 年则是 10375 亿元。2008-2013 年，地方政府国有土地使用权出让收入合计达 15.6 万亿元。

2、量价齐涨助推地价狂飙

对于 2013 年全国土地使用权出让收入总价创历史性新高，上海易居房地产研究院研究员朱光表示，从市场表现来看，主要是两个原因，一是土地成交数量出现增长，二是土地成交均价在上涨。

国家统计局公布的数据显示，2013 年，房地产开发企业土地购置面积 38814 万平方米，比上年增长 8.8%；土地成交价款 9918 亿元，增长 33.9%。

业内人士指出，从近年来的土地购置面积走势看，2012 年年初以后，市场供应冷清，企业拿地意愿较弱，土地购置面积同比步入下跌区间，但下半年随着优质地块入市，供地增加，企业拿地意愿回升。2013 年以来，土地市场伴随楼市回暖日益火爆，龙头企业集中拿地，土地购置面积同比再次反弹向上。

另据测算，2013 年全国房地产开发企业土地购置均价 2555 元 / 平方米，同比增长 23%。专家表示，从近年来土地价格走势看，2011 年在国家楼市调控背景下，市场转冷，开发商拿地更显谨慎与理性，土地价格出现回落。2012 年，在房地产市场出现反转的大环境下，土地市场也先抑后扬，带动全年土地平均购置价格触底回升。

进入 2013 年，楼市持续升温，虽然国土部要求年内禁出地王，但房企拿地势头不减，同时部分地方政府为获取土地出让金，积极推出一些优质地块，市场竞争活跃，也导致土地价格继续上扬。

《中国经济周刊》发布的《2013 年中国地王图》数据显示，2013 年以来，各大房企在全国跑马圈地，部分城市的地王价格创出了史无前例的新高。在北京、上海、广州、杭州等城市，地王一浪高过一浪。

► 二、地方将被赋予更多先行先试权

1、部分土改政策或破局

面对近年来土地市场居高不下的形势，土地改革措施也正“亦步亦趋”跟随而来。2014年以来，有关推进土地改革的尝试逐渐增多。从各地披露的信息不难看出，不少地方政府已在集体经营性建设用地流转、征地制度改革、宅基地使用登记制度等领域先行启动试点，土地改革试点范围正不断扩大。

在已结束的地方两会上，各省份对今年土地改革相关目标、路径等作出部署。分析人士认为，今年土地改革将呈“多点开花”局面。

全国两会召开在即，政策层面有望迎来利好。业内人士认为，全国两会通常是各项政策突破口。今年两会期间，土地改革将受广泛关注。若推进顺利，部分政策可能在两会后实现破局。

从改革路径上，土地改革大原则已确定。在2014年全国国土资源工作会议上，国土资源部部长姜大明提出，要守住底线、试点先行。

不论怎么改革，不能把农村土地集体所有制改垮，不能把耕地改少，不能把粮食产能改下去，不能把农民利益改掉。要在拿出改革整体框架和工作方案基础上，先选择若干地方试点，总结出可复制、能推广、利修法的改革经验。

分析人士将上述路径总结为“试点先行、带动政策破局”。在土地改革涉及的四项重点工作中，农村集体建设用地流转、土地节约集约利用制度被认为可能会率先破局，征地制度和农村土地产权制度改革需缓步推进。

2、金融机构参与度将提高

而在各地近期土地改革尝试中，金融机构参与度正在提高。近期，浙江省国土资源厅、农业银行浙江分行决定建立银政合作沟通机制，共同制定适合浙江实际的金融支持政策，为推进全省农村土地综合整治提供良好的金融环境。

此前，双方已签订战略合作协议，农行浙江分行开发“城乡建设用地增减挂钩项目贷款”产品，将土地整治项目作为业务发展重点之一。

四川省成都市温江区日前完成四川省首笔农村土地流转收益保证贷款。其中，某苗圃商122亩土地的经营权，从成都银行获3年期62万元贷款。

四川省有关人士介绍，为控制贷款过程中的风险，将考虑建立业主和农户之间的土地流转风险保证基金，确保土地流转的稳定性。由政府牵头建立业主、银行和担保公司的风险基金，建立补偿机制，多方共同分担风险，提高风险承受度。

除银行外，信托介入土地改革的步伐也在加快。在安徽、山东、贵阳等地多个农村土地流转信托项目成功落地后，中信信托目前又准备进军河北、内蒙古和四川等地。包括中粮信托等多家信托公司相继被传出正筹备相关新项目，欲争食土地改革红利。

去年年末，中信信托与德国拜耳集团就土地流转下现代农业科技创新与发展正式签署合作备忘录，这成为首个外资介入我国土地流转项目的案例。

分析人士认为，金融机构介入土地改革，不仅可推进土地改革进程，在破解农村金融困境方面，也是有益尝试。权威人士透露，在不触动政策底线前提下，不排除有关部门将给予相关优惠政策，鼓励金融机构参与土地改革。

► 三、地方政府降房价的决心大打折扣

2013年土地市场量价齐升的势头已经延续到2014年。今年1月，多个城市的土地市场依然十分火爆。北京今年1月成交的土地建筑面积就高达344万平方米，成交总价高达406亿元，土地收入同比大幅增长。

上海易居房地产研究院2月11日的报告显示，1月，包括北京在内的10个典型城市土地成交建筑面积2636万平方米，环比下降24.7%，同比增长1.3%；土地出让金收入1436亿元，环比增长56.6%，同比增长155.2%；土地成交均价为5449元/平方米，环比增长108%，同比增长151.9%。

由于地价的高涨，位于北京东五环望京区域一项目的开盘价已经高达9万多元/平方米，而去年同质的周边项目仅卖到5万-6万元/平方米，这一新价码被多位业内人士惊叹为天价。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，2013年北京商业住宅用地供应总量较2012年增加了两倍，达到978万平方米，其中满足民生住房的比例达到70%，这表明在政府着力建立行业长效机制的背景下，是要通过增加市场供应、遏制投机保障刚需，来调控市场。

值得警惕的是，一线城市的高地价正在向部分二线城市蔓延。上海易居房地产研究院的数据显示，今年1月，二线典型城市土地成交均价2986元/平方米，环比增长86.2%，同比增长78.9%，土地价格快速上升。

专家分析表示，主要是近期一线城市土地市场竞争激烈，部分房企将战略目光转向二线城市，拉动了二线城市土地价格的上行。在部分供应量相对较大的二三四线城市，如果地价进一步上涨，其市场风险必然将会加剧，投资者不可太过盲目。

多位业内人士表示，面粉涨价了，面包自然会涨价。同理，地价的进一步上涨，无疑将为房价上涨提供新的动力，毕竟土地是房价成本的重头。而且土地收入的不断增加，表明了地方政府对卖地更加依赖，未来地方政府降房价的决心将大打折扣。

• 内地楼市泡沫蓄积金融风险 •

自美联储减少QE规模以来，资金持续由新兴市场流出。世界银行不久前发出预警，一旦发达国家央行突然退出经济刺激措施，或导致流入新兴市场的资金最高萎缩80%。业内表示，内地楼市泡沫蓄积金融风险，楼市价格回调或将波及金融系统。

► 内地楼市泡沫蓄积金融风险

自美联储减少QE规模以来，资金持续由新兴市场流出。世界银行不久前发出预警，一旦发达国家央行突然退出经济刺激措施，或导致流入新兴市场的资金最高萎缩80%。全球利率快速调整及资本流入回撤的影响或引发新兴市场收支失衡或金融危机。平安证券判断，QE退出机制的正式开启，预示资产重估过程可能有所加速相比较而言，发达市场的顺周期资产受到的负面冲击较小，而新兴市场的金融资产受到的冲击和波动都会较大。艾拓思资本集团高级副总裁M. Thomas表示，QE开始退出有可能刺破中国房地产泡沫。在中国，实体经济不景气，股市长期低迷，国内外投资资本大量涌向房地产行业。QE退出将造成内地流动性紧张，会传导到资本蓄积量最大的房地产市场。一旦流动性突然收紧，房地产泡沫将被刺破，

随即流动性膨胀支撑的金融风险将爆发。

► 金融对房地产业影响在加大

今年年初，华远地产董事长任志强在公开场合少见地警示房地产行业可能面临销售增速下滑等风险。北京中源兴发投资有限公司董事长周卫也表示认同任志强的观点，今年或许是中国房地产业最危险的一年，而若房地产行业出现较大波动，金融体系也必定会受到冲击。金融业到底在多大程度上和房地产行业捆绑在一起？清科研究此前发布的《2013年中国房地产基金白皮书》指出，国内房地产市场金融化趋势愈发明显，受调控影响，房地产开发企业的资金周转难度在增加，资金是否充裕对房企的发展至关重要，因此金融业对其影响不断增强，房地产行业对外部融资需求很大。

► 楼市价格回调或将波及金融系统

有业内人士表示，从房地产业得到的各类融资种类来看，银行和保险等金融机构所提供的资金在整体资金比例中甚至能够达到80%。目前我国经济存在核心三大风险，一是影子银行风险，二是产能过剩行业风险，三是房地产风险。尽管房地产价格目前还在上涨，但整体房地产价格风险在逐渐积累，而社会融资体系对房地产的依赖程度却非常高，如果将土地、建筑物抵押等计入，银行贷款对房地产的依赖程度超过50%。在这个意义上，如果房地产价格停止上涨或向下回调，风险都非常巨大。中国社科院世经政研究所国际投资研究室主任张明也指出，中国商业银行的资产负债表，在很大程度上与房地产完全捆绑在一起。在中国商业银行的总贷款中，可能有50%至60%直接与房价、地价密切相关。

绿色保障性住房引领可持续建设转型

近日，《绿色保障性住房技术导则》（试行）（以下简称《导则》）已正式发布，填补了绿色保障性住房领域的空白，并注重技术可实施性，提出了绿色保障性住房体系化技术，强调产业化技术的保障作用。

► 绿色保障性住房技术导则正式发布

近日，住房和城乡建设部通知要求各地积极推进绿色保障房工作，并同时发布了《绿色保障性住房技术导则》（试行）（以下简称《导则》），明确各地依此研究制定本地区的绿色保障性住房技术政策，做好技术指导工作。这也是我国首部关于绿色保障房的国家级技术文件。《导则》在制定过程中进行了全面的调研和研究，系统分析了目前保障性住房建设和技术体系存在的问题，研究并创建了适合我国发展模式的绿色保障性住房技术体系。该《导则》主编单位——中国建筑标准设计研究院执行总建筑师刘东卫表示，《导则》从基本原则、指标体系、规划设计、施工建造技术、产业化技术、实施保障与产业化推进等方面做出了系统指导，将为绿色保障性住房的建设提供技术支撑和实施保障。

►《导则》填补了绿色保障性住房领域的空白

近年来我国绿色建筑得到很大发展，而在保障性住房领域则相对较少，保障性住房建设也缺乏全国性的绿色技术指导文件。而这种空白的状态在今年得到了改变。刘东卫表示，按照去年国家发布的《绿色建筑行动方案》的整体部署和要求，绿色保障性住房的技术导则编制工作也随之启动。与商品相比，保障性住房建设有着许多自身的特点。保障性住房以绿色建筑技术为导向，避免使用高投入、高消耗、高污染、低效率的落后技术，可以加快绿色建筑适用技术的集成推广和应用。绿色保障性住房建设可有效提高住房的安全性、健康性和舒适性，全面提升保障性住房的建设质量和居住品质。为引导、促进和规范绿色保障性住房建设，相关部门制订了本导则。考虑到我国幅员辽阔、各地情况各不相同，为了让《导则》更具普遍指导价值，课题组成员以大量实地调研工作为基础，确保内容可指导不同气候区、不同地区因地制宜地进行绿色保障性住房建设。

►《导则》强调产业化技术的保障作用

值得关注的是，为了促进和规范绿色保障性住房的建设，《导则》制定了衡量建设标准的指标体系和体系化技术。该指标由七类指标构成，还特别专项设置了产业化技术指标和体系化技术。为大量、快速的住宅建设提供切实有效的保障，从根本上全面推进绿色建筑行动。刘东卫表示，设置产业化技术专项是为了在绿色保障性住房建设中推进产业化技术，转变保障房建设的发展理念和模式。传统非产业化建设模式不仅存在不环保、工期长、生产效率低下等问题，一些项目的建设还会因为成本限制加上赶

工“交差”，造成质量瑕疵。如果能采用标准化产业化方式进行设计建造，不仅更容易实现节能环保等绿色目标，还能有效控制建设质量和居住品质，产业化技术非常适合在大规模保障性住房建设中推广。

• 新城镇化或是农业发展的最大契机 •

北京馥铭炫房地产开发有限公司执行总裁王岩日前表示，新城镇化或是农业发展的最大契机。

新城镇化首先要做好土地集约利用、科学规划等前期工作。土地集约利用不是让农民用赖以生存的土地换身份，也不能让农业产业仍停留在传统的生产模式。科学规划不是把农村彻底规划为城市，也不能仅仅满足农民身份转变后的生活形态。土地集约利用和科学规划要以人为本、以产业发展为核心、以创建现代文明为目标；要兼顾生产、生活、发展、保障等诸多方面，既要满足农民提高生活水平、打造全新生活方式的需要，又要解决产业升级、产能提高等可持续发展的需要。

过去城市化过程的做法主要是农民上楼、增减挂钩、征收土地，开发建设。弊端是：农民的土地价值被低估，农民被迫接受有限的补偿，而土地升值部分被政府和开发商赚走了；同时，农业产能没有提高，进城或上楼后，原有的生活空间被大大地压缩了，而就业渠道也同时被锁定在进城打工这条唯一出路上。进城打工在一定程度上解决了农民的生存问题，但土地荒废、农村空巢、留守儿童、家庭解体、缺乏保障等问题都突出地反映在农民身上。

新城城镇化的农村土地制度是国有化，或继续集体化，还是私有化，这可能是城镇化健康发展的关键点。国有化是不能走也走不通的路，若继续集体所有制或部分私有化，那么必须有相应的法律法规和政策保障，必须有完善的实施细则。集体所有制和私有制在新城镇化中会遇到一些门槛，包括实施主体、用地规划、土地一级开发、市政建设、产业链打造、产品市场化等等。新城镇化或许是中国农业、农村、农民最大的发展契机，或许只一本好经，但这本经该由谁来写？怎么写？谁来念？还有待时间考验。

房企增速下滑开发商陷“集体焦灼症”

行业外部和内部大环境的偏负面变化，房地产业及房企增长速度的下滑，正成为套在开发商头上的“紧箍咒”。

房地产业已热闹了十多年，从没像当前这么闹腾与惶恐。从市场面看，怪象有三。一是地热房凉。地王之多、地价之高，除了1992年-1993年的海南、北海，已超过近几十年来任何一个时期，就连2007年、2009年-2010年这些著名的房地产热潮年头，也赶不上刚过去的几个月。即便春节前后，地方政府也一反常态，大规模推地，来满足开发商的饥渴欲望。与之相对应的是，部分城市房市降温的迹象，越来越趋显性化，而往年一季度房贷大规模放水的现象，今年了无踪迹。地热房凉，到底是购房者傻，还是开发商笨？

二是区域分化。不同区域的市场表现，分化程度史无前例。一线城市和少数二线城市的房价飙升，与温州与鄂尔多斯的房价大跌同存，更多的三四线城市房市则是一片沉闷，供大于求的格局制约着房价上涨幅度。关于三四线城市空城、鬼城的报道不绝于耳，关于三四线城市即将崩盘的预言充斥舆论。

三是预判分歧。当前，各界对于2014年房地产市场走势的观点，存在巨大差异，看多者和看空者都不少。近十年来，看空者多为业外人士，但近期也有部分地产大佬看空市场。

从房企层面看，折腾有三。其一，很多房企感到困惑，区域布局忽左忽右，2010-2011年众多房企逃离一线城市，涌入三四线，去年则重新杀回一线，地产巨头自不必言，年销几十亿的地方房企，也雄心勃勃的将京沪拿地作为战略目标。

其二，地产股的沉沦。去年下半年以来，主流地产商业绩靓丽，但地产股表现萎靡，明显跑输大盘，万科等股价居然已跌回到2011年底的水平——也即本轮楼市复苏之前的低谷水平。其中一个因素是，很多机构投资者认为中国房地产市场正在经历、或即将迎来重要的行业拐点。不可否认的是，全国商品房成交量将在未来几年见顶，地方政府将不再以“GDP论英雄”，对房地产业的依赖度趋降。

其三，企业战略重塑。行业外部和内部大环境的偏负面变化，房地

产业及房企增长速度的下滑，正成为套在开发商头上的“紧箍咒”。在此形势下，不必说中小房企迷茫而不知所措，就连大房企，也心生惶恐。万科高管频频考察阿里、腾讯、海尔、小米，传统地产业与新锐产业的合作，似乎箭已上弦。另外，万达进军文化产业、恒大卖矿泉水、世茂入股申银万国、诸多房企入股银行、进军海外房地产等，都在预示着地产巨头们的焦灼与谋变。

总之，伴随着中国经济的转型，由高增长转入中增长，调控方式与住房制度的变革，房地产业生命周期的更迭。在这几大因素的综合作用之下，中国房地产业自2011年就已告别“黄金十年”，虽然已经拉开“白银十年”的序幕，但只有顺势谋变的房企，才能走得更远。

作者 上海易居房地产研究院副院长 杨红旭





时事评论

• 城镇化转型应警惕“鬼城”再现 •

风风火火的造城运动之后留下了一座座“鬼城”，2013 年中国出现了 12 座鬼城。空空荡荡，没有人烟，多为二三线城市，除内蒙古占据多个席位外、江苏、河南、湖北、辽宁也有城市上榜。这些“鬼城”所带来的资源与环境的巨大浪费触目惊心。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心课题组对 12 个省区调查显示，12 个省会城市，平均一个城市要建 4.6 个新城新区；144 个地级城市，平均每个规划建设约 1.5 个新城新区。我国城镇化速度诚然较快，但同时“鬼城”也层出不穷。随着我国城镇化进程的逐步推进，许多问题也暴露出来。其中新城镇产业规划欠缺、不合理尤为凸显，许多地方的城镇化建设沦为简单的新城建造，盲目大兴土木，发展房地产。而当新城建成之时难以产生人群集聚和产业聚集，于是“鬼城”出现了。

在日前召开的“第五届中国经济前瞻论坛”上，国务院发展研究中心主任李伟在谈及城镇化转型时提出，当前我国城镇化存在诸多突出问题，要以全面深化改革加快城镇化转型。城市增长方式转型是城镇化转型的基础和核心。城市增长方式转型的首要问题是城市经济发展方式转变的问题。必须尽快摒弃旧的发展模式，使城市经济发展转到依靠技术进步和管理创新上来，关键是要创造鼓励创新、宽容失败的社会氛围，在发挥市场配置创新要素决定性作用的同时，要有效发挥好政府在制定科技规划、支持基础研究与共性技术研究、搭建创新平台等方面的作用。

土地城镇化快于人口城镇化是我国城镇化的突出特征。要解决这个问题，就要解决城市空间粗放扩张问题，要转变城市规划理念，使城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。同时，还要强化城市规划的法规严肃性。转变城市社会发展方式是城镇化转型的关键和难点。当前，我国正处在工业化、城镇化、现代化快速推进的时期，也正处于社会文化急剧转型期，城乡之间、城市之间的大跨度人口流动，使得城市产生很多新的社会问题。

面对这些严峻的挑战，必须加快形成新的城市社会发展方式。促进城市社会发展方式转型，要进一步增强城市的公平性、包容性，逐步缩小居民收入差距，尽快消除同城居民在经济权益、政治权益、文化权益、社会权益等方面的实际差别。

让八九亿农民就地就近城镇化是中国城镇化的重要途径。但由于长期以来在资源配置及有关政策方面多向大中城市倾斜，小城镇发展一直活力不足、成长不快、发育受限，而国家短期内也无力改变这一现实。因此，充分调动民间和社会力量开发小城镇，走大学带城、企业造城、市场兴城的路子是中国推进城镇化、实现城乡一体化发展切实可行新途径。

• 2013 年房地产行业主要政策回顾 •

为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，2013 年我国政府出台的房地产调控政策主要集中在三方面：

一是中央调控思路开始出现转变，政策由坚持房地产调控逐步转向市场化、差别化。

二是为确保完成全国保障性安居工程建设任务，财政部、国家发改委、住房城乡建设部等部门分别发布政策，多渠道多层次确保安居工程建设资金到位，力促保障房建设顺利推进。

三是为继续坚持并深入贯彻中央关于房地产市场的调控政策，国土资源部发布了 2013 年房地产用地管理和调控重点。旨在促使开发商加大对闲置土地的开发力度，利于楼市趋于平稳。

► 一、中央调控思路转变，推进全面深化改革，促长效机制建立健全

（一）“国五条”及其实施细则陆续出台

2012 年以来，中央政府始终对房地产市场调控保持从严态势，多次释放调控力度不放松的信号。从 2012 年一系列市场运行数据指标综合来看，房地产市场已逐渐步入供求结构合理、运行趋稳的正常发展轨道，房地产调控已经取得了预期成果。但在 2012 年后几个月以来，在利率下调、

购房成本降低以及刚性需求集中释放等因素影响下，市场成交逐渐活跃，在成交量放大的同时，2012年下半年以来一些城市房价出现环比上涨，说明对房地产市场的宏观调控压力仍然较大。

与此同时，不容忽视的是，我国房地产市场调控仍然处在关键时期，部分城市房价上涨压力仍然较大，有些城市调控力度有所放松，特别是在当前面临负利率困境，民间投资渠道不足，房地产投资资金从一线城市向二、三线城市甚至三、四线城市不断蔓延的关键时期，宏观调控的“一举一动”影响着未来房地产市场的变化，必须毫不动摇地继续推进房地产市场各项调控工作，把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策，防止变相放松购房政策，要促使房价合理回归，绝不能让房价反弹，造成功亏一篑。

在此背景下，2013年1月11日，国土资源部部长徐绍史在全国国土资源工作会议上表示，2013年将加强和改善土地宏观调控，促进经济平稳健康发展。坚持控总量、稳增量、挤存量、放流量，进一步拓展建设用地新空间，保障经济社会发展合理用地需求，促进土地市场平稳发展。要坚持房地产用地调控政策不动摇，根据房地产市场形势，普通商品住房用地供应要确保不低于过去5年年均实际供应，保持土地市场平稳运行。加强对闲置土地和各类违规违约用地行为的查处，促进已供土地开发利用。各地要对房地产大企业和大地块名单加强监督并实现制度化、常态化。

2月20日，国务院召开常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议指出，我国正处于城镇化快速发展时期，短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变，支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。要保持政策的连续性和稳定性，严格执行并完善有关措施，促进房地产市场平稳健康发展。会议同时确定了包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五方面政策措施（以下简称“国五条”）。

3月1日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，对“国五条”提出的政策措施做出了更为具体、量化的细致要求，即“国五条”实施细则。

表1 “国五条”实施细则的具体内容

政策要点 具体内容

完善稳定房价工作责任制 1、要按照保持房价基本稳定的原则，制定本地区年度新建商品住房（不含保障性住房，下同）价格控制目标，并于一季度向社会公布。

2、根据地区差异，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。

3、建立健全稳定房价工作的考核问责制度，对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的，要进行约谈和问责。

坚决抑制投机投资性购房 1、继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市，进一步完善现行住房限购措施。限购区域应覆盖城市全部行政区域；限购住房类型应包括所有新建商品住房和二手住房。

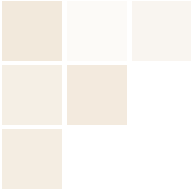
2、继续严格实施差别化住房信贷政策。进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策。对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

3、充分发挥税收政策的调节作用。税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快推进扩大试点工作，引导住房合理消费。

增加普通商品住房及用地供应 1、原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。

2、加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

加快保障性安居工程规划建设 1、全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。继续抓好棚户区改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。



2、加强分配管理，继续探索创新保障性住房建设和管理机制，完善保障性住房申请家庭经济状况审核机制，严格准入退出，确保公平分配。

3、2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

加强市场监管 1、提高商品房预售门槛；切实强化预售资金管理，完善监管制度；尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。

2、继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定；大力推进城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度，到“十二五”期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。

3、加强房地产企业信用管理，研究建立住房城乡建设、发展改革、国土资源、金融、税务、工商、统计等部门联动共享的信用管理系统，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。

加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制 加快研究提出完善住房供应体系、健全房地产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架，推进房地产税制改革，完善住房金融体系和住房用地供应机制，推进住宅产业化，促进房地产市场持续平稳健康发展。

“国十条”颁布已 3 年有余，一线城市房地产市场在经历短暂冷寂之后出现了集中爆发式的增长，调控效果被冲淡。在此关键时期，“国五条”不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继 2011 年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。在房地产市场持续回暖升温的大背景下，“国五条”及其细则的发布再次明确表明中央调控楼市的立场和决心，对稳定市场预期将起到重要作用。

（二）三中全会强调全面深化改革，促长效机制建立健全

11 月，十八届三中全会审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》。决定强调进行全面深化改革，虽然决定中并未明确提及房地产业，但已从顶层设计上为房地产业长期健康发展指明了方向，财税、土地、金融等诸多方面的改革轮廓已经得以清晰描绘。未来政府将更多的集中在房地产民生保障领域发挥作用，而由市场来满足居民日趋多样化的住房需求和优化商业、产业、养老、文化等其它结构地产的资源配置。在全面深化改革的大背景下，房地产业将迎来更加市场化的机遇和挑

战，市场供需关系将更趋良性，保障行业的长期健康发展。

10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。从我国国情看，总的方向是构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。习近平总书记此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化。

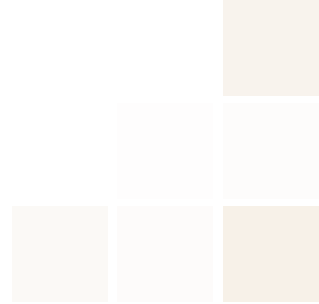
（三）地方新局面：政策由坚持房地产调控逐步转向市场化、差别化

1、“国五条”后各地细则纷纷出台，落实力度不一

根据“国五条”要求，各地纷纷落实相关措施。大多数城市仅公布了本年度的房价控制目标，部分重点城市公布了“国五条”细则，主要包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等方面。但在公布细则的城市中，对“国五条”各项调控政策的落实力度也存在差异，仅有北京、上海等城市在地方细则中严格落实“国五条”相关要求。

表 2 部分地区“国五条”实施细则

城市	出台日期	具体细则
房价调控目标	调控措施	
北京	3 月 30 日	与 2012 年价格相比保持稳定，进一步降低自住型、改善型商品住房价格，逐步将其纳入限价房序列管理。 本市户籍成年单身人士在北京市未拥有住房的，限购 1 套住房；能核实房屋原值的，依法严格按照转让所得的 20% 计征。
上海	3 月 30 日	按照保持房价基本稳定的要求，切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。 进一步严格执行国家和上海市的住房限购措施和相关操作口径；能核实房屋原值的，依法严格按照转让所得的 20% 计征。
重庆	3 月 30 日	新建商品住房价格增幅应低于城镇居民人均可支配收入实际增幅。 严格执行第二套住房信贷政策，暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；能核实房屋原值的，依法严格按照转让所得的 20% 计征。



广州 3月31日 新建商品住房价格涨幅要低于广州市年度城市居民人均可支配收入实际增幅。 购房资格审查环节前移至签订购房合同（认购）之前。对非广州市户籍居民家庭持正常纳税证明或社保证明购房的，审核标准由调整为“自购房之日起前2年内广州市连续缴交1年以上”。非广州市户籍居民家庭持补缴纳税证明或社保证明购房的，不予认可。

深圳 3月31日 2013年全市新建商品住房价格涨幅低于深圳市人均可支配收入的实际增长速度。 加强房地产税收征管，严格实施差别化住房信贷政策，在必要时调整第二套住房贷款的首付比例和利率。

天津 3月31日 保持住房价格稳定，新建商品房价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅。 严格按照个人转让住房所得的20%计征所得税。

合肥 3月31日 2013年全市年度新建商品住房价格增幅不高于合肥市城镇居民人均可支配收入的实际增幅。 2013年住房用地供应总量原则上不低于前五年平均实际供应量。

济南 3月31日 新建商品房价格涨幅低于城市居民人均可支配收入实际增长水平。 住房用地供应总量不低于过去5年平均实际供应量。

郑州 3月31日 2013年度新建商品住房价格增幅不高于年度城镇居民人均可支配收入实际增幅。 2013年住房用地供应总量高于前五年平均实际供应量。中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%的普通商品住房项目。

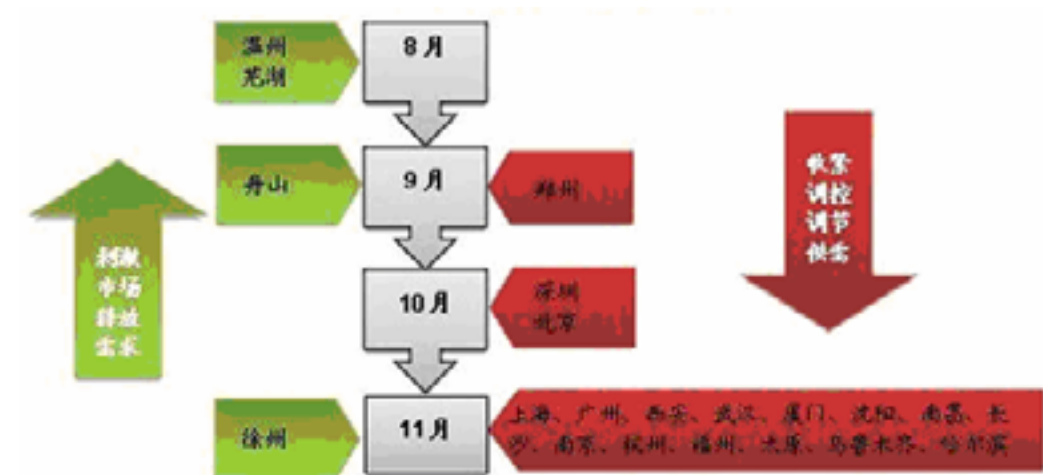
从各地相继出台的“国五条”实施细则中可以非常明显地看出，各地细则并没有实质性内容。“国五条”的核心内容是“通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征个税”政策，但这一点在地方细则中并没有明显体现。上海、北京的细则虽然提出会严格执行“20%个税”政策，但是如何严格、怎么执行都没有明确。与此同时，大多数地方版“国五条”令人担忧。特别应该引起注意的是，广州、深圳、天津、南京、厦门、合肥、大连等城市，都把住房价格调控的目标设定为“新建商品住房价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增长幅度”。也就是说，只要房价涨幅不高于居民收入涨幅就可以

接受。如果以此为标准，抑制房价上涨，使“房价合理回归”将长期成为一句空话。

2、下半年市场促政策分化：热点城市继续收紧，部分城市出现放松

对于房价快速上涨的热点城市，坚持调控仍然是主基调，在房价反弹压力较大、年度房价调控目标难以实现的情况下，部分城市的政策进一步升级。而对房地产市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，政策可能出现放松，以达到当地房地产市场与社会经济实现同步健康发展的目的。

图1 各城市下半年政策分化时间表



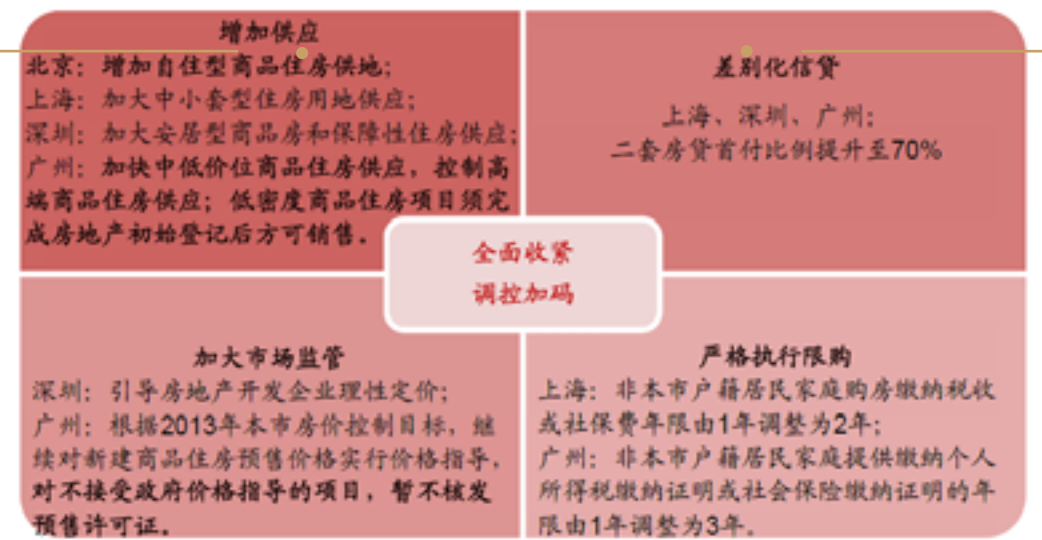
从三季度开始，“国五条”出台后的各地房地产市场分化日益加剧。多个城市对地方调控细则进行微调，在房地产市场及宏观经济形势的影响下，调整方向有紧有松。温州、芜湖等城市限购政策略有放松。8月6日，温州市相关部门决定，对原有限购政策进行调整：原2011年3月14日后已购买一套住宅的，即日起还可以再购买一套住宅，但名下已有两套房产的仍不能购买，名下之前无房产的可以连续购买二套。其中名下有一套的住宅认定包括已经签订购房合同但未取得房产证的住宅。新措施同时明确，本市户籍居民家庭是指夫妻双方及未成年子女。自此，温州成为46个限购城市中首个对限购令调整并未被中央叫停的城市。

十八届三中全会后，中央层面表态更多集中在建立完善长效机制，地方政府则在市场发展与房价控制之间抉择方向。继郑州之后武汉限购政

策的收紧表明，这一轮地方政府收紧房地产调控，已经由一线城市蔓延到二三线城市，预计还有价格上涨较快的城市跟进，出现一波多城市调控收紧的局面。

一线城市调控政策全面升级，房价快速上涨势头有望被遏制。10月以来，北京、深圳和上海先后出台政策加码调控，在十八届三中全会召开前后不到两个月的时间内，房价上涨压力之下的一线城市调控政策全面升级。

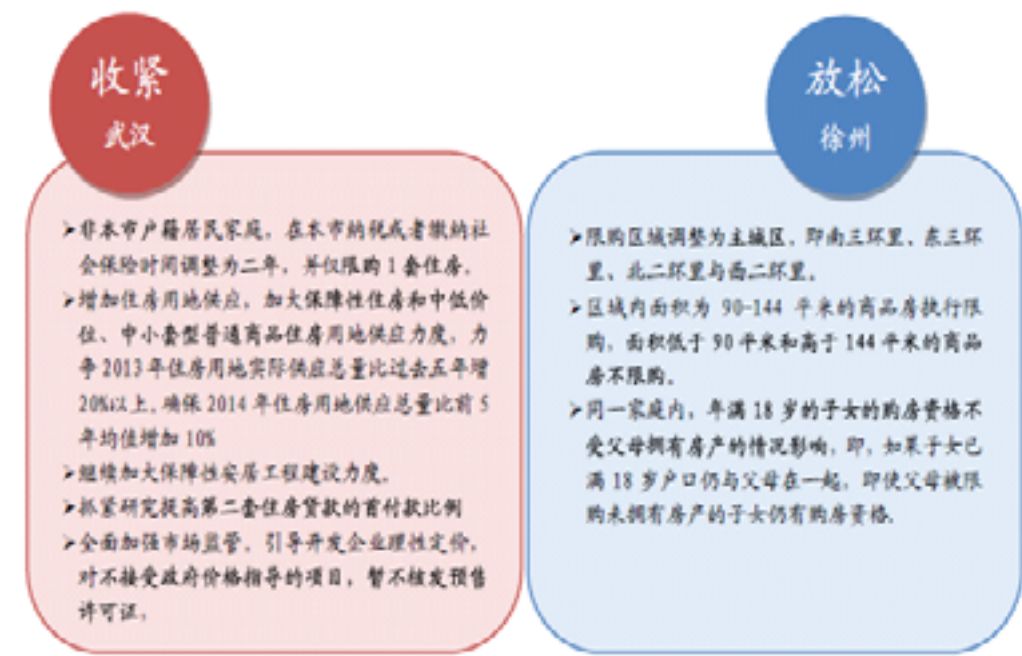
图 2 一线城市出台的收紧政策



二三线城市楼市两极化表现，推动调控方向分化。在一线城市全面收紧调控后，二三线城市武汉紧随步伐升级加码，与此同时，徐州却对限购政策有所“松绑”。中央加快不动产登记统一，为长效机制建立筑底。在此背景下，落实调控、稳定房价的任务更多由地方政府承担，全国政策“一刀切”局面不复存在。

武汉、徐州出台调控新举措，调控方向现差异。继一线城市陆续出台措施收紧调控后，武汉、徐州等二三线城市纷纷对现有调控政策进行调整，但两地调整方向截然不同。面对持续火热的房地产市场，武汉从外地户籍限购升级、保障房建设提速、加强土地供应，加强市场监管等多个方面升级调控。而徐州则从限购人群、区域及户型三方面队原本的限购政策进行松绑。

图 3 武汉、徐州调控政策调整细则



与热点一线城市不同的是，二三线城市更多面临的是市场发展问题。在徐州之前，温州、芜湖已相继放宽限购政策。从政策内容来看，徐州此次调整不仅仅提出通过区域上的放宽来推动本地购买需求，同时还尝试从限购户型的调整来刺激市场。新政提出仅对限购区域内面积为90-144平方米的商品房执行限购，而面积低于90平方米和高于144平方米的商品房则不限购。政策对于小面积刚需型和大面积改善型选择放宽，在保证自住型需求的同时释放高档需求以推动市场持续发展。可见，针对全国房地产市场严重分化的现状，现今调控政策主导权正逐渐由中央政府放宽到地方政府手中，一改过去“一刀切”的调控方式，措施手段在各地呈现差别化。

事实上，自2003年“121号文件”出台至今，我国房地产调控已历经10年。在这10年中，房地产调控政策持续加码，土地、金融、税收、限外、限购、限贷等各项手段频出。然而，在城镇化和收入水平不断提高等多重因素作用下，房价上涨势头仍然强劲。在当前形势下，进一步完善房地产市场调控政策的核心是要解决房地产市场大幅波动及部分城市房价过高的问题，需针对房地产市场大幅波动和部分城市高房价的主要成因，将短期调控政策和长期发展政策有机结合起来，在加强金融、土地、税收等各项政策协调配合的同时亟需建立长效机制。

► 二、保障性安居工程建设继续成为政府的工作重点

自 2008 年 11 月国务院提出的扩大内需促进增长的“十项措施”中，将“加快建设保障性安居工程，加大对廉租住房建设支持力度，加快棚户区改造，实施游牧民定居工程，扩大农村危房改造试点”列为首项任务后，加快保障性“安居工程”建设便成为各级政府的工作重点。2013 年以来，财政部、住建部、国土部等部门继续发布政策力促保障房建设顺利推进。

近几年来，我国政府制定了规模浩大的保障房建设计划，并不断加大保障房建设的投资力度。2012 年我国保障性安居工程财政支出逾 3800 亿元，比上年增加 457.52 亿元，增长 13.7%。作为解决中低收入居民住房问题的主要手段，2008 年至 2012 年间，我国基本建成保障性住房和各类棚户区改造住房约 1700 万套，逾 2600 万户城镇家庭住上新房。但同时应当看到，目前中低收入住房困难家庭和棚户区居民仍然较多，改善居住条件的期盼和需求十分强烈，必须继续有力推进保障房建设和棚户区改造。

由此可见，保障性住房建设和棚户区改造仍是未来一段时期各级政府的工作重点。毋庸置疑，保障性安居工程的实施对我国房地产市场将产生十分重大而深远的影响，将会改变房地产市场格局并会影响整个产业的发展进程。首先，“安居工程”的实施有利于缓解市场供需矛盾，平抑房价。将“城市低收入家庭”从购房者人群中有效剥离出去，这部分人群的住房困难问题将由政府全力负责解决，这样可以缓解市场供需矛盾；同时，随着部分低收入家庭成为廉租房的受益者后，无形中会对进一步稳定房地产市场秩序、稳定房价起到有效的抑制作用。其次，安居工程的实施有利于进一步促进产业升级，促使行业重新洗牌。虽然政府是安居工程建设的第一责任者，但住房开发建设仍然需要各类房地产开发企业的参与，这也就为房地产企业提供了新的发展机遇和发展空间。

表 3 2013 年以来发布的保障性住房政策及主要内容

时间 政策及主要内容

2013 年 1 月 6 日 财政部印发《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》，要求各地进一步做好财政资金筹措与保障工作。

2013 年 3 月 5 日 国家发改委提请十二届全国人大一次会议审议《关

于 2012 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2013 年国民经济和社会发展计划草案的报告》中要求，切实抓好保障性安居工程建设和房地产市场调控。

2013 年 3 月 27 日 国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究确定 2013 年政府重点工作的部门分工时指出，保障和改善民生是政府工作的出发点和落脚点。要继续搞好房地产市场调控，加快建立房地产稳定健康发展的长效机制，加强保障性安居工程建设。

2013 年 4 月 3 日 住房和城乡建设部发布通知，部署 2013 年城镇保障性安居工程工作。2013 年全国城镇保障性安居工程建设任务是基本建成 470 万套、新开工 630 万套。

2013 年 4 月 18 日 国土资源部印发《保发展保红线工程 2013 年行动方案》，部署今年的重点工作任务，其中包括落实 633 万套保障性安居工程建设用地，严格目标责任考核。

2013 年 5 月 16 日 中央财政下拨 2013 年中央补助公共租赁住房保障专项资金 580 亿元，支持相关地区完成 2013 年公共租赁住房建设任务。前一日，财政部发布中央财政拨 80 亿元廉租房补助的消息。

2013 年 5 月 22 日 按照各城市提出的 2013 年中心城区保障性安居工程建设任务，国务院批准了 80 个城市保障性安居工程用地逾 4493 公顷，做到应保尽保。根据要求，保障性安居工程用地批准后，各城市政府应尽快向省级政府申报用地实施方案，落实征地补偿安置和耕地占补平衡，切实维护被征地农民合法权益。

2013 年 6 月 26 日 国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善，会议提出了六点具体措施。

2013 年 7 月 3 日 国务院印发《关于加快棚户区改造工作的意见》中规定：2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800 万户，其中，2013 年改造 232 万户。五年改造国有工矿（含煤矿）棚户区 90 万户，其中，2013 年改造 17 万户。五年改造国有林区棚户区和国有林场危旧房 30 万户，其中，2013 年改造 18 万户。五年改造国有垦区危房 80 万户，其中，2013 年改造 37 万户。

2013 年 8 月 7 日 国土资源部召开利用集体土地建设租赁住房试点

工作闭门会议，对京、沪首批集体土地建设租赁住房的经验进行总结，即集体用地有望继续介入保障房。

2013年8月22日 国家发改委下发《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》规定，凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设；对于专项用于棚户区改造发债申请，将按照“加快和简化审核类”债券审核程序，优先办理核准手续，加快审批速度。此外，《通知》首次明确，鼓励企业发行“债贷组合”专项债券用于棚户区改造项目建设。

2013年9月25日 李克强总理主持召开国务院常务会议，研究部署进一步加大力度推进保障性安居工程建设，会议进一步明确了未来一段时间的三项任务。

2013年12月6日 住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委12月6日联合发布《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，通知提出，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。

2013年12月8日 住建部部长齐骥提出将开展共有产权保障房探索。

（一）六项财政措施力保2013年保障房任务顺利完成

为确保2013年城镇保障性安居工程任务顺利完成，进一步做好财政资金筹措与保障工作，2013年1月6日，财政部印发了《关于做好2013年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》（以下简称《通知》），要求各地进一步做好财政资金筹措与保障工作。

《通知》提出了六大保障举措：一是严格按照规定渠道筹集城镇保障性安居工程财政资金。二是采取投资补助或贷款贴息方式支持企业参与公共租赁住房建设运营管理。三是切实落实城镇保障性安居工程涉及的税费优惠政策。四是严格按照城镇保障性安居工程项目进度及时拨付财政资金。五是加强廉租住房和公共租赁住房租金“收支两条线”管理。六是选择部分市县开展城镇保障性安居工程绩效评价试点。

（二）发改委要求抓好保障性安居工程建设

3月5日，国家发改委提请十二届全国人大一次会议审议《关于2012年国民经济和社会发展计划执行情况与2013年国民经济和社会发展

计划草案的报告》中要求，切实抓好保障性安居工程建设和房地产市场调控。

（三）李克强指出加强保障性安居工程建设

3月27日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究确定2013年政府重点工作的部门分工时指出，保障和改善民生是政府工作的出发点和落脚点。要继续搞好房地产市场调控，加快建立房地产稳定健康发展的长效机制，加强保障性安居工程建设。

（四）切实做好保障性安居工程建设管理工作

4月3日，住房城乡建设部下发通知，就切实做好2013年城镇保障性安居工程建设和管理工作提出具体要求。随着通知的下达，各地迅速推出了执行细则。4月19日，北京开始实行统一申请保障性住房，不再按限价房、经适房、公租房和廉租房分类申请，所有保障房申请家庭全部按申请门槛最低的公租房标准统一申请审核。5月1日起，上海再降廉租房和经济适用住房申请门槛。一系列举措在一定程度上扩大了保障房的受益范围，从实际出发，解决了保障房分配落在实处的问题。

表4 2013年城镇保障性安居工程建设和管理工作的具体内容

政策要点 具体内容

加快落实年度建设任务 1、2013年全国城镇保障性安居工程建设任务是基本建成470万套、新开工630万套。2、加快完善城镇保障性安居工程项目库，及时录入2013年度新开工、基本建成项目。

积极推进棚户区（危旧房）改造 1、本届政府任期内改造各类棚户区（危旧房）1000万套以上。2、到“十二五”期末，力争基本完成集中成片棚户区改造。

不断提高规划设计和工程质量水平 1、尽可能将保障性安居工程安排在交通便利、配套设施齐全地段及住房供需矛盾突出、外来务工人员聚集的区块。2、自2014年起，直辖市、计划单列市及省会城市保障性住房建设，要全面执行绿色建筑标准，提高保障性住房安全性、舒适性和健康性。

努力增加保障性住房的有效供应 1、要把加快建设进度、完善配套设施放在重要位置，切实增加有效供应，让困难群众及早入住。2、加大配套设施投入力度，做到配套设施与保障性安居工程项目同步规划、同

期建设、同时交付使用，确保竣工项目及早投入使用。

完善保障性住房分配与管理机制 1、要完善保障性住房分配管理政策，使困难群众能够获得住房保障、最困难群众优先获得住房保障。2、适当上调收入线标准，有序扩大住房保障覆盖范围。3、2013 年底前，地级以上城市要明确外来务工人员申请住房保障的条件、程序和轮候规则。4、全面实施住房保障档案管理制度，抓紧建立住房保障对象信用管理制度，完善失信惩戒办法。

切实做好住房保障统计及信息公开工作 1、健全进度和分配环节各项数据的报送机制，确保真实、完整、及时。2、健全住房保障信息公开制度，做好年度建设计划、开竣工项目、计划完成情况、分配退出等各环节信息的公开，保障群众的知情权、参与权和监督权。

严肃住房保障工作纪律 严格落实住房保障目标责任制、考核问责制、违规责任追究制，严格执行招标投标、资金管理、质量安全等工程项目管理的各项规定，严格执行保障性住房分配、使用管理的各项规定。

（五）国土资源部印发《保发展保红线工程 2013 年行动方案》

4 月 18 日，国土资源部印发《保发展保红线工程 2013 年行动方案》，部署 2013 年的重点工作任务，其中包括落实 633 万套保障性安居工程建设用地，严格目标责任考核。

《行动方案》明确了三项重点工作：一是严格土地规划管控，促进城乡统筹发展。按照集约优先、生态优先的原则，严格土地规划管控制度，提高城镇土地承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设。规范集体建设用地流转，促进土地要素合理配置，支持新农村建设和农业现代化。

二是全面实施节地制度，促进经济发展转型。按照转变经济发展方式和全面促进资源节约的总体部署，全面推进土地节约集约利用规划管控、计划调节、标准控制、市场配置、政策鼓励、监测监管、考核评价、共同责任等制度，制定完善节地政策，提高土地市场配置水平，推动土地利用方式转变，促进经济发展转型。

三是完善保护激励机制，切实守住耕地红线。落实国土空间规划，严格土地用途管制，坚守 18 亿亩耕地红线，促进生态文明建设。大力开展土地整治，有效增加耕地数量，提高耕地质量，切实保护生态。健全耕地保护责任机制、激励机制，强化对地方政府履行耕地保护责任的督察，

强化对违规占用耕地行为的执法监察。

此后，国土资源部将继续探索建立“双保工程”实施成效评价机制，统筹考虑依法行政、耕地保护、节约用地、土地督察、执法检查等工作情况，在安排土地利用计划时对相关省份予以奖励。

（六）中央财政下拨补助公共租赁住房保障专项资金 580 亿元

5 月 16 日，中央财政下拨 2013 年中央补助公共租赁住房保障专项资金 580 亿元，支持相关地区完成 2013 年公共租赁住房建设任务。

其中：东部地区 751071 万元，占 12.9%；中部地区 2630811 万元，占 45.4%；西部地区 2418118 万元，占 41.7%。该项资金主要用于补助政府组织实施的公共租赁住房项目，包括投资补助、贷款贴息以及政府投资项目的资本金等开支。

（七）国务院批准了 80 个城市保障性安居工程用地

5 月 22 日，国务院批准了 80 个城市保障性安居工程用地逾 4493 公顷，做到应保尽保。根据要求，保障性安居工程用地批准后，各城市政府应尽快向省级政府申报用地实施方案，落实征地补偿安置和耕地占补平衡，切实维护被征地农民合法权益。

（八）李克强召开会议研究部署加快棚户区改造

6 月 26 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善。会议决定，在过去 5 年大规模改造棚户区取得显著成效的基础上，今后 5 年再改造城市和国有工矿、林区、垦区的各类棚户区 1000 万户，其中 2013 年改造 304 万户。逐步将非集中成片城市棚户区统一纳入改造范围。同步建设配套市政设施、公共服务设施，确保同步使用。为保障棚户区改造工程稳步进行，会议还提出了六点措施强化政策支持：一是增加财政投入。今后 5 年要加大中央安排补助资金的支持力度，地方各级政府也要相应增加资金投入。二是引导金融机构加大对棚户区改造的信贷支持。符合规定的企业可发行专项用于棚户区改造项目的企业债券或中期票据。三是对企业用于政府统一组织的棚户区改造支出，准予在所得税前扣除。扩大棚户区改造安置住房的税收优惠政策范围。四是落实相关政策措施，鼓励和引导民间资本通过投资参股、委托代建等形式参与棚户区改造。五是加大供地支持，将棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排。六是完善安置补偿政策，实行

实物安置和货币补偿相结合，由居民自愿选择。

（九）国务院印发《关于加快棚户区改造工作的意见》

7月3日，国务院印发《关于加快棚户区改造工作的意见》中规定：2013年至2017年五年改造城市棚户区800万户，其中，2013年改造232万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

其中，五年改造国有工矿（含煤矿）棚户区90万户，其中，2013年改造17万户。位于城市规划区内的国有工矿棚户区，要统一纳入城市棚户区改造范围。铁路、钢铁、有色、黄金等行业棚户区，要按照属地原则纳入各地棚户区改造规划组织实施。国有工矿（煤矿）各级行业主管部门，要加强对棚户区改造工作的监督指导。五年改造国有林区棚户区和国有林场危旧房30万户，其中，2013年改造18万户。对国有林区（场）之外的其他林业基层单位符合条件的住房困难职工，纳入当地城镇住房保障体系统筹解决。五年改造国有垦区危房80万户，其中，2013年改造37万户。要优化垦区危房改造布局，方便生产生活，促进产业发展和小城镇建设。将华侨农场非归难侨危房改造，统一纳入国有垦区危房改造中央补助支持范围，加快实施改造。

（十）国土资源部对京、沪首批集体土地建设租赁住房的经验进行总结

8月7日，国土资源部召开利用集体土地建设租赁住房试点工作闭门会议，对京、沪首批集体土地建设租赁住房的经验进行总结，即集体用地有望继续介入保障房。

（十一）国家发改委下发《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》

8月22日，国家发改委下发《关于企业债券融资支持棚户区改造有

关问题的通知》规定，凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设。鼓励民营企业根据保障性安居工程任务安排，通过直接投资、参股、委托代建（BT）等多种方式参与棚户区改造项目建设，并申请发行企业债券。

《通知》指出，为更好地发挥企业债券融资在我国经济“稳增长、调结构、转方式”中的导向作用，对企业债券发行申请，按照“加快和简化审核类”、“从严审核类”以及“适当控制规模和节奏类”三种情况进行分类管理，有保有控，支持重点，防范风险。对于专项用于棚户区改造项目的发债申请，在相关手续齐备、偿债措施完善的基础上，按照“加快和简化审核类”债券审核程序，优先办理核准手续，加快审批速度。

鼓励企业发行“债贷组合”专项债券用于棚户区改造项目建设。“债贷组合”是按照“融资统一规划、债贷统一授信、动态长效监控、全程风险管理”的模式，由银行为企业制定系统性融资规划，根据项目建设融资需求，将企业债券和贷款统一纳入银行综合授信管理体系，对企业债务融资实施全程管理。

加强企业债券市场信用体系建设。发行专项用于棚户区改造项目的企业债券，发行人、各中介机构等利益相关方应在规划、征地、拆迁、建设、资金管理、偿还等棚户区改造各个环节建立完善综合信用承诺制度，相关方要分别签署信用承诺书，承诺遵守法律法规、规范性要求和发债约定，规范与债权人利益有关的各项行为，承诺如有违规或违约将自愿接受惩戒。

《通知》强调，加强企业债券存续期监管。各省级发展改革部门应督促发债企业严格履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，按照核准的用途将债券资金用于棚户区改造项目，确保债券资金专款专用。

（十二）李克强召开国务院常务会议部署进一步加大力度推进保障性安居工程建设，进一步明确了未来一段时间的两项任务

9月25日，李克强总理主持召开国务院常务会议，研究部署进一步加大力度推进保障性安居工程建设。会议强调，改善困难群体住房条件，让广大翘首以盼的困难家庭早日搬进新居，是各级政府保障基本民生的“硬任务”，是必须向人民兑现的“硬承诺”，也是促消费、调结构的有效举措。

李克强总理特别要求，必须进一步加大工作力度，创新体制机制，

确保完成年初确定的包括棚户区改造在内的保障性安居工程建设目标。

会议进一步明确了未来一段时间的三项任务。一要适当增加中央补助资金，重点支持保障性安居工程特别是已建成保障房的配套设施建设。研究多渠道资金支持保障房建设。有保障房空置的地方，要采取措施努力予以消除。二要加快制定城镇住房保障条例，规范和促进保障性住房建设、管理和运营，稳定人民群众对“住有所居”的预期。三要加快推进公租房和廉租房并轨运行。各地要制定和完善公开透明的公租房配租政策，充分运用租金杠杆强化准入退出管理。根据困难家庭不同收入情况，实施差别化补贴。

（十三）住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委联合发布《关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的通知》

12月6日，住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委联合发布《关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的通知》，通知提出，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。

《通知》提出，各地要健全公共租赁住房分配管理制度，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。

《通知》指出，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。

（十四）住建部部长齐骥提出将开展共有产权保障房探索

12月8日，住建部副部长齐骥提出，从一些城市的实践来看，发展共有产权保障房，在政府的支持下充分发挥市场作用，能够调动群众依靠自己努力改善住房条件的积极性，有利于加快解决群众住房困难。下一步，住建部将指导各地有序开展共有产权保障房的探索，完善产权分配和上市交易收益调节机制，切实消除牟利和寻租空间。

► 三、落实房地产用地调控政策，土地市场监管力度进一步提升

为了严格落实房地产用地调控政策，做好当前和今后一段时间房地

产用地管理和调控工作，促进土地市场健康平稳可持续发展，近几年来我国政府相关部门发布了一系列土地调控政策，对促进房地产和土地市场平稳运行发挥了重要作用。2013年以来，北京、上海、广州、深圳等一线城市的土地市场成交非常活跃。在广州，一个月之内就拍出三块“地王”，尤其是以佳兆业为代表的房企，先后在广州、深圳等城市拿下了多幅“地王”地块，强势的扩张势头引人关注。在一线城市“地王”频出的同时，二线城市造就“地王”的热情也丝毫不减。

在此背景下，国土资源部继续对土地市场保持高压态势、全面铺开土地利用巡查，进一步明确闲置土地处置要求，并专门召开部分城市房地产用地管理和调控工作座谈会，要求进一步做好房地产用地管理和调控，保持城市地价平稳，切实稳定土地市场。

（一）国土资源部紧急部署逐宗核查非新增建设用地

1月上旬，国土资源部办公厅发出特急明电通知，要求各省级国土资源主管部门迅速对土地卫片执法检查工作中上报的非新增建设用地逐宗进行核查，于1月20日前将检查核实情况的书面报告、地块清单及相应举证材料一并上报，凡少报或漏报的“非新增建设用地”，将直接按违法用地计入比例。

通知指出，2011年度土地卫片执法检查的对象是2011年度土地变更调查地方上报的新增建设用地中的疑似违法用地图斑。但是，一些地方将部分已认定的新增建设用地按照非新增建设地上报，在一定程度上影响了卫片执法检查成果的真实性和准确性。为维护土地卫片执法检查工作的严肃性和公平公正，国土资源部决定对2011年度土地卫片执法检查中上报的非新增建设用地开展核查。

通知强调，各地要严格按退回的地块信息逐宗核查填报，不得少报或漏报。部将适时组织开展实地抽查，发现弄虚作假的，将严肃追究有关责任人的责任。

（二）国土部研究支持战略新兴产业供地政策

1月7日，国土部发布《国家级开发区土地集约利用评价情况（2012年度）》提出，将研究制定差别化政策，支持战略性新兴产业发展。其中，研究支持战略性新兴产业发展的地价、供地政策，促进新兴产业在开发区集聚，推动开发区的升级转型。研究制定差别化管理政策，强化分类指导，

对资源紧缺、土地市场竞争强的开发区，积极探索分期供地、租赁供地。

国土部将积极推进土地市场化配置，扩大土地有偿使用范围，严格执行土地招拍挂政策和工业用地最低出让价标准。强化合同约定与管理，探索将节约集约用地要求、处置方式和退出机制等作为开发区土地出让约定条款，并实施动态监管。

（三）国土部定调城镇化用地，防城市摊大饼式扩张

1月12日，全国国土资源工作会议闭幕，国土资源部部长徐绍史在部署2013年国土资源八项重点工作时提及，要“优化城乡土地利用格局，积极稳妥推进城镇化建设”。

徐绍史在会上强调，一是保障城镇化建设合理用地。规范城市新区和开发区土地利用秩序。建设节地型城镇，合理安排生产、生活、生态用地。研究制定城市地上地下空间土地权利设定与确权登记办法。二是加强城镇建设用地调控。统筹增量和存量，科学制订和实施土地储备和供应计划。研究探索支持特大城市、大城市、中小城市、小城镇协调健康发展和促进产业转型升级的差别化用地政策。三是促进城乡统筹发展。加快建立城乡统一的建设用地市场。支持新农村建设和发展现代农业，特别是都市农业、设施农业、观光农业、休闲农业。

（四）国土部：杜绝暴力征地行为，制定合理补偿标准

5月14日，国土资源部办公厅下发《关于严格管理防止违法违规征地的紧急通知》，要求进一步加强征地管理，防止违法违规征地，杜绝暴力征地行为，保护农民的合法权益，维护社会和谐稳定。

国土部下发的《通知》要求，要严防因征地引发矛盾和冲突。在促进经济发展和保护耕地的同时，要将被征地农民的合法权益放在首要位置，不得强行实施征地，杜绝暴力征地。

国土部要求各地开展全面排查，坚决纠正违法违规征地行为。重点检查征地程序是否严格规范、补偿是否符合规定要求、安置是否落实、是否存在违法违规强制征地行为等。对征地程序不规范、补偿不到位、安置不落实的，必须立即进行整改；对违法违规强行征地行为，要严肃查处。整改、查处不到位，不得继续实施征地。

国土部要求，要加强调查研究，完善征地政策措施。要求各地区深入调查研究，分析了解当前征地中存在的突出问题和原因，有针对性完善

政策措施。

《通知》要求，要按照国家有关规定，制定与本地经济社会发展水平相适应的征地补偿标准，保障被征地农民得到合理补偿；要按照被征地农民权益不减少原则，实行留地安置或留物业安置等多种安置方式；指导农村集体建立公平合理的收益分配制度，防止少数人侵占集体土地收益；完善征地实施程序，落实征地信息公开要求，切实保障征地中农民的知情权、参与权等。同时，对违法违规征地、采取暴力方式征地等侵害农民利益行为，引发群体性或恶性事件的，国土部称将按照有关规定对有关责任人员严肃追究责任。

（五）以土地节约集约支撑城镇化转型发展，守住土地管理制度改革的底线和原则

6月24日，国土资源部部长、国家土地总督察姜大明在浙江绍兴召开的“促进城镇化健康发展土地管理制度改革座谈会”上指出，推动土地高效配置、节约集约利用是新型城镇化发展的必然要求，与土地管理制度改革目标高度契合。土地管理制度改革牵一发动全身，必须找准改革的定位和主线，守住改革的原则和底线，改革完善制度，厉行节约集约，以土地利用和管理方式的转变促进城镇化转型发展。

姜大明指出，土地管理制度改革应当在继承中发展、在实践中完善，必须坚持底线思维，促进城镇转型发展。第一，要找准土地管理制度改革的定位和主线，把握好两条主线：一条是，现行的土地管理制度框架与我国的基本制度、资源基本国情、经济社会发展阶段要求是基本相适应的，土地用途管制、土地征收、土地有偿使用等三大核心制度应当继续坚持，在改革中逐步完善，使之更加定型、更加成熟。另一条是，土地管理制度改革的改革完善需要坚实的探索实践支撑，基层的创新实践经验是源头活水，必须充分尊重地方和群众的首创精神、认真总结地方实践经验，扎实稳步推进。第二，要守住土地管理制度改革完善的原则与底线。土地管理制度改革完善必须坚持底线思维。一是“保发展”底线——适应“四化”同步发展的特定阶段要求，应始终将积极稳妥推进城镇化健康发展作为我们履行职能的核心，科学配置土地资源，显化提升土地价值，为推进新型城镇

化提供有效的空间支撑和持续的资金保障。二是“保资源”底线——适应我国人口资源特殊国情要求，应始终把严格保护耕地作为改革的前提，继续坚守耕地保护红线，实行耕地数量、质量和环境并重保护，进一步夯实城镇化发展的现代农业基础。三是“保权益”底线——顺应土地管理制度在经济社会发展中特有地位的要求，应始终把维护权益、群众满意放在首位，坚持以人为本、地利共享，协调好土地利益关系，促进社会和谐稳定。在“保发展、保资源、保权益”过程中，应始终把国土资源节约集约利用作为根本途径，高举国土资源节约集约大旗，释放强大正能量，统领国土资源管理各项工作，促进“四化”同步发展。第三，要明确当前土地管理制度改革完善的目标，突出改革重点。改革的目标就是要按照党中央、国务院的部署和要求，以支撑和保障新型城镇化发展为目标，完善土地公有制，坚持市场化改革方向，改进政府管控，不断完善与我国特殊国情和特定发展阶段相适应的土地管理制度政策体系，促进经济转型升级、社会和谐稳定和生态环境改善，最终实现城镇化发展目标与土地管理目标的协调统一。改革的重点归结起来为三方面政策设计，一是，围绕优化国土空间格局，增强城镇化发展空间保障的政策设计；二是，围绕更好发挥市场配置资源基础作用，促进城镇化转型发展的政策设计；三是，围绕积极稳妥深化农村土地管理制度改革，推动城乡发展一体化的政策设计。

（六）国土部：下半年重点查处闲置土地，建立土地巡查制度

7月11日，国土资源部副部长胡存智在江苏省常州市召开的全国土地利用动态巡查工作会议上强调，建立土地利用动态巡查制度，要突出重点，认真解决热点难点问题。当前要突出抓好几项工作：一是加大对批而未供、供而未用土地的处置力度。结合2012年土地变更调查成果和土地市场监测监管系统，分析批而未供、供而未用土地变化情况。对供地率低、预警信息处置率低、未按期开竣工面积大的市县，要及时开展实地督办，限期整改；强化土地使用效率考核，推进落实批而未用土地监管长效机制，实行“批后征地率”、“征后供地率”与土地计划指标分配、建设用地审批、相关试点设立、土地节约集约利用考核评估等工作联动互促，提高用地效率。二是继续加大对闲置土地的清查处置力度。对于确认的闲置土地，要有针对性地提出处置方案，依法稳妥推进闲置土地处置工作。三是切实采取措施，防止企业囤地、圈地。

土地利用动态巡查制度是一系列政策的组合拳，是已有政策的整合和提升。以土地利用动态巡查工作为龙头和抓手，目的是有效的串联起供后监管的一系列工作，实现对建设用地开发利用的全过程监管，以更大程度防止土地闲置浪费。

（七）国土部：实地核查违规征地，侵害农民权益是督察重点

8月20日，国土部发布消息称，针对征地中侵害农民权益的突出问题，国家土地督察局派驻地方的9个督察局已陆续派出工作人员，开展实地核查工作。

核查内容包括：一是重点对2013年督察工作中已经查实的未经批准违规征收土地、未按规定标准进行征地补偿、拖欠被征地农民征地补偿安置费用和未落实被征地农民社保等问题的整改情况进行实地核查，督察地方政府整改情况和存在问题，提出下一步整改要求。二是重点对群众反映、媒体披露的问题线索等进行实地核查，摸清实际情况，就一批违规征地、侵害农民合法权益的突出问题，向当地政府提出督察整改意见。

（八）国土部：将抽查农村土地确权成果

9月2日，国土部组成15个抽查组，赴全国各地开展农村集体土地所有权确权登记发证成果国家级抽查。

针对此次抽查工作，国土部表示是为了加快推进包括宅基地和集体建设用地在内的农村集体土地确权登记发证最后工作。抽查方式，将采用对全国农村集体土地所有权确权登记发证工作系统抽样检查，对各地县级自查、市级验收和省级检查工作全面复核检验，确保农村集体土地确权登记发证成果质量。

抽查工作由全国加快推进农村集体土地确权登记发证工作领导小组办公室负责组织，共组成15个抽查组，在2013年10月15日前完成抽查任务。

（九）国土资源部：切实稳定土地市场

9月25日，国土资源部召开部分城市房地产用地管理和调控工作座谈会，要求进一步做好房地产用地管理和调控，保持城市地价平稳，切实稳定土地市场。会议指出当前地价整体上仍处于温和上涨的通道内，但与此同时也要看到近期“地王”涌现的复杂因素，包括房价连续上涨、量价齐升，房企回笼资金较快，拉动了房企对土地的需求；一些大型房企出于

提前抢压定价权等种种考虑，加上自身实力比较雄厚，加大了对优质地块的争夺力度；一些地方政府默许甚至助推出现高价地，影响市场预期，抬升房价地价；一些地方在债务压力下，集中推出优质地块，忽视了有关均衡供地的要求。这些因素综合在一起，放大了这些地块对市场预期的负面影响，这也反映出一些城市认识不够，工作不力，把握市场节奏有欠缺，致使调控政策没有发挥应有的实效，各地落实调控政策措施还需要大力改进。

会议提出国土资源管理部门四季度工作目标，要加大高价地的防范力度，增加住宅用地供应。四季度土地供应迎来新高峰，加之地方政府性债务偿债压力，市场产生高价地动力很大，各地务必严防密控，精心设计土地出让方案，将严防高价地作为近期市场稳定的首要工作目标。同时，房价持续较快上涨、供需紧张的城市，要继续增加住宅用地供应，必要时压缩其他用途土地的供应规模，优先保障住宅用地的供应。各城市特别是4个一线城市要调增并公布住房用地供应计划，向社会释放土地供应增加的积极信号，以过去5年实际供地平均量为标准，持续增加住宅用地供应，保证一定的增幅。

（十）国土部：国家将对新增建设用地实行总量控制

10月27日，国土部起草了《节约集约利用土地规定（草案）》（征求意见稿），现向社会公开征求意见。《规定》提出，国家对新增建设用地实行总量控制。下级土地利用总体规划确定的新增建设用地总量不得突破上级土地利用总体规划确定的控制指标。

国土资源部指出，国家实行土地使用标准控制制度。国土资源部会同有关部门制定《禁止用地项目目录》和《限制用地项目目录》、工程项目建设用地控制指标、工业项目建设用地控制指标、房地产开发用地宗地规模和容积率等各类土地使用标准。建设用地供应应当符合土地使用标准。对不符合土地使用标准的，县级以上国土资源主管部门不得通过建设用地审查，不得办理建设用地供应手续。

另外，针对实践中创造的工业用地新方式，避免土地使用者取得土地后圈占囤积和改变用地的问题，国土部强调，市、县国土资源主管部门在供应工业用地时，可以采取先将国有建设用地使用权租赁给土地使用者，并明确约定在项目正式投产后转为出让建设用地使用权的供应方式。以先

租赁后出让方式供应工业用地的，应当以招标、拍卖、挂牌的方式出租。建设用地使用权人达到合同约定的受让条件后，国土资源主管部门与建设用地使用权人另行签订国有建设用地使用权出让合同。

（十一）国土部：修物权法，建城乡统一建设用地市场

11月15日发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出要建立“城乡统一的建设用地市场”。国土资源部部长姜大明解读《决定》并指出，将抓紧修改《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规；将对违法违规城乡建设用地开展全面清查并制定处理政策；将系统安排建立城乡统一建设用地市场的配套措施，包括抓紧研究出台农村集体经营性建设用地流转条例、农村集体土地征收补偿安置条例等一系列组合拳。

（十二）政治局会议：改善宏观调控 稳妥推进土地改革

12月3日，中共中央政治局召开会议，分析研究2014年经济工作，听取第二次全国土地调查情况汇报，中共中央总书记习近平主持会议。

会议认为，2013年以来，国内外形势错综复杂，我国经济发展面临近年来少有的复杂严峻局面。党中央、国务院带领全国各族人民深入贯彻落实党的十八大精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持统筹稳增长、调结构、促改革，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底有机统一，保持政策定力，创新调控思路和方式，深处着力、精准发力，推出一系列创新性政策措施，经济社会发展稳中有进、稳中向好，全年主要预期目标能够较好完成，实现了良好开局。

► 四、经济手段需补位房地产调控，税收政策渐行渐近

推进房产税改革是国家税制改革的重要方向之一，也是调节收入分配、调控产业结构和财税体制改革的重要组成部分。作为房地产调控中配合行政政策的重要经济手段，税收政策在房地产调控下半场被寄予厚望。

2月5日，在发改委、财政部、人社部联合发布的《关于深化收入分配制度改革若干意见》中，第四项“加快健全再分配机制”提出，改革完善房地产税等，完善房产保有、交易等环节税收制度，逐步扩大个人住房房产税改革试点范围，细化住房交易差别化税收政策，加强存量房交易税收征管。2月20日召开的国务院常务会议再次提出“要完善稳定房价工作责任制、严格实施商品住房限购、扩大个人住房房产税改革试点、增

加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设、加强商品房预售管理”。

不过，保有环节的税收，并非只有拟扩大试点范围的房产税，3月23日，国土资源部副部长胡存智提出了一个新的解决思路——不动产调节税。他在中国发展高层论坛上表示，从当前的情况来看，是时候考虑用经济手段进行后续房地产调控了。当前最值得考虑的是对现有的房屋，对第二套以上，比如说从第三套开始征收不动产的调节税。同时透露，在税收环节上，国土部门一直在研究减少流通的税费、增加保有环节税费，两套以上保有环节的税费要增加。在此基础上把有关的资金用于首次置业或者是租赁房屋的人员，这样使得房地产能够健康而有效的发展，而不用过多的采用限购等行政手段来处理。

胡存智提出的税收思路在几日后得到了一定程度的佐证。3月28日，国务院办公厅发布了关于实施《国务院机构改革和职能转变方案》任务分工的通知，要求各地区、各部门用3至5年时间完成《方案》提出的各项任务，其中要求出台并实施不动产统一登记制度，2014年6月底前出台不动产登记条例。如果一旦执行全国不动产联网登记系统，将可以更精确的执行很多调控政策，可以计算出多套房屋拥有量，调控政策的效果也会更强。

5月24日，中国政府网发布的由发改委拟定并获国务院同意的文件《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》中明确指出，要扩大个人住房房产税改革试点范围，并明确由“财政部、国税总局会同住房城乡建设部等负责”。国家发展改革委经济体制综合改革司有关负责人指出，房产税经过多年调查研究，已经在上海、重庆进行了试点，现在正在考虑择机扩大试点范围。

7月12日，国家税务总局下发了《关于转变职能改进作风更好服务大局的通知》（以下简称《通知》），《通知》中明确提及“积极研究综合与分类相结合的个人所得税制度，公平收入分配；研究扩大个人住房房产税改革试点范围”。尽管只是一句话，却是国税总局首次发文明确房产税扩容一事，也被视作是对国务院工作部署的回应。

虽然房产税试点扩围尚无具体方案，但是在11月份召开的十八届三中全会中并未提及房产调控，而新届政府上台以来，房地产宏观调控思路

正在逐步转变，正向市场化方向发展当中，作为税制改革一部分的房产税试点扩大已是一大趋势。特别是在楼市调控不稳定之时，有关房产税改革的问题就更加受到社会各方面的关注。随着十八大的落幕，各项新制度也随即出台，其中包括加快转变经济发展方式、优化产业结构等，要想实现社会经济的持续稳步良性增长，房产税的改革也刻不容缓。

► 五、多城市加强商品房预售资金监管

为完善商品房预售制度，加强商品房预售款的监督管理，保障预售商品房交易双方当事人的合法权益，多个城市重新执行了更加严厉的商品房预售资金监管制度。

6月8日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部与中国银行业监督管理委员会北京监管局共同印发了《北京市商品房预售资金监督管理办法》并于2013年7月1日开始施行。《办法》继续遵循《暂行办法》规定的政府指导、银行监管、多方监督、专款专用的监管原则；适用范围包括经济适用房、限价商品房在内的所有申请商品房预售许可的项目；监管资金包括定金、首付款、购房贷款等所有形式的购房款。

《办法》进一步强化区县属地监督责任及银行监管职责，强调区县要做好日常指导、监督，建立预售项目巡查制度，加强监督项目预售资金的出入账；要求监管银行要及时报送发生入账问题的项目，并强调，监管银行未按要求开展预售资金监管工作或未履行上述职责的，可取消其监管新项目资格。

8月1日，扬州市房管局发布了《关于进一步做好市区商品房预售款监管工作的通知》。《通知》对市区商品房预售款监管做了进一步的要求和规定，《通知》明确，购房人申请办理个人住房按揭贷款、贷款银行将按揭贷款发放至按揭账户后，开发企业应向银行承诺该款项不使用，并按要求定期（每月10日前）将款项划转至预售款监管账户。监管银行发现预售款未按时、足额存入监管账户，按揭贷款未划转至监管账户的，应及时向市房管部门通报。对按揭贷款未及时划转至监管账户、随意支取使用的开发企业，经督促仍不改正的，停止该账户相对应预售房源网签业务。

实际上，对于房地产市场来说，预售资金监管并非新政策。早在2010年，北京等多个省市就实施了“商品房预售资金监管制度”。预售资金监管更加严格，主要是为了防止开发商资金链断裂影响到房地产项目

的开发进度，进而给购房者、银行等相关利益方带来损失，防止烂尾楼的出现。此外，通过要求企业实施专款专用可以有效防止开发商携款外逃等现象的出现。据不完全统计，截至目前，全国已有 30 多个城市出台了相应的监管制度，这一数据还在不断扩大，安徽宿州、江苏盐城、安徽安庆等三四线城市也纷纷加入进来，从 7 月 1 日开始对新建商品住宅实施预售款监管。

表 5 发布商品房预售资金监管的部分城市

日期 发布单位及政策

2 月 4 日 山东省日照市住房城乡建设委员会、人民银行日照支行、日照银监分局联合发布《日照市新建商品房预售资金监管暂行办法》

3 月 1 日 威海市住房保障和房产管理局、中国人民银行威海中心银行、银监会威海监管分局出台《威海市区商品房预售资金监管办法》

5 月 2 日 青岛市人民政府办公厅制订发布了《青岛市新建商品房预售资金监管办法》

5 月 15 日 邢台市房管局发布《商品房预售款监管实施细则》

6 月 8 日 北京市住建委、中国人民银行营业管理部与银监会北京监管局共同印发《北京市商品房预售资金监督管理办法》

6 月 25 日 宿州市政府制定了《宿州市新建商品房预售资金监管暂行办法》

7 月 1 日 盐城市政府出台《盐城市区新建商品房预售资金监管暂行办法》

7 月 24 日 怀化市发布《城区商品房预售款监督管理办法》

8 月 1 日 扬州市房管局发布《关于进一步做好市区商品房预售款监管工作的通知》

8 月 30 日 铜陵市发布《商品房预售资金监管办法》

10 月 1 日 合肥市政府发布《合肥市商品房预售资金监督管理暂行办法》

10 月 1 日 芜湖市住房城乡建委印发《芜湖市市区商品房预售资金监管实施细则》

11 月 8 日 宣城市人民政府办公室印发《宣城市市区商品房预售资金监管暂行办法》

12 月 10 日 《峡江县商品房预售资金监管暂行办法》正式施行

所谓商品房预售资金监管，就是房管局、银行和开发商将签订第三方监管协议，并开设监管账户，用于存放购房人所支付的购房款。这项涉及政府、开发商、银行和购房者四方利益的调控政策，在允许期房销售的情况下，占比达 1/4 之多的定金及预售款通过加强监管可以达到专款专用的目的，不仅能防止开发商后期由于资金问题出现烂尾楼现象，保证工程进度完成，还能大大减少购房纠纷和欠款风险，保护购房者利益。但与此同时，加强预售资金监管，房企的融资能力以及自身资金的调配能力将受到考验，需要合理的调配每个节点的用款额度。一些缺乏成本控制经验或是业务面较窄、融资手段较单一的中小型房企将受到较大影响，整个市场或将面临新一轮洗牌。

其实，欲令预售款监管真正显效还需制定合理的用款申报环节及制定更为细化的实施细则，堵住开发商可能以预售款作为筹码向银行贷款，开发商与施工单位、监理单位联手作假向银行申请预售款、开发商拿到预售款后不是用于所在项目的建设等漏洞。同时，要想真正达到预期效果，在设立预售款监管制度的同时，还要设立土地拍卖制度、测量师制度、期房转让制度等配套制度，才能确保整个预售过程的规范性。

► 六、国土部迈出《不动产登记条例》制定关键一步

5 月 23 日，国土资源部法律中心表示，国务院法制办会同住房和城乡建设部、国土资源部已经开始起草《不动产登记条例》，为即将开展的不动产统一登记工作提供法制保障。此前国土部已开始先行一步，5 月 16 日召开的不动产登记研讨会确认国土部已正式启动不动产登记制度改革。

实际上，早在 2013 年 3 月 5 日召开的十二届全国人大一次会议审议通过了国务院机构改革和职能转变方案，在随后公布的方案任务分工中进一步明确要求，由国土部、住建部会同法制办、税务总局等有关部门负责，2014 年 6 月底出台《不动产登记条例》并实施不动产统一登记制度。

推行不动产统一登记制度是法律和市场的双重需要，不动产统一登记在《物权法》里早有提出，推进不动产统一登记制度旨在完善市场产权，便于市场交易流转，为市场经济本身的需要服务。同时有助于推动全国房产的住房信息联网，使得个人名下在全国范围内的房产清晰透明，准确地评估人均住房面积，为房产税的全面开征创造条件。不动产统一登记实现

后，全国各地的闲置住房和闲置土地都有望通过信息联网查询到，可能会引发部分持有多套房产的人员抛售住房，从而使市场供应增加并进一步促使房价下降。

但是，作为不动产统一登记制度的主要技术基础之一，个人住房信息系统联网工作从最初的提出到现在，进展并不顺利。2010年4月17日，国务院办公厅发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出“住房和城乡建设部要加快个人住房信息系统的建设”。同年6月，住建部在青岛正式启动全国个人住房信息系统联网工作。2011年10月，原定40个重点城市联网目标未能按期完成。8个月后，这一目标终告完成，却鲜有人能够清楚地说出联网的到底是哪40个重点城市。2013年初，住建部再次承诺6月底将实现500个城市联网，但至今联网工作未见明确进展。

联网工作的难以推进，主要是各地方既得利益者出于对住房信息披露的担忧与顾虑，存在故意控制的冲动。由于这种顾虑在一定程度上影响了地方政府的配合度，在联网工作推进过程中，出现了地方政府不按期同步数据并以各种理由切断与住建部前置服务器联网的情况，造成数据不符。

实际上，为了打消地方政府的顾虑，有消息称，已经完成数据采集和联网的40个城市，按照有关工作规定，住建部都与各城市签订了“安全协议”，其内容包括，住建部不设房屋产权查询端口，亦不拥有查询权限，只是提供联网查询信息平台，个人住房信息的查询权仍保留在地方政府，城市对保密、敏感的信息可按照规定进行处理。在统计分析时，住建部通过软件程序进行统计计算，直接输出统计成果，不显示每个个体数据。签署“安全协议”已形成“工作惯例”，未来实现联网的城市或将遵循这一惯例。

虽然个人住房信息联网系统从开始推进便较为艰难，但不能否认加速推进带来的巨大意义。一直以来，我国房地产市场从未进行过个人住房情况普查，房地产市场基本处于底数不清的状态。个人住房信息联网，主要是方便管理层做房源管理，分析房地产供求关系，为以后建立房地产长效机制做基础准备。而推行不动产统一登记制度，可以逼出空置房，遏制非自住房需求入市，这对于改善楼市供求关系的大局来说，意义自然也不言而喻。而更为深入的解读是，一旦不动产统一登记制度出台并实施，政

府将对整个房地产市场了如指掌，房地产调控也能从“头痛医头，脚痛医脚”的短效行为“质变”成长效机制。

► 七、《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》提出“以房养老”试点

9月13日，《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（以下简称《意见》）出台。《意见》指出以政府为主导，发挥社会力量作用，支持社会力量举办养老机构。通过完善投融资政策，吸引更多民间资本，培育和扶持养老服务机构和企业的发展，同时制定支持发展养老服务业的土地政策、税费优惠政策和补贴支持政策，吸引社会力量加入养老服务体系的建设。完成“到2020年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系”的发展目标。此次《意见》明确提出，“鼓励探索开展老年人住房反向抵押养老保险试点”，即“以房养老”，有消息称具体操作办法和实施计划有望2014年一季度出台。

当前，我国已经进入人口老龄化快速发展阶段，2012年底我国60周岁以上老年人口已达1.94亿，2020年将达到2.43亿，2025年将突破3亿。在“未富先老”的国情下，如何切实解决好老年人老有所养、确保他们的生活质量，成了摆在政府面前的大问题。实际上，早在2006年两会期间，全国政协委员、建设部科学技术司司长赖明提出议案，建议在我国推行“以房养老”模式，并建议成立课题组进行调研，推行“以房养老”，选择大城市做试点，等到运作成熟后向全国推广。九三学社中央也上交了“以房养老”提案，上海、重庆的地方两会也提到了相关议题。

作为一种新型的养老模式，“以房养老”的概念从西方国家介绍到中国之初，就受到了来自社会各界的热切关注。很多人认为，在老龄化现象日益突出、独生子女负担加重的中国社会，采用反向抵押的逆按揭方式“以房养老”，无疑是未来老年人减轻养老负担的一种很好的方式。然而，从现实国情考虑，尽管“倒按揭”直接针对中国社会老龄化下的养老问题，但是在现有的体制框架下，“以房养老”始终难以迈出具有实质性进展的第一步，作为一种新生事物，其在我国的实行和推广面临多重考验。

首先，对银行来说，开展这项业务具有较大的风险和技术难度，因为正向按揭贷款的风险是随着时间的推移不断减小的；而“倒按揭”的风

险却是随着时间的推移在不断增大。由于我国的房地产市场价格走势、人均预期寿命等相关因素还没有长时间的稳定表现，负责“倒按揭”业务的银行需要进行大量的调研和调查工作，需要大量的保险精算方面的人才，而如何将房产的价值平均分配到老人每月的养老金中更是一个比较难于解决的问题。其次，“以房养老”牵涉到房地产业、金融业、社会保障、保险以及相关政府部门，对这些领域的运作质量要求较高。如何保证这些行业、部门公平、公正地经营、管理和执法，在当前法治不健全的条件下是个极大的挑战。

对于解决我国当前“未富先老”的问题，“以房养老”这种模式的确是一个很有价值的探索方案。针对目前的现实，政府应该大胆而又谨慎地试点，探索一条适合中国国情的道路，同时完善相应的政策和法律法规，为“以房养老”在中国的成功实施做好有力的铺垫。

► 八、银行房贷额度紧张大半年，金融政策稳健为主

2013年上半年货币政策保持稳健，行业整体没有资金之忧。上半年政策调整多集中于公积金贷款条件收紧，苏州、杭州、北京、石家庄等调整公积金贷款政策。对公积金贷款条件的收紧，也是一定程度上遏制投资投机性购房，缓解短期内的购买需求压力，达到市场上的供需平衡。

从6月份开始，银行出现流动性紧张局面，北京、长春、广州、厦门等地的部分银行均收紧首套房贷利率优惠，将之前的最低八五折优惠调至九折或者取消。在此背景下，6月19日国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署金融支持经济结构调整和转型升级的政策措施，并在会议中明确表示支持居民家庭首套自住购房。

在下半年银行业资金持续趋紧，新增贷款增速有所减缓，但其中对居民首套自住购房需求的支持力度仍在持续，在抑制投资投机需求的同时重点支持居民合理性购房需求，“有保有压”仍是国家房地产调控不变的重心。

货币市场利率的适度变化有利于发挥价格杠杆的作用，促进金融机构审慎稳健经营，优化金融资源配置，引导金融机构更有力地支持经济结构调整与转型升级。但是，2013年的房贷额度紧张的一个原因就在于，银行个人房贷业务成为银行“鸡肋”被抛弃。

表6 主要金融政策汇总

时间 重要事件 重要内容

4月3日 苏州市住房公积金管理中心发布《关于调整苏州市住房公积金贷款相关规定的通知》，贷款额度调整为公积金账户余额十倍，贷款年限按照月还款额度不应超过月缴存基数的50%确定。连续缴存期限上调至12个月。中等偏低收入住房困难家庭购买保障性住房申请贷款的，其贷款额度可适当上浮，最多不超过3万。

5月24日 国务院批转发改委《2013年深化经济体制改革重点工作的意见》 2013年改革重点工作是，深入推进行政体制改革，加快推进财税、金融、投资、价格等领域改革，积极推动民生保障、城镇化和统筹城乡相关改革。扩大个人住房房产税改革试点范围。健全保障性住房分配制度，有序推进公租房、廉租房并轨。积极稳妥推进土地管理制度、投融资体制等促进城镇化健康发展的改革，调研并制定相关配套政策。建立健全农村产权确权、登记、颁证制度。依法保障农村土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权。探索建立农村产权交易市场。

7月14日 央行有关部门负责人就当前货币信贷形势回答新华社记者采访。下一阶段，人民银行将继续实施稳健的货币政策，综合运用数量、价格等多种货币政策工具，完善宏观审慎政策框架，调节好银行体系流动性，引导货币信贷和社会融资总量平稳适度增长。

7月19日 《中国人民银行关于进一步推进利率市场化改革的通知》 取消金融机构贷款利率0.7倍的下限，由金融机构根据商业原则自主确定贷款利率水平。个人住房贷款利率浮动区间不作调整，仍保持原区间不变，继续严格执行差别化的住房信贷政策。

7月30日 习近平主持政治局会议研究经济工作 继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，盘活存量、优化增量。积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展。

8月19日 中国人民银行行长周小川接受中央电视台《部长访谈录》节目专访，下半年继续实行稳健的货币政策。央行已经做好了存款利率市场化在技术和条件上的准备。

8月28日 李克强主持召开国务院常务会议 在严格控制风险的基础上，循序渐进，稳步推进信贷资产证券化试点工作。一要在实行总量控制的前提下，扩大信贷资产证券化试点规模；二要在资产证券化的基础上，

将有效信贷向经济发展的薄弱环节和重点领域倾斜，特别是用于“三农”、小微企业、棚户区改造、基础设施等建设。

9月16日 《求是》杂志刊发中国人民银行行长周小川署名文章《践行党的群众路线 推进包容性金融发展》 加强宏观信贷政策指导，鼓励和引导金融机构加大对经济社会发展薄弱环节的信贷投入。继续严格执行差别化住房信贷政策，满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求，鼓励银行业金融机构按照风险可控，商业可持续原则，支持保障房建设和棚户区改造。

9月23日 中国人民银行发布《中国金融标准化报告 2012》。2013年，我国金融标准化应该结合党的十八大“推进金融创新”和“改善民生”要求，在全行业的积极参与、共同努力下，加快落实金融标准化战略，提升金融服务标准化水平。

10月16日 中国人民银行答记者问：当前中国银行体系流动性供应总体较为充裕，各商业银行并未出台明确的个人房地产按揭贷款停贷政策。由于前三季度部分银行的个人住房贷款增长较快，9月以来，一些中小型银行在贷款结构方面有所调整，部分城市个人住房贷款的审批和发放时间有不同程度的延长。央行将继续贯彻落实好差别化住房信贷政策，积极支持保障性安居工程、中小套型普通商品住房建设和居民家庭首套自住购房需求，促进房地产市场持续稳定健康发展。

11月13日 中国人民银行召开党委会议传达十八届三中全会会议精神 强调要紧密结合经济金融工作和中央银行实际，坚持稳中求进、稳中有为，深入研究深化金融领域改革的政策措施。

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。





政策动向

政策动向

山东：出台公积金新规将控制二套房、大户型贷款

近期，山东省政府办公厅印发《关于进一步加强住房公积金管理工作的意见》，明确劳务派遣人员应纳入住房公积金缴存范围。同时还规定，公积金贷款适当向低收入缴存职工倾斜，合理控制二套房、大户型等贷款发放，杜绝投机性购房贷款。

意见进一步明确了公积金缴存范围，国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体及其在职职工都应缴存住房公积金。在公积金的缴存基数和比例上，规定住房公积金月缴存基数不应低于职工工作地上一年度月最低工资标准，不得高于职工工作地所在市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的3倍。二套房首付提高到60%以上，利率上浮10%，对大户型公积金贷款目前还没有相应具体规定。意见还进一步明确了公积金对公租房建设的力度。

—— 河北：试点探索宅基地流转及集体土地入市 ——

近期，河北省委、省政府出台的《关于全面深化农村改革的若干意见》提出，坚持分类指导、有序推进农村土地制度改革，要通过试点探索农村宅基地流转、集体经营性建设用地入市，最大限度地激活农村土地资源。

河北省提出，改革农村宅基地制度，完善农村宅基地分配政策，在保障农户宅基地用益物权前提下，研究探索建立农村宅基地有偿退出机制，对自愿退出宅基地的农民给予一定的经济补偿。在符合规划和用途管制的前提下，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，加快建立农村集体经营性建设用产权流转和增值收益分配制度。河北省要求，加快推进征地制度改革，缩小征地范围，

规范征地程序，完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。加快推进农村集体土地所有权、农村土地承包经营权、农村集体建设用地使用权、宅基地使用权确权登记颁证工作。

海南：将严控岸线土地资源用于普通商品房开发

海南省国土环境资源厅近期表示，海南将加强土地调控，强化规划的刚性约束。严格控制岸线土地资源用于普通商品房开发。

海南将突出抓好土地岸线资源管理，严格控制岸线土地资源用于普通商品房开发。土地利用总体规划确定的旅游建设用地，不得随意改为商品住宅用地。完善土地规划编制审批、执行、评估、督察、责任追究制度和考核制度，强化规划的刚性约束，凡不符合土地利用总体规划确定用途的，一律不批准用地。此外，海南将严格控制土地利用总体规划局部调整，除重大基础设施和民生项目外，不得随意修改调整规划。同时，合理有序开发利用滨海土地，加强岸线土地、填海地等重要资源的规范管理，严格填海造地使用审批，加快建立填海造地土地使用权招标投标挂牌公开出让制度。

—— • 天津：出台房地产市场监管新规出台 • ——

新修订的《天津市房地产市场监管工作规范》近期正式出台，新规修订并增加了对新建商品住宅、经济机构的监管内容。

市场监管中发现新建商品住宅销售现场、经纪机构经营场所公示材料不齐全、不符合要求的情形，情节轻微的，责令当场整改；不能当场整改，监管人员应当责令限期整改，并于期满后复查。开发企业存在重大违法违规行为，或者约谈开发企业负责人后拒不整改、整改仍不合格的，上报市国土房管局批准后，关闭网签功能，同时暂停办理商品房销售许可证

等审批业务。开发企业涉嫌无证售房、代理机构涉嫌未备案售房、代理无证房等违法行为的，将被依法给予行政处罚。按照新规要求，房地产经纪机构的经纪人员数量、执业情况是否符合规定，经营场所显著位置是否公示材料，房屋信息是否符合要求都将列入日常监管。

● 福州：采取措施加强房地产市场调控 ●

福州市政府近期下发通知，要求采取措施进一步加强房地产市场调控，促进房地产市场平稳健康发展，稳定住房价格。

福州市将引导开发企业合理定价，对销售均价明显高于周边地块同品质项目成交均价，或在同一楼盘中销售均价明显高于前期开发的同品质产品成交均价的项目，暂不予批准预售。在售或即将预售的商品住房价格必须按照报备的“一房一价”价格销售，不得提价。同时，继续加大土地供应力度，特别是增加普通商品住房的用地供应。另外，福州市将加快保障性住房建设。对于无法提供自购房之日起算的前3年内在福州市累计缴交2年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非福州市户籍居民家庭，暂停在福州市五城区内向其出售住房。

— 海口：职工保障房配售房子超面积要补差额 —

海口市住房和城乡建设局近期出台《海口市单位职工保障性住房配售及销售合同网签备案管理实施规程》，明确职工所购住房面积超过其本人所享受住房面积控制标准的，应上缴差额款项。

《征求意见稿》指出，海口市行政辖区范围内利用自有土地组织职工兴建的职工经济适用住房和限价商品住房的配售监督、销售合同网上签约及备案确认、职工住房面积审核等的管理工作，适用此次制定的实施规程。职工保障性住房项目经竣工验收并取得相关验收合格证明后，由建设

单位与购买人共同持登记在建设单位名下的房屋产权分户证、住房销售合同、《职工个人申购单位保障性住房资格审核确认表》、住房销售合同网签确认及住房面积审核文书、《单位职工保障性住房销售合同网签备案确认及住房面积审核表》、职工购房付款凭证、房地产转让完税证明等相关资料，向市房屋产权交易登记机构申请办理过户手续。





法规附文

广州市人民政府办公厅关于进一步做好 房地产市场调控工作的意见

穗府办[2013]44号

2013年11月15日

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市人民政府办公厅关于贯彻广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作通知的实施意见》（穗府办[2013]14号）实施以来，我市房地产市场出现了积极变化。为进一步做好房地产市场调控工作，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现提出如下意见：

一、加快中低价位商品住房供应，控制高端商品住房供应。加快中低价位商品住房供应，加强对中低价位商品住房项目预售款的监控和划拨使用管理，确保房地产项目顺利完成开发建设。已批准建设的低密度商品住房项目须完成房地产初始登记后方可销售。

二、增加住宅用地供应。切实采取有效措施，力争2013年住宅用地实际供应量比前5年年均实际供应量增加20%以上。2013年12月31日前制定并公布2014年全市住宅用地供应计划，确保2014年住宅用地计划供应量不低于2013年计划供应量。

三、抑制不合理住房需求。自本意见发布之日起，暂定对能提供购房之日前5年内在本市连续缴纳3年以上个人所得税缴纳证明或社会保险

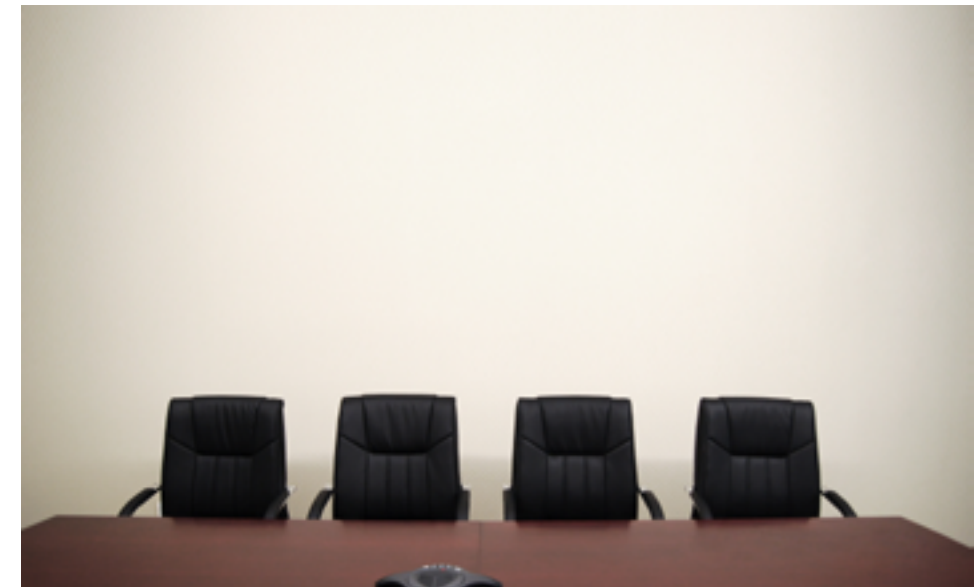
缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。

从严查处各类住房骗购行为。对提供虚假购房资料骗购住房的，不予办理房地产登记；对存在规避住房限购措施的商品住房项目，责令房地产开发企业整改；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，责令停业整顿，并严肃处理相关责任人；情节严重的，追究当事人的法律责任。

四、人民银行广州分行应在国家统一信贷政策基础上，根据本市房价控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付比例。

五、引导开发企业理性定价。根据2013年本市房价控制目标，继续对新建商品住房预售价格实行价格指导，对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证。

六、穗府办[2013]14号文件与本意见不一致的内容以本意见为准，除此以外的其他内容继续执行。





分所业务动向

分所业务动向

• 上海分所 •

——成功签约长甲集团常年法律顾问

近日，上海分所高级合伙人李晨律师、高级合伙人金莉律师经过激烈竞争比选，成功中标签约长甲集团的常年法律顾问。

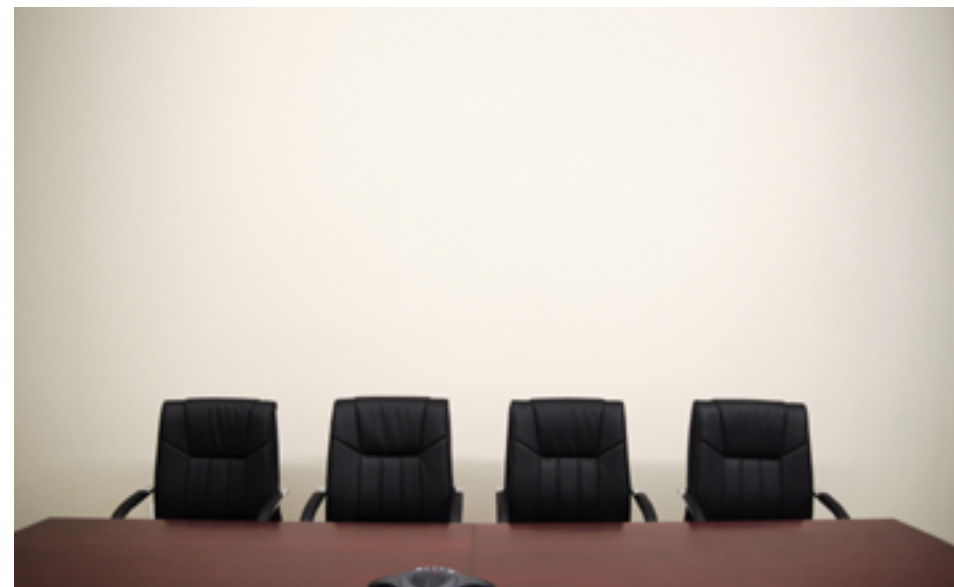
长甲集团国际控股有限公司是一家大型跨国民营企业集团，包括长甲地产、长泰投资、长甲资产管理三大产业板块。作为一家高端精品地产项目开发与运营的大型房地产企业，长甲一直专注于高端市场，寻求多业态的发展模式，从低密度住宅的开发、甲级写字楼的开发运营，到城市综合体的打造，不断积累开发运营经验。上海分所同仁在本次竞标中表现出的专业与创新得到了客户的高度认可与好评。

• 上海分所 •

——成功中标签约中信泰富（中国）投资有限公司常年法律顾问

2014年2月，上海分所高级合伙人金莉律师、高级合伙人李晨律师积极竞标并成功中标签约中信泰富（中国）投资有限公司的常年法律顾问。

中信泰富在香港上市，是恒生指数成份股公司。公司业务多元，并致力发展三大主营业务：特钢制造、铁矿开采和在中国大陆开发房地产。中国中信集团有限公司是中信泰富的控股股东，拥有58%的权益。中信泰富是开拓者，也是市场的领导者。中信泰富（中国）投资有限公司系中信泰富有限公司全资子公司，是商务部和上海市政府认定的跨国公司地区总部。李律师和金律师在此次竞标过程中表现出的专业赢得了企业的高度赞誉。





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