



DACHENG
LAW
OFFICES

2013

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

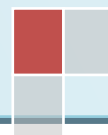
2013 年第 4 期



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

2013 年 4 月



目 录

业 界 动 态	4
龙头房企适时调整开布局	4
“退房令”效果有限	6
国内上市房企负债率上升	10
住房信息联网系统建立还有难度	11
持有环节征税是大趋势	11
多地密集出台国五条细则	12
各地细则紧密落地	14
城镇化促百万公顷土地流转	16
不动产统一登记有助楼市调控	17
房企整体上市之路遇阻	18
房地产信托发行再趋活跃	19
土地资源配资不能完全跟市场走	21
房企转型青睐商业地产	21
一线城市摆土地盛宴	24
险资试水养老地产盈利模式待考	25
政府应扮演好城镇化进程中规划者角色	26
时 事 评 论	28
控房价须另辟蹊径	28
大中城市房价普遍上涨	29
今年中国房价泡沫将破灭	31
“交易环节重税”难遏投机投资	31
资本加码商业地产	32
中国房地产市场的近忧和远虑	34
“商业地产过剩”说法过于短视	38
未来政策方向是供给和需求双向管理	39
开征房产税不应该犹豫	40
地产泡沫和地方负债正成为主要金融风险	44
卖房增值收益征 20% 税必将推高房价	44
信贷过度扩张致房价快速上涨	45
指导房价不如指导地价	46
国五条细则影响有限	47
缩小城乡收入差距根本出路是加快城镇化	51
政 策 动 向	53
国土部：启动城镇低效用地再开发试点	53

住建部：今年保障房基本建成 470 万套	53
北京：二手房纳税新政.....	53
北京：二套房贷首付提至七成.....	54
北京：保障房申请按门槛最宽的公租房标准执行	54
上海：严格二套房信贷，强化审查离异等借款人资格	55
广州：公租房无故空置 3 个月将被收回	55
深圳：二手房过户恢复为 5 个工作日	55
贵阳：住房商贷不能转成公积金贴息贷款.....	56
太原：缴纳公积金者今后可在异地购房	56
天津：严查购房家庭住房套数.....	57
兰州：出台房产中介经营十条“禁令”	57
法 规 附 文	58
北京市人民政府办公厅贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知	58
分 所 业 务 动 向.....	63
深圳分所.....	63
——成功中标前海公司工程类合同和招标文件修编专项法律服务项目	63
南昌分所.....	64
——为铁路招标投标管理培训班授课.....	64
联 系 我 们.....	65

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



龙头房企适时调整开发布局

稳守一二线城市

日前，包括万科、中海、招商、龙湖等多家龙头房地产企业发布了2012年年报。在业绩、利润率提高的同时，多家企业表示将不断优化调整产品结构，避免因销售不畅带来产品积压的风险。同时，企业也适时调整开发布局，并重点回归利润率更高的一二线城市拿地开发。

房企销售目标现分化

据统计，目前已公布去年业绩的上市房企，均实现业绩增长。招商地产2012年实现营业收入252.96亿元，同比增长67.4%；中海地产实现销售额1115.2亿港元，同比增长28.1%；远洋地产实现协议销售额311.19亿元，较2011年上升15%。

此外，承接去年底楼市升温趋势，年初至今开发商业绩也全线飘红。虽然业绩乐观，但面临调控加码，开发商对于2013年的预期也出现分化。

在新国五条的政策影响下，万科、中海、龙湖等房企在制定2013年计划时均相对保守，但大多数地产商，尤其是排名靠后的房企却跃跃欲试，试图“弯道超车”。据房企年报显示，碧桂园合约销售476亿元，今年将业绩目标调高至620亿元，增幅达30%。此外，根据富力高层在业绩会上透露的信息，其今年的销售目标为420亿元，相比2012年增加了100亿元，增幅为31%。世茂地产明确提出今年的业绩要较去年增长30%，去年合约销售额一直维持在100亿元左右的复地，今年也提出了200亿元的销售目标。

各房企调整产品结构

各龙头企业年报显示，为应对楼市调控的深入及限购政策的持续，开发商们纷纷相应地增大了刚需及首次改善产品所占的比重，优化产品结构，以规避调控风险。此外，把地产扩展到旅游、商业领域，将企业的多元化开发作为一项长期战略。

有统计显示，2011-2012年期间主动进行战略调整或转型的房企明显增多。

176家房地产上市公司中有超九成的企业都对产品结构进行了调整。如万科的中小套型商品房比例已超过80%，华润针对自住型客户开发的小户型比例已占到整个住宅销售的80%，高端项目占比不到20%，绿地、华润商办类产品占房地产销售金额近40%。远洋地产全年可售资源中有超过85%的产品为144平方米以下的中小型刚需产品。

龙湖地产表示，2013年销售目标审慎提升至460亿元，较龙湖2012年实际合同销售额401.4亿元增长15%。公司继续开展地域和产品结构的布局调整。同时，龙湖集团商业地产部总经理魏健则表示，2013年是龙湖商业地产快速扩张的元年，集团预计用15年左右的时间将商业利润占比从不到5%提升至30%。

中海地产董事会主席孔庆平也表示，房地产企业在产品结构、收入结构上应有一个长、短期的安排，10年前中海适当加大对商业地产的投入，希望未来商业地产的盈利占到20%。

业内人士分析，2012年对于龙头房企而言称得上是结构调整年。持续调控使楼市发生相当大的变化，迫使不少开发商从产品结构、区域布局乃至发展策略上进行彻底调整以适应市场的变化。而这一变化将在今年进一步延续。

大型房企坚守一二线城市

此外，2012年爆发的三四线城市楼市供应过剩危机也为龙头房企敲响了警钟。重回并坚守利润更高的一二线城市正在成为新的开发趋势。

CRIC研究中心分析师沈晓玲认为，房地产市场走入调整期，大型房企开始注重自身的长远发展，房企投资也变得更加谨慎，在超大型企业如恒大地产、中海地产等企业进行薄弱区域填充土地储备的同时，大中型企业则开始放弃对三四线城市的狂热，重回一二线城市，以追求在全新的竞争环境下获得更加稳健的发展。比如，融创中国将继续布局一二线城市，仍看好北京和上海；佳兆业调控之初布局三四线，从2012年开始，新增土地90%都在一二线城市，今后将回归到一二线城市；复地集团一线城市仍然是其收入最重要的来源，公司计划今年重点在上海、北京等重点城市获取新项目；招商地产将以“稳守一线城市、积极拓展二线城市、择机进入三线城市”为方针，同时深耕已进入的城市。

业内人士表示，2012年的销售业绩表明，一二线城市的回暖快、成交量大、利润高的优势十分明显。而三四线城市缺乏消费能力，且土地价格已被炒高，这

是令房企一改以往在三四线城市拿地扩张的策略、将投资重心回归一二线城市拿地的根本原因。一些龙头房企趁现在地价相对便宜，先把资金变成土地，快速开发，快速销售，争取快速回笼资金，期许下一个发展机会。

“退房令”效果有限

自2010年3月国资委发布央企“退房令”至今，已有三年时间。起初，这一“政令”还能得到央企的积极响应，多家央企退出了房地产业务。但是，随着时间的推移，“退房”的效率也就慢慢低了下来，甚至可以说停步不前了。不仅如此，一些原本没有房地产业务的企业，也偷梁换柱、暗渡陈仓，步入了房地产行业。专家分析表示，在城镇化进程中，央企对进入楼市的冲动恐有增无减。因此，在“退房令”出台三年后，急需重新评估其效果。为遏制央企回潮的苗头，该项政策在设计和执行环节已有调整的必要性。

一、央企“涉房”回潮

1、央企暗度陈仓涉入房地产业

今年1月30日，中海工业有限公司、中海工业滨江置业（上海浦东）有限公司、中海工业滨江建设发展（上海浦东）有限公司以14.73亿元联合竞得黄浦江沿岸E20地块，该地块为商用地块，楼面价达3.48万元/平方米。而中海工业有限公司的母公司，正是曾被勒令退出房地产业务的央企——中国海运（集团）公司。

与中国海运相比，大多数央企在进军房地产方面显得较为低调。今年2月，大连市与央企新兴际华集团合作推进“大连中华城”项目。按照当地媒体的报道，该项目已进入规划建设的实质性阶段。

资料显示，“大连中华城”项目是新兴发展集团（隶属于新兴际华集团）与大连市共同打造的城市综合体，项目不仅涵盖商业办公、购物休闲等性质，还包括了居住、酒店的功能。房地产开发的性质昭然若揭。

然而，作为一家主营业务为“黑色金属冶炼及加工、纺织服装、专用设备制造”的央企，新兴际华并未获得国资委颁发的房地产开发“牌照”。其如何避开“退房令”并获得审批，成为外界关注的焦点。

有知情人士表示，项目在报批时，并未以房地产业的性质立项，而是商贸物流。这样一来，就很容易避开监管。国资委的公开消息证实了这一点。国资委网

站内容显示，2012年3月10日，大连市人民政府、新兴际华集团共同就“大连中华城”商贸物流项目举行了签约仪式。

这样的方式已成为央企在“涉房”过程中的惯用“招数”。知情人士表示，以装备制造为主业的央企恒天集团曾投资300亿元建设北京通州区宋庄国际时尚创意中心。该项目在报批时，是以“文化产业”的性质立项，而非房地产业。

业内人士将这种“涉房”路径称为“暗度陈仓”，曾为多家央企做企业战略的他还表示，当前不少央企都以类似的方式涉足房地产领域，这类央企通常并不以房地产开发为主业。随着主管部门越来越少地提及“退房令”，央企“涉房”已有明显的回潮迹象。

2、涉足主要以商业地产为主

业内人士表示，央企涉足房地产业的主要业态选择在于商业地产，而非较为敏感的住宅开发。之所以如此，是由于在国资委制定的央企“退房令”中，并未将自用的商业办公项目纳入退出范围。若企业购置房地产项目用于办公，而非出租或出售，就符合相关规定。

而实际上，多数央企在获得商业办公项目后，仍有相当比例用于出租或出售。业内人士表示，国资部门对企业的监管，多集中在审批阶段，很少涉及项目运营的环节。且不少央企在开发运营房地产项目时，通常以三、四级子公司为运营主体，这也增加了监管难度。

自“退房令”发布至今。虽有不少央企陆续剥离房地产业务，但逆市“涉房”的案例仍有不少。去年以来，这种回潮势头日趋明显。眼下一些被勒令退出房地产业务的央企正欲在房地产市场上悄然发力。

业内人士表示，当前涉足房地产领域的央企，多以开发商业地产为主。有的央企甚至“暗度陈仓”，以工业园区、商贸物流的性质拿地立项。在楼市调控背景下，央企的市场话语权正在提升，并在某种程度上，成为高价地的制造者。城镇化进程中，央企进入楼市的冲动恐怕会有增无减。因此，三年前发布的“退房令”在执行环节应进一步强化，以遏制市场出现的回潮苗头。

二、利润诱人“退房”节奏放缓

与逆市“涉房”情况相呼应，三年来央企“退房”节奏明显放缓。自2010年3月国资委发布央企“退房令”至今，已有三年时间。初期，央企退房速度较

快，但最近已有明显的放缓势头，且不少企业未完全退出。

根据北京产权交易所的数据，2012年共有15家非房地产主业央企通过北交所转让17宗房地产项目，成交额为9.64亿元。其中，上半年有11家，退出13宗房地产项目；下半年仅4家，退出4宗项目。兰德咨询机构总裁宋延庆分析指出，央企“退房”的步伐放缓，主要是由于房地产市场回暖。

去年下半年以来，房地产市场呈现“量价齐升”的局面。这不仅体现了楼市从底部升温局面，同时也使不少央企看到了其中的诱惑。专家分析指出，从各上市房企的年报不难看出，房地产行业的平均净资产收益率在10%-20%之间。与运输、机械制造、钢铁等行业相比，显然具有不小的吸引力。且与民企开发商相比，不少央企有着大量的自有土地，低廉的土地成本无疑将抬高房地产项目的毛利率，进而推高企业的净资产收益率。

业内人士表示，多数不愿退出房地产业的央企，都拥有大量的土地储备。这些土地多为企业自有，土地性质以工业厂房用地为主。企业只需变更土地性质，便可进行房地产开发。虽然目前部分涉足房地产领域的上市公司剥离了房地产业务，但他们大多是由于这一领域的业务出现了亏损。实际上，央企相对于民营房企而言在融资、拿地等方面有天然优势，其获取更高利润的几率较大，央企介入房地产行业的积极性一直较高。

在“退房令”推出一年后的2011年3月，国资委曾扩增了房地产央企的阵容，将鲁能集团、中航工业、新兴集团、神华集团、中煤集团等5家央企的房地产业务视作主业管理。据悉，此后，一些拥有大量土地储备的央企也曾要求国资委发放房地产开发“牌照”，但未获明确答复。

相比之下，主动“退房”的央企，多以“剥离不良资产”为主要目的。中石化曾在2010年12月转让旗下一家房地产公司股权、债权，主要原因在于该公司连续两年亏损，并形成不良资产。此外，一些央企在拿地环节，涉及拆迁、土地性质变更等问题，为避免成为资产“包袱”，也将项目出让。

业界表示，“退房令”推出3年来，虽然有部分央企陆续退出，但彻底剥离房地产业务的仍属少数。央企“退房”步伐较慢，更多是由于觊觎房地产业利润等原因。

三、“退房”效果有限政策或应重估

在多数业内人士看来，虽然“退房”过程仍在持续，但“国”字头企业在房地产市场的份额不断扩大。根据北京市土地整理储备中心的信息，2012年北京共成交37幅住宅地块，其中国企（包括央企）拿走了24块，占比高达66%。2013年前两月，北京成交的经营性用地也绝大部分被国企收入囊中。

土地市场的高门槛正逐渐将民企挤出。SOHO中国董事长潘石屹表示，民企都被挤到了二三线城市，因为央企还看不上那里。多数业内人士认为，随着这些新交易土地的陆续开发，1-2年后一线城市的新房供应将被国企垄断。

事实上，从去年年初开始，国资企业已经在一线城市土地市场表现出强劲势头。其中，从2012年4月南昌市政夺得“北京香河园地王”开始，到今年1月中国海运旗下子公司联合竞得“黄浦江沿岸E20地块”，近一年来，一线城市几乎所有的高价地都被“国字头”企业制造，只有“万柳地王”等少数高价地幸免。

这种情形与“退房令”出台的背景似曾相识。2010年3月，在两会结束次日，央企在北京制造了三个“地王”，成为“退房令”出台的重要诱因。三年后，土地市场似乎有重现当年情景的迹象。业内人士认为，从市场表现来看，“退房令”的效果已经让人难以察觉。

亚豪机构市场总监郭毅表示，央企可以凭借其雄厚的资金实力、良好的政企关系、较低的融资成本与经营压力，在一级开发、规划及基建环节的提前参与，占据了土地市场的主导地位，经过楼市调控的洗牌，这些优势更加凸显。

值得注意的是，随着“国”字头企业市场份额的不断扩大，越来越多的民企选择以合作开发的方式进行运作。房地产业“龙头老大”万科在北京开发的大部分项目均有着国企甚至央企的参与。

此外，由于金融保险等行业的央企并不属于国资委管辖，因此在“退房令”出台后，这些企业仍然进入房地产领域。其中，中国人寿就通过控股远洋地产涉足房地产开发领域。而在北京CBD地块的招标中，多家险资企业也涉足其中。

业内人士表示，一段时间来，央企在房地产领域的强势表现，正在使市场出现非理性的因素。在城镇化进程中，央企对进入楼市的冲动恐有增无减。为此，在“退房令”出台三年后，急需重新评估其效果。为遏制央企回潮的苗头，该项政策在设计和执行环节已有调整的必要性。

国内上市房企负债率上升

或将面临兑付风险

去年以来，房地产开发商通过各种渠道筹措资金拍土地、上项目，直接导致开发商负债上升、存货增加。包括万科、招商地产、华侨城等24家大中型上市房企截至去年底的总资产负债率已高达73.1%，同时它们的存货价值5530亿元，较2011年底上升1000亿元。

上市房企负债率上升

随着房地产上市公司2012年年报的陆续披露，一些大中型开发商资产负债率的上升再次引起关注。截至3月22日，包括万科、招商地产、华侨城、荣盛发展、世茂股份等24家上市房地产公司财务报表显示，他们的资产负债率高达73.1%。中信建投房地产行业首席分析师苏雪晶认为，目前很多大型房地产开发商的资产负债率超过了70%，增加资金杠杆成为开发商扩张的必然选择。业内人士表示，中国人民银行在2012年上半年两次下调存款准备金率各0.5个百分点，并在年中两次下调存贷款基准利率，这在一定程度上缓解了开发商的资金压力。从2012年年中开始，不少开发商选择增加资金杠杆争取主动权，通过银行贷款或信托产品进行融资，一些资金实力较强的企业获得了更多机会，这也直接导致了开发商负债率的上升。

财务成本上升显兑付风险

随着今年有大批前两年的房地产信托产品陆续到期，如果楼市出现波动，或者开发商资金链条出现意外情况，资产负债率高企的房企可能会面临兑付风险。资金杠杆的增加，对房地产开发商带来的不仅仅是收益。2011年以来，众多开发商选择房地产信托产品进行融资，动辄超过10%的利率不仅给开发商带来压力，也给投资者带来兑付风险。目前市面上房地产信托产品的预期收益率大多在10%以上，但即使是在这种情况下，众多房企均希望继续通过包括信托在内的各类渠道进行融资。北京一家房地产公司的董秘表示，今年房地产较去年情况稍好了一些，但是公司原本就有不少负债，今年估计还有拿地的计划，所以资金上肯定有压力，也会考虑融资的问题。

存货剧增1000亿元

去年底24家上市房企存货总价值高达5530亿元，同比上升1000亿元。其中，存货超过100亿元的上市房企有10家。与负债上升相对应的是，上市房企去年底的存货规模大幅度上升，24家公司存货总价值高达5530亿元，同比上升1000亿元。尽管前期“国五条”出台，但今年一季度销售回暖，似乎让开发商不仅不怕卖不出去，还大有加大投资开工的势头。在上述24家公司中，去年底存货超过100亿元的上市房企有10家，其中万科虽然表示公司“存货结构保持在健康状态”，但截至2012年底其存货价值2551.6亿元，较2011年末增加470亿元。业内专家表示，房地产开发商存货的大规模上升，并不是传统意义上单纯去囤积商品房，其意义还包含房企新获取项目及在建开发产品的增加。

住房信息联网系统建立还有难度

住房和城乡建设部部长姜伟新表示，住房信息联网系统有相当的难度，但要继续努力把它建立起来。

房产信息联网技术上没有问题，信息方面成为各种各样的孤岛，主要是有些部门和地方顾及相关利益，存在故意控制的冲动，配套改革就要冲破这种既得利益阻碍。

历史遗留问题同样阻碍着住房信息联网工作的推进。我国在房改之后就再也没有进行过房产普查，除了商品住房以外，各地还存在大量的其他房产，可能未录入住房信息系统，包括名目繁多的保障房、房改房、自建房等。有些地区的住房信息还是纸质档案，未录入电子信息库。

联网工作的完成，不仅是推动房产税扩围的基础，如果全国住房信息联网系统将来建立起来了，就不必再采取限购这种行政色彩浓厚的办法。

此外，如果全国住房信息联网能陆续对外公布，就可以更加方便地看到房地产投资资金的流向，可以有针对性地出台调控措施，控制局部市场异常现象，而不是再像之前那样进行一刀切的楼市调控。

持有环节征税是大趋势

中国房地产协会副会长顾云昌日前表示，长远来看，持有环节征税是大趋势。

目前我国房地产市场存在泡沫，但并非全局性的泡沫，是部分城市有泡沫，

泡沫也有大有小。中小城市的房价收入比基本还是合理的，维持在5-7倍左右，不存在泡沫。

泡沫正在考验中国政府调控楼市的策略。新国五条没扭转购房者的预期，反引起了新一轮恐慌性购房。过去两年受政策调控影响，部分消费者预期房价有所下降并准备等房价下降了再行购买，但近期房价处于一直上升的态势，因此很多人决定不再等待。

从新国五条细则及近期地方的一系列动态来看，仍然沿袭了以“限购、限贷、限价”为主的行政化调控手段。

仅靠硬性行政措施的抑制做法不可持续，政策需调整。行政化调控的弊端造成房地产市场周期的恶性循环，并不能真正解决房价上涨及楼市泡沫累积的问题，反而将风险扩大延后。

住房供应量的加大、“新国五条细则”对投机购房的打击以及中性稳定的货币政策这三大因素，将促进未来一年内房价相对平稳。当务之急是尽快出台住房转让个人所得税细则，明确二手房交易税费。

从长远来看，行政调控手段转用至财税手段，降低流通成本，在持有环节征收房产税，是大势所趋。

多地密集出台国五条细则

一线城市趋紧二线偏松

各地公布“新国五条”楼市细则的“大限”已到。目前已有北京、上海、深圳、天津、重庆、南京、大连、济南、合肥、厦门等城市相继出台调控细则或房价控制目标。从政策力度来看，一线城市政策调控力度趋紧，二线城市普遍力度较轻。专家认为，调控细则执行以后成交量会明显回落，房价整体走势也会趋于温和。

多地密集出台国五条细则

3月25日，广东省率先出台楼市调控细则，要求广州、深圳、珠海、佛山四城市将继续严格执行住房限购政策，原出台的住房限购政策与国务院要求不符的，应立即做出调整。

3月30日出台北京、上海调控细则引发关注，舆论普遍认为，北京的政策力

度最大。据了解，北京细则提出京籍单身人士禁止购买第二套住房，严格按个人转让住房所得的20%征收个人所得税，出售五年以上唯一住房免征个税。上海方面也提出严格按照转让所得的20%征收所得税，并禁止发放第三套及以上住房贷款。

3月30日合肥版细则出台，明确了今年新建商品住房价格增幅的“上限”，并要求已备案的商品住房3个月内不得涨价。但对于此前“国五条”中提出的出售二手商品住房按照差价的20%征收个人所得税这一政策如何执行，合肥市此番出台的通知中并未提及。

3月31日深圳细则出台，提出房价控制目标，要求确保2013年全市新建商品住房价格涨幅低于本市人均可支配收入的实际增长速度；在必要时调整第二套住房贷款的首付比例和利率。

一线城市趋紧二线偏松

梳理发现地方版细则调控力度有松有紧。已经出台细则的城市中，从政策力度来看，一线城市政策调控力度趋紧，二线城市的调控细则内容显得力度要低很多，业内多认为无特殊新意，“基本为传达中央精神”。

为此，中国社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞表示，地方出台调控细则，其目的都是对落实中央“新国五条”的一种表态，但是各地细则在具体内容上存在不少差异。

亚太城市房地产业协会会长谢逸枫表示，已出台的楼市细则相比北京版都更温和，无具体可操作性与执行性，自由操作性特别大，力度上无实际的“杀伤力”。对于房价控制目标、限购、二套房贷、个人所得税20%，规定等细节无明显的细化与升级调控。

中原地产研究部总监张大伟分析认为，各地出台的政策力度不一，其中最严厉版本是北京政策。其中对限购、信贷、限价、供应等多方面都有明确严厉的政策。一线城市力度最大，本轮市场反弹的主要表现就是一线城市房价上涨迅速，所以调控明显体现了差别化。京沪广深4个一线城市的力度代表了全国调控的方向。

某证券人士指出，本轮调控重点在于控制房价上涨预期，今年以来一线城市上涨势头明显，中央担心一线城市上涨带动其他城市房价攀升，必然导致新一轮

调控。

市场短期成交量及房价会明显回落

地方版调控细则引发业内广泛热议，那么，政策出台之后将对房地产市场产生怎样的影响？上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，随着京沪等地“国五条”细则的出台，二、三季度的房地产市场必然会发生成交变化，并预计今年房价的整体走势会趋于温和。

对于新房市场的影响，上海一家中型开发商负责人表示，政策对二手房挤压，对新房市场没有明显影响。目前市场需求旺盛，预计新房售价仍会有一定的上浮空间，但上涨空间不大。因为如果新房价格暴涨，政府会有后续政策出台。另有大型房企上海区域负责人表示，细则的发布会对市场产生一定影响，但上海刚需强劲，对新盘影响有限，不过对开发商涨价的信心有所挫伤。

链家地产副总裁林倩认为，“国五条”在去年市场持续回暖，量价上行的背景下出台，延续了以往调控思路，通过收紧个税、限制本地单身购房、提高二套首付比例来限制投资性需求入市，或能改变投资性购房者的长期预期。其中，个税及单身限购的新政策将会明显影响未来的市场需求。预计新政执行后，成交量会明显回落。

中国社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞则认为，从政策短期效应分析，将对楼市成交量和房价形成打压，对当前热起来的市场起到降温作用。但是，政策将一些购买力群体排除在外，没有达到将购房需求最终释放的目的，从长期看，尽管政策的初衷是好的，市场在未来某个时段可能会再度爆发。

各地细则紧密落地

20%售房个税或不会普遍执行

近日，继广州率先出台“国五条”地方细则之后，北京、上海、湖南、浙江等地都在紧锣密鼓的研究后续出台细则。业内分析表示，各地细则将现“待细”局面；短期内，严格执行20%售房个税的可能性几乎为零。

各地细则紧密落地

3月26日，广州市常务副市长陈如桂就广州何时出台“新国五条”落实细则在新闻发布会上表态，市国土房管部门和有关部门正研究广州市的调控目标和调

控措施，正在报政府审定，审定之后将尽快公布实施。而就在前一天，广东省率先出台的“国五条”地方细则，因未明确提及20%个税和二套房贷款比例等。继粤版“国五条”细则版本后，对其余地方国五条细则落地形成压力，包括北京、上海、湖南、浙江等各地都在紧锣密鼓的研究后续出台细则。业内表示，粤版的细则可以形成示范作用，但也对其它地方加快出台形成了一种压力。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，京、沪版细则3月月底抢先公布后，而诸如其它地方或在省级版本出台后，把落地细则延迟至4月以后。

细则将现“待细”局面

粤版国五条细则落地，将对其它地方形成示范作用，不过，在北京中原地产市场总监张大伟看来，粤版的国五条细则，并未涉及国五条细则要求的20%个税、利率等政策，只是一个省级的原则性重申，很难判断整体地方执行政策的力度。广东省房地产行业协会市场研究部副主任钟武贞也认为，国税总局、央行等部门并未出台相关细则，地方政府无权制定相关政策，也担心出台后与国家政策不符，预计等到部级细则明晰后，各地细则落地时也会出现“细则待细”的局面。张大伟也认为，待到广州、深圳等重点城市制定地方细则后，才能准确的判断政策对于后续的市场影响。业内认为，广州调控房价的压力较大，一方面刚需较大，目前仍处于价格洼地；另一方面，广州的住房供应结构中，中心城区高端住宅不断推出，对全市的均价拉动比较大。

20%售房个税或不会普遍执行

住建部相关人士表示，在研究国五条的落地细则时，住建部收到了来自于各地方、相关研究机构提交的建议。总结起来，就是希望差别化执行政策，不要误伤刚需，尤其是有关20%个税的政策版本，不能一刀切，也不能太严。同时，住建部也将吸取来自各方的意见，也将密切关注国五条出台后对后市的影响。广东省房地产行业协会市场研究部副主任钟武贞表示，国五条细则只是要求从严，但是对于如何征收，什么时候征收并无明确要求，是否都按照20%的方向不一定，近两年调控频频，市场对于政策过于敏感，从严也可以是一种态度和趋势。虽然国税总局和住建部正研究有关“20%售房个税”相关执行技术细节，但浙江大学土地管理系教授杨遴杰指出，短期内，严格执行20%售房个税的可能性几乎为零。

城镇化促百万公顷土地流转

新城镇化带来消费革命

作为推动未来经济发展的重要引擎，目前各地城镇化规划接连出炉。城镇化再次成为市场关注热点，且土地资源的流转，无疑将是城镇化重要一环。专家认为，新型城镇化被认为是拉动经济增长的最大引擎，或将带来带来消费革命。

决策层提出加速推动城镇化

日前，国务院常务会议研究确定今年政府重点工作，其中提出：要抓紧制定城镇化中长期发展规划，完善配套政策措施。此后，国务院高层领导前往江苏省江阴市新桥镇，考察小城镇规划建设情况。对于农民将土地流转出去规模种植，然后到镇上工厂上班，集中居住，高层领导表示，小城镇建设好了，甚至比在大城市生活更舒适方便。次日，在江苏常熟，高层领导再次表示，土地也能产出黄金，但小块不行，要靠大块。种种迹象显示，城镇化过程中的土地资源流转，已受到中央高层的高度重视。据有关机构保守估算，我国中东部18个省区市农村建设用地面积约为1900万公顷，未来数年，预计其中可流转的集体建设用地就接近一百万公顷，这无疑是一笔巨大的资产。

各地城镇化规划接连出炉

随着中央经济发展思路的明确，城镇化被确定为今后我国经济增长的重要动力，各地城镇化规划方案也接连出炉，基建投资、城区规划调整以及农村人口市民化成为地方政府推进新型城镇化的关键词。如云南、福建、安徽、湖北等地的城镇化方案均提出打破行政区划约束，进行跨地区资源配置，打造符合地方特色的城镇群建设。而推进农业转移人口市民化、突破城乡“二元制”户籍制度成为新型城镇化建设的重要内容。哈尔滨、南宁两地政府近日发布有关改革户籍管理制度的政策，取消农业和非农户籍划分，建立城乡统一的户籍管理制度。统计数据显示，农村人口市民化有望为上述两地吸纳300万城市新增人口，进而带动3000多亿元投资需求。目前多个地方政府公布的城镇化建设目标显示，城镇化速度将大幅提升。

新城镇化带来消费革命

新型城镇化被认为是拉动经济增长的最大引擎。民建中央副主席辜胜阻表示，

新城镇化是最大的潜在内需和持久的动力，它不仅最大，而且持久，认为至少是20年，能够维持7.5左右的经济增长速。人口城镇化最大的特点是人的流动，如果将3.6亿农民工变为定居型消费，将会带来消费革命。此外，人口的城镇化对于投资的拉动不可估量，有专家曾对过去的资料做过分析，每增加一个城市人口，会引入50万城市固定资产投资。20国集团研究中心秘书长龙永图也表示，城镇化将是推动我国发展30年最重要的动力，而“启动”这些动力必须来自于改革，这其中应该重点关注户籍改革和土地改革。因为它们分别涉及养老、教育、卫生、林场用地等多个重要领域。土地改革、户籍改革的意义就像当年的联产承包责任制，农民工进城，和公务员、国企职工下海一样，成为中国最重要的改革红利。

不动产统一登记有助楼市调控

近期，国务院办公厅发布关于实施《国务院机构改革和职能转变方案》任务分工的通知，明确要求在2014年6月底前，由国土资源部、住房和城乡建设部会同国务院法制办、国家税务总局等有关部门颁布《不动产登记条例》并实施不动产统一登记制度。

事实上，2007年出台的《物权法》就有统一登记的规定，但自《物权法》出台以来，关于不动产登记制度的实施细则一直没有出台。

而《不动产登记条例》和不动产统一登记制度的酝酿出台，则可视为对《物权法》的补充和完善。业内人士表示，建立不动产统一登记制度有助于更好地维护房地产市场的交易安全，增强交易的透明度，降低交易成本，提高交易效率。

国家行政学院决策咨询部研究员王小广表示，出台不动产登记制度是一种长效制度建设，肩负多种作用，是财税体制改革的配套措施，有助于推进反腐败工作，在客观上也对房地产调控发挥重要作用，但并非是一种单纯针对房地产调控而出台的政策。

同时，不动产登记制度也是房产税配套的重要政策。我国现行的房地产登记制度虽然已经基本建立，但存在着碎片化现象。从试点房产税的地方政策来看，多规定一定面积以下免税，但在“碎片化”的现行房产登记制度中，各地房管部门只掌握当地房产登记信息，对于外地房产登记信息多不掌握。这样一来，在多个城市有多套房的人，只要将一个城市所拥有住房面积控制在免征线下，就有望

避过房产税的征收。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，不动产统一登记制度推出后，将为房产税的征收打下基础，并有利于国家对个人财产征信状况的管理。

专家认为，出台不动产登记制度客观上也将对房地产市场的调控产生深远影响。影响主要体现在两个方面。一个是直接影响，一些无法交代房产投资资金合法来源的人，尤其是公职人员，会被迫将房产卖掉。像前一段时间发生的“房姐”、

“房叔”之类的人，都是占有大量房产作为投资品的腐败分子，如果不动产登记完成数据联网，对反腐败会有明显促进作用。

另一个是间接影响，普通居民也一直在投资房地产，但随着不动产登记制度推出，房产税也会随之出台，那么不少人就要考虑，持有房产需要交税，是否合算，这会让他们理性考虑，投资性购房需求由此有望得到遏制。

最后，由于二手房市场投放量增加，投资性购房需求得到遏制，房地产市场的供需局面有望得到扭转，房价也有望下降。此外，不动产登记制度会有力遏制房产囤积和闲置浪费现象。房产税的全面征收会增加出售和出租房源，对平抑房租和房价起到积极的作用。

房企整体上市之路遇阻

“地产+X”类公司筹谋融资

随着一些原本优质的房地产项目逐渐变成负债累累的鸡肋，随着宏观政策环境与地产企业整体上市“不合拍”，部分在2010年前酝酿整体上市的房地产企业，纷纷宣布整体上市之路告吹。与此同时，部分“地产+X”类公司则蠢蠢欲动，试图以“X类”业务进行再融资，挑战政策底线。

房企整体上市之路遇阻

近日，深圳香江控股发布公告称，公司董事会已同意不再收购其大股东南方香江集团旗下几家公司股权。除了香江控股外，另一家房地产企业的整体上市计划也宣告流产。近日，海德股份公告称，浙江省耀江实业集团有限公司（持有海德股份大股东祥源投资51%股权）、海南祥海投资有限责任公司（持有祥源投资49%股权）与永泰投资控股有限公司于3月31日签署《股权转让框架协议书》，后者以协议方式收购前两者合计持有的祥源投资100%股权及相关权益。这一公告不

仅意味着海德股份实际控制人易主，也标志着浙江耀江集团一度想通过海德股份实现整体上市的计划终告流产。此外，另一家涉足整体上市未果的公司是上海的中华企业。

“地产+X”类房企筹备再融资方案

在房企整体上市“梦断”的同时，部分上市公司则在再融资政策方面下注。近日，拥有房地产业务的中茵股份、云南旅游均公布股权融资预案，为定增购买资产暨募集现金，而资金用途均用于非房业务。业内人士表示，以往也有很多企业融资目的并非做房地产，但因为主营中有房地产而被叫停。和近期启动再融资的企业不同，此次中茵股份并未提出先剥离房地产业务再进行再融资申请。上海房地产企业某高层表示，中茵股份、云南旅游的再融资方案是否获批，将代表决策层对房企再融资的新政策方向。一旦相关政策有松动，比如房企整体上市或再融资开闸，房企一定紧紧抓住机会。

部分公司彻底告别房地产

与“地产+X”类房企筹备再融资不同的是，另外一部分上市公司则干脆剔除了房地产业务。从过去两年的市场情况看，这一说法被严格执行了下来。去年底至今，恒顺醋业、华星化工、*ST园城等多家上市公司陆续剥离房地产业务，以图再融资。另外，人福医药、云南白药、中恒集团、金发科技、西部矿业等也都纷纷剥离旗下房地产业务。创兴资源也在去年年底计划出售房地产子公司股权，加快退出房地产领域并转向矿产开发。对于此次公司剥离房地产业务的举动，以云南白药为例，该公司承认是因为公司要深入贯彻执行“新白药、大健康”战略，更加专注主业。然除了要更加专注主业外，房地产业务盈利微弱似乎也是云南白药一个衡量的因素之一。

房地产信托发行再趋活跃

需警惕政策兑付风险

今年以来基建类信托有所降温，地产类信托却趁势而起。用益信托统计数据显示，今年前两月地产信托共成立347.24亿元，占比超过总规模的三成，房地产再度成为信托资金的最主要投向。对此有专家提醒，地产信托今年将面临近2000亿元的兑付高峰，投资者选择时仍不可忽视其兑付风险及诸多政策风险。

今年地产信托持续回暖

今年房地产信托有明显回暖趋势，用益信托最新一期信托月报显示，前两月共成立119款房地产信托，募集资金347.24亿元，占比达31.19%，较去年全年21.83%的占比大幅提升。在2月共成立的289款信托产品中，基建类信托占比连续三个月下滑，2月占比仅为20.74%；地产信托共成立52款，募集资金达162.95亿元，同比增长142.8%，占比高达33.98%，较1月29.49%的占比也进一步提升，房地产领域再度成为信托资金的最主要投向。据了解，去年下半年，地产信托的发行呈下滑趋势，每月规模占比基本都在20%左右。对于近期回暖的原因，分析人士表示，随着基建类信托的减少，信托公司又将业务开展的重点转向房地产信托。普益财富研究员范杰则认为，一方面是由于房价出现上涨，交易量有所回升，地产商加大开发动力比较强；另一方面是季节性因素造成的，信托公司一般会在年初安排较多项目。

投资者需提高警惕

近期发行的产品，发现目前在售的中融信托泰合国际财富中心集合信托、津文1号集合信托、中铁信托优债1327期西安高科尚都项目集合信托等都投向房地产领域。投资者很难通过命名就直接辨别这些信托的具体资金投向，经查询，发现它们主要以股权投资、债权投资以及信托贷款的形式将资金投向房地产领域，有的产品介绍甚至未对资金运用情况及担保形式进行明确说明。一位信托业内人士表示，投资者在选择产品时首先要明确其投向及担保是否充足完善，要让销售人员解释清楚。由于去年不少房地产信托出事，不少投资者对地产信托提高警惕，一些信托公司甚至借助其他一些名目将信托资金曲线投向房地产领域，因此也要避免被这类产品忽悠。

地产信托主要面临兑付及政策风险

房地产信托项目一般依靠销售回款完成兑付，去年房地产调控逐渐深入，不少地产信托因房地产商资金链告急而陷入兑付危机。业内人士指出，房地产信托收益率一般高于其他投资领域的信托产品，高收益通常意味着高风险，去年一些地产信托抵押资产遭到拍卖就是最好的例子。前两年迅猛发行的地产信托也面临集中到期，今年房地产信托面临近2000亿元的兑付高峰，主要集中在二三季度，一些项目甚至会通过借旧还新来完成兑付，所以其中风险不容忽视。对于政策风

险,用益信托首席分析师李旻对此分析认为,新政对于房地产信托势必会有影响,如果银行贷款受到打压,那么信托公司会迎来新的机会;但如果调控政策继续收紧,整个房地产市场都可能受影响,房地产信托自然会被殃及。

土地资源配置不能完全跟市场走

国土资源部副部长胡存智日前表示,土地资源配置不能完全跟着市场走。

城镇化是大势所趋,城市群建设和配套设施建设都需要土地、住房资源的配置,关键还在协调。首先,要与时俱进,根据时代要求和经济社会发展的要求进行适当的调整。其次,要因地制宜,不能一刀切,不能所有的政策都一样,要考虑差别化问题。

土地资源配置需要规划的引导,不能完全跟着市场走,哪个地方热就多给,哪个地方不热就少给,那就不能很好地协调发展。比如:大中小城市该如何协调发展,这个要更注重国土空间开发的问题。

此外,地域平衡的问题很重要,要考虑城镇化的过程中,怎样通过土地改革的调整去引导城镇布局、全国空间布局,让布局更加趋向合理,因为沿海地区承载了太重的人口和产业功能,应该适当地往中西部引导。

对东中西部都要有整体考虑。东部地区是率先发展的地区,城市群也逐步形成,但是城市群之间的有机联系是不够的,它们在经济社会上的互动互补作用还不够,可以加强良性互动,不要像现在这样,基本上都是各自在发展,实际上,这些地方在承载经济社会的密度上也是不足的,因此国家的资源利用得不够好,东部城市群还需要进一步提升它的整体运行质量,提升发展能力。

东部地区是城市群比较集中的地方,主要还是长三角、珠三角、京津冀这一带,其他地方还大有进一步发展提升的空间。比如说,海峡西岸、皖江城市带、中原经济区等,都需要构成这样的集群,提升空间利用能力。

房企转型青睐商业地产

争食城镇化“蛋糕”

在普通住宅市场调控持续加码的情况下,商业地产领域正在迎来新一轮热捧。

各大房企针对商业地产业务频繁调整。在这个新的调控周期中，房企转型的热情持续多久尚未可知，但业内人士表示，此前盲目投资的积累，已经给商业地产领域带来一定风险，房企转型的步伐和力度，需要慎之又慎。

房企转型青睐商业地产

传统住宅开发商的转型之路，往往从商业地产开始。今年以来，不少大型房企在商业地产领域有所动作或表态，虽然并不高调，但值得关注。

1月9日，万科集团商用地产管理部在北京成立。2月28日，在龙湖商业迎来10周年之际，该公司推出“金苹果”计划。拟通过定位辅导、经营辅导、招商促进等服务，缩短商铺、写字楼等销售型商业物业的闲置周期，并提高租金收益。3月初，首创董事长刘晓光推出首创置业即将面市的北京首创奥特莱斯项目，并透露，首创置业独立运营管理的首创奥特莱斯已在北京房山、浙江湖州、海南万宁、江苏昆山四地落户，未来还将逐步进驻更多核心城市以及经济发达的二级城市。此外，绿地、华润等企业，均建立商业地产运营公司。

业内人士认为，居住需求与消费需求密不可分。因此，从业态组合的角度，住宅开发商加码商业地产，有着天然的便利。但在这背后，楼市调控的影响始终难以回避。中国房地产学会副会长陈国强认为，按照中央对政策的定调，住宅领域将会受到更严厉的调控，非住宅项目将更易受益。所以未来房地产投资方向的选择会发生变化，商业地产项目会更受关注。

争食城镇化新“蛋糕”

房企对商业地产的探索，还有一个更大背景——城镇化进程。金地集团总裁黄俊灿表示，在中国经济发展模式转型背景下，国内居民收入和消费水平有巨大提升空间。在城市化的过程中，相应的商业与文体产业也将蓬勃发展。

RET睿意德高级董事王玉珂指出，纯粹的住宅开发时代已经过去。城镇化进程带来的消费市场扩大，将是未来商业地产面临的最大发展机会，尤其是三四线城市的中低端商业物业。中国城市人口每增长1%，可拉动GDP增长1.5个百分点。未来10年中国城镇化率年均提高约0.9%，每年新增城市人口1300万至1800万，这将进一步拉动消费市场。

在当前布局商业地产的资金中，除传统房企外，还包括私募、信托、保险等类型，境外资金主要以私募基金等方式试水，且有加码之势。但相比之下，房企

加码商业地产，还有资金链的考虑。通过上市房企年报不难发现，近些年来，随着楼市调控的深入和市场竞争日趋激烈，住宅业务的利润率不断降低，房企的资金链经常处于紧张状态，导致其抵御市场风险的能力有所下降。正如SOHO中国的转型一样，房企增持商业地产项目，同样有着获取稳定现金流的考虑。

潜在风险值得警惕

作为楼市调控倒逼下的举措，此轮商业地产转型大潮持续多久尚存疑问。但从资金和市场层面来看，转型之路已经暗生风险。与住宅地产周转速度快、收益稳定的特征相比，商业地产需要相对较大的投资规模，其投资回报周期也较长，这要求企业具有足够的资金实力。

更重要的是，商业地产的运营模式与住宅地产大相径庭，即便拥有专业的运营团队，也未必能保证收益率的稳定。在各大一线城市，地处黄金地段但经营状况不佳的写字楼和商铺比比皆是，这成为商业地产运营的反面典型。上述原因都将给房企的转型前景蒙上一层阴影。

兰德咨询机构总裁宋延庆认为，通过对上市房企年报的分析不难看出，虽然房地产企业的资金压力有所缓解，但随着融资难度的加大和融资渠道的多元化，企业的财务成本不断增加，使房企仍然承受着资金的重压。

同时，虽然一些房企早先就喊出加码商业地产的口号，但由于对住宅市场的“眷恋”，使其缺乏专业的商业地产运营团队。在这种情况下，盲目加码商业地产势必面临较大的市场风险。此外，不同区域市场形态的差异，也使得商业地产的市场前景未必如预期广阔。

与其他资本运营商相比，房地产企业开发的商业地产项目在产品层次上有着相应的差别，使之体现出差异化竞争的态势。即便如此，若区域市场出现供大于求的态势，也将祸及转型中的房企。

随着商业地产投资热潮的涌现，一些业内人士认为楼市调控需延伸到该领域，平抑有可能出现的泡沫。但多数业内人士认为，短时间内商业地产市场不会遭遇调控，如果有个别区域出现泡沫破裂的现象，对商业地产的管控就有可能加强，这种潜在的政策风险也需警惕。

一线城市摆土地盛宴

土地市场或持续火热

本刊综述 今年以来，一线城市土地市场交易热情高涨。一季度，306个城市土地交易7929宗，土地出让金5939亿元，与去年同期相比上涨84%。业内分析认为，虽然“国五条”细则落地，但地方仍希望趁现在楼市利好的时候促进财政收入，今年土地市场或持续火热。

一线城市摆土地盛宴

今年以来，以一线城市为代表的土地交易热情高涨。伟业我爱我家市场研究院统计数据显示，2013年第一季度，306个城市土地交易7929宗，土地出让金5939亿元，与去年同期相比上涨84%。一线城市在第一季度交易地块240宗，土地出让金912亿元，比去年同期上涨281.7%，土地交易额创2011年第四季度以来的新高。其中，2013年1-3月北京土地交易52宗，土地出让金480亿元，与去年同期相比上涨396%。上海也在2013年第一季度成交42幅经营性用地，成交面积148.85万平方米，同比增加55.71%，共吸金185.77亿元，同比增加172.44%。值得注意的是，光上海世博区域内最近一次土地出让金额就达百亿元。分析人士认为，世博片区的竞争会更有看头，成交额会更高。

地方趁机促进财政收入

近期，各地“国五条”细则落地，是否影响开发商的拿地积极性成为业界讨论的话题。同策研究机构总监张宏伟表示，世博区域是一块“肥肉”，必然会有很多开发商前来竞拍。复旦大学房地产研究中心主任尹伯成也表示，世博区地段好，上海市政府为世博会花了很多钱，在楼市比较热的时候，把世博区的土地以高价卖出去，可以减轻财政负担。专家分析认为，新国五条的细则各个地方逐渐出台和落实，但政策都比较温和，这导致的结果是开发商预期较大。目前地方政府对房地产的依赖性仍比较大，在一线城市，房产税、限购等调控政策仍会继续加码，因此，很多地方政府会想趁现在楼市好、开发商较积极的时候，多卖一点，价格也能卖得比较好，以促进财政收入。

土地市场或持续走红

业内分析表示，3月份一线城市土地成交量较2月份下降明显，成交价格虽有

所回落，但整体依旧处于较高水平。近期特别是2月份，一线城市房价领涨全国，使该区域土地成为市场聚焦的热点，虽然2月成交量大幅下滑，但由于一线城市土地的稀缺性和相对具有较高价值，因此土地价格依旧处于近期的高位水平。中房信分析师薛建雄认为，新国五条对楼市影响不会很大，预计今年土地市场和楼市的交易量将持续创新高。复旦大学房地产研究中心主任尹伯成认为，土地市场的价格具体会怎么走，一方面还需要进一步观察，另一方面还是要看国家政策调控方向，若市场的温度比较高，房价的走势又呈现稳中有升的态势，那今年的土地市场将会比较热。

险资试水养老地产盈利模式待考

盈利模式待探索

近年来，地产商竞争拿地现象明显，保险公司也加入了抢地行列。业界认为，“养老地产元年”已然到来。然而，随着泰康人寿、中国人寿等险企启动养老地产项目，保险公司纷纷欲分享养老地产一杯羹。当前，盈利模式未明是最大难点。险企应该尽快寻求出实现盈利的范例，让养老地产健康发展。

险资进军养老地产

中国正步入老龄化社会已是事实。自去年以来，各保险企业就在各地竞相拿地，据了解，新华保险、泰康人寿、中国人寿、新华人寿和合众人寿等众多保险企业都已经纷纷涉足。2012年12月19日，新华保险与广州市政府签订战略合作协议。根据协议，双方将在养老、健康产业以及医疗卫生等领域合作。目前在北京昌平泰康之家旗舰社区正在建设中，其在邻近社区500米的位置，新建不久的北京地铁昌平专线南邵站已经启用，与养老社区一路之隔的是昌平区的白浮泉湿地公园。而中国人寿首个养老养生基地国寿（廊坊）生态健康城已于2011年11月在河北廊坊开工。

拓展保险公司产业链条

保险业之所以涌入养老地产的热情高涨，与相关政策鼓励密不可分。前任保监会资金运用部主任孙建勇指出，保监会现在的思路是鼓励保险资金进入民生领域，养老地产即是其一。保监会考虑放松这方面的限制，除了上述考虑之外，还有重要一点就是拓展保险公司的产业链。保险业目前有人身险、健康险、养老险

等多种产品，同时为更好地实现保险服务，也和医疗机构有所合作，涉足健康管理行业，这都是现有的资源。如果把养老地产项目做起来，这些产品和服务将在养老地产平台上形成一条完整的链条，保险业不再是卖出一张保单的一锤子买卖，而会在投资管理、医疗服务、地产投资等领域全面获益。

盈利模式待探索

由于养老地产用地性质没有明确规定，房企要通过“招拍挂”获取土地，可投资回报周期却长达7-10年，投资高、回报低。再加之养老人群的特殊性，必须要有完善的物业服务，这对于以往擅长快速回收资金的房地产企业来说，实在是缺乏操作经验。业内专家表示。而保险企业进入养老地产后，尽管政策方面有所“松绑”，但在“原则性”问题上仍有诸多“禁地。业内人士指出，险企“试水”养老地产，首先，应当抓紧研究老年人消费行为和消费理念，创新盈利模式，进而明确定价和收益目标；其次，有关部门应尽快明确养老地产土地认定性质标准，为企业设定合理进入门槛，遏制部分企业当前借养老之名圈地的短视行为；最后，尽快确立人员资质标准，打消消费者对后续配套服务疑虑，实现项目可持续运营。若上述问题得到解决，养老地产有望进入大发展的黄金机遇期。

政府应扮演好城镇化进程中规划者角色

北京规划学会秘书长高毅日前表示，政府应扮演好城镇化进程中规划者角色。

面对城镇化进程中出现的问题，关键还在于政府要有一个思想准备，随后才有物质准备。城市的发展过程中，应当避免出现摊大饼的情况。

北京现在的交通非常堵，空气非常恶劣，雾霾问题，房屋资源短缺问题，水资源短缺问题，这些都是因为北京的城市结构不合理。中国车再多，也没有欧洲、美国多，但人家就没有堵成这样，脏成这样，因为城市的规划存在问题，才造成了目前的局面。

北京应该早发展卫星城，多中心发展而不是摊大饼。比如顺义发展称汽车制造中心，中关村发展成科技中心，把各种功能分开放在不同城区，各有功能，当地人就地上学、就地工作、就地就医，而不是像现在潮汐式的，上班时人流从五六环涌到城中心，一下班又从城中心流回五六环，避免资源过于集中导致交通拥堵。

早在20年前就提出在通州建立副中心，但没得到响应。这事应该政府先带头，而不是商家带头，政府机构带头外迁，自然而然的资源就会跟着外迁平衡，所以这些结构性的问题，就要从上边下决心。

控房价须另辟蹊径

自2003年以来，中国政府出台了一系列房地产调控政策，但房价仍成为近年来国人纠心的话题，所以调控房价必须另辟蹊径。

从供求关系的角度看，市场化手段的扩大供给，看似对调控房价的效果会十分明显，但同时也会给经济社会留下更多的后遗症。

首先，扩大供给意味着有更多的城镇土地（稀缺资源）要变为住宅用地。其次，中国最大的问题是房屋空置率过高，扩大居民商品房的供给，势必导致未来供求缺口进一步扩大。第三，扩大住宅用地和住宅供给意味着银行等金融部门给房地产行业的融资规模和占比都会增加，加剧潜在金融危机的严重性。

中国房地产已形成规模庞大的市场，应规范起来。借鉴证券市场推行“公开、公正、公平”的三公原则，即商品房持有和交易的信息需要在一定范围内公开，交易过程要公正，获得商品房的方式和价格要公平。其中公开透明是最重要的。而要实现公开透明，首先要实现房产信息的全国联网。

一旦实现了全国联网，就可以对涉嫌违规购房者进行查处：这就如过往监管部门对股市进行清理整顿一样，如对借用他人身份证开户交易或用“拖拉机账户”交易等行为，一律予以清理和终止；对于涉嫌内幕交易的行为，不仅要没收非法所得，而且要予以惩罚。对比来看，房地产市场似乎鲜有打击内幕交易的案例。

假如全国房地产信息可以实现联网，可以形成三大功能：楼市调控、房产税征收和反腐败。与住建部等政府部门联网，可有利于房地产调控政策出台更加精准化；与各级税务部门联网，可以有利于房产税的执行；与各级纪检部门联网，可以提升反腐效率。

同时，存量调控比增量调控更奏效。在房产交易环节应减免税，一可降低交易成本从而降房价，二可盘活存量市场，而在房产保有环节应征房产税，起征点略高些，累进征税，严打房叔。如今的政策恰好反了。而房产税的开征，是通过提高房产保有成本来优化房地产资源合理配置的，关键是如何制定合理的起征点。若开征，必须是针对中国居民房产总额占比最大的前10%至20%的群体，而非中低财富阶层。

既然政策的着力点是在抑制需求而非扩大供给；是在提高市场的透明度、优化房产资源配置，而非扰乱市场秩序；是在缩小财富差距，而非扩大差距；那么，房产价格经历大幅震荡之后回归理性的概率还是比较大。即便出现暴跌，总比用扩大供给的手段引发暴跌的结局要好，且存量调控政策奏效之后，还留有后手，可以通过刺激需求等方式来稳定房价。

大中城市房价普遍上涨

调控光靠堵行不通

中原地产监测数据显示：房地产市场在2月份呈现明显的一、二线城市量价齐涨现象。对于2月房价上涨，专家表示，新政出台后，恐慌性需求增多，且2月份还面临春节特殊原因等导致房价上涨，因此，调控调控光靠堵或行不通，需进一步细化和改进。

大中城市房价普遍上涨

虽然受到春节影响，但2013年2月份，全国主要楼市依然延续1月份淡季不淡的表现。中原地产监测的30个主要城市成交量1169万平方米，相比2012年的春节所在的1月份依然上涨1倍有余。整体市场在2月份呈现明显的一、二线城市量价齐涨现象。

特别值得注意的是，2月份一线城市上涨幅度明显超过全国平均水平。京、沪、广、深四大城市的房价上涨幅度远远超过其他二、三线城市。

中原地产市场研究部总监张大伟表示，在一线城市明显出现了购房者恐慌，新建住宅、二手房住宅的量价均明显上涨。目前一线城市房地产信贷政策相对宽松；同时，土地供应的稀缺和部分土地的溢价上涨提高了在售项目的价格上涨预期；再加上限购政策执行近2年后，积压的需求加速释放，特别是在“国五条”出台之前，许多购房者对房价的预期转向，出现了恐慌性入市的情况。

业内人士表示，主要城市房地产成交长期保持高位，房价持续攀升长期保持高位，这些使得房企融资、拿地的热情不断高涨。

普遍上涨原因多

对于二手房市场的波动，住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为，楼市调控新政策出台后，大家因为恐慌争相交易，特别是二手房交易规模较大的一

线城市和部分二线城市最为明显。但随着地方细则的出台及政策落实，成交量有望下降。

链家地产市场研究部张旭表示，2011年开始实行的楼市调控，虽然对于抑制投资性需求仍然有效，但供需关系并没有得到明显改善，因此随着需求的逐渐释放，供需矛盾也逐渐显露，导致限购作用逐渐递减。

中原地产市场研究部总监张大伟表示，2月份还有比较特殊的原因。从中原地产统计的12个重点城市新建住宅的供应量来看，2月比1月骤减了五成。这个是和春节、北方城建冬歇期、新建住宅供应减少有关系，这些供不应求城市的增加，就使得供需比矛盾突出。

北京大学教授陈国强指出，2月份房价全面上涨，首先是经济基本面向好，去年四季度以来的相关数据表明，主要的经济指标回升态势明显；同时，房地产行业本身从底部开始往上走，一些主要指标从谷底企稳回升。此外，包括十八大召开、新型城镇化及居民收入倍增目标等市场利好不断，使得房地产市场预期趋于积极乐观。去年底和今年初，很多购房者担心房价过快上涨而出手购房。

调控房价光靠堵行不通

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为，调控政策还有进一步细化和改进的空间。总的来讲，仅靠“堵”不是长久办法，整体设计、系统改革、疏堵结合才能解决涉及面广、复杂程度高的房地产市场问题。

中国房地产研究会副会长顾云昌表示，从过去10年来看，房地产不仅是最重要的消费品，也的确是一种不错的投资品，其原因就在于，房子能够增值保值。钱存银行，老百姓感觉是负利率；买股票又是一种被套牢的状态；收藏古董人们又怕上当。

专家表示，如果没有其他相匹配的投资渠道，房地产的投资性需求是堵不住的。要根本性地遏制房价，一方面要拓展政府从土地之外获取收入的渠道；另一方面要为民间资本拓展出有保证的投资渠道。北京大学教授陈国强认为，投机投资因素仍然是推高房价的重要原因，在一线中心城市的投机投资性购房比重还比较高，抑制投资投机应该会是将来一个长时间实行的政策。

秦虹认为，建立房地产市场调控的长效机制，关键要解决好以下问题：一是农村转移人口“市民化”的住房政策的问题；二是让地方政府摆脱对土地收益依

赖的财政体制的问题；三是如何解决房地产市场在大中小城市之间不平衡以及不同居民之间住房资源占有极不平衡的问题；四是如何开放居民多元化的投资渠道等问题。解决这些问题都有待相关的改革和谐推进。

今年中国房价泡沫将破灭

独立评论家牛刀日前表示，2013年中国房价泡沫将破灭。

中国经济主要的推动力是投资和出口。对楼市来说，每年有两笔资金会流进楼市，构成了中国楼市新增投机资金的主流：一笔是政府投资产生大量的灰色收入，另一笔新增资金是出口退税的钱。

今年新政府反腐力度加大，投资产生的灰色收入这部分资金有所收敛；而在出口退税方面，中国的出口企业已经出现全线亏损，如果美元指数继续涨，大宗资产价格会狂跌，所谓廉价资源在国际上已经不廉价，很多产业债务链会断裂，市场会大幅萎缩，很多出口企业会破产，出口受到毁灭性打击。基于这两方面的判断，中国楼市投机资金在2013年会出现大幅萎缩，甚至枯竭。

中国楼市一旦失去新增资金，结果可想而知。在此同时，可能会遭遇人民币汇率崩盘。日本当年就是在这种背景下出现日元贬值迹象，导致楼市其他资金纷纷流向外汇，直接刺破了房价泡沫。日本当年出现的崩盘一幕，很快将出现在中国。

“交易环节重税”难遏投机投资

新“国五条”各地细则渐次落地，宗旨与目标是遏制住房投机投资，要让以投资投机为主导的市场转型为以消费为主导的市场。但是从“国五条”及其细则出台的方式与程序、原则与内容等方面来看，整个房地产宏观调控政策没有根本性转变。

2010年“国十条”之后，政府已经看到房地产宏观调控的核心所在。当时“国十条”遏制房地产投资投机的工具很多，相关地方职能部门仅选择性使用，甚至于最有效的经济杠杆工具不使用，让中央政府不得不推出限购、限价这样的行政措施。这些政策对遏制投机投资作用有限，这是越调控房价越上涨的根源所在。

从内容来看，对遏制住房投资投机，发达市场经济体中有成熟而行之有效的

经济杠杆（比如信贷政策及税收政策），但“国五条”不让限购、限价这些行政手段退出，反之进一步强化，这是造成最近国内住房市场恐慌性需求涌出的重要原因。

只要购买住房就有利可图，只要住房交易的赚钱功能存在，投资投机者就能够通过不同的方式来破解这样的限制。

“国五条”宏观调控表面上的宗旨是坚决抑制房地产投机投资需求，鼓励住房消费需求。不过，要国内住房市场性质真正转向以消费为主导，就得去除住房市场的赚钱功能，有效的方法是通过经济杠杆来遏制。只有通过严格的事中及事后的税收限制，才能够把住房的投资投机与消费区分开。但“国五条”这方面的内容着墨甚少，能够起到限制住房投机投资的作用十分有限。有些地方出台的细则，对早几年前就该实行的20%住房交易所得税政策都是含糊其辞，这样要去除住房赚钱功能，让住房投机投资退出市场是不可能的。

正因为当前调控没有认识到去除住房赚钱功能、住房性质转型对遏制住房投资投机重要性，所以对于当前的高房价仍然希望通过供求关系来稳定房价，以为增加住房供给就可以让过高房价稳定或回归理性。这样的政策是假定当前住房市场是以消费为主导，但当前的住房市场仍然是投机投资为主导。由于两个市场的性质、定价基础、价格运行机制及供求关系完全不一样，“国五条”希望用解决住房消费市场的方式来化解当前国内住房矛盾，效果恐怕很有限。如果说国内住房市场不从性质转变，仍然是投机盛行，住房供给再多也解决不了高房价问题。

总之，对于当前国内住房市场，要让它健康持续地发展，最为核心的问题就是要去除住房的赚钱功能，挤出住房的投资投机需求，并让住房市场真正成为以消费为主导。这样才能把绝大多数居民的住房消费需求释放，让绝大多数人的住房条件得以改善。

资本加码商业地产

谨防过剩危机隐现

自楼市调控以来，每次调控都能把各路资本推向商业地产。在PE市场愁云惨淡之时，地产PE算得上一道“亮丽”的风景且近段时间，外来资本更是屡屡出手商业地产项目，但随着大量的商业地产项目在全国各地开花，业界对于市场过

剩的担忧越来越大。业内人士表示，商业地产泡沫一直都存在，只不过没有住宅市场的泡沫那么大。

新政利好商业地产

业内人士表示，“新国五条”重点打击的是住宅市场的投机，但从全国的情况看，住宅市场的投资空间已经不大，投资资金自然流向商业地产。以前很多小房企拿到土地证找银行贷款，空手套白狼。这几年调控，资金链断裂，一批小房企被淘汰。而做住宅项目的大房企则把重点转到商业地产，未来二十年是商业地产的天下。

在这块蛋糕的诱惑下，3月20日，银泰百货（集团）有限公司宣布更名为银泰商业（集团）有限公司，将更多拓展银泰购物中心新项目，图谋商业地产。2月，东方园林、维维股份和金威啤酒等非房地产行业的实体企业也宣布投资商业地产；2012年底，娃哈哈集团也开始涉足商业地产项目。龙湖地产宣称商业地产2013年将快速扩张，预计用15年时间，将商业地产利润占比从不到5%提升至30%。而根据招商地产计划，2013年，位于蛇口的海上世界综合体项目将全面开业运营，公司旗下在北京、漳州、南京等地开发的酒店、购物中心也将陆续亮相。招商地产副总经理张林表示，目前商业地产比重占招商地产投资额的10%左右，预计未来5年商业地产投资比重将达到15%-20%。

资本加码商业地产

在整个PE市场一片愁云惨雾之时，房地产PE却“一枝独秀”。自楼市调控政策趋紧后，频频传出房企资金链断裂的消息，房地产业对资金的渴求在某种程度上催化了房地产PE的繁荣。

清科研究中心的数据显示，今年2月募资金额环比下降73.2%，但地产概念基金新募集及新设立房地产基金各1支，占新募集基金和新设立基金数量的60%。与此同时，海外投资者通过各种渠道不断加码中国房地产市场。

2013年3月6日，MGPA旗下亚洲基金III号宣布，以2.635亿元成功收购位于上海嘉定区新落成的甲级办公楼大厦上海嘉亭大厦。2月份，华润金融控股设立的房地产基金完成了9.56亿元的募资，将与万科一起投资上海虹桥CBD项目，该基金LP为实力雄厚的机构投资者，如荷兰汇盈投资亚洲有限公司、麦格理资本，以及亚太地区市场领先的停车场管理及营运商威信停车场等。1月份，华平基金宣

布投资商业地产领域的专业资产管理公司同昌盛业。此前，全球最大的私募股权公司黑石集团联手华润集团，以30亿元拿下江苏南通一块商办用地，未来将建设总建筑面积达60万平方米的购物中心、办公楼和住宅。

房地产投资管理公司领盛投资策略及研究全球策略师Jacques N. Gordon表示，当前投资者避险情绪严重，全球经济增长步伐不一，缺乏高速增长的动力。不过，亚太地区仍是增长最快的区域，而中国一系列的改革将改变市场对房地产的需求。

谨防过剩危机隐现

随着大量的商业地产项目在全国各地开花，业界对于市场过剩的担忧越来越大。业内人士表示，商业地产泡沫一直都存在，只不过没有住宅市场的泡沫那么大。

领盛投资管理大中华区研究与策略部董事陈碧婷指出，从项目回报看，一线城市零售物业价格相对较高，投资意愿更多已经转向二、三线城市。而仲量联行的统计数据也显示，未来三年，全国多数城市的购物中心总量将至少翻一番。

公开数据显示，2012年，中国一线城市的购物中心整体空置率上升。二线城市的平均空置率为10.5%，高于2011年的10.2%。据了解，在北部的沈阳、中部的郑州和西南的成都，调查发现购物中心空置率都很高，这些城市近几年都在大量兴建购物中心。

专家表示，商业地产的供过于求早已经不是新鲜事。2009年初，几乎所有地产机构数据都认为一线城市的商业地产超过了需求量。但就在这些城市商业地产空置率基本得到解决的同时，问题逐渐指向二、三线城市。有数据表明，部分二、三线城市如成都、长春、佛山等地，在建和计划施工的综合体项目少则二十余，多则上百个，全国商铺待售面积则超7000万平。由于竞争激烈，一些耗资巨大的项目招商遇困，并陆续推迟开业。商业地产区域性、结构性过剩已经成为中国地产产业不容忽视的问题。

中国房地产市场的近忧和远虑

若干年来，处于“调控时代”的房地产行业，或多或少地脱离了市场化机制的自我调节，诸多行业问题也随之逐渐暴露出来。如房价越调越涨、城镇化被误

读、投机、投资性需求扰乱房地产市场等，这使全行业陷入了一种浮躁的情绪。业内表示，房产步入后“调控时代”，我国房地产市场正面临诸多难题亟需解决。

一、房地产正面临诸多问题

若干年来，处于“调控时代”的房地产行业，或多或少地脱离了市场化机制的自我调节，诸多行业问题也随之逐渐暴露出来。

首先是房价越调越涨、限购执法不严。从土地招拍挂，到国六条、国八条、国四条，再到限购政策，直至2013年最新出台的“国五条”，几年来房地产调控政策可谓层出不穷，房地产业界对此亦褒贬不一。但无论政府、学者、开发商如何激辩楼市调控，在购房者看来，房价越调越涨始终是不争的事实。与此同时，随着“房叔”、“房婶”、“房姐”、“房妹”等事件的曝光，一人多户也使限购执法不严的问题浮出水面。

其次，正在楼市调控“骑虎难下”之时，城镇化又被广泛误读为“房地产化”。新一轮的城镇化正在如火如荼地推进，然而在部分地区，城镇化却成为推涨地价、房价的契机，在地方政府的支持下，不少开发商无视当地市场需求和经济发展水平，借口提升城市水平大举圈地扩建，掀起了新一轮的“造城运动”。众多县级市要建超高层写字楼、大搞“城市综合体”。另有一些城市以加速城镇化进程为幌子，以建设工业园区为名，以获取土地出让收入及相关税费为目的，大搞扩城、造城运动。新一轮的城镇化似乎正演变成“地产的狂欢”。

第三，开发商借题材圈地、大盘卷土重来。工业地产、旅游地产、养老地产、商业地产等非限购领域兴起的同时，亦有不少开发商借到这些题材，大举圈地。尤其在旅游地产方面，海南便是典型一例。不足4万平方公里的土地上，动辄引来数十亿、上百亿的投资。云南旅游地产更达狂热的境地。而万达集团、雅居乐等企业更是重金下注旅游地产。事实上，瞄准旅游地产这块肥肉并不是这一两年的事情。数据显示，截至2010年底，国内已有超过50家房企涉足旅游地产，涉及项目金额超过3000亿元。由于在城市范围内针对土地的政策和限制繁多导致几乎已无地可圈，开发商库存压顶，生存压力越来越大。于是，城市边缘地区，特别是旅游区域就成了开发商打擦边球、大肆圈地的灰色地带。

二、投资性需求造成“供不应求”

当前，我国房地产市场面临严峻考验，这使全行业陷入了一种浮躁的情绪。

而投机、投资性需求涌入房地产业就是扰乱房地产市场的一大致命因素。国土资源部副部长胡存智曾表示,近年来我国土地供应量足够满足城镇化和住宅市场的需求,但市场总是表现为供不应求的局面,其主要原因是投资性需求高涨。

从近八年我国住房用地供应数据来看,按照容积率1.5计算,可以建出的住房面积达到84.36亿平方米,按照人均30平方米的标准计算,可以满足2.82亿新增城市人口的住房需求。但值得注意的是,同期进入城镇的人口只有1.67亿人,虽然有地区间的差异性、房屋套型的变化等方面的问题,但总的看来供地充分。

专家指出,过去国内在供地指引等方面做得不足。在住房以及土地的供应方面,应更透明化,更加明晰。在土地供应量、供应地区、土地用途等方面,给出清晰的导向,使消费者了解未来的供应情况,这样就不会没有方向地乱买房产,也不会与市场脱节。

业内表示,现阶段我国已实行公开透明的土地供应引导。例如国土部规定地方必须在3月份最迟4月份公布全年供地计划,并标明供地用途等。因此,可以参考供应计划以考虑各项投资计划,起引导性作用。特别是2013年土地供应方面,要与前五年土地供应保持均衡,这意味着,如果低于这个平均值、供应减少要尽量保证达到这个平均值,如果高于这个平均值,则需要适当的收缩数量,以维护未来房地产市场供应的稳定。

但是,为什么供过于求的土地供应量,表现出来的情况却是供不应求。业内指出,主要原因还是在于投资性需求过于旺盛,在居住需求已经得到满足的情况下,投资性需求觉得供不应求,因此表现为供不应求。投资性需求是我国房价上涨的主要原因。

三、中国房地产市场应从量向质转变

据国研中心根据第六次(2010)人口普查数据和相关数据推算显示,到2010年这些年来积累存量住房全中国是179亿平方米,2.2亿套的住房,从总量而言,按照2010年的常住人口的家庭户来算,达到了户均1.02套住房,但从成套住房来看,包括厕所厨房的是户均0.73套。

这样的情况到2015年“十二五”以后,户均城镇家庭户会达到1.08套,以全世界的经验来说,达到这样的水平以后,住房市场就达到峰值,开始出现下行。

国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲表示,这说明我国已有大量

存量房，中国住房最短缺的时间已经过去。下一步我国房地产除了不断建房子的数量型发展以外，更重要的是要向提高质量发展。例如，应该从一线和二线城市的结构的问题角度看中国市场整体的存量和未来的发展。

对此，高富诺集团董事长莱斯利·诺克斯也表示，房地产行业的确具有较高吸引力，但是由于房地产市场是长期的市场，因此，不能仅根据当前的短期趋势做出建房决定，而是参照可持续的发展模式，在宜居、适合发展的城市进行发展。另一方面，我们在满足当前需求的同时，还应保证质量，让它可以长期存在，从而实现持续的增值和价值回报。例如国内也有很多人在香港、东京等地买房，中国买家很看重质量，他们在海外买房是买好的房子，以实现长期的保值增值，在国内应该也是一样的需求。

四、房产市场诸多问题亟待解决

1、利用金融政策针对性调控

业内表示，在房地产市场调控方面，我国房地产市场出现分化。如果说十年前各个地方都缺房子，到现在为止，一线、二线和三四线的城市出现了分化的状况，北、上、广、深可能还缺房子，但在一些三四线的城市并不缺房子。

国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲表示，未来可能会有更多鄂尔多斯、温州逐步暴露出来。因此，在调控政策方面，应考虑中国现在的状况。一线城市有它的问题和特殊性，三四线城市有它的问题，调控需要更加的细致，一刀切措施可能不太适合了。应该有针对性地去进行房地产调控和所谓的社会管理。

2013年房地产市场走势主要取决于调控政策和金融政策两大因素。对于房地产市场影响较大的除调控政策外，便是金融政策。

货币发行量以及贷款的松紧与优惠程度决定着市场走势。如果今年货币量宽松，信贷放宽，再加上政策较为优惠，即使限购等调控政策趋严，房价也将继续上行。但如果信贷收紧，特别是二套房以上的信贷政策收紧，将会对市场产生较大影响。金融政策对家庭住房购买力影响最大，因此，在金融政策变化时，应采取对冲式方式，例如一面降低利率，另一面就应提高首付，这样进行对冲，不至于金融政策变化对房地产市场产生过大的影响。

2、强调差异性降低税负

绿地集团董事长张玉良表示，现阶段房价上涨比较快的地区，只是一线城市和部分省会城市，全国绝大部分城市市场比较平稳。不过，必须注意到，在加速城市化阶段，经济快速增长促使至少在未来十年市场会有较大空间。但是，由于一线城市和部分省会城市人口短时间集聚，导致大城市病等综合性问题。与此同时，在城镇化的背景下，我国一线城市较强物产增值驱动的存在，是整体形成的，这也是造成一线房价不断高涨的主要原因。

因此，在未来调控过程中，应强调更大的差异性，从人口导入、导出流向、聚集度等方面决定是否需要限制。而对特大型城市应合理规划城市布局，控制房价，另外应减轻交易环节的综合税负。税收在开发企业中，占房价20%左右，因此，在供不应求的城市，客观上负担会转嫁于消费者，再加上土地供应中的税负，负担则更重。除此之外，在国际金融政策大环境下，应加强货币的供应量和国内的综合作用。

3、调控需有针对性

国土资源部副部长胡存智指出，未来房地产市场在保证充足供应量的前提下，调控政策应适时将行政手段转化为经济手段。行政手段调控虽然显效快，但是副作用也大，执行起来是有困难的。

调控需有精确的针对性。房地产是相对独立的，或者是相对隔离的区域性市场，不同的城市间差别较大，例如房价、住房供应量、保障房数量等方面均有较大差异，因此调控政策要有差别化，具有精确的针对性。一些三四线城市可能还要培养、培育房地产市场，一线城市可能过热，必须抑制。

除此之外，应调整房地产税收，把投资、投机性需求引导到两套房之内，从而使第三套房及以上的房子失去过多的投资价值，利用保有环节不动产调节税使现在供不应求的局面能够得到扭转，使大量的存量房，逐步进入到供应环节，增加市场供应量，这样的市场是稳定且可持续发展的。

“商业地产过剩”说法过于短视

中国城乡建设经济研究所所长陈淮日前表示，“商业地产过剩”说法过于短视。

住宅限购，似乎给商业地产开放了一道闸口。近两年来，全国多个地方的商

业地产也呈现井喷状态。对于商业地产的蓬勃发展，难以断言是否有局部地区出现过剩，但就全国范围来说，并不应该短视城镇化下商业地产的发展前景。

事实证明，对于城市化、城镇化的预期，有99.9%的判断都是短视的。例如，当初很多人说珠三角有5个国际化大机场，机场已经过剩了。然而十年都没过，广州机场三次改扩建、深圳机场两次改扩建，也不够用。一个新城区的培育，确实需要10-20年的培育期，而中国大部分地区的商业配套并不完善，商业公有配套还需要和居民生活配套相结合，升级换代的商业需求在未来会是急剧增长的需求。

不过，虽然商业地产的发展很被看好，甚至近十年来说中国的政策对商业地产是最为稳定的，但投资商业地产危大于机，散户投资商业地产的在国际上是很少的，通常是大基金大中介来进行，因为散户承担风险的能力不强。开发商面对一个个散户卖商铺，将来的风险也只能由中介来收拾。

未来政策方向是供给和需求双向管理

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹日前表示，未来的政策方向应该是对市场供给和需求的双向管理。

我国现在人均住房面积为32.9平方米，但是不同家庭间差距比较大。基于市场化发展的前提来讲，我们现在不是一个绝对短缺的时代，而是一个不平衡的时代。

在这样的市场现状下，今后的住房市场不是简单的增加供给，而是对供给和需求的双向管理，即不是简单地增加供给，也不是简单的管理需求。因为只增加供给不管理需求的话，增加的供给会更多流向有能力增加住房资源的家庭，结果会是让平衡状况继续拉大，导致矛盾更加突出。

那么，简单的增加需求，把投机投资控制住也可以。每年的新增供应量还比较大，还要住房短缺的地方增大供应。

所以，今后的政策方向一定是供给和需求双向管理。管理的结果，一方面是继续对新增的投资投机性需求进行抑制，如通过限购、税收等政策手段；另一方面是通过供给，满足城镇化下的新增自住性需求。

另外，房地产企业要有对市场趋势的判断能力，即对趋势的正确判断，这一

点非常重要。同时，企业要把握谨慎的投资策略、实施多元化的战略和进行正确融资。

开征房产税不应该犹豫

自2011年年初，上海、重庆两地开始进行房产税征收试点以来，房产税改革一直在传闻和改革中摇摆不定，各界人士争论颇多。有人认为，房产税会推高房价，增加居民负担，有人则认为，在目前减税呼声很大的情况下，将房产税定位于增加地方政府财政收入容易在社会上产生厌恶感，造成政策推动上的难度。专家指出，房产税是长效机制，是完善地方财税体制必须要走的一步，在完善征收标准和征收机制的前提下，扩大房产税试点甚至大面积推开不应犹豫。

一、房产税试点收效甚微

2011年初，上海、重庆两地开始进行房产税征收试点。重庆房产税的征税对象主要是独栋别墅和高档公寓，上海的征收对象则是新增房源。全年重庆涉及征收房产税的住宅只有9400套，个人住房房产税不足1亿元；上海应缴纳个人住房房产税的住房接近2万套，具体征税金额没有公布，但是数额也不会太大。

2011年，上海地方财政收入完成3429.8亿元，重庆市地方财政收入超过2900亿元。相比而言，两地合计不超过3亿元的房产税收入对地方财政贡献甚微。由于征收范围过小，所以，房产税的试点效果并不明显。

自房产税试点在重庆和上海启动，时间已经过去整整两年，在此期间，扩大试点改革一直在传闻和辟谣中摇摆不定，改革没有丝毫进展。近期，关于扩大房产税试点的争论很多，有人认为，征收房产税会推高房价，增加房屋租金，从而增加城市居民的负担。有些人则认为，在目前减税呼声很大的情况下，将房产税定位于增加地方政府财政收入容易在社会上产生厌恶感，造成政策推动上的难度。还有人认为，房产税的立法程序有争议，征税目标不清晰，制度框架不明确，使得这项政策不可能大范围迅速实施。业内表示，虽然从上海、重庆试点来看收效不大，但这项改革不是被长期搁置或陷入无休止的争论的理由。

二、从国际经验来看60%房屋可征

1、国际上房产税是主要税种

房产税属于国际上具有通行性的税种，世界上多数实行市场经济的国家都征

收房产税。房产税是欧美等国县、市以下政府的主要财政来源。加拿大、澳大利亚、新西兰等国家的财产税（主要是房产税）占地方税收的比重都比较高。据统计，16个经济合作与发展组织国家（OECD）这一比重的平均水平约为43%。1942年，美国房产税占地方财政收入的比例高达92.2%，到1977年下降到80%，2007年，比例仍然达到72%。1977年，美国50个州征收的房地产税总额为625亿美元，到2007年达到3831亿美元，增加了5倍。房产税税基不可转移，管理容易，收入稳定，符合受益原则，作为地方政府的主体税源是没有问题的，也与我国进一步完善事权与财力相匹配的财政体制要求相吻合。

2、我国60%房屋可征

2001-2011年，我国房产税由157亿元提高到1102亿元，年均增长17%，房产税占土地税收的比例显著下降。这主要是由于非经营性房产没有纳入征税对象。如果未来对城镇非经营性房产征税，那么，房产税规模将会大幅增长。

考虑住房基本保障功能和低收入群体的承受能力，在我国现有城镇住房中，有60%的房子可以在房产税征收范围之内。2011年，全国城镇有135亿平方米的住宅可征房产税，平均房价是5377元/平方米，房产税税率是1.2%，那么住宅部分的房产税可以达到8700亿元，加上商业地产已经征收的房产税，整个房产税规模大体是10000亿元，占当年地方财政收入不足20%。这一比例仍然明显低于美国1942-2007年财产税占州和地方财政收入35%的平均比例。随着住宅面积和房价的稳步增加，房产税有可能逐渐成为地方稳定的主体税种。

三、房产税好处显而易见

1、征税负担可承受

房产税会给民众增加一定的负担，根据国际经验，各国在设计房产税税基和税率时，都会充分考虑人的基本居住需求以及低收入人群的承受能力，所以真正纳入征税对象的房产（或房产价值）只是全社会住房的一部分，税率也不相同。

从国外情况看，房产税的负担还是存在的。根据美国统计局提供的数据，2009年，美国自住房估价中位数是18.5万美元，家庭房地产纳税额中位数是1917美元。2008年，英格兰平均每个家庭缴纳的房地产税为1146英镑。2010年，法国共有56.2万户居民缴纳了房地产税，共计33亿欧元，平均每户交纳5854欧元。但是，显而易见，这种负担是必要的。只有这样才能增加住房的持有成本，抑制投机炒房，

保护房地产市场的稳定。

在国外，房地产税主要用在街道整修、公园、垃圾清理、警察、消防、教育、公交、博物馆、图书馆等公共开支上。有了房产税的支撑，地方政府就拥有了相对稳定的财源用于城市的建设与运营。

2、房产税有利遏制地方依赖土地财政

长期以来，我国的地方政府也有一定比例的预算内资金可以用于资本性支出，但是，地方政府经常以本级财政收入难以满足经常性支出需要为名，把建设性支出责任推给上级政府甚至中央政府。因此，地方预算内资金用于建设的比例很小。

通常国外的地方政府会拿出20%的预算收入用于资本性支出，我国的比例远远低于这一水平。如果我国通过法律形式明确了房产税作为地方政府的主体财源，房产税就可以与城市维护建设税等税种一起，成为地方政府基础设施和公用事业建设的重要资金来源。财力与事权相匹配，地方政府也就很难再将责任向上推诿。

如果地方政府缺乏稳定、规范的财力保障，以土地出让和土地抵押贷款融资为特征的土地财政就难以退出，这也为地方政府反对征地制度改革找到了借口。

开征房产税并形成地方政府主体财源有利于推进现有土地财政模式的转型。2011年，我国土地出让收入上升到33166亿元，土地成本23630亿元，土地净收益只有9536亿元。而按照上述房产税征收方法，房产税收入可达万亿元，高于同期土地出让净收益。如果房产税能够实现对土地出让收益的部分替代，地方政府建设性支出得到财力的保障，就有条件对现有征地制度改革，包括严格界定公益性和经营性建设用地，限制政府行政性征地的范围；非公益性的用地需求通过农村集体建设用地直接进入市场加以解决等等。就可以从根本上减弱了土地财政对居民消费与福利、社会和谐与稳定以及财政金融风险的负面影响。

现在看来，开征房产税的好处是显而易见的，它是完善地方财税体制必须要走的一步。以居民承受能力不足或体制环境不具备为借口推迟政策的出台只是一种借口。

房产税迟迟不能推开的主要原因还是背后的房产信息较为敏感，涉及所谓“隐私”，作为决策者的政府官员就有许多人不赞成。要征收房产税，就必须实现全国房产信息系统的联网，这会使贪官或财富来路不明的富人的多套房产无所遁形。

由此看来，开征房产税对广大民众来讲还是个意外之喜，而这对于政治体制改革的意义也许比对财税体制改革本身的意义还要大。因此，在完善征收标准和征收机制的前提下，扩大房产税试点甚至大面积推开已势在必行。

四、房产税征收基础已具备

1、技术已逐步完备

去年，国家税务总局组织来自全国36个省份的71名税务系统工作人员，在中国人民大学培训房地产估价技术，该技术将在未来的房产税征收中用于税基计算。与这项培训同步进行的是存量房信息系统建设。

在个人住房信息系统联网方面，事实上在去年就确实加快了工作进度。按照国务院的要求，全国40个重点城市的个人住房信息系统，应于2012年6月30日前实现与住建部联网。

对此，住建部负责人在3月份已经公开作出回应，目前40个重点城市住房信息基本上已经联网。按照此前住建部的计划，今年6月底将完成500个城市的住房信息联网工作。由此看出，不管是在技术人员还是全国住房信息系统的完善上，房产税征收技术已经完备。

2、具体征收方式还需探索

如果说征收房产税势在必行，那么怎么征收，是对存量征收，还是对增量征收，怎么避免重复征收等问题。业内人士表示，从试点情况来看，上海是增量进行征税，其实增量征税对于新进入房地产的人会有打压作用，对以往已经持有大量房产的人没有多大作用。比如以前很早进入了市场，“房叔”或“房婶”手上拥有十几套甚至二十几套住房，这样的人不征税非常不公平。

还有一些征税，如果征收的税率特别低，比如零点几的税率，征收门槛设的比较高。重庆每年高档住宅进行征税，随着房价上升，每年标准也在上升，在这样的情况下，把房产税的门槛抬得过高，对于打压房地产价格没有起到多大作用。最好、最公平的方法是把存量也一起进行征税，而且以拥有几套房或多大的面积进行计算。

专家认为，房产税征收对于遏制炒房投机、引导理性消费能起到一定作用，但计征方式、税基、税率、征税对象等仍需要改革和调整。在房产税扩容的同时，需对房地产税收体系进行梳理，征减结合、以征促减，避免增加社会负担。

地产泡沫和地方负债正成为主要金融风险

中欧陆家嘴国际金融研究院院长吴晓灵日前表示，地产泡沫和地方负债正成为主要金融风险。

房地产泡沫和地方政府的过度负债问题正在成为当前中国的主要金融风险，并伴随着中国城市化的进程在不断积累，而这两个问题背后有存在着经济增长方式缺陷与经济结构失衡等深层次原因与问题。

风险的存在与积累往往也是改革的契机，金融风险的控制乃至化解需要把短期调控政策和长期发展政策有机结合起来以综合应对。

从短期政策调控方面来看，需要深化地方自主发债与房产税的配套试点，稳妥处理地方融资平台问题，划清融资平台与地方政府的界限，同时要稳定当前的房地产市场宏观调控政策并增加中央政府的社会福利和民生投入。

而就长期政策完善建议而言，则应该进一步加强财税体制改革步伐，合理分配中央与地方的财政收支权限，同时要不断加强金融体制的深化改革，通过金融体系的逐步市场化和现代金融企业制度的完善来优化资源配置的效率，缓解风险压力。

卖房增值收益征 20%税必将推高房价

南京大学不动产研究中心主任高波日前表示，卖房增值收益征20%税必将推高房价。

总的来看，新版“国五条”缺乏新意，只是在2010年的国办4号文的基础上政策更加严厉，而在构建房地产市场宏观调控的长效机制方面没有任何实质性进展。

考察近10年来政府对房地产市场的宏观调控，发现存在不少失误。例如，2004年的调控重心放在抑制住房供给上，结果造成了2004、2005年房价暴涨；2008年四季度推出的经济刺激计划，对房地产市场产生了强大刺激，导致2009年房价暴涨；2011年对部分城市实施住房限购政策，使非限购城市房价大涨。这次对卖房者增值收益征收20%的所得税，最终还是由买房者承担，将再次推高房价。

中国房地产市场的消费需求仍长时间存在，主要集中在消费者首次购房和改

善性需求，新一轮城镇化又将大量增加住房消费需求。所以，压制住房供给的政策，必然会遭到市场的报复。

事实上，只有在交易环节减税，降低交易成本，激活二手房市场，释放存量房，方能缓解房地产市场的供求矛盾。因此，对卖房者增值收益征收所得税，地方政府在制定实施细则时要实事求是，不能“一刀切”，应该建立楼市量增价稳的格局。

信贷过度扩张致房价快速上涨

对于中国M2，当前市场争论很多。有统计表明，2008年中国、美国、欧元区新增的货币供应量基本持平，2009年美、日、英、欧同时大幅减少新增M2，而中国的新增货币供应量以每年12万亿元水平连续增长4年，激增50多万亿元，实现翻番。因此，中国存在货币严重超发现象。也有观点认为，2012年中国名义GDP是2002年的4.5倍，M2余额2012年也大约是2002年的5倍，说明货币发行速度大体符合规律。因此，判定人民币超发不仅不科学，而有把中国M2妖魔化的嫌疑。

对于这些争论，由于统计的口径及参考的基点不同，当然会得出不同的结论。但这些不同的结论哪一个更为合理，能否够找出一般性的东西来理解近年我国所发生的货币现象呢？

其实，无论是用名义GDP增长和M2增长，还是看GDP与M2之比增长，来解释中国的货币现象所面临的困境是多余的。因为，这里不仅在M2和GDP的统计口径问题，更有GDP包括什么内容的问题，中国M2是如何生成的问题。

分析发现，房价快速上涨，住房交易量快速飙升，成中国M2最为重要的创造机制。也就是说，近十年来，随着房价快速飙升，不仅催发住房市场旺盛投资投机需求，也带动国内土地市场及地方政府融资平台发展。这些房地产的经济活动，无论是购买住房者，还是开发商及地方政府，都是通过信贷过度扩张的方式来进行。这种信贷的过度扩张转化到银行存款账户上，在央行的统计数据库也就成中国的M2。也就是说，在中国以一手房为主导的市场，由于房价快速飙升，带来房地产及相关行业的繁荣，而这种繁荣是建立在银行信贷过度扩张基础上的，而这种信贷的快速扩张最后转化为银行存款账户的中国M2。

比如说，在1998-2002年银行信贷扩张只有6.7万亿元，但是到2008-2012年

银行信贷扩张为35万亿元，社会融资总额达到63万亿元。可以说，无论是正规银行体系的信贷过度，还是社会其他方式不同融资信用过度，都会导致M2快速上升。而这种信用过度扩张，不仅在于让M2增幅上升，最为重要的是让整个资产价格快速飙升。国内不少城市的房价飙升10倍以上，不能不说是这种信用过度扩张的结果。

从世界金融市场发展历史来看，信用过度扩张方式是多样的，2008年之前美国信贷扩张是通过证券化的方式来进行；1997年亚洲金融危机爆发之前的信用过度扩张，是通过大量借外债进行；而近几年中国信用过度扩张，则是通过银行信贷方式来进行等。可以说，任何一种过度信用扩张，一定会推高资产价格，并让金融市场泡沫泛滥。当这种信用过度扩张严重超过实体经济所需要的货币边界时，金融危机也就出现了。

所以，近几年，国内信用过度扩张是不争之事实，房地产泡沫吹得巨大也是事实。从信用扩张这个角度来看近几年中国金融市场货币现象，许多问题就一目了然。

作者 中国社会科学院金融研究所研究员 易宪容

指导房价不如指导地价

地价对房价具有明显推动作用，而土地在公开出让之前，无疑属于比较稀缺的资源，更适合政府来指导定价。

北京市住建委日前表示，新建楼盘在申请预售资格时，开发商要报价。报价不能明显地高于楼盘此前的成交价格，也不能明显地高于周边同类品质的楼盘，住建部门会对报价进行引导和指导。

政府指导商品房定价在我国早有先例。南京在2007年就曾对商品住宅实施过以“政府指导价”为核心的价格监管制度。而且，这一次政府指导房价也有政策依据，例如，“国五条”就规定：对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。北京等地的地方细则中也有类似规定。

通过这种价格管制方式可以起到暂时稳定房价的目的，而且，还可以控制开发商利润，因为高价房多是“暴利房”，另外，有利于调整住房供应结构，通过

指导、干预房价可促使开发商多开发中低价位的普通商品房。

政府指导房价的效果究竟如何？不可否认，政府指导房价由于限制了价格，暂时会有一定效果，但有效期多久，最终效果如何，则有待观察。从历史经验来看，政府指导房价会带来两种结果：一种结果是开发商牺牲部分利润在政府指导价范围内销售；另一种结果是，开发商在限价期间不销售，而是延后销售，那么，房价暂时稳定之后，很可能会迎来大反弹。

有没有比政府指导房价更好的干预手段？显然，有多种手段可供选择。比如，可以干预地方政府的“利润”。根据官方数据粗略估计，政府和银行2012年从房地产获得收入4.7917万亿，占全年房地产业销售额6.4万亿元的75%。如果把75%减掉一半，房价必然下降。

与其指导房价不如指导地价。众所周知，地价对房价具有明显推动作用。例如，一块高价地块的出让，就会直接影响到周边房价。高地价不但影响当前房价，也会影响以后房价走向。而且，由于地方政府可以从高价地块出让中获得巨大利益，那么，地方政府与开发商就容易形成利益共同体，中央调控房价就会遇到阻力。

商品房不同于限价房、经济适用房，既然是一种商品，最好的办法是通过市场手段、经济手段来调控。而土地在公开出让之前，无疑属于比较稀缺的资源，更适合政府来指导定价，比如，对即将出让的土地设置一条红线，只能按红线范围内的价格出让，如果土地出让价格超越红线则不批准或无效。如此一来，地价对房价就没有推动作用了。而且，由于土地是地方政府“独家”经营，政府定价和政府指导价更适合规范垄断产品的价格。

国五条细则影响有限

近日，京沪深渝等20个城市新“国五条”细则地方版扎堆亮相。不过，并没有什么特别有力的“大动作”。“国五条”核心是“按个人转让住房所得的20%征收个人所得税”，除了个别城市，这一点在地方国五条细则上并没有明显体现。北京、上海发布的调控细则虽然提出会严格执行20%个税和提高二套住房的首付比例和贷款利率，但是如何严格、怎么执行都没有明确，到底怎么做还是未知之数。各地没有公布具体措施，在落实上有一定难度，从某种意义上讲已经成了一

纸空文，国五条”对房地产业或仅有短暂影响。

一、地方“国五条”细则不细

近日，地方“国五条”细则密集出台，除了京沪等个别城市以外，多数地方“国五条”细则不细。多地细则全文内容不过百余字，被戏称为“微博体”，且许多城市未涉及最受热议的限购、限贷以及“20%个税”等内容，较为温和，政策影响小于预期。

关于房价控制目标，京沪最严，提出新建商品住房价格保持稳定，其余多数城市的房价控制目标为不超过当地GDP或人均可支配收入实际增幅。限购政策方面，北京依旧位列排头，并且出台单身人士限购措施以修补政策漏洞，而该政策已于去年在上海执行。针对中央“国五条”中“先前并未限购的三四线城市酌情加入限购行列”的条款，地方政府的响应并不热烈，广州等地限购政策基本无新意，重庆继续不限购。

关于限贷政策，市场热传的二套房首付70%、利率1.3倍的说法并未落实。各地基本叫停第三套及以上住房贷款，至于二套房首付比例则表述模糊，北京称“进一步提高”，上海称“适时调整”，深圳“必要时候调整”，重庆“目标地区进一步提高”，对于具体数字均未提及，表述灵活。

对于20%二手房交易个税，仅有北京、上海、重庆等少数城市提出通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，依法按个人转让住房所得的20%计征，不能核定原值的则按核定方式征收，另外，“满五唯一”免税规定继续推行。但在实际操作层面，2005年建立信息系统前的房屋恐难核实原值，使该项政策的落实颇有难度。

用地供应方面，“全年供应量不低于前5年年均实际供应量”为多数城市的表述，由于保障房供应对新建住宅市场的影响有限以及土地供应传导的滞后，预计短期内难以改善房地产市场供应。

为规避二手房交易20%个税的政策，在3月末中央国五条细则出台后与地方细则出台前的空档期，二手房交易量飙升，造成末班车效应，提前透支了二手房需求，预期未来将造成短期内二手房交易量的下降。住建部政策研究中心原副主任王珏林表示，多数城市国五条细则表述模糊，缺乏操作细则，给的都是悬念，尽管短期内能在一定程度上稳定预期，但效果不长久。由于缺乏强制性指标，政策

对市场的影响力将逐渐趋弱，亟待建立长效机制。

二、国五条细则影响有限

1、公众对调控效果信心不大

虽然“国五条”和地方细则出台后，二手房交易有所放缓，但对于此次调控能否让楼价有所收敛，公众的信心并不大。中国房地产市场虽屡被调控，但房价仍是“涨”字当头。房价本已不低，却屡调屡涨。地方细则出来之前，有10万网民接受调查，约72%的网民认为“新一轮房产调控不能有效控制住房价格”。在深圳，只有5%的调查对象认为房价会下跌，近54%认为房价不受影响，治标不治本，41.37%认为反而会涨。

业内表示，楼市聚集了太多的利益诉求，楼市调控既不能完全靠行政命令完成，也不能完全靠市场自发秩序调整。严厉的限购调控已把不少投机和投资需求挤出市场，剩下的二套房需求多是改善型“刚需”。公众期望政府除了缩进信贷深挖投机，更应增加对低收入家庭的住房供应。

2、业内看淡“国五条”

二手房重新开放交易已过一周，但新一轮房产调控政策并没有将房价打压下来。华远董事长任志强表示，经济转型就是转到住房上。我国现在与发达国家住房消费比例指标相比较低，可能还要差个七八个点，还有一个增长的过程。所以经济转型就是从食品消费转型到住房消费。

与任志强的言论相呼应，面对“国五条”的调控，除部分地区房价出现短期震荡外，更多的地区出现了房价逆势上扬。

上海财经大学公共经济管理学院教授胡怡健表示，调控措施恐怕难以撼动房价，房价主要受制于需求拉动和成本推动，需求拉动因流动性过剩、货币泛滥、资金没有出路，被动性的购房。成本受土地价格、信贷成本上涨、税收增加影响；工资、社保、物价上升也能推动，现在不是单纯的投资推动房价上涨。

西南财经大学财政税务学院教授付志宇表示，“国五条”推出后民间反应较大，如采取假离婚等手段进行虚假转让等。3月份不但二手房销售大增，一手房价格也高企。短期内貌似跟调控目的背道而驰。

今年以来多地楼市的商品房库存总量不断下降。日前，上海易居房地产研究院发布报告显示，截至3月底，20个监测城市新建商品住宅库存总量为7224万平

方米，同比去年一季度减少6.4%，且库存出现了连续三个月同比和环比下滑的现象。目前库存量创17个月新低，水平大致与2011年10月份相当。

中央财经大学财政税收研究所所长曾康华表示，房价上涨势头没有受到抑制，银行和房地产商会有抵触。中央抑制房价主要是倾听民意。度过震荡磨合期，房地产交易会逐渐走高。

专家分析指出，“国五条”限制炒房投机，对刚需并无影响。二手房增加了交易成本，一手房市场或有助力。但一手房并非只有利好面，打击投机也影响一手房倒卖。市场前景比较平稳，它受制于诸多综合因素，不会单以某个国家政策为转移。人们的购房欲望大多处于非理性状态，目前只有部分人坚持泡沫会破，而即便认为泡沫会破的人也大多心存侥幸，买房仍被认为是对抗货币贬值、财产保值的有效手段。我国房地产业和购房心理充满畸形，会集全家之力购房，而后等待升值卖出去。但一年之后的市场怎么变化无法预测。

3、“国五条”细则影响有限

专家分析指出，房地产开发者主要受交易量影响，只要交易量保持一定规模，房企受影响不大。由于没有新楼盘出现，中心城区的二手房成为稀缺资源，税负由下游买方承担，20%个税的调节作用有限。真正的高收入者早就有充足的房源，不得不买的购房者多属于刚需。

厦门大学中国资本市场研究中心主任屈文洲认为，房地产成为投资的巨大市场。高收入者不怕增加一点税负，只要认为收益依然高于银行存款，还是会选择投资房地产。因此“国五条”对购房主力抑制作用不大。

有业内人士表示，目前的房产税、20%的交易税还不能抵消房产升值的利润，购房三年后再卖，虽然有20%的差价个税，但房价可能升值了40%到50%，那还是稳赚的。虽然“国五条”影响到部分人收益，但炒房依然有利可图，市场总体不会受很大冲击。再者地方财政比较吃紧，20%个税的落实也会大打折扣。从经验看，这个调控政策可能上半年紧，下半年松一些。调控方式一两年一变，变来变去市场也就对政策不敏感了。

汉宇地产市场研究部经理付伟表示，虽然3月CPI回落，但是经济环境未能明显改善，通胀预期不会因此改变。通胀会导致楼市需求难以降温。如果调控政策反反复复只是一再的抑制需求，调控房价的难度会越来越大。

专家指出，政策需通盘考虑，不能朝令夕改。通过个人所得税调控房价，恐非有效手段。个人所得税是商品销售结束之后的征税行为，属于下游环节，间接发生作用。通过直接对商品课税可能会影响更明显。

三、扭转供小于求才能解决问题

从对“国五条”的执行力度普遍偏松来看，大多地方政府并不认可本地房地产市场存在泡沫。这些城市在国五条出台之后，房价并有急刹，仍在持续上涨。

北京房地产协会秘书长陈志表示，北京细则相对是比较严的。与北京不同的是，武汉、南京、西安、昆明等地在各自出台的细则中，对20%个税如何征收、二套房首付和贷款利率等问题却未曾提及。还有更多中小城市并未出台细则。从北京、上海、广州等地获悉，目前房产交易与“国五条”出台之前并无差别，未满5年的普通住宅仍然是按照交易总价1%-2%征收个税。

虽然，各地对国五条如何执行不尽相同。但相同的是，开发商也不认为房价因此会下跌。SOHO中国董事长潘石屹表示，新的调控政策与过去十年的思路一致，还是相信行政的力量，而未考虑市场自身对价格的调节。华远董事长任志强则指出，过去很多调控政策都是针对开发商的，但这次“20%个人所得税”的征收却是针对购房者的，所以细则出台之后二手房交易量迅速下降，一手房则没有太大变化，价格甚至还略有上升。

业内表示，国五条的影响不是直接对房地产，而会间接体现在对上游原材料的影响，我国房地产市场需求的旺盛依然存在。只有从供求关系上进行调控才会更有效，但国五条并未改变房地产市场供应量小、需求量大的问题。

缩小城乡收入差距根本出路是加快城镇化

中国社会科学院经济学博士黄志龙日前表示，缩小城乡收入差距根本出路是加快城镇化。

中国城乡之间、地区之间和行业之间的收入差距正在不断扩大，而中国收入差距有将近一半来自于城乡之间收入差距。

原因有两方面，一方面，农村收入较高的，能力较强的农民，大部分都已经是在城市买房、定居或者落户，成为真正的市民。留在农村的是能力比较差的，在城市很难谋得出路的，要么是老人或者小孩，这种情况在中西部地区体现的十分

明显。

另外一个原因是因为房产的问题，农村尽管土地比较多，但是不可交易，是集体产权。住房是我们国家国民最大的财产性收入，城市居民获得了大量的财产性收入，至少这两个方面的原因导致现在城乡差距越来越大。

要缩小这个差距，根本的出路还是要把大部分的农民转变为市民。政府提出要加快推进城镇化，现在的城市化速度尽管很快，但是城市化水平还是比较低的，刚刚过了50%。从国际比较来看，城市化水平远远落后于工业化水平或者经济发展水平，所以要加快推进城市化。另外一个出路就是农业的生产方式要逐渐的从当前的传统小农的生产方式，转变为集约化的或者规模化的生产方式，并且要多样化的生产形式，这才是缩小城乡差距的一个根本出路。

政策动向

国土部：启动城镇低效用地再开发试点

近期，国土部印发《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》，确定在内蒙古、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、江西、湖北、四川、陕西十省（区、市）开展试点，推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构。

该意见要求，符合土地利用总体规划的下列城镇存量建设用地可列入试点范围：国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；不符合安全生产和环保要求的用地“退二进三”产业用地；布局散乱、设施落后，规划确定改造的城镇、厂矿和城中村等。试点省份将按照该意见的规定，选择1至2个市（区）作为试点城市，编制试点工作方案，同步开展城镇低效地上图入库工作，报国土部批准后开展试点。

住建部：今年保障房基本建成 470 万套

住房城乡建设部日前发布的通知强调，努力增加保障性住房有效供应。

通知表示，加快落实年度建设任务。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。各省（区、市）住房城乡建设（住房保障）部门要会同有关部门，督促市、县尽快将确定的年度建设任务落实到具体项目，抓紧开展立项选址、征收补偿、勘察设计、施工手续办理等前期工作。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。通知称，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条件、程序和轮候规则。

北京：二手房纳税新政

近期，北京市地税局联合市住建委发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关税收问题的公告》，明确北京“国五条”细则执行后的纳税问题。

公告明确，自2013年3月31日起完成网上签约的二手房交易，办理房屋转让个人所得税纳税申报时，纳税人应按照规定提供据以证明房屋原值的相应凭证。能够确定房屋原值和有关合理费用的，个人所得税税款按照现值减去原值减去合理费用余额的20%计算。主管税务机关通过税收征管、房屋登记等信息系统也未能核实房屋原值的，个人所得税税款以本次房屋交易价格按核定征收率1%计算。当购房发票和纳税凭证上的房屋成交价格不同时，税务机关将按照价高者计征。

北京：二套房贷首付提至七成

中国人民银行营业管理部近期发布《关于调整北京市差别化住房信贷政策的通知》，提出贷款购买第二套房的家庭，首付款比例不得低于七成。

央行营管部表示，通知除了调整第二套住房贷款政策，还明确对在北京市住房和城乡建设委员会房屋登记信息系统中显示无房、在中国人民银行个人信用信息基础数据库中有一笔住房贷款记录、第二次申请贷款购买住房的家庭，仍执行首付款比例不低于60%的政策。根据通知，首套住房贷款、第三套及以上住房贷款的相关政策要求不变。贷款购买首套自住住房的家庭，继续执行最低首付款比例30%的规定，继续暂停发放家庭购买第三套及以上住房贷款。

北京：保障房申请按门槛最宽的公租房标准执行

近期，北京市住建委公布从2013年4月19日起，北京市民无论申请廉租房、经适房，还是限价房、公租房，都要统一填写“保障房申请核定表”，将在全市范围内实行保障房统一申请、审核，所有保障房申请家庭全部按公租房标准统一申请审核，并可先配租公租房解决居住困难，待有可配售房源时再摇号配售。

此前，保障房申请家庭提出申请时，是按照各类保障房的收入、资产、住房等“门槛”标准提出申请某一种保障房。市住建委表示，4月19日起，申请保障房的家庭，将统一填写一份《北京市保障性住房申请家庭情况核定表》，统一按照现行公租房准入标准、审核程序进行审核，审核通过并获得备案资格的家庭，将被纳入住房保障范围。这也意味着，将按照最宽的“入口”纳入保障范围。

上海：严格二套房信贷，强化审查离异等借款人资格

上海市人民政府办公厅日前印发贯彻《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的实施意见，意见指出，坚决抑制投资投机性购房。

上海的《意见》指出，坚决抑制投资投机性购房。进一步严格执行国家和该市的住房限购措施和相关操作口径。房屋管理、税务、人力资源社会保障、民政等部门要加快研究建立购房人及其家庭成员在本市拥有住房情况、购房人纳税或社会保险缴纳情况、购房人婚姻状况信息交互共享，完善住房限购措施的操作流程。

意见指出，要继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好首套房贷款的首付比例和贷款利率政策；严格执行第二套住房信贷政策，重点强化对异地、外籍、离异、低龄人群等借款人的贷款资格审查，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款；严禁发放第三套及以上购房贷款。

广州：公租房无故空置 3 个月将被收回

近日，《广州市保障性住房小区管理扣分办法》开始征求市民意见，其中引人关注的是对即将正式推出的公租房作出了规定。根据该办法，公租房租户无正当理由连续拖欠租金3个月或累计拖欠租金6个月的，公租房租户无正当理由连续空置住房3个月以上的，均将被视为非常严重违规，一律收回房屋。该办法还指出，正当理由是指因就业、就医、就学等原因导致房屋空置，且已提前书面告知市住房保障办，如未告知，则视为非正当理由。同时，每月收入不足支付租金而导致拖欠租金的，可视为正当理由。保障房小区住户如果出现非常严重违规行为，承租公共租赁住房的，广州市住房保障办将终止与租户的房屋租赁关系，购买保障性住房的，将要求其退还所购买的保障性住房。

深圳：二手房过户恢复为 5 个工作日

深圳市房地产权交易中心表示，随着二手房交易数量由此前的暴涨恢复正常，深圳的存量房转移登记办文时限恢复为5个工作日。

深圳市房地产权登记中心存量房转移登记办文此前已经实现5个工作日办结，

近期新“国五条”调控措施出台后，深圳3月份的二手房过户业务激增。因此，市房地产权登记中心将办文时限调整到8天，但仍难以应对抢闸过户潮。从3月27日起，存量房转移登记办文时限延长至依据《深圳经济特区房地产登记条例》规定的30个自然日办结（光明、坪山辖区存量房转移登记业务除外）。自深圳版新“国五条”实施细则在3月最后一天落地，二手房过户潮消退，进入4月份后，深圳二手房市场逐步回归至合理水平。根据这种变化，市房地产权登记中心再次恢复了此前5个工作日的办文时限。

贵阳：住房商贷不能转成公积金贴息贷款

日前，贵阳市公积金管理中心表示，住房商业贷款可以转成住房公积金贷款，但不能转成住房公积金贴息贷款。

贵阳市住房公积金管理中心称，贴息贷款启动后，如果在以前办理了商业贷款，如果符合相关条件，可通过“商转公”将商业贷款转成公积金贷款，但不能转成住房公积金贴息贷款。职工在商业贷款期间，由于商业贷款利率与公积金贷款利率不同而产生的利息差，市公积金管理中心不予补。贴息贷款不是一种补贴政策，而是新的贷款品种。经过中心测试，实际支付的利息减去贴息，算下来贴息贷款和公积金贷款付款一样多，只是采用商业贷款的形式。

太原：缴纳公积金者今后可在异地购房

太原市住房公积金管理中心近日表示，在太原市缴存住房公积金的职工，无论是外地户口还是本地户口，在外地购房都可以向太原市住房公积金管理中心申请公积金贷款。

但需要注意的是，贷款担保方式仅限采用房产抵押和质押担保，并且不可以用此房担保。如果是散户个贷业务，应自贷款受理起10个工作日内完成贷款审批（不含因个人征信、签署合同、办理担保等因素所占用的时间）。

申请贷款时，只要提供所购买房屋的“商品房销售许可证”复印件、网签的“商品房买卖合同”原件、首付款收据原件，就可以办理。此外，根据地区不同，申请时提交的材料也有所不同，市民在办理前可提前致电各县（市、区）公积金分理处咨询。

天津：严查购房家庭住房套数

天津市近期发布《天津市人民政府办公厅关于进一步做好天津市房地产市场调控工作的实施意见》（以下简称《意见》），明确2013年新建商品住房价格控制目标。

《意见》要求坚决抑制投机投资性购房，包括严格购房家庭资格初审，对购房家庭的住房套数进行核查，对各类证明材料或住房套数不符合限购政策规定的居民家庭限制其购房；严格购房家庭资格复核，各区县房地产管理部门在办理商品住房买卖合同备案或二手住房权属转移登记时，要对购房家庭拥有住房套数情况和相关证明材料进行严格复核，对不符合住房限购政策规定的，不予办理相关手续。

兰州：出台房产中介经营十条“禁令”

“国五条”出台后，兰州市二手房的成交量持续上升，多家二手房中介机构借机收取数千元甚至更多的“加急费”，为此，兰州市房管部门近期发布房屋中介经营十条“禁令”。

该“禁令”中，明确了要求中介机构和经纪人中介代理收费不得高于物价部门核定的收费标准。同时不得捏造散布涨价信息、不得低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价、不得诱骗消费者交易或者强制交易；不得为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的而签订“阴阳合同”、不得承购、承租自己提供经纪服务的房屋；不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务等。

法 规 附 文

北京市人民政府办公厅贯彻落实 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》精神 进一步做好本市房地产市场调控工作的通知

京政办发[2013]17号

2013年3月30日

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

近年来，本市坚决贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，取得了积极成效。为进一步巩固调控成果，坚决落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）精神，结合本市实际，经市政府同意，现就有关问题通知如下：

一、切实承担稳定房价工作的责任

（一）高度重视房地产市场调控工作。坚持房地产市场调控、坚决抑制投机投资性购房，既是促进房地产市场健康发展、保障首都人民群众住有所居的需要，也是本市实现人口资源环境相协调、推动城市可持续发展的需要。当前，本市房地产市场调控仍处于关键时期，各区县政府和市有关部门要充分认识房地产市场调控工作的重要性，增强工作的主动性和自觉性，毫不动摇，常抓不懈。

（二）认真落实房价控制目标。继续严格执行各项调控政策和措施，保持房地产市场总体平稳。2013年本市房价控制目标是：全市新建商品住房价格与2012年价格相比保持稳定，进一步降低自住型、改善型商品住房的价格，逐步将其纳入限价房序列管理。

（三）建立稳定房价工作责任制。市发展改革、住房城乡建设、规划、国土、税务、公安、民政、财政、人力社保、工商等部门要密切配合，加强联动，认真落实好本部门承担的房地产调控工作任务。各区县政府要认真落实各项调控措施，

切实做好房价稳定工作，确保辖区内新建商品住房价格与全市房价控制目标总体一致。

二、坚决抑制投机投资性购房

（四）继续严格执行住房限购措施。按照《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）等文件要求，继续严格落实住房限购措施。自本通知下发次日起，本市户籍成年单身人士在本市未拥有住房的，限购1套住房；对已拥有1套及以上住房的，暂停在本市向其出售住房。

（五）严格购房资格审核，加大执法查处力度。本市成立专门的购房资格审核机构，统筹住房城乡建设、公安、税务、民政、人力社保等部门，进一步完善工作机制，加强购房资格联网审核。严肃查处限购措施执行中的违法违规行为，对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的房地产开发企业和中介机构，暂停网上签约，责令限期整改，并严肃处理相关责任人；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同。对不如实申报、提供虚假材料骗取购房资格的家庭，不予办理产权登记手续，家庭承担相应的法律责任，且5年内不得在本市购买住房。构成犯罪的，将依法追究刑事责任。

（六）继续严格实施差别化住房信贷政策。各商业银行、北京住房公积金管理中心，要继续落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，继续暂停第三套及以上住房贷款发放；进一步强化购房人贷款资格审核，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，严禁向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。中国人民银行营业管理部、北京住房公积金管理中心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款比例。

（七）充分发挥税收政策的调节作用。继续推进存量房交易计税价格动态调整工作。税务、住房城乡建设部门要密切配合，根据市场情况适时提高定价过高、预计增值额过大的房地产开发项目的土地增值税预征率，加强预征和清算管理，加大稽查力度。对个人转让住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，应依法严格按照个人转让住房所得的20%

计征；不能核实房屋原值的，依法按照核定征收方式计征个人所得税。对个人转让自用 5 年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税。

三、增加普通商品住房及用地供应

（八）稳定普通商品住房用地供应。统筹考虑本市人口、资源、环境因素，保持适度土地供应规模，2013 年本市住房用地供应计划为 1650 公顷。继续完善土地出让方式，通过“限房价、竞地价”等方式增加自住型、改善型住房的土地供应。土地出让前，住房城乡建设部门要提出商品住房项目的住房建设套数、套型建筑面积、设施条件、开竣工时间等要求，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。

（九）完善土地市场监管。继续实行供应计划地块公布机制，合理安排土地开发供应节奏和时序，稳定市场预期。加快存量土地储备开发力度，尽快形成实际用地供应。对已供应的土地，督促尽快开工建设，加大闲置土地清理、公示、处置力度，密切跟踪土地供应后开发建设进度，强化房地产用地供应和开发利用的全过程监管。

（十）加快普通商品住房供应。发展改革、国土、规划、住房城乡建设等部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报制度，督促房地产开发企业严格按照合同约定建设施工。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市。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，银行业金融机构在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

四、加快保障性安居工程建设

（十一）进一步加大保障性安居工程建设力度。落实 2013 年建设筹集各类保障性住房 16 万套，竣工 7 万套的任务。二季度前完成项目供地、规划等手续，落实财政资金，三季度确保项目开工建设。加快城市和国有工矿棚户区改造，完成“三区三片”棚户区安置房建设，推进新增五片棚户区改造。开展非成片棚户区和危旧房改造，继续实施 1000 万平方米老旧小区抗震节能综合整治和简易住宅楼改造工程，做好城乡结合部地区重点村回迁安置房建设工作。

（十二）加强建设分配管理。强化城市总体规划和土地利用统筹管理，严把规划设计关、施工质量关、建筑材料关和竣工验收关，落实工程质量责任，确保

工程质量安全。加大配套基础设施建设，确保与住宅同步交付使用。统一保障性住房申请，完善保障家庭的经济及住房状况审核机制，严肃查处擅自改变用途等违法违规行为，健全退出机制，确保公平分配。2013年年底前，各区县要将符合条件、有稳定就业的来京外来务工人员纳入公共租赁住房保障范围。加强保障性住房小区运营管理，完善社区公共服务，切实解决入住家庭后顾之忧。

五、加强商品房销售管理

（十三）严格商品房预售管理。从工程投资和形象进度、交付时限等方面提高商品房预售许可门槛，具体办法由市住房城乡建设部门另行制定并发布。继续完善和严格执行商品房预售资金监管制度，确保预售款优先用于工程建设。

（十四）加强商品房销售价格引导。继续总结完善本市价格引导经验，对报价明显高于项目前期成交价格和周边在售项目价格且不接受指导的商品房项目，可暂不核发预售许可证书或暂不办理现房销售备案。商品房项目在销售中，要继续严格执行明码标价、一房一价规定，实际销售价格不得高于申报价格。

六、强化市场监管和预期引导

（十五）加强房地产企业信用管理。搭建本市房地产企业信用管理系统，全面整合住房城乡建设、发展改革、国土、规划、金融、税务、工商、统计等部门掌握的房地产企业信用信息，建立和完善信用信息归集、管理和对外发布制度，实现对房地产企业违法违规行为的联动监管。

（十六）严厉打击开发企业的违法违规行为。对存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，市住房城乡建设等部门要密切配合、加强联动，加大查处力度。国土部门禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得对其发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门禁止其通过信托计划融资，税务部门对其强化土地增值税的征收管理工作，严格按照有关规定进行清算审核和稽查。

（十七）加强房地产经纪活动监管。房地产经纪机构及房地产经纪人员应依法从事房地产经纪活动，受委托对外发布真实的房源和价格信息，不得抢占房源信息、哄抬房价和租金等。房地产经纪服务实行明码标价，不得利用虚假或使人误解的标价内容和方式等进行价格欺诈。发展改革、住房城乡建设、工商等部门

要联合开展房屋中介市场专项治理工作，加大市场监管力度，依法严肃查处房地产经纪机构违法违规行为。

（十八）合理引导市场预期。各有关部门要密切关注房地产市场变化，加强市场监测和研究分析，全面、客观、及时发布房地产市场相关信息，主动解读市场走势、调控政策措施及广大居民关注的热点问题，合理引导市场预期。加强舆情监测和应对，对误导市场、误报误读的不实信息和言论，要及时予以纠正和澄清；问题严重的，应追究相关单位和人员责任。

七、加快推进长效机制建设

（十九）加强基础性工作。按照全国个人住房信息系统建设的总体部署和要求，继续推进本市城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度和基础信息。认真落实国务院关于建立完善房地产市场管理长效机制的要求，立足本市实际，进一步探索完善符合首都特点的基本住房制度，完善差别化、多层次的住房需求调节机制，建立科学稳定的住房供应体系，逐步实现住房保障对象应保尽保、自住型和改善型需求得到有效满足，切实解决人民群众住房问题，促进首都房地产市场保持平稳健康发展。

分所业务动向

深圳分所

——成功中标前海公司工程类合同和招标文件修编专项法律服务项目

3月21日，大成深圳分所成功中标“深圳市前海投资开发控股有限公司工程类合同和招标文件修编”专项法律服务项目。由陈细儿、张翔、孙飞、熊志辉律师组成的本地律师团队，以及由北京总部袁华之、上海分所吴晨尧、南京分所李晨三位律师组成的顾问团队将为前海深港现代服务业合作区的开发建设提供全套6大类工程标准合同文本和招标文件标准文本的修编法律服务工作。

前海合作区于3年前成立，得到国务院的政策支持，该区将实行比经济特区更加特殊的“先行先试”政策，打造现代服务业体制机制创新区、现代服务业发展集聚区、香港与内地紧密合作的先导区、珠三角地区产业升级的引领区。因此，“创新”将成为此次合同文本、招标文件修编的亮点。大成律师团队将围绕“创新”这个主题，根据国家相关的政策与规定，结合前海合作区建设工程的特点，在融入前海投资开发控股有限公司内部工程管理制度、流程，以及国家最新法律法规的基础上，从一级土地开发、二级土地开发两方面出发，编制勘察设计、监理、施工、材料与设备采购（安装）、造价咨询和管理服务六大类的合同文本及招标文件。

前海工程管理模式将成为国内其它新开发区的典范，大成团队修编的前海合同文本及招标文件也将成为最具创新特色的工程开发范本。

本项目的中标，其意义不仅仅是大成首例前海的法律服务项目，而且还彰显了大成房地产和建设工程一体化运作的必要性和可行性。大成房地产和建设工程专业委员会作为大成体系第一个落地的专业委员会，正引领大成320余名专业律师朝着专业、合力、协作、共赢、更具市场竞争力的方向迈进。

南昌分所

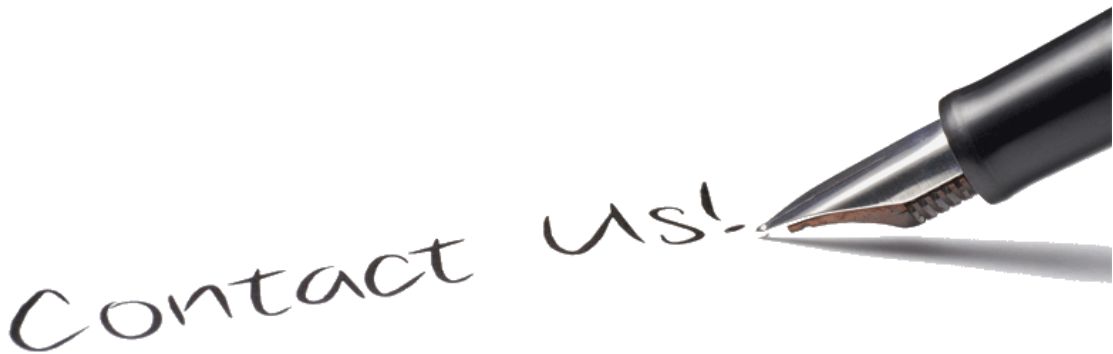
——为铁路招标投标管理培训班授课

2013年3月28日，大成房地产与建设工程专业委员会委员、南昌分所王福春律师应中国特大型企业南昌铁路局的邀请，在南昌局干校作《中国招投标法亮点、要点、难点及风险防范》专题讲座。来自南昌铁路局属各单位和各一级非运输企业的分管站段长和副总经理、物资科长、合同管理员、纪检监察干部等60余人参加培训。

王福春律师结合自身经办招投标案例和原铁道部通报的典型案例，从《招标投标法实施条例》的创新与亮点、重要条款解读，到难点分析、风险防范，深入浅出地分析了建设工程、项目物资招投标的现状和存在的问题，结合司法实践对社会存在的招投标的经典案例进行解读，特别是对招标人、代理机构、投标人、评标委员会专家以及行政监督部门工作中的法律风险识别、评估、防控作了深刻而独到的精解，特别是结合流程图对制作招标书中重要时间的相关规定及易被忽视的违法责任风险及防控。王福春律师热情而认真地解答了参培学员在招投标实际工作遇到的法律难题，特别是哪些物资属于法律规定必须招投标的，制作招标书中对铁路机车车辆整车进行行政许可、对直接影响安全的机车车辆关键零部件实行产品目录认证、对生产道岔及其转辙设备、通信信号控制软件及控制设备、牵引供电设备的企业进行认定管理如何理解铁路专用产品准入，以及《招标投标法实施条例》与两个《标准施工招标文件》的衔接问题等。各方也进行了热烈的现场互动。

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/>