DACHENG
LAW
OFFICES
大成律师事务所



大成房地产与建设工程法律业务通讯

DACHENG LAW OFFICES

Real Estate and Construction Newsletter

2014 年 第 5 期

北京大成律师事务所

房地产与建设工程部

2014 年 5 月

房地产与建设工程部

Department Of Real Estate And Construction

目 录

Contents

业 界 动 态 …… 1

北京高端市场量跌价涨 …… 1
楼市从严催生海外购房热 …… 2
地产业存过剩风险 …… 3
国内地产市场面临内在调整 …… 5
多地调研房地产救市措施 …… 6
土地市场快速降温 …… 8
多地二手房持续降温 …… 10
保险系企业频繁进入楼市 …… 11
五一楼市成交量整体下滑 …… 12
海外融资额逐月下降 …… 15
北京消费贷 100 万封顶 …… 17
餐饮成商业地产“新宠” …… 18
一线城市整体趋稳 …… 19
35 城市地产库存创 5 年来新高 …… 21
央行力挺首套房贷需求 …… 23
千亿险资抢啃养老地产 …… 25
P2P 网贷爆发式增长背后 …… 26

时 事 评 论 …… 28

两个信号管窥楼市春寒 …… 30
地产市场风险隐患需重视 …… 31
房地产拖了首季 GDP 后腿 …… 35
房地产已难承担稳增长重任 …… 37
房地产市场须谨慎应对 …… 39
楼市股市等待再玩跷跷板 …… 43
让楼市转向才能激活民资创富活力 …… 44
高房价缺乏上涨动力 …… 46
“房贷之结”收紧 …… 50
合理适度使用地方楼市裁量权 …… 51
社科院：中国“超级经济区”已浮现 …… 53
“城市病”并非大城市专属 …… 53
分类调控进入“实践期” …… 54

政 策 动 向 …… 60

国土部：落实建设用地预审、审批等制度 …… 62
重庆：公积金贷款差别化管理 …… 62
杭州：对低效工业用地腾退回收 …… 63
国土部：出台《养老服务设施用地指导意见》 …… 63
石家庄：公共保障房可申请互换 …… 64
东莞：新建商品房须配建 5% 公租房 …… 64
银监会：严控房地产类信贷风险 …… 65
上海：人均租住面积不得低于 5 平方米 …… 65
浙江：公布新版禁止用地项目 …… 66
沈阳：上调公积金贷款最高额度 …… 66
武汉：商品房须明码标价 …… 67
南昌：出台农村土地流转交易规则 …… 67

法 规 附 文 …… 68

通信工程建设项目招标投标管理办法 …… 70

联 系 我 们 …… 84





业界动态

业界动态

• 北京高端市场量跌价涨 •

多个地王项目酝酿高价入市

今年一季度，无论是公寓豪宅还是别墅，成交量都大幅下滑。不过，公寓豪宅产品的平均成交价格高达 60026 元 / 平方米。有机构预测，2014 年高端市场至少一半的新入市甲级公寓项目的成交价将超过每平方米 10 万元。

▶ 公寓豪宅均价超 6 万元

今年一季度，无论是公寓豪宅还是别墅，成交量都大幅下滑。公寓豪宅方面，3 月北京 57 个在售报价超过 5 万元 / 平方米的公寓豪宅项目共成交 135 套产品，同比下滑七成，创下了除今年 2 月份以外、连续 15 个月以来的第二低值。整个 2014 年一季度，北京公寓豪宅市场仅成交了 399 套产品，同比、环比分别降低了 68%、100%。不过，一季度这 399 套公寓豪宅产品的平均成交价格高达 60026 元 / 平方米，环比、同比分别大涨 12%、20%，这也是有统计数据以来公寓豪宅成交价格首次突破 6 万元大关。别墅方面，一季度仅成交了 478 套产品，环比、同比分别下跌了 27%、30%。数据显示，北京共有 9 个别墅项目开盘，开盘项目个数达到了近 5 年来的新高，9 个别墅项目累计推盘套数高达 797 套。

▶ 北京将进入 10 万元时代

在北京市住房和城乡建设委员会的房地产信息公示上 4 月 2 日至 4 月 13 日新批复的 13 个预售商品住宅项目中，4 月 2 日开盘的九章别墅最高住宅拟售价格已经到达了 9 万元 / 平方米以上。第一太平戴维斯研究及顾问咨询部经理董月表示，前两年的地王项目、或者房企高价收购的地块将会在 2014 年后三个季度陆续入市。第一太平戴维斯预计，鉴于 2013 年年末北京“限价令”政策调控的干预，此前已推迟入市时间的高端住宅供应将未来 9 个月内增加，年内至少 5 个甲级公寓和 3 个高端别墅入市，新增供应千套以上。其中，至少一半的新入市甲级公寓项目的成交价将超过每平方米人民币 10 万元，并拉升高端住宅的整体价格。

▶ 吸引高净值客群

亚豪机构市场总监郭毅表示，由于北京低密宅地日渐稀少且渐向郊区转移，以中央别墅区、西山别墅区、奥北别墅区为代表的传统别墅区由于供地稀缺，近年来一直处于后续供应乏力的窘状。相比之下，大兴、通州、孙河等近年来的土地供应大户则聚集了一批处于主力销售期的别墅项目，对销售产生了强力的提振作用。在 2013 年别墅市场供量整体乏力的背景下，今年别墅放量将有效刺激高端需求，别墅成交量价有望步入持续上升通道。业内人士预计，二季度北京别墅市场还将保持旺盛的供应局面，将有包括香江别墅、九章别墅、远洋天著、首创澜茵山等十余个别墅项目入市，房企推盘积极性仍将走高。此外，刚需市场进入以价换量的跑量通道，在高地价、高周转的压力下，公寓豪宅、别墅在内的高端市场成交价格不断上涨，以抗跌保值来寻求高净值客群的认可。

楼市从严催生海外购房热

投资升温仍存风险

市场机构数据显示，2013 年中国跨境房地产投资总量已由 2008 年的约 6900 万美元增至逾 160 亿美元。地产商加快进军海外步伐，个人跨境投资热也不断升温。业内人士表示，在房地产调控从严并放宽海外投资的政策环境下，跨境投资“出海”已然成风。然而，投资仍存在流动性不足等风险。

▶ 中国跨境房地产投资超 160 亿美元

跨国咨询机构“五大行”高力国际近日发布白皮书透露，2013 年中国跨境房地产投资总量持续攀升，已由 2008 年的约 6900 万美元增至 2013 年的逾 160 亿美元。随着国内楼市从紧前景存疑，美国、欧洲等地房产正成为企业及个人出海置业的新目标。动辄数十亿美元的投资正催生海外“购房”市场。如近期，复星国际宣布从摩根大通手中以 7.25 亿美元买下纽约地标之一的第一大通曼哈顿广场大楼，绿地集团投资 10 亿美元购入美国洛杉矶中心区大都会项目。而除了通过合作开发，中国房企已频频出手直接拿地。如广州富力以 14 亿美元在马来西亚购得 6 幅地块；

绿地在洛杉矶市区建造物业项目进入美国市场，并通过合资方式在布鲁克林建造总建筑面积约 60 万平方米的项目等。

▶ 海外置业热度升温仍存风险

中国社科院欧洲研究所经济室主任陈新认为，市场投资需求升温、目的地国家降低门槛，以及子女教育、理财升值等个人需求，均是中国海外购房热升温的主因。一是“投资移民”现象催生海外置业热。例如，澳大利亚已成为热门的华人移民地点，数个中国知名发展商亦已在此投资住宅项目。二是除投资外，子女教育也催生部分投资需求。全美地产经纪商协会与佛罗里达房产经纪人协会发布的报告显示，作为留学目的地之一，中国买家已成为该州新建房产的主要买家。此外，在海外开发物业的一个附加利益是增强一个发展商的品牌形象，使其提升国际化声誉。这无疑是上市地方开发商海外置业的重要动力。然而，流动性不足成为海外置业的最大风险所在。

▶ 今年中国跨境物业投资有望持续增长

专家认为，人民币进一步升值预期，以及持续增加的房地产收益需求，有望进一步加快中国跨境投资额的增长。种种迹象均表明，中国发展商及机构投资者的跨境投资在急剧攀升。高力国际预测，2014 年中国跨境物业投资有望超过 300 亿美元。且中国的房地产跨境投资仅仅处于起步阶段，将有更多中国发展商涉足海外市场。业内人士预计，在未来几年里，跨境投资的物业类型和投资模式也将越来越多元化，中国地产商海外项目开发有望增长。不过，个人投资住宅热仍需防范风险，不仅需量力而为，更要了解当地市场及法律规则。而市场中介及法律保障机制也有待完善。

地产业存过剩风险

旅游地产展开新一轮掘金

继住宅和商业地产后，旅游地产迅速发展壮大，已经成为地产开发商的第三次发展浪潮，未来旅游地产或许会是中国开发商的抢滩之位。中国社会科学院旅游研究中心认为，旅游是综合型、融合型的产业，只有综合型、融合型的实力企业才能驾驭；同时，未来大型旅游投资项目中文化

与旅游密不可分。

▶ 文化旅游主题凸显

近年来，文化旅游地产逐渐成为区别于商业地产、产业地产、住宅市场外的另一种存在形式。滑雪、骑马、茶道、酒庄等各种元素纷纷出现在旅游地产为主题的地产开发中，其中，最火爆的当属文化旅游地产。文化旅游地产逐渐成为区别于商业地产、产业地产、住宅市场外的另一种存在形式。从现阶段的定义看，文化旅游地产不仅仅是传统文化与旅游的结合，还可以进一步分解成大众文化、现代文化、科技文化等各种文化形式与旅游业的结合。比如，在名胜风景区选址，注重保护当地历史文化及文脉，开发形态多种多样，包含住宅、酒店、主题公园、文化会所等，既有住宅的基本需求，又能满足休闲度假旅游的特色需要，且强化外部环境的设计，侧重于配套设施建设，因而受到消费者的追捧。

▶ 政策利好旅游地产

专家认为，一二线城市旅游地产主要以游乐型主题公园、景点依托型旅游地产、度假酒店等为主。之前的业态稍显单薄，现在旅游地产内容更加丰富，包括休闲观光、养老康疗、会议会展、运动娱乐、文化创意等关联产业，向景点、商务、度假、居住等一体化方向发展。随着新型城镇化规划的出台，乡村旅游、创意农业、旅游小城镇等旅游形态也开始出现，成为旅游地产掘金的一点。房企选择旅游地产的原因在于住宅地产、商业地产在局部地区面临过剩的风险，且拿地成本高企，房企自身风险加大。同时，旅游产业近些年得到快速发展，政策利好旅游产业发展，人们消费方式升级，旅游地产市场需求增长。现在传统房地产业经过十年的黄金发展期，面临调整的迹象，房企涉足旅游地产也是转型、分散风险的途径。

▶ 需规避投资风险

在“新型城镇化”的发展过程中，将有效刺激和引导农村居民旅游消费习惯以及消费模式向城镇居民的过渡和转型，这对于中国旅游业起到了自上而下的积极催化效应，旅游行业将大幅受益；反过来，也将促使具有自然资源、人文资源的城镇和地区的旅游地产再度成为市场关注的焦点。伴随着城镇化深度加深，这些旅游地产也会带来新的发展机会。这使得不少开发企业开始布局旅游地产项目，旅游地产市场圈地运动兴起。对于转型旅游地产的房企来说，决策者要充分考虑公司如何以传统住宅业务板块与旅游地产板块并驾齐驱，“两条腿”走路的方式规避不同板块业务的投资风险。同时，其整个企业体系内部能否在自有的现金流结构中实现投资住宅的资金与投资旅游地产等其他板块的资金互动，并且这两者之间能够实现良好互补，这将成为投资者降低市场风险和实现可持续收益资金流的重要保证。

国内地产市场面临内在调整

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖日前表示，国内地产市场面临内在调整。

种种信号表明，2014 年国内房地产市场面临内在调整已是正在发生的事实，结合全国两会所释放的信号来看，未来的行业将逐步迎来更多深层次的变化。

在目前政府积极推进保障性住房政策增加刚需供应、以及土地资源越来越稀缺的大环境下，未来国内房地产市场增量房与存量房的市场关系将发生根本性变化。

目前在国内一线城市，存量房交易量基本都已超过增量房交易量。2013 年上海市存量房全年交易量达到 32 万套的历史新高，远超增量房交易量。这说明随着市场发展，存量房交易将逐步占据市场交易的主导地位。对于政府来说，要促进市场持续健康发展，既要做好增加刚需供应的增量房市场，也要充分盘活存量房交易市场，通过增量和存量的协调发展来解决市场矛盾，满足市场需求。

政府对房地产行业的治理思路已有所变化，要充分发挥市场调节资源的基础性作用，这意味着不久的将来，过去“只赚不赔”的地产开发行业将演变为“有赔有赚”。

目前地方经济受房地产绑架，政府或可通过管理机制的创新来解决房地产市场的问题。如，或可仿照国家安全委员会的模式，成立由高层领导的房地产问题专项领导小组，整合国土、环保、银行、税务等多方面与行业相关的部门，专项解决房地产所关联的种种问题，系统解决新型城镇化、房价过高、土地财政、房产税等问题。

多地调研房地产救市措施

楼市下半年或迎来调整窗口期

全国两会以后，在“双向调控”的指导政策下，库存量过高的部分城市屡屡试探政策底线，纷纷拟定调控政策，但至今没有一家敢做“出头鸟”。相应的政策都处于“调研”“反馈”阶段。虽然还没有“吃螃蟹者”，但种种试探已经为未来的政策出台做了铺垫，下半年或成为楼市微调的窗口期。

▶ 多地调研房地产救市措施

4 月 13 日晚，一份《关于促进房地产市场持续健康发展的十条措施》在坊间流传，加剧了房地产市场对双向调控的预期。4 月 22 日，无锡市政府下发的《关于无锡市户籍准入登记规定的通知》（下称《通知》）中规定，2014 年 5 月 1 日起，无锡市范围内（包括无锡市区和江阴、宜兴二市）执行统一的户籍准入登记规定，在无锡市购买成套商品住宅（含二手房）、户均建筑面积达 60 平方米以上，且在本市有稳定工作的人员，准予本人、配偶和未成年子女来锡落户。此次的《通知》将标准放低，从 70 平方米调整至 60 平方米，虽然只有 10 平方米的差距，而且与当下的地方政府调控并无关联，但却被普遍解读为“曲线救市”，这说明市场对此已然是“等靴子落地”的心态了。

这种心态的背后，是库存激增后，各个城市按捺不住的调控之手。业内人士表示，此番地方楼市调控变动以地方自发性调整为主，其中包括松绑限购、限价、购房入户等多个方面，且多数还停留在研讨阶段，意图为地产维稳储备政策。

▶ 地方政府与房企相博弈

除温州外，此前传出有救市计划的海南、湖南、广东、浙江等省的住建厅有关负责人均表示，目前政府丝毫没有要救市的意思，更没有放松楼市调控的打算。但 4 月 21 日，郑州市房管局表示，未来将可能根据市场形势，对购房政策适时进行调整。这一消息的发布让郑州成为目前唯一一个官方发布楼市调控将适时松动的城市。但河南省住建厅却表示近期不会出台新政策。一次次否认之后，又不断有新的城市放出松绑调控的风声，地方政府种种试探未果，给现阶段分类调控的执行蒙上了“单相思”的色彩。

融创中国杭州公司总经理王鹏表示，政府和开发商也在博弈，一方面政府觉得还没有到救市的那一步，一方面又特别担心有些开发商撑不住，政府还没有下决心，还不太敢和中央正式交涉这个事情。要真正让政府发自内心推动调控松绑，可能还需要一个过程。

杭州双赢置业营销机构总经理章惠芳表示，未来明紧暗松将是一种主基调。目前不少城市已开始对限购政策作出调整，表面紧，内部认定却有所松动，各地已经形成不成文的默契。

▶ 或为分类调控储备政策

住建部政策研究中心主任秦虹对地方的调研表示理解。她指出，当前针对楼市的分类调控并不简单，需要深入研究当地住房市场的特点，准确预判市场发展的趋势和风险。如果判断失误就有可能分错类，调错方向，反而加剧市场的不平衡。不过，抑制投机投资性需求，满足合理的住房需求这个大的政策方向是不变的。

显然，在这个大方向下，各省就有了一定的调整空间。中部某省住建厅领导也坦言，从政策调整看，从过去以调控房价为主要目的，转为促进房地产持续健康发展长效机制，肯定会存在执行上的松绑。

▶ 下半年或迎来调整窗口期

业内人士表示，中央分类调控理念的确定，给地方政府松绑调控提供了政策依据，但在国家没有明确出台指导方案或细则前，地方政府想松绑限购，又陷“有贼心无贼胆”的怪圈中。此外，对于当前楼市是掉头向下，还是短期的观望尚不确定。房地产市场不会出现过于严重的危机。这或许也是当下调控暂缓的原因。一旦救市过早，也可能为后续的政策出台和产业调整带来影响，更不用提来自中央政府层面的压力了。

因此，综合多方因素考量，今年下半年或成为楼市微调的窗口期。二季度的数据出台以后，若持续低迷，救市措施会得到包括中央层面的默许甚至支持；另外，经过市场的调研和反馈，相应的救市措施也会更加完善。而且由于不再是“一刀切”的调控，地方政府的调控思路也不会是单一的松绑或者收紧，而是可以全面综合地考虑发展方向。

中国房地产业协会副会长卞洪登表示，一方面，楼市下行趋势开始，

给地方财政和经济增长的压力需要逐步显现；另一方面，双向调控精神指导下，地方也需要调整时间。

土地市场快速降温

市场“冰封”或恐将延续

房屋销售的冰冷态势，迅速蔓延到土地市场。今年以来，全国多个城市出现土地流拍、流标和底价成交现象，二三线城市这类最为普遍。分析人士表示，当前楼市供需关系正趋于平衡，导致市场预期生变。多数房企对后市的看法偏向谨慎，加之资金链趋紧，因此放缓了拿地节奏。这种迹象预示，随着供需双双回落，今年房地产市场将迎来“小年”。值得注意的是，由于库存量较大，“冰封”状态恐难以在短期内解冻。

▶ 土地市场快速降温

房屋销售的冰冷态势，迅速蔓延到土地市场。土地市场趋冷的迹象从 3 月就开始显现，到 4 月变得更加明显。

3 月 20 日，天津土地交易中心拍卖大厅编号为津西青（拍）2013-03 号地块最终流拍，成为今年以来天津土地市场第 3 宗流拍地块。4 月 15 日，苏州一举推出 18 宗地块，然而却 3 宗流拍，5 宗底价成交。当地开发商称，近几年来这种情况“相当罕见”。4 月 16 日，分布于济南 6 个区的 9 宗土地挂牌截止，其中长清区大小柿子园村的两宗土地因无人报价而流拍，剩余的 7 宗土地全部以底价成交。4 月 18 日，南京国土资源局公开出让四宗地块，其中为一宗商住地块，其余三宗为商业地块。从现场竞争情况来看，此次参与土地拍卖会的开发商只有 5 家，四宗地块均底价成交。4 月 21 日，杭州余杭组团 33 号地块成交，作为本月推出的唯一一宗宅地，起始价 4.03 亿元，容积率为 1.4 至 1.5。最终，该地块仅有两家房企报名竞拍，江苏新城在底价基础上加价 2 万元直接竞得。

分析人士指出，4 月以来全国土地市场可以用哀鸿一片来形容。除一线城市之外，多数二三线城市的土地交易市场趋于冷淡。流拍、流标、底价成交频现，竞争者减少，竞价次数也大幅降低。

▶ 房企拿地越发谨慎

苏州某房地产公司负责人表示，总公司去年就预警，除非价格和地段都特别合适，否则不要盲目出手，更不要拿高价地。类似该公司的情况并不少见。根据上市房企的年报，在今年对土地市场和区域布局的策略中，多数房企强调了审慎原则。尤其是区域布局中，对于二三线城市的开拓策略显得更为保守。

北京中原地产市场研究总监张大伟表示，当前房地产市场正出现明显分化。其中，一线城市因资源聚集，对需求有着持续吸引力；广大二三线城市则由于市场供应过大，市场趋于饱和，出现土地交易冷淡的现象。

分析人士表示，土地市场走势比房屋市场有滞后性。按照惯例，当房屋交易出现明显降温之后的 4-6 个月，颓势才会传导到土地市场。但在此轮市场调整中，房屋与土地交易趋势的变化几乎同步。某一线房企相关负责人也表示，如果年初的判断是“谨慎乐观”的话，那么现在只剩下“谨慎”了。房地产市场走势的突变，让企业始料未及。如今企业对市场的信心空前降低，并转向“观望”。

▶市场“冰封”或恐将延续

专家表示，部分区域市场饱和，甚至泡沫面临破裂，已是整个业界的基本判断。因此，即便政府出台救市政策，对市场的刺激作用也很有限。从整体市场来看，“供不应求”的时代已经过去，利润下滑、拿地成本提高、销售速度放缓将是未来很长一段时间的大趋势。多数企业都意识到这一点，所以收缩战线、降价走量是共同的选择，也是“聪明的选择”。

业内人士也认为，即使土地价格上涨侵蚀了房企利润率，但在负债攀升、资金链偏紧的背景下，尽管市场不景气，房企也会增加推盘量。

张大伟认为，房价上涨幅度放缓是开发商放缓拿地节奏的主要原因。从目前市场迹象来看，市场预判出现转向，购房者观望情绪增多。多数机构均表示，未来一段时间，房地产市场将不可避免地维持低位，并可能进入较长时间的“冰冻期”。分析人士指出，就土地市场而言，如果土地交易低迷的时间持续过长，未来一到两年间，部分区域市场有可能再次面临供应短缺情况，届时房地产市场可能出现波动。

值得注意的是，随着库存量的积压，土地市场的“冰封”恐将持续。根据国家统计局的数据，3 月末商品房待售面积 52163 万平方米，比 2 月末增加 766 万平方米。按照现有的销售速度，去化周期将超过 8 个月。分

析人士指出，考虑到区域之间的差异性，部分区域的去化周期将超过 12 个月，库存仍处于“严重积压”状态。

多地二手房持续降温

或为房价进一步下调先兆

截至 3 月底，全国 70 个大中城市中有超过 14 个城市二手房价格出现下跌，包括北京在内的一线城市二手房市场普遍降温。专家分析认为，面对当前楼市情况，购房者情绪已开始发生变化，二季度楼市或难回暖。

▶ 多个城市二手房价格下调

国家统计局数据显示，2014 年 3 月，全国 70 大中城市二手住宅价格平均环比指数为 100.12，比上月下降 0.03 点，连续 5 个月出现下调。二手住宅价格环比下调和止涨的城市数量达到 28 个。进入 4 月后，申城楼市仍未见起色。统计数据显示，4 月前半个月，上海二手房成交量比上月同期下跌了 25%。业内预计，在缺乏外部利好刺激的情况下，上海 4 月二手房成交量恐将跌破 2 万套大关。一度被认为房价不会下跌的北京，据 21 世纪不动产监测数据显示，截至 4 月 15 日，北京二手房成交 3956 套，环比下降 13.4%。主城区二手房挂牌价格继续松动，业主不再强势，议价空间增大。21 世纪不动产集团市场总监桑豫峰认为，4 月下旬楼市仍将继续下探。

▶ 购房者情绪已发生变化

北京中原地产市场研究总监张大伟表示，因为各地降价案例的出现，导致楼市观望情绪浓郁。新增客户量相比一季度平均继续下调了 10%。预计二手房价格可能在二季度加速下调。业内人士表示，今年一季度，一线城市一手房价有见顶迹象，北京二手住宅价格自年初以来基本停涨。部分二线城市和三四线城市价格调整持续，范围逐渐扩大。而需求庞大的一线城市，也开始出现价格调整的迹象。在供需矛盾缓和、购房者观望情绪加深的情况下，市场定价的话语权重心发生转移，这是房价出现进一步下调的先兆。张大伟认为，在自住型商品房、信贷等多方因素的冲击下，市场预判已经出现转向，购房者观望情绪增多，而房企“让利跑量”心理渐占上风，供需格局已悄然生变。

▶ 二季度楼市难回暖

二手房和新房交互下跌，其叠加效应正在显现。上海易居房地产研究院研究员郑红玉指出，形成目前房价走势的因素有二：多地楼市促销，改变市场预期，看跌情绪日益浓厚，购房者入市节奏变慢；二是银行房贷收紧，阻碍部分人群入市，首套房 8.5 折利率优惠在全国范围彻底消失。专家分析表示，整体的需求观望情绪仍将持续。往年属于成交旺季的二季度，会出现一定程度的增长压力。价格调整持续，区域间分化更加明显。一线城市较短时间内可保持基本稳定，而进入库存盘整周期的城市，价格仍会有进一步下调的可能。而目前房企和地方政府都期待限购放松。但从市场表现来看，传出限购放松后，成交数据有短暂飙升，但之后又再度回落，整体市场并无实质性好转。

保险系企业频繁进入楼市

抄底背后或另有目的

近日保险系企业频繁进入楼市，引发业内关注。专家表示，险资投资收益率连续下降，监管层酝酿对险资投资领域和范围进一步松绑，刺激险资入局房地产领域的步伐明显加快。然而保险企业不甘心只做项目投资，而是希望从股权控制的角度进行布局。

▶保险系企业频繁进入楼市

4 月 21 日晚，金地集团发布公告称，收到生命人寿通知，其通过二级市场交易，累计持有金地总股本的 19.8087%。这是从 2013 年 1 月开始，生命人寿第六次通过二级市场交易买入金地股份。在此前的 4 月 10 日晚间，金地方面确认，生命人寿已成为公司第一大股东。同一时间举牌金地的另一家险资安邦保险所持金地股权比例则悄然增至 10%，而原大股东福田投资方面共持有金地 8.023% 股权，实际已退居第三大股东。而以股权投资方式进入房地产业，不仅仅是生命人寿和安邦保险举牌金地集团，还包括险资入股万科 A、远洋地产、佳兆业、华侨城等众多房企。

▶ 政策松绑加速投资步伐

险资投资收益率连续下降，监管层酝酿对险资投资领域和范围进一步松绑，刺激险资入局房地产领域的步伐明显加快。今年 2 月，保监会下发《关于加强和改进保险资金运用比例监管的通知》，其中规定险企投资于不动产类资产的账面余额，合计不高于本公司上季末总资产的 30%，保险业等来新一轮政策红利。事实上，从 2010 年 8 月保监会发布《保险资金运用管理暂行办法》至今，监管层对险资投资领域和范围已经进行多次松绑。而在监管层放松地产投资的背景下，保险机构在地产上的资金配置愈加灵活多样，包括投资成熟商业地产、写字楼及养老社区等，在各大城市近几年的大宗物业投资中，险资是最主要的投资者。

▶ 抄底背后或另有目的

房地产是高风险、高回报的投资领域。保险企业为何要进入房地产行业？是为了多元化布局，还是另有所谋？保险公司身上鲜明的资本属性，使得外界不得不怀疑，保险公司进入房地产只是寻求短期的财务投资。业内人士表示，当前险资进入房地产，分为不动产投资和股权投资两大类。其中，不动产投资分为基础设施类、非基础设施类以及不动产相关金融产品，股权投资则分为直接和间接两种。险资投资地产最常见的模式是投资地产项目，比如写字楼、商业地产、物业公司等，以期获得稳定的租金回报。险资介入房地产企业后，通常会以投资股东或管理股东身份存在，慢慢向管理职业经理人的管理架构转换。上海易居房地产研究院研究员严跃进对此表示，不动产此前就是险资资金池投入的重心，保险企业不甘心只做项目投资，而且希望从股权控制的角度进行布局。当前，房地产行业低潮期显现，房地产公司估值较低，险企善于寻找估值低的投资标的，抄底再运用长线投资策略。

五一楼市成交量整体下滑

五一楼市成交量整体下滑

房地产市场正在步入下行周期。如刚刚结束的五一小长假期间，全国房地产市场有统计数据的城市一片惨淡，北京等城市成交总量同比大跌近八成。与此同时，一直坚挺的成交价格也出现下行迹象，4 月份的“百城房价指数”显示，近半数城市环比下跌，甚至不少开发商也对未来楼市流露出悲观态度。

▶ 五一楼市成交量整体下滑

五一小长假期间，北京楼市成交继续遇冷，三天成交量创下 7 年来新低。据亚豪机构数据显示，5 月 1 日至 5 月 3 日，北京商品住宅仅成交 169 套，成交面积为 1.89 万平方米，成交套数、成交面积不但相比去年五一假期分别降低 78%、74%，更是创下了自 2008 年五一恢复三天假期以来、连续 7 年来的最低值。

不仅仅是北京市场，在五一小长假这一销售旺季，其他城市的楼市成交量同样冷淡。中原地产研究中心数据显示，五一期间受监测的 54 城市合计住宅签约套数为 9887 套，同比 2013 年同期的 14642 套下调了 32.5%。其中，一二线城市下调幅度最大，北上广深四大一线城市三天合计签约 1046 套，同比下调了 40%。

中原地产首席分析师张大伟认为，从近期市场走势看，成交量持续下滑趋势愈加明显。全国整体市场而言，成交量已经接近半年处于下调趋势。当前房企与购房者之间的博弈已经出现了微妙的变化。在多方因素的冲击下，供需双方的市场预判已经出现转向，购房者观望情绪增多，而房企“让利跑量”心理渐占上风，供需格局已经悄然生变。

张大伟还认为，楼市一季度成交量整体惨淡，使得二季度销售压力倍增。2014 年，整体楼市分化将愈加剧烈，在资金面趋紧的情况下，房价出现调整的可能性越来越大，特别是库存严重的城市和人口新增放缓的城市。

▶ 房企“以价换量”现象或增多

全国楼市在 4 月份延续降温态势，百城房价疲态初显。中国指数研究院发布的数据显示，4 月份，中国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 11013 元 / 平方米，环比上涨 0.10%。这也是百城房价连续第 23 个月环比上涨，但涨幅较上月缩小 0.28 个百分点。从涨跌城市个数看，当月 55 个城市房价环比上涨，45 个城市环比下跌。

中国房地产学会副会长陈国强表示，过去三四月份时常出现楼市“小阳春”，今年这个时段楼市却迎来一轮“倒春寒”。这样的降温态势恐怕还会进一步持续。受资金监管限制等因素影响，近期国内房地产贷款规模

继续紧缩，同时购房者房贷利率优惠减少。如果信贷持续偏紧，二季度市场情况可能更加严峻。

张大伟认为，最近几月，成交量持续下滑趋势愈加明显；房地产贷款规模继续紧缩，购房者的按揭贷款难度也越来越大；开发房企迫于资金回款和去化压力，综合多项因素，近期楼市平价开盘、打折促销等“以价换量”现象逐渐增多。

亚豪机构市场总监郭毅认为，银行信贷持续收紧，购房者实际购买力下降，市场供需形势正在发生变化，未来房企不得不选择舍价换量。

▶ 开发商对未来流露悲观态度

在数据下滑现实的面前，一向乐观的开发商也开始转向。如旭辉集团、泰禾集团、融信集团等房企。旭辉集团投资部的一位人士表示，下半年的市场可能会比上半年更差，旭辉的应对策略是“多卖楼、少拿地、现金为王、不拿地王”。

除了开发商，专家也在越来越多地警示风险的存在。全国工商联房地产商会名誉会长聂梅生表示，2014 年一季度房地产投资下滑明显。下到 16.2%，这是几年来都没有过的急降。但投资急降的另一方面，却是房企的高价拿地。一季度，国家土地收入 1.02 万亿元，北京、上海涨幅超过 20%，在此背景下，房企一手拿地、一手投资下降，整个周转速度快速下滑，将带来较大的资金风险。

银河证券研究部执行总经理赵强表示，种种迹象表明，国内楼市已经毫无疑问地进入下行通道，这样的衰退过程至少会持续一年。调控的局部放松仍是小概率事件，但房企会自发开始去库存的过程。

高和资本董事长苏鑫表示，今年房价肯定不会出现断崖式下跌，但是不同城市和不同开发商的分化会非常明显。由于楼市供不应求，一线城市房价上涨的压力仍然很大；二线城市由于供应量上升，房价的增长将趋缓，局部供应量过大的城市，会出现部分楼盘降价促销；三线城市房价会下跌，这与三线城市近几年供应量过大，且刚性需求提前透支消费有关。

• 海外融资额逐月下滑 •

降价卖楼恐拍将加速

中原地产统计数据显示，今年 1-4 月份（截至 4 月 27 日），内地房企单月海外融资总额分别为 86.16 亿美元、51.75 亿美元、33.48 亿美元、14.74 亿美元，呈现逐月递减趋势。专家表示，随着内地楼市调整压力加大以及人民币单边升值终止，年内海外融资成本难以回落，预计今年内地房企海外融资总额将会低于去年。同时，由于这一重要资金来源收紧，房企可能会加快“弃价走量”的步伐，楼市的调整可能会加速。

▶ 海外融资额逐月下滑

近年来，海外融资已经成为内地房企最主要的集资方式。新城控股高级副总裁欧阳捷表示，海外市场之所以成为内地房企最热衷的融资渠道，一是因为受到全球低息环境的影响，过去几年海外资金成本远低于内地；另一方面，海外融资期限往往能达到五年以上，长于内地银行开发贷款，因此受到许多拥有香港上市地位的内地房企追捧。

但今年以来，海外融资也面临收紧迹象。中原地产统计数据显示，今年 1-4 月份（截至 4 月 27 日），内地房企单月海外融资总额分别为 86.16 亿美元、51.75 亿美元、33.48 亿美元、14.74 亿美元，呈现逐月递减趋势，4 月份融资总额更有可能低于去年 12 月份 20.3 亿美元的低点。

此外，备受上市房企追捧的海外债券市场，也出现超过一个月的“空窗期”。香港粤海证券投资银行董事黄立冲表示，受到此前内地超日债券违约、浙江兴润置业贷款违约等事件影响，加上今年以来内地多个城市接连传出降价促销的消息，海外投资者信心减弱，引发海外融资成本高企，这也是内地房企的海外发债活动自 3 月中旬以来几乎停顿的重要原因。

▶ 融资难度加大

事实上，据统计，2013 年，五洲国际、当代集团、绿地和万达等多家企业先后成功 IPO 或借壳上市，使得内资房地产上市公司达到 208 家。此外，万科等多家房企在集团或者本部的主导下，实现了“A＋H”双主体布局，进一步扩展了融资渠道。值得注意的是，除了去年一些房企成功登陆海外资本市场外，今年年初，甚至有个别房企获得了 A 股的再融资，

但多数房企并不看好这一渠道。

对此，中原地产首席分析师张大伟表示，虽然最近股市对房地产部分放开融资，但因为个别区域信贷违约的出现，整体房地产资金面依然趋紧。海外融资难度的加大将导致房企另一扇融资大门的逐渐关闭，预计2014年房企的资金压力将进一步提升。QE已经逐渐开始退出，这将导致房企的融资成本和汇率风险大大增加，房企在海外融资的难度将越来越大。

欧阳捷表示，由于美联储可能加快退出QE，导致美国长期利率出现上涨，加上最近两个月人民币贬值力度超出市场预期，变相提高了海外资金成本，加大了海外融资的难度。即使部分中小型上市房企强行“闯关”，也需要支付较以往更高的融资成本。

▶ 或将加速楼市调整

今年以来，内地信贷环境持续紧缩，随着海外融资收紧，房企资金链再次紧绷，可能会加速楼市降温。

张大伟认为，在人民币贬值压力加大且楼市调整愈发明显的情况下，年内海外融资成本回落可能性不大，内地房企今年实现海外融资总额有可能低于去年，加上内地信贷力度进一步收紧，内地银行压缩房贷份额，资金压力的加大将降低房企拿地的欲望，土地市场有可能出现降温。

实际上，4月份以来龙头房企拿地热情已经明显下降。中原地产数据显示，截至4月23日，全国销售20强的标杆房企拿地总金额为1237.11亿元，超过了去年同期的1101.37亿元。但从月度变化看，4月单月截至23日，20大标杆房企仅拿地55.95亿元，远低于去年4月份的291.17亿元。

此外，“银根”收紧也将加大房企的去库存压力。截至4月27日，33家上市房企一季度合计销售金额为2856.42亿元，其中有19家房企销售并未出现上涨，16家房企同比出现了明显下滑。

欧阳捷也指出，今年以来，包括“垫首付”在内的促销方式层出不穷，市场出现较为明显的调整信号。在这样的背景下，房企不应再执着于价格，积极“以价换量”，坚持主流产品定位才是发展之道。

• 北京消费贷100万封顶 •

或冲击高端房地产市场

北京银监局近日发布《北京银监局关于个人综合消费贷款领域风险提示的通知》（以下简称“通知”），提示辖内各银行防范消费贷款风险，原则上个人综合消费贷款发放金额不超过100万元、期限10年以内。业内表示，通知或对中高端房地产市场会有一定冲击作用。

▶ 银监局通知严防用消费贷购房

北京银监局在通知中表示，在日常监管中发现，个别银行个人综合消费贷款制度内容规定不够审慎、贷款金额较大期限长，明显与日常消费属性不匹配，使贷款被挪用于股市投资、购买住房、生产经营等方面。通知提到，为推动辖内消费金融健康发展，银行应合理确定个人综合消费贷款的金额和期限，原则上发放金额不超过100万元、期限为10年以内的个人综合消费贷款。对于家庭成员分别申请个人综合消费贷款的，应审慎控制贷款额度和期限。据了解，目前北京地区多家银行的消费贷上限高于100万元，部分股份制银行甚至达到500万元。目前北京城区的房屋价格动辄三四百万元，以房屋评估价的七成进行贷款，可以贷到200万元以上。

▶ 消费贷挪用情况普遍

个人综合消费贷款，一般被称为消费贷，是银行向借款人发放的用于指定消费用途的担保贷款。用途包括房屋装修、购买汽车等各类大额耐用消费品、旅游、求学等个人生活消费。不少业内人士均表示，由于监管不严，消费贷被挪用于房贷的情况普遍。北京有接近一半的二套房贷款都跟消费贷沾边，部分中介会帮购房者将消费贷做成购房款。例如，市民在购买第二套房时，最多只能贷款40%，如果想多贷款，可办理“4+3”业务，即商业住房贷款40%，抵押消费贷款30%，二者可以同时贷款。中介公司通常会和装修公司“串通”准备好合同材料，从银行套出消费贷后再用作别处。该人士还透露，今年市场冷清，消费贷逐渐收紧也与其有一定的关系。

▶ 冲击中高端房地产市场

中原地产首席分析师张大伟表示，北京银监局的新规定主要是从规

范市场角度出发，有利于明确贷款用途，避免一旦楼市调整，银行金融体系受到额外冲击。从实际市场看，国内居民真实消费贷的比例不高，特别是高额消费贷的确在用作其他投资，新规范出台后，对中高端房地产市场会有一定冲击，特别是对带有投资目的的购买行为将会有明显的约束作用。京城专业个贷机构伟嘉安捷企划经理吴昊表示，抵押贷款消费审查力度加大后，银行对贷款的真实用途等方面执行更加严格的核查，让一部分不符合要求的借款人无从遁形，有利于房地产市场的调控；另一方面，也有助于净化中介市场。

餐饮成商业地产“新宠”

餐饮与市民“生活方式”上的统一

商业地产招商的成败在一定程度上影响着商业地产项目的成败，而餐饮作为绝大部分商业地产项目的必备业态，在招商中显得尤为重要。无论是大型购物中心、商业街，还是写字楼、旅游地产，餐饮都扮演着不可或缺的角色。

▶ 快餐巨头成商业地产“新宠”

商业地产招商的成败在一定程度上影响着商业地产项目的成败，而餐饮作为绝大部分商业地产项目的必备业态，在招商中显得尤为重要。餐饮业态越来越受开发商重视，原因归根结底在于餐饮本身具备无可比拟的优势。但餐饮业态同样存在着诸多不确定性，因餐饮业的属性不同，每个餐饮企业都有自己的发展策略和发展模式，与商业地产项目的匹配度和互助性也不尽相同。餐饮业良莠不齐，餐饮招商无疑也已经成为一门“技术活”。专家表示，不同餐饮商家选址标准不同，开发商不仅要了解不同类型餐饮商家的选址要求，更要根据自己的项目规划进行合理引进，如此“量体裁衣”的方法就让一些优质餐饮品牌被排除在招商名单之外。

▶ 餐饮对人流的贡献

对于商业地产项目来说，生存的关键就是吸引人流并留住人气，这不仅要吸引大量的人群，而且要最大限度地延长人们的驻留时间。餐饮无疑是让人流“留”下来的制胜法宝。而现代都市人的生活节奏越来越快，

能够适应现代人快节奏的餐饮商家自然也就成为商业地产项目不可忽略的招商选择。餐饮品牌的入驻，首先能够帮助商业地产招来众多忠实消费者，稳住固定人群。有了固定人流，则容易形成“人气爆棚”的场面，使潜在消费者产生从众心理，如此便可以吸引更多人流，扩大商业地产的利润空间。广州番禺奥园广场的招商负责人也表示，在各商场的业态调整中，各大购物中心都在绞尽脑汁增加餐饮和食品销售的比例，力图通过特色餐饮挽回流失客流。

▶ 餐饮与市民“生活方式”上的统一

中国商业地产历经十余年的高速发展，已经进入了激烈的竞争阶段。商业地产开发持续高温，供应量居高不下。许多商圈、商业中心力求异军突起，逐渐开始实行差别化定位，“健康快乐的生活方式”、“轻松自在的生活空间”等概念已慢慢融入商业地产的形象中。在体验经济的背景下，人们的休闲生活更趋向于满足自身的“感受”和“体验”。众多就餐者追求的已不仅仅是美味的食物，更是自得其乐、舒适的就餐环境。世纪东方广场企划部工作人员表示，现在的商业综合体，对周边居民的吸引力比较大。一般情况，市民不太会跨区消费，“吃货们”不仅在这里吃饭，还会看电影、购物，甚至去玩场游戏，广场内的休闲业态不少，基本上算是一站式享受。

一线城市整体趋稳

房价分化加剧不会整体跳水

近日各地不时传出楼市降价传闻。伴随经济下行、人民币贬值和国际资本出逃的负面消息，许多人担心房地产泡沫快速破裂，楼市大崩盘。对此，专家指出，形势没那么严峻。全国房价经过集体高涨后，如今正呈现出地区差异和分化的格局。在城镇化发展需求推动下，房地产价格既不会整体跳水，也不会全面大涨，未来将呈现有涨有跌的分化趋势。

▶ 市场走势呈现地区差异

近阶段，房地产市场似乎有点冷。5 月份，北京、广州、上海、杭州等主要城市楼市成交情况都不太乐观。据中原集团研究中心发布的一份

调研报告显示，截至 4 月 30 日，21 个城市中，杭州、常州、成都、沈阳、宁波及惠州等 6 个城市的楼盘采取了直接降价的方式促销，降价项目以高端楼盘为主，降价幅度在 5% 到 25%。

但降价是个案，总体看，全国房价仍在上涨，只是涨幅下降。中国指数研究院发布的数据显示，4 月份，中国 100 个城市住宅（新建）平均价格为每平方米 11013 元，环比上涨 0.1%。曾经全国房价飘红的形势正在发生转变，地区分化趋势明显。统计显示，在 100 个城市中，55 个城市环比上涨，较上月减少 8 个；另有 45 个城市 4 月新建住宅价格环比下跌，较上月增加 8 个。

业内人士分析，虽然最近主要城市房价遇冷，但一线城市和大部分二线城市仍供需两旺，价格处于上升通道。二、三线城市趋于平稳，一些三、四线城市开始降价。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，自去年 11 月开始，一、二线城市楼市调控拉开阶段性“收紧”序幕；银行信贷紧缩，市场短期表现“马力不足”；多数房企采取了观望与博弈策略，市场表现相对保守。

▶局部松绑限购保护刚需

房价分化出现后，部分价格下跌的地方政府希望松动调控，松绑限购政策。据报道，有些城市已开始通过松绑限购、下调购房入户标准等方式救市，而另有些地区也放出调整购房政策的信息。

过去楼市调控政策基本是“一刀切”，如今，高层提出分类调控思路。专家认为，这一政策更符合当前实际情况，防止误伤刚需。上海易居房地产研究院研究员严跃进认为，在城镇化不断推进的大背景下，多层次的住房供应将成为主流解决办法，限价、限购的单一思路将有所转变。

除直接松绑限购政策外，一些城市还通过税费减免、资金补贴、信贷放松等方式，来刺激房地产市场的购买活力。广东日前提出将扩大住房公积金和住房补贴覆盖面，推进住房公积金使用政策调整，完善相关政策，推进住房公积金支付首付款和房租。

中国研究院华中市场总监李国政认为，二季度的数据出台以后，若持续低迷，救市措施会得到更多地方政府的追随，今年下半年或许将成为楼市政策微调的窗口期。

中原地产市场研究部总监张大伟指出，2013 年楼市最大的亮点在于

调控的决策权已经下放到地方，调控手段摆脱全国一刀切，根据城市特性产生了分化。正是因为全国的楼市已经出现了明显的分化趋势，所以再搞全国一盘棋式的行政调控也就没有任何意义。对比去年各城市的调控细则，可以看出，地方政府的调控自主权在增强，房价快速上涨的城市进行了调控升级，而供应充足、成交低迷的城市则采取适度的放松微调。

▶“分化时代”不等于“市场崩盘”

未来房价走势如何？有人担心受国内国际各种因素影响，中国房地产泡沫有可能破裂，房价崩盘。业内人士分析，这种情况不会发生。未来楼市不可能再像从前一样只涨不跌，但也不会崩溃。

交通银行首席经济学家连平指出，当前房地产市场呈现出分化加剧态势，但楼市分化绝不能与楼市崩盘画上等号。香港楼市曾在 1997 年到 2003 年的 6 年下跌周期内，房价累计跌幅高达约 70%，租价下跌了近 50%；负资产人数急速增加，但并未见所谓的“崩盘”；市场低迷过后至今仍在正常运行。毫无疑问，我国楼市的“分化时代”离“市场崩盘”相去甚远，未来的需求释放与政策调整将为楼市托底。

连平认为，在城镇化仍然存在较大发展空间的大背景下，我国房地产市场仍将具有较大的成长空间，调控政策则具备较大的调整空间。短期内房价将在供求关系的转变下涨势明显趋缓，中长期来看，市场总体将由过去的非理性发展进入相对理性的发展阶段。

• 35 城市房地产库存创 5 年来新高 •

供需格局悄然生变

截至 4 月底，上海易居房地产研究院监测的 35 个重点城市新建商品住宅库存总量为 2.49 亿平方米，环比增长 2.6%，同比增长 19.5%，库存创下了历史新高。专家表示，随着楼市成交进一步走低，无法将库存顺利转化为现金流的开发商们顿觉“压力山大”。除了愈加紧绷的资金链，有可能触发新一轮降价潮的无疑将是陡然增加的库存。

▶35 城房地产库存创 5 年新高

当前，房地产市场推盘节奏加快，但购房者观望情绪浓重，导致库

存进一步上升。上海易居房地产研究院发布 4 月住宅库存报告显示，截至 4 月底，重点监测的 35 个城市新建商品住宅库存总量为 24891 万平方米，环比增长 2.6%，同比增长 19.5%，创五年来新高。

数据显示，重点监测的 35 个城市中，有 28 个城市库存出现了同比增长现象。其中南昌、济南和宁波 3 个城市的库存上升幅度较大，同比增幅分别达到 68.6%、63.8% 和 56.8%。另外，南宁、贵阳等 7 个城市的库存出现了同比下滑态势。

尽管 4 月份房企加大推盘力度，但市场看跌情绪较重，使得部分未消化的新增供应转化为库存。数据显示，4 月份，35 个城市新建商品住宅月度新增供应量大于成交量，创今年以来单月新增供应的最高水平，整个市场推盘节奏正逐渐加快。

▶ 一二三线城市库存持续积压

值得注意的是，此次库存上升的不仅仅是二三线城市。截至 4 月底，35 个城市中新建商品住宅库存总量，一线城市 3032 万平方米，环比增长 4.6%，同比增长 12.4%；二线城市总量 18063 万平方米，环比增长 2.4%，同比增长 19.2%；三线城市 3796 万平方米，环比增长 2.4%，同比增长 27.6%。

一线城市库存呈现环比与同比双双上升的态势。以北京、上海为例，中原地产数据显示，截至目前，北京库存期房住宅 37747 套，现房住宅库存 33091 套，合计库存 70838 套。时隔一年多时间，再次回归到 7 万套以上，达近 13 个月新高。较年初库存低点 5.5 万套，大幅上涨 1.5 万套。而上海新建商品住宅的存量为 65987 套，合计面积 1026 万平方米，存量同样维持在历史高位。

▶ 楼市存销比加大

然而，开发商的积极推盘并未换来理想的成交量。4 月份 35 个重点城市的新房成交量为 1503 万平方米，环比增长 0.1%，同比减少 21.4%，未消化的新增供应继续“加码”本就不堪重负的楼市库存。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，在调研的 35 个城市中，有 30 个城市的存销比较 3 月有所上升，库存去化周期扩大，其中 25 个城市存销比超过 12 个月。

4 月份，35 个城市新建商品住宅存销比为 15.2，这也意味着市场需要用 15.2 个月的时间才能消化完这些库存，而在 3 月份，该数值为 13.9 个月。一般情况下，存销比大于 12 个月，房价就面临较大的下跌压力。值得一提的是，房价最为坚挺的北京和上海，4 月份的存销比双双站上 12 个月大关，分别为 12.3 和 12.2 个月。

▶ 供需格局悄然生变

在此背景下，中原地产首席分析师张大伟分析认为，楼市在信贷收紧影响下，上涨开始乏力。在自住型商品房、信贷等多方因素的冲击下，供需双方的市场预判已经出现转向，购房者观望情绪增多，而房企“让利跑量”心理渐占上风，供需格局已经悄然生变。

张大伟认为，2014 年房企资金面整体呈收紧态势，一季度成交量明显萎缩，行业预期进一步转低，为了有更大的主动性应对潜在的资金与销售危机，加速周转已经成为房企今年的共识。以北京为例，仅预计在 5 月入市的项目便高达 40 个，例如润泽公馆、金地朗悦、润枫领尚、首开香溪郡等项目预期合计供应住宅套数将超过万套。因此，在市场预期下，预计入市的 40 个项目价格都基本保持平稳。2014 年上半年价格已经基本停滞。房企逐渐开始选择平价开盘，以价格换取时间和空间。

业内人士也表示，在自住型商品房、信贷等多方因素的冲击下，供需双方的市场预判已经出现转向，购房者观望情绪增多，而房企“让利跑量”心理渐占上风，供需格局已经悄然生变。预计，后市交易中的定价权重心向买方转移，价格将保持平稳或小幅下调。

严跃进也表示，库存压力下，越来越多的房企面临资金紧张的风险。在部分地方政府“救市”的同时，一些高库存的房企也将率先采取“以价换量”的营销策略。

央行力挺首套房贷需求

避免楼市调控误伤刚需

近日，央行召开住房金融服务专题座谈会，要求商业银行优先满足首套房贷款需求，并确定合理贷款利率水平。专家认为，此次会议明确了监管层对房地产市场的态度，即对一套房贷款允许甚至鼓励，避免楼市调

控误伤刚需。

▶央行敦促银行优先满足首套房贷需求

近日，中国人民银行官网发布消息，人民银行刘士余副行长主持召开住房金融服务专题座谈会，谈论差别化住房信贷政策，要求商业银行优先满足首套房贷款需求，并确定合理贷款利率水平。该消息显示，会议共对住房金融服务工作提出了五项要求，包括合理配置信贷资源，优先满足首套房的贷款需求；合理确定首套房贷款利率水平；及时审批和发放符合条件的个人住房贷款；严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监测分析。业内人士解读认为，专题座谈会等于先放个信号，货币政策要有动作。不过中原地产首席分析师张大伟认为，这一会议对市场并无太多影响，目前房地产贷款的风险在增加，部分城市已经出现了局部断供的现象，在不大规模放水的情况下，银行不太可能增加房贷额度。

▶银行对房贷“又爱又恨”

自去年下半年以来个人住房出现“贷款难”情况，流动性紧张的局面困扰了商业银行半年，许多原本在2013年就应该发放的个人住房贷款，由于银行的额度紧张，只能积压到2014年初才发放。这一情况在今年以来已经逐步得到缓解，随着银行资金市场利率下降，流动性有所恢复，部分商业银行加快了个人住房贷款的发放。但一位不愿意透露姓名的城商行管理人士表示，尽管地方政府刺激房地产的态度很明显，但银行在房贷问题上的态度近期已是十分审慎。高登资本首席经济学家付立春表示，银行对住房贷款可以说又爱又恨，态度一直很犹豫，已经发放的贷款由于房价拐点可能到来而需要承担风险，惜贷是因为自身资金能配置的并不多等原因。而目前银行整体资金面并不是很紧张，更多是商业行为的影响。

▶调控不能“误伤”刚需

会议纪要显示，央行副行长刘士余强调了个人住房贷款的重要性，他表示，个人住房贷款有经济增长的稳定功能，商业银行的房贷利率应在保本微利的水平，不能过分追求高收益。专家认为，首套房贷的紧张可能会造成房地产市场硬着陆。此次会议明确了监管对房地产市场的态度，即对一套房贷款允许甚至鼓励，对二套房和多套房贷款的暂停发放持默许的态度。同时，我国房地产市场的限制大政策没有变，央行的会议仅仅说明，目前个人住房按揭贷款的首付比例和利率已经足够高了，不能因为对房地产市场的收紧而打击到真正的需求，限制到刚需人群。实际上，央行力挺首套房贷需求，体现了一直以来的差别化房贷政策，并不意味着房地产调控方向的变化。

• 千亿险资抢啃养老地产 •

多管齐下扶持力度需加强

粗略统计，目前各险企计划投资养老地产的金额已超过2000亿元，且大小险企都在加快布局养老地产的步伐。业内人士认为，险企要下好养老地产这盘棋，需要迈过资金流动性管理、产品设计与运营以及跨界资源整合等多重门槛。

▶热潮涌动大小险企齐上阵

据了解，泰康人寿计划未来5-8年在全国投资1000亿元，建设15-20个养老社区。不仅泰康人寿，大小险企都在加快布局养老地产的步伐。中国人寿董事长杨明生表示，中国人寿准备在两到三年完成重点区域、重点城市的养老、养生布局，初步完成养老养生基地建设，逐步研究配套的保险产品，进一步推动主业业务发展。合众人寿高层亦透露，未来10年，合众人寿计划在全国打造26个大型养老社区，规模在1000亿元左右，届时可容纳46万老人养老。一些中小规模保险公司也在积极拿地，期望享有先发优势。比如，前海人寿3月末以4亿元拿下深圳一块养老设施用地，5月初又以近1.5亿元拿下西安一块商服用地。

▶掣肘犹存“开花结果”待深耕

尽管险资对养老地产的计划投资额已超过2000亿元，但实际投资额仅为零头。保监会官员在去年年底的一次公开论坛上透露，截至去年10月末，保险公司投资养老地产的实际投资额仅为50亿元。梳理去年10月以来的投资动向，险资对养老地产的投入依然是计划投资额高企，实际投资额增长不多。诸多业内人士表示，这是因为保险企业投资养老地产还处于探索阶段。险资投资养老地产必须长期持有并运营，这对其资金管理能力、产品设计和管理能力提出了考验。华泰保险集团副总经理杨平指出，养老地产需要大量的资金投入，规模没起来的话，投入高，而影响力弱。

险资投资养老地产最大的挑战不是拿地、养老社区建设，而是后期一系列养老服务的提供和完善。

▶多管齐下扶持力度需加强

业内人士认为，养老服务业和保险的结合才刚刚开始，当前是保险公司布局养老地产的好时机，但盈利至少在 5 年之后。在此起步阶段，应加大政策对险资投资养老地产的扶持力度。按目前保监会政策，险资投资养老地产被限定在“只租不售”范围。这给一些保险公司带来了资金压力。合众人寿董事长戴皓认为，如果完全按照租赁模式，对于投资人来说投资大、收益低、周期长，很难调动社会资本投入的积极性。而消费者不喜欢租房，更偏好购买，居住在自己家里。因此，养老社区应“可租可售”。此外，养老地产发展还存在“九龙治水”现象。比如，不少保险公司做养老设施的地块属于商业用地，按要求需配备一定比例的车位，但老人们基本用不上。而行业标准缺失、专业人员短缺等现状也亟需行业组织、标杆企业引导市场向标准化、规范化方向发展。

P2P 网贷爆发式增长背后

中小型房企密谋借道融资

在“钱跟”紧缩的大背景下，目前发展炙手可热的 P2P 网贷成为不少中小型房企融资的新兴融资渠道。专家表示，尽管房地产行业资金需求量庞大，但由于在经济下行周期，房地产风险骤增，纵然开发商愿意给予较高的回报，多数 P2P 网贷公司对于房地产贷款态度依然谨慎。

▶房地产融资环境急剧恶化

进入新年以来，房地产融资环境急剧恶化。在企业层面，先是传出兴业银行暂停房地产供应链贷款和夹层贷款，加上美国退出 QE 带动海外融资成本上涨，导致房地产企业融资成本水涨船高。礼德财富 CEO 洪凯彬表示，从去年下半年起，越来越多银行察觉到房地产市场隐藏的风险，并从今年开始统一收紧房地产类贷款，销售规模较小以及主要布局在三四线城市的房企已经被银行挡在门外，有限的贷款资源向主流房企进一步倾斜，大型房企反而较以往更受欢迎。与此同时，作为中小型房企最重要的融资渠道之一，信托监管力度与日俱增。日前，银监会发布的《关于信托公司风险监管的指导意见》提出加强风险评估，对房地产等重点风险领域定期进行压力测试。在重重资金压力下，近年来发展迅猛的 P2P 网贷受到中小型房企的日渐重视。

▶中小型房企“盯上”P2P 网贷

随着银行大幅收紧房地产贷款，大量中小型开发商被迫寻找新的融资渠道，不少房企已瞄上 P2P 网贷融资，部分房企更试图染指 P2P 领域。专家表示，今年以来，已经有部分中小型房企 P2P 网贷公司建立联系，希望通过网贷平台获取短期贷款。目前已经有少量 P2P 网贷公司与开发商展开合作，为其提供 3-6 个月的短期贷款，资金规模在 5000 万元 -2 亿元，月息约为 2-3%。而根据网贷之家统计，截止去年，全国 P2P 网贷平台已达到 800 至 1000 家，行业全年成交量超过 1000 亿元。与之相对，作为资金密集型行业，房地产企业普遍资金需求量大，且愿意给予较高的利息回报，P2P 网贷的高速发展正好迎合了房企“资金渴求症”的需求。

▶高风险抑制贷款冲动

洪凯彬表示，随着国内经济下行压力加大，房地产市场的风险正在不断暴露，尤其在很多三四线城市危机已经在显现，这个时候将资金投放在这种强周期性行业对于 P2P 网贷而言本来就隐藏着巨大的风险，一家网贷公司的资金规模往往只能贷给少数几家地产商，只要其中一家出现风险，对于整个网贷平台带来的危害难以估计。尽管网贷公司看起来门槛很低，但实际上门槛是非常高的，特别对风险的把控，判断是否借钱给对方就是一个复杂事情，同时还要将安全运营起来就需要很大成本，需要懂金融、互联网以及充足的资金配合。正因如此，纵然开发商愿意给予较高的回报，多数 P2P 网贷公司对于房地产贷款态度依然谨慎，弱周期性的小微贷款与个人消费贷依然是其重点关注的行业。



时事评论

时事评论

两个信号管窥楼市春寒

数月之前，北京楼市依然是极度乐观，房企为一些优质地块杀得头破血流。即便彼时三四线城市已露出明显的泡沫破裂迹象，也丝毫影响不到北京这个历来供不应求的市场的诱惑力。然而被认为是“绝对没有问题”的北京楼市，现今却显露春寒料峭，看不出丝毫暖意。

市场的急剧转向令人诧异。一季度楼市数据出台，成交暴跌之下，众多品牌房企加入跑量阵营；铺天盖地的京津冀一体化新闻，掩盖了北京楼市的严酷现实。一季度楼市的惨淡，有两个信号不容忽视：一个信号是，一季度北京的新房、二手房市场出现明显的分化；统计数据显示，一季度北京新房市场成交同比量跌 56%，成交均价同比涨 27%，量跌价涨；而在二手房市场，成交量同比跌了 80%，成交均价跌了 0.6%，量价齐跌。

二手房市场是风向标，出现这样明显的分化，反应的是真实的买卖博弈——价格扛不住了，议价空间加大了；而新房的信息不对称情形更明显，开发商寄希望于中高端产品产生利润，扛得起、也扛得住价格。

业内普遍认为，二手房成交量的大幅下滑，主要原因在于信贷政策的收紧。比如说之前房贷办理过程最多为一至两个月，而现在则普遍拉长到了三至四个月，同时，房贷利率优惠从 85 折改为无优惠的基准利率，也对市场需求的释放起到了一定的抑制作用。但房贷的紧缩、利率的上浮，是否将是常态？那是否意味着，二手房成交量将长期低迷？

二手房成交的低迷，首先遏制了改善型需求的释放。卖旧买新，是这两年改善型楼盘主要的置业特征，旧的卖不掉，新的怎么买？如果二手房成交持续低量的原因并非信贷原因，而是买家观望，那这一信号传递出来的意味，更让开发商不寒而栗。

还有一个信号是：被认为完全不愁卖的自住型商品房，也开始寻求更多推广渠道来吸引购房人。除了第一批入市的、位置和价格都很好的几个自住型商品房项目之外，陆续出炉的后来者发现，排号的人少了，供求比也直线下降。按照排号规则，自住型商品房的登记排号客户，可以在多个项目重叠排号，但就是这样的规则下，某些自住型商品房的供求比，从当初惊人的 1：70 降至 1：4 左右。

自住型商品房，针对的是“刚得不能再刚”的刚需，如果连自住型商品都愁卖，恐怕对北京“需求旺盛”的迷信将不得不画上一个问号。

此外，品牌房企纷纷平价出货，对后市的担忧亦是不言而喻。李嘉诚说，不赚最后一个铜板，近日，其家族又一次抛售内地优质资产——盈科中心，售价也可谓低廉。不管李氏家族抛售动机如何，其信号意义不容忽视。

地产市场风险隐患需重视

1998 年住房制度全面改革以来，我国住房市场化程度不断提高，住房供给规模快速增加。然而，在规模增加的同时，我国房地产事业也面临的严峻的风险与考验。专家指出，房地产市场运行中的风险亟待整治，需多方面、多手段促进房地产市场的健康发展。

▶ 一、房产总量和结构已变化

自 1998 年住房制度全面改革以来，我国住房市场化程度不断提高，住宅投资增速明显，住房供给规模快速增加。1998-2013 年，我国城镇住宅投资额由 4311 亿元增加到 58951 亿元，年均增长 19%。城镇居民住房条件明显改善，人均住房建筑面积从 1998 年的 18.7 平方米提高到 2012 年的 32.9 平方米。

1998 年以来，我国商品住房竣工量大幅提高，城镇住房供应总量不断上升，城镇住房存量显著增加。根据国务院发展研究中心课题组依据全国第六次人口普查数据的推算表明，2012 年年底全国城镇家庭户的户均住宅套数已达到 1 左右。从国际经验看，在这个总量水平上，住房市场供求关系将趋向平衡。

在城镇商品住房市场不断发展，居民住房水平不断提高的同时，我国住房保障体系逐步建立并不断完善。特别是进入“十二五”时期以来，保障性安居工程建设加快推进，住房保障受益群体持续扩大。截至 2012

年年底，全国累计用实物方式解决了 3100 万户城镇家庭的住房困难，覆盖面达到 12.5%。如果“十二五”期间能顺利完成 3600 万套保障房新开工任务，到 2015 年年底，全国就可以累计用实物方式解决 5178 万户城镇家庭的住房困难，城镇家庭保障覆盖面将达到 20.4%。届时我国住房市场结构会发生很大变化，政府在解决城镇中低收入家庭住房困难方面将发挥更积极的作用。

专家表示，在我国城镇居民住房条件得到持续改善、住房保障覆盖面逐步提高的同时，我国住房市场发展中也面临着一些突出的矛盾和问题。

首先，虽然城镇住房总量显著增加，但仍有一些住房条件相对简陋，有些住房缺乏独立卫生间和厨房。其次，城镇居民住房的实际占有不太均衡。虽然在总量上城镇居民户均住宅套数已达到 1 套左右，但实际上居民家庭占有并不均衡。有的家庭有二套甚至多套住房，有的家庭尚没有住房。再次，商品住宅销售价格从 2003 年以来进入一个较快上升周期。2003-2013 年的 10 年间，全国商品住宅销售价格从 2197 元 / 平方米提高到 5850 元 / 平方米，年均上涨 10.3%。而一线和部分二线城市房价上涨更快。而且，住房市场的区域分化特征日益明显。最后，在大规模保障性安居工程建设中，仍面临着政府财政压力和稳定的资金来源的问题。同时，大规模保障性住房建成后，公平合理的分配以及投入使用后的后续管理仍是需要着力解决的问题。

▶ 二、风险隐患亟须高度重视

1、房地产投资规律性回落

业内人士表示，随着我国住房供求总量逐步趋向平衡，住宅投资增长的动力减弱，以及整体经济增速的回落，前些年房地产投资持续高速增长的态势将难以为继。未来房地产开发投资增速回落是房地产发展的客观规律。

有数据显示，2013 年，房地产开发投资完成额增速为 19.8%，较前些年增速明显回落。2011-2013 年间，每年全国土地购置面积平均在 3.96 亿平方米左右，较“十一五”期间提高了 5.3%，而在此期间每年商品房竣工面积为 9.78 亿平方米，较“十一五”期间提高了 46.3%，业内人士指出，这意味着土地供给规模增速远远不及竣工规模增速，因此，后续施工规模增长动力不足，房地产开发投资增速势必面临下行趋势。同时，与前些年新建住宅规模大幅度增长相比，随着城镇存量房资源大量形成，目前一些大中城市的存量房与新建住房市场交易已经形成平分秋色的格局。这必然导致消费对新建商品房需求的相应减少，从而影响房地产投资的增长。

同时，房地产投资增速的规律性回落，必然会对固定资产投资增速产生影响，进而对我国经济增长的带动作用有所降低，并对地方财政、税收、就业等诸方面产生一定的压力。因此，当前，既要防止住房投资的失速性回落，更要防范违背客观规律而盲目通过放松信贷、土地和税收等办法人为刺激投资增长，那将带来更多的风险隐患。

2、地价高使房价泡沫积累

当前，我国区域间住房市场分化程度进一步加深。一线以及热点的二线城市土地出让价格持续攀升，土地成本占房地产开发成本的比重越来越高。数据显示，今年 1 月，一线城市成交土地出让的楼面均价 10158 元 / 平方米，同比增幅达 243%；二线和三线城市分别为 2338 元和 1304 元，同比增幅分别为 53.17% 和 35.37%。如此来看，房地产市场区域分化的特征首先表现在土地市场上。

专家指出，一线城市和热点二线城市地价过快上涨，会同时催生两类风险：一是短期内强化房价继续较快上涨的市场预期，带动购房需求提前释放，进一步推高房价。二是在那些存量住房较多、住房库存数量较大的城市（如杭州、常州等），会迫使开发企业采取降价策略回收资金，这会显著增加高价拿地企业的财务风险，导致开发周期延长，不能及时形成有效住房供应，甚至出现资金链紧张、断裂等现象。

此外，当前对于一线城市来说，住房供求紧张的格局仍未根本缓解。2013 年，全国住宅新开工面积累计同比增速为 11.6%，一线城市这一指标同比增速明显低于全国平均水平。有机构根据新开工面积与销售面积比值测算，一线城市的住房后续供应能力还有持续降低的趋势，但一线城市和部分二线城市的住房需求仍在增长。持续的低供给和高需求之间的矛盾会进一步增大。另外，不断上涨的高房价使得一线城市和热点二线城市的房价收入比进一步增大，高房价越来越超出居民的实际支付能力，使得市场的潜在风险和泡沫持续积累。

3、部分城市供给过剩风险加剧

对于非热点的二线以及相当数量的三四线城市而言，当前房地产市场去库存压力持续增大。2011 年以来，为规避一线和部分二线城市限购、限价、限贷等调控政策的影响，不少房地产开发企业纷纷到二三四线城市拿地，住房开发规模大幅增加，目前已处于供给大规模形成阶段。不过，由于这些城市的产业发展、人口聚集以及前些年居民住房水平增长较快等因素，后续的住房消费需求动力已明显不足。在大规模供给增加和市场需求动力不足的情况下，部分二三四线城市必将面临住房库存加大，去库存周期拉长的阶段性供给过剩问题，防止供给过剩是当前三四线城市需要重点防范的主要风险。

从城市群布局以及产业转移趋势看，未来 1 0 年，我国将会形成 3 大都市圈、1 9 个城市群或城市化地区，并吸纳 50% 左右的城镇新增人口。我国产业与人口结构正面临着新一轮的优化布局与调整。产业结构转型升级以及人口流动对于区位条件较好、基础设施和公共服务较为完善的热点城市的住房需求增长有带动作用，但对三四线城市的住房市场冲击较大。在现有的财政体制框架下，这些城市为了继续推动城镇化建设和维持财政运行，仍不得不继续供应土地，从而进一步增加三四线城市住房供给过剩压力。

此外，地方政府对地方土地财政的影响需高度关注。现阶段，土地出让收入是政府最重要的非税收入来源，短期内地方政府对土地财政仍有较强的依赖。2000-2013 年，国有土地使用权出让收入从 596 亿元增长到 4.1 万亿元，占地方财政收入的比重也从 9.3% 提高到 60.9%，最高占比达到了 67.6%。同时，土地资产的价值通过金融杠杆被迅速放大。土地抵押贷款已成为金融机构最主要的一类贷款，是城市政府最重要的融资来源。因此，如果地方房地产市场出现下行波动，地方政府融资平台的土地抵押物存在重新评估的风险。

▶ 三、多方面、多手段促进市场健康发展

专家指出，面对当前房地产市场的风险，需要多方面共同协调发展。

首先，要引导住房向居住本质回归，促进住房供求基本平衡。住房是高质量城镇化的重要支撑，确保广大居民实现居住权是“以人为本”的客观要求。在城镇化快速推进阶段，公共政策尤其要强调引导住房向居住本质回归，根据人口增长的规模与结构、住房市场运行情况以及产业发展趋势等因素，因地制宜地制定和落实好住房市场调控政策，抑制投机需求，通过信贷、土地、税收、住房保障等多种政策组合，实现房地产供求基本平衡和市场的平稳运行。

其次，鼓励支持首套、中小户型住房消费，有序释放刚性和改善型住房需求。对于首次置业且购买中小户型的家庭，要优先满足其贷款需求，提高批贷效率，并实行合理的首付比例和一定幅度的利率优惠。支持“先小后大、先租后买”的住房梯级消费行为，实现改善型住房需求有序释放，并鼓励改善后的家庭将闲置住房释放出来，通过二手房租售市场盘活存量资源，增加整体住房的有效供给。

同时，建立与现阶段住房需求相适应的土地供给机制，加强土地的供后监管，实现房地产市场供求关系的预先调节。实行差异化的住房供地机制，促进不同区域的住房供求总量的基本平衡。对供求紧张的大中城市，应加大住宅用地供应规模，提高中小户型住宅用地比重，并有效控制需求释放节奏，重点满足基本居住需求。对于供求已经较为宽松的城市，应适度控制供地节奏，提高已供土地的利用效率，有序释放改善型需求。

• 房地产拖了首季 GDP 后腿 •

开发商二季度或急于“平价跑量”

中国国家统计局近日发布一季度核心经济数据显示，房地产开发投资、商品房销售面积、销售额等楼市多项核心指标均出现大幅下滑。专家表示，当前来讲，银行信贷紧缩已是既定的事实，已经影响到一季度整个市场成交量的表现，就商品住宅市场而言，开发商在上半年“平价跑量，现金为王”将成趋势。但上述指标回落属正常反应，只要金融政策保持中性，中国楼市不会出现崩盘的危险。

▶ 房地产拖了首季 GDP 后腿

近日，国家统计局公布一季度国内生产总值（GDP）128213 亿元，同比增长 7.4%。其中，一季度中国房地产开发投资 1.53 万亿元人民币，

同比名义增长 16.8%，较去年各月 19% 以上的增速出现明显回落。同期，中国商品房销售面积和销售额跌入下行通道，同比分别下降 3.8% 和 5.2%，迥异于去年各月的高速增长。随着销售的迅速放缓，商品房库存出现上升，3 月末，全国商品房待售面积突破 5 亿平方米，同比增长 22.9%。

数据也显示，全国商品房销售面积同比下降 3.8%，新开工面积更同比大降 25.2%。而另一方面，国土资源部公布，一季度全国重点监测城市地价较去年同期增长 10.19%，显示“面粉”价格依然居高不下，“面包”价格却未见回落。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，房地产的失色数据，是将 GDP 增速拉低至 7.4% 的主凶之一。对于销售面积同比下降 3.8%，降幅比 1-2 月份扩大 3.7 个百分点，主要是去年基期值较高，其实 1-2 月增幅已跳水，但 1-3 月跌幅略有扩大，超出预料。

而国家统计局新闻发言人盛来运也表示，初步测算，因房地产投资增速下滑拉低固定资产下滑 0.7 个百分点。

▶ 二季度“平价跑量”或促房价松动

一季度，受银行信贷紧缩“钱荒”的影响，继杭州、常州、温州、北京等城市个别楼盘大幅降价逆袭之后，宁波、神木等地出现房企倒闭破产的现象。尽管部分开发企业采取比较明智的大幅降价策略“以价换量”，但是，第一季度整个市场成交的氛围尚没有回归到“量”的轨道上来。

对此，同策咨询研究部总监张宏伟认为，在银行信贷紧缩及一二线城市楼市调控政策“阶段性”收紧的市场背景下，楼市二季度已经难以出现大幅反弹的机会，开发商也不可能从价格上获得相对不错的利润空间。在 2014 年第二季度的时间里，开发企业仍然要坚持“跑量”的基本原则，坚持以现金为王，根据政策层面“阶段性”的变化特征，通过“平价跑量”回笼资金。

张宏伟指出，大型房企开始大幅降价的行为让当前的市场态势更加明朗化。在当前的市场博弈阶段，能否真正降价到位是激活当前的楼市成交量的关键，也是缓解各个房企及当前市场库存相对较大的关键。

某大型开发商也认为，大型品牌房企总体仍然呈现出“犹抱琵琶半遮面”的特征，但这样的状况应该不会持续太久。从开发企业心态来讲，目前大多数开发企业已经比较现实，其对于当前期望值也明显没有之前那么高，预计二季度，大多数开发企业会采取比较现实的降价回笼资金的市场策略。

▶ 楼市或不会整体崩盘

随着杭州等多个城市的楼盘出现降价，看空中国楼市的声音重新响起。近期一些地方政府也传出酝酿松绑“限购”等楼市调控政策以图救市的消息。

中国国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松表示，虽然中国局部地区楼市确实面临风险，但总体而言，目前还谈不上风险集中爆发，也谈不上崩盘。

邓郁松指出，楼市风险大致分为泡沫风险、供应过剩以及流动性风险三类，不可一概而论。泡沫风险是指房价过高，远超过居民的购买能力。这样的情况主要集中在一线的少数特大城市；而供应过剩主要存在于三四线的个别城市，并非普遍现象。

盛来运也认为，一季度住宅均价虽有所变动，房价涨幅收窄，但总体而言房地产市场仍然比较稳定。他承认，房价确实出现明显分化，一线城市房价温和上涨，部分二线城市房价有所松动，一些住房存量较多的三四线城市房价出现下降。这种变化既是市场调节的结果，也是政府主动调控的结果。

中国房地产学会副会长陈国强也表示，崩盘论、拐点论均属夸大其词。他指出，一季度楼市成交量价以及行业景气度确实出现下滑，但这实际上在预期之内。

房地产已难承担稳增长重任

承接去年第四季度以来的经济增长放缓态势，今年以来我国宏观经济运行继续承压，一季度 GDP 增长 7.4%，虽然好于市场预期，但经济惯性下滑风险不容忽视，未来一段时间各地方稳定经济增长的任务将会十分艰巨，但这已非房地产业所能承担。

当前我国宏观经济增速回落，并非完全是房地产市场低迷的结果。

2012 年至今，房地产开发投资占固定资产投资（不含农户）的比重持续上升。2012 年该比例为 19.68%，2013 年为 19.70%，2014 年一季度为 22.45%。但在房地产开发投资比重上升同时，我国 GDP 增速由 2012 年的 7.8% 回落至 2014 年第一季度的 7.4%。虽然 2013 年我国商品房销售面积增速由上年的 1.8% 大幅提高至 17.3%，但 GDP 增速较上年回落 0.1 个百分点，表明房地产市场销售状况与宏观经济增长的相关性也出现下降。这些情况表明，年初以来房地产市场出现的明显调整态势，可能并不像部分市场人士分析那样，是引发宏观经济增速明显回落的主要原因。

某种程度上分析，房地产业非理性繁荣，引发了社会财富分配不公，降低了社会经济活力，成为宏观经济稳定增长的主要障碍。房价过快上涨所形成的“税收”效应，往往会被房地产市场的表面繁荣所掩盖，并加剧了社会财富分配不公问题。一是社会财富向大城市集中。目前北京、上海等一线大城市房价比肩国际大都市，但居民实际收入差距甚远，其它区域的社会财富向一线城市集中，才可以在较长时间内支持房价持续高位上涨。二是社会财富向中高收入阶层流动。房地产具备投资属性，中高收入阶层拥有多套房产，其超额投资收益来源于中等以下收入人群的勤奋劳动。在房价持续过快上涨的过程中，社会财富分配将愈发不公平，勤奋工作所努力积攒的社会财富被高房价所吞噬，扩大社会消费需求无从说起，经营实体的动力显著下降，这才是宏观经济下行的最大风险。

当然，不能否认房地产市场若出现较大幅度调整，有可能会影响到宏观经济金融的稳健运行。在正规金融领域，由于商业银行实施了差别化住房信贷政策，理论上即使房价下跌 30%，也不会影响到房地产贷款的质量。但需高度关注影子银行领域的房地产融资风险。事实上，我国影子银行风险需要一个逐步释放的过程，房地产融资项目出现风险，甚至出现若干房地产开发企业破产倒闭事件，都是市场竞争下净化机制自发作用的结果，并不是需要对房地产市场进行“救市”的理由。

3 月份全国 70 个大中城市新建商品住宅价格环比下降城市有 4 个，且跌幅十分有限，属正常的市场调整，还没到需要“救市”时。考虑到房地产业已经不能承担稳定宏观经济增长的任务，面对当下的楼市调整，地方政府更需要保持定力，积极向深化改革寻求增长动力。

房地产市场须谨慎应对

随着几十年我国房地产市场的发展，我国房地产市场面临着诸多问题。专家表示，房地产市场须谨慎对待。要解决房地产市场问题，既要针对当前突出问题，采取短期强力政策，抑制地价、房价和租金过快上涨势头，更要建立长效制度和机制，解决深层次矛盾问题，促进房地产市场长期稳定健康发展，使其与国民经济发展与人民生活水平提高实现长期良性互动。

▶ 一、房价房租已远超支付能力

让老百姓住有所居是民生问题，也是政府服务人民的基本职责。住有所居，是指城镇居民以其有效支付能力能够购买或租赁一套与其身份相符的住宅。但我国的高房价、高房租已远超居民有效支付能力，成为百姓难以承受之重。

业内人士表示，在我国，房价收入比远高于国际水平。房价收入比是指一套普通商品房总价与一个家庭年可支配收入之比，它是国际通用的反映一个国家房价合理程度的基本指标。世界银行认为，房价收入比在 3-6 倍为合理区间，发达国家一般在 3-4 倍间，发展中国家一般处于 4-6 倍。而我国实际房价收入比平均在 8 倍以上，一线和二线城市更是在 10-15 倍以上。

据统计，2012 年全国商品住宅平均售价为 5542 元 / 平方米，城镇人均住宅面积为 32.9 平方米，按当年平均家庭人口 2.86 人、住房面积 94 平方米一套房计算，总房价为 52 万元；当年城镇家庭人均可支配收入为 24565 元，户均为 70256 元。由此计算的全国城镇房价收入比为 7.4 倍。如果考虑到买房还要交新房契税等税费，多数商品房属毛坯房，需要自己花钱装修，那么实际可居住房屋最终支付的房价要高于交易房价的 15%-20%。而且，各地二手房价又普遍高于新房房价，多数热点城市二手房成交量明显大于新商品房成交量。因此，我国实际房价收入比要明显高于统计数据，房价收入比实际在 9-10 倍。

而一线城市和二线热点城市房价收入比已经超过 15 倍，北京房价收入比超过 20 倍。2013 年北京房价上涨了 20% 左右，平均高达 2.36 万元 /

平方米，二手房价格上涨了 30% 左右，平均超过 3 万元 / 平方米，主城区房价上涨了 40% 左右，平均在 5 万元 / 平方米左右，这已经接近或超过了纽约、东京、伦敦等国际大都市。

此外，快速上涨的租金也成为企业经营和百姓生活难以承受之重。与高房价相对应的是高房租，已成为工商经营和居民生活一大负担。

我国的一、二线城市，商业租金已占到普通商店经营成本的 30% 左右，占普通餐饮业经营成本的 40% 左右；普通住宅的月租金已占当地居民月平均收入的 50% 左右。而据第三次人口普查统计，我国城市家庭中有 23% 的家庭是租房过日子的，因此，房租上涨的人口影响面远远超过房价上涨的人口影响面。过高房租迫使大量普通务工人员只得采取群租办法过日子，由此产生一系列社会问题。

▶ 二、我国房价畸高原因

我国房价畸高，既有供给方面的原因，也有需求方面的原因，长期以来，正是供需双方的深层次制度机制问题在推动着房价连续大幅上涨。

首先，房地产市场供给成本高。地价成本方面，2013 年全国地价平均上涨了 23%。我国商品房地价占成本的 40% 左右，占售价的 30% 左右。税费成本方面，2013 年全国房地产业税收 1.54 万亿元，同比增长 26.5%，占房地产业增加值 3.33 万亿元的 46.5%。资金成本方面，房企通过银行贷款的实际利率超过 10%，通过信托、基金等非信贷渠道融资利率一般在 15%-20%。中介成本方面，我国城市二手房中介费率在 2% 以上，北京在 2.8% 左右。还有房企利润高。我国房地产商近年毛利率近 40%，真实利润率近 30%，远高于其他行业利润率。此外，还有公关成本。我国房地产业开发企业项目要盖 110 多个公章才能开发与销售，大量环节均需支付“灰色成本”。

其次，房地产市场供给形式花样百出、价格差异巨大。我国住房供给体系既复杂又混乱，不同类型住房性质各异、渠道复杂、价差巨大，极大地扭曲了市场价格。相对于商品住宅价格，公开的经济适用房价格为 2/3 左右，小产权房价格为 1/2 左右，国有企事业单位不公开的经济适用房价格为 1/3 左右，一些党政机关的经济适用房价格为 1/5 左右。

第三，房地产市场投资投机盛行。在商品住房和保障房供应量不足的情况下，住房变得稀缺。住房是生存必需品，具有需求刚性。稀缺性和需求刚性使得投机商品房有利可图，许多房地产企业采用“囤地”、“捂盘”等方式进行投机，推动房价上涨。高房价吸引热钱和个人投机纷纷涌向房地产市场，成为房价上涨的主要推动力量。

最后是居民收入分配不公。2013 年我国的基尼系数为 0.47，高于 0.4 的国际警戒线。收入分配不公导致部分高收入者在房地产市场投资投机，大幅抬高房价，有钱人投资房产进一步拉大了社会贫富差距。同时，这又减少了对市场“刚需”的住房供给，给普通百姓带来巨大的经济与精神压力。

▶ 三、房地产市场须谨慎应对

1、政策调控要把握原则

专家指出，当前我国房地产市场，既有自身存在的问题，更有宏观经济、制度建设、收入分配、廉政建设、百姓生活等方面的问题。要解决房地产市场的问题，必须要有宏观思维、全局思维、系统思维，必须把握基本原则。因为房地产涉及到方方面面，包括经济增长、财税增加、金融稳定等，房地产调控需要兼顾不同的政策目标，不可偏颇。

业内人士表示，要根本上解决我国房地产业存在的问题，不能就房地产论房地产，头痛医头脚痛医脚、小修小补，而必须将短期与中长期政策结合起来考虑，通过建立和完善包括土地、财政、税收、信贷等在内的一整套制度机制，并且，要与收入分配体制改革、反腐倡廉等多方面措施进行配套、衔接与协调。如推进房地产税要与个人不动产登记、官员财产公示相协调，保障房建设规模进度要与商品房建设发展相协调等等。

另外，房地产市场存在很多历史遗留问题，是典型市场经济与计划经济条件下的混合体。未来房地产调控需要针对不同地区、人群、住房，采取针对性的办法分类推进。

还有学者表示，房地产调控要坚持稳中求进、逐步解决的原则，某一阶段以某个目标为主，其他政策目标为辅。从短、中、长期问题解决来看，首先要坚决遏制地价、房价和租金过快上涨势头，其次要从制度机制上解决城镇土地供给数量、结构与定价问题，第三要通过立法解决从公务员到普通居民的财产登记、公开、查寻问题，第四要通过立法解决房地产税征收问题。

我国十多年的房地产调控表明，楼市政策并不是出台得越多越好，

关键在于政策执行。要加强对重点关键政策执行的监督力度，建立责任追究制度。建立对部门与地方政策执行不力者和不作为者的责任追究机制，惩戒用“土政策”对抗国家政策的部门与官员。

2、房企应对需变阵发展

在经历了 2013 年市场销售大丰收后，2014 年国内经济结构调整、信贷收紧、限购限贷持续，而不动产统一登记、房地产税等因素对后期楼市的影响将更多显现。面对当前种种压力挑战，房企也须加速变阵应对。

在住宅市场的调控政策持续的大环境下，房地产企业近年来十分注重在发展策略实现企业的转型升级，注重产品结构多元化和经营模式转变。在开发战略上，除了强化中心城市、重点城市开发布局外，还储备更多的优质土地，加快海外开发步伐，同时还积极进行商业地产、旅游地产等多元化转型。

以保利地产为例，保利始终坚持普通住宅产品定位和快速周转的开发策略，研究市场需求，据保利内部统计，自住需求的购房者比例近九成，首次置业者占比高达 85.9%。保利在坚持以住宅开发为主的同时，低密度住宅等高端物业比重在降低，商业物业的比重明显提升，整体的产品结构抗风险能力增强。精确的产品定位也使其保持了较好的消化速度及去化率。保利地产 2013 年销售整体去化率超过八成，平均消化周期 17.9 天，周转率位居行业前列。

又如在 2013 年取得业绩狂飙突进的碧桂园，其别墅与洋房开发并驾齐驱，强调高性价比的产品和定位高端豪宅的别墅，在市场都获得成功。其全线完善的产品系列，全方位满足中国城市居民需求。碧桂园也已从早期的农村包围城市，演变成重视在一二三线城市中心和具有发展潜力的新城拿地与郊区拿地并举，以契合国家楼市政策取向。

此外，近年来中国大型品牌房企纷纷走出国门，将房地产开发步伐迈向海外，并初尝甜头。2013 年 2 月万科宣布进军美国，在旧金山开发豪华公寓项目，即引发业界广泛关注。而碧桂园进军马来西亚开发的金海湾项目，2013 年 8 月开售两个月内销售额超过 100 亿元。随后启动在澳洲、美国、加拿大等国的开发拓展计划，2013 年末宣布进驻澳大利亚悉尼，预计今年 4 月开售。

业界专家表示，在当前全面深化改革、推进新型城镇化、调结构转方式等国家战略推动下，产业地产、园区地产、养老地产、旅游文化地产等新型地产方兴未艾，是当前经济社会扩内需、稳增长的重要环节之一。房地产企业顺应形势及时调整产品结构和营销策略，积极参与新型城镇化建设，将大大增强房企的市场竞争力和抗风险能力。

楼市股市等待再玩跷跷板

都需回归理性发展

近日，一季度房地产宏观数据近期陆续发布，部分二三线城市楼市已出现量价、增速双双放缓的迹象；同时，股市依然不见起色。专家认为，楼市与股市一直存在“跷跷板”效应，随着中国改革转型发展，10 年来一路高歌猛进的楼市有望迎来下降的拐点，而多年来跌跌不休的股市则有望迈出实质性改革步伐，从底部逐步上行。

▶ 楼市股市同陷低迷

今年以来，随着长沙、杭州等地楼市频传降价消息，全国楼市也随之陷入滞涨的局面。国家统计局数据显示，3 月份房价环比上涨城市数量持续减少，70 个大中城市中只有 56 个城市房价还处在上涨通道，价格环比上涨城市数量创下了去年 2 月以来的新低。而另一端，A 股市场仍难摆脱颓势，至今仍围绕着 2100 点附近区间反复震荡，处于上下两难的境地。福建省统计局普查中心副主任姚美雄指出，楼市和股市都是十分重要的国计民生大事，也是当前中国社会经济生活中的两大焦点和难点问题，近年来呈现了一边是火焰另一边是海水的状态。随着中国改革转型发展开启新篇章，多年来一路高歌猛进的楼市出现见顶下落现象；而多年来跌跌不休的股市则将随着楼市泡沫的破裂和转型发展迈出实质性步伐。

▶ 跷跷板效应将再现

当前，楼市和股市同时陷入低迷，却有不同的处境：一边是连续十几年越调越涨的房价已经让楼市“高处不胜寒”，另一边却是经历数年慢慢“熊市”的大盘也实在是跌无可跌。没有只涨不跌的商品，也没有只跌不涨的市场，处于峰顶的楼市和处于谷底的股市未来走势是否开始逆转？

汉科技大学金融证券研究所所长董登新表示，从投资者避险套利的思维角度看，楼市与股市确实存在跷跷板效应。自从 2007 年底 A 股大牛市终结，至今整整 6 年多来，股市始终没有摆脱熊市阴影，并一直在底部徘徊。相反，在这 6 年多时间里，中国房市泡沫却不断膨胀，房价节节攀升，房价不跌的市场预期以及全民囤房的热情已将房市送入云端，房地产大开发的高成本、高杠杆、大泡沫已到尽头，这时股市恰处在“黎明前的黑暗”关口。

▶ 都需回归理性发展

近十几年来，股市与楼市逐渐成为百姓的重要投资渠道，但缺乏制度约束，过快的发展也带来了经济风险。董登新表示，中国股市的“暴涨”与“快牛”具有极强的财富效应和示范效应，它会在瞬间吸引各路社会资金涌入股市，从而助推“一步到位”的大牛市。但是，这种“短牛”或“疯牛”对股市和股民的伤害是最严重的，会使市场元气大伤、人气涣散，最终导致长周期“慢熊”结局。而对于严重泡沫化的中国房地产市场而言，房价大跌不利于社会经济稳定，甚至可能会引发金融危机。为此，中国正在进行一系列配套制度改革。从构建多层次资本市场体系到 IPO 体制及退市制度改革，再到金融衍生产品市场的建设，目的就是要通过市场化、法治化、国际化改革，为投资者提供多样化投资选择，提高中国资本市场的投资价值和吸引力。

让楼市转向才能激活民资创富活力

北京市统计局、国家统计局北京调查总队日前发布的调查情况显示，今年一季度，北京市民间投资完成 386.4 亿元，同比增长 35.5%，增速高于全社会投资 30 个百分点。在“保增长”压力增大的背景下，民间投资热情的高涨意义重大。不过，从民间投资的行业来看，虽然投资房地产开发的比重有所降低，但降幅有限，一季度依然保持在近 70% 的高位，这表明民间投资的有效渠道还比较单一，吸引民间投资推动经济转型升级的任务仍然艰巨。

由于多方面因素的交织，房地产在中国经济中的支柱地位不可能在短时间内发生逆转。但必须清醒看到的是，中国当前一项非常关键的任务是要推动经济实现转型升级，而要完成这项艰巨的任务，发挥民间资本的积极性和创造性则至关重要。如果大量的民间资本依然扎堆于投资房地产，不仅会削弱中国经济转型升级的源动力，而且还可能会将本已泡沫严重的中国楼市推向悬崖边。从这个角度来看，如何引导民间资本从房地产投资转向实体经济，特别是信息产业、生物医药等新兴产业，已成为当前迫切的任务。

其实，激活民间投资早已是老话题。从国家层面先后出台的新、旧“36条”等文件以及中央领导的多次喊话，充分表明了决策层对民间投资的重视。而当前的情况也充分表明，激活民间投资同样是一项极为艰巨的任务，也是一项亟待取得成效的重要任务。要想很好地完成这个任务，就必须从疏、堵两个方面发力，不虚与委蛇，不走过场，让各项措施落地生根，才能见出实效。

从“疏”的角度来看，要尽快落实好各项鼓励民间投资的政策和措施，拆除阻碍民间资本进入的诸多“玻璃门”“弹簧门”，让民间资本顺畅地找到更好的投资渠道，这一点至关重要。不久前，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，确定进一步落实企业投资自主权的政策措施，决定在基础设施等领域推出一批鼓励社会资本参与的项目。决策层的态度已非常明确，下一步，则需要各级职能部门尽快落实好会议的部署，将庞大的民间资本引入国家鼓励的产业中去。

至于“堵”的角度，则是要让房地产行业逐步回归到健康可持续发展的轨道上。要通过加大保障房的投入和建设，让房价回归到合理的区间，特别是要挤出楼市的投机泡沫，让住房逐渐退出保值增值第一投资标的物的地位；与此同时，要通过加快税制改革、改变政绩考核标准等，逐步压减地方政府的卖地冲动，减少对房地产的依赖，倒逼地方政府开辟新的投资渠道。只有减少楼市的吸引力，才能有效地引导并激活民间资本在高技术、高附加值产业开疆拓土。

高房价缺乏上涨动力

时下，房价又到了一个重要的转折关口。未来房价上涨或是下行，各种声音络绎不绝。不过，专家分析认为，高房价缺乏上涨动力，房地产市场已经进入买卖博弈“冰封期”，各地房开商引导“误读政策”的背后，是心里发虚的实质。

▶ 一、开发商“压力山大”

从赠送面积到赠送商铺，从降价促销到“内部团购”……从珠三角、长三角和中西部省区城市不难发现：房地产市场已经进入买卖博弈“冰封期”。

有媒体调查结果称，有超过 75% 的房地产销售策划人员认为，房地产市场就快“绷不住”了；90% 以上的销售人员表示，现在房开商最关心的问题就是如何走销量，资金回笼；95% 以上的销售人员表示，能够以低于市场价格 20%-30% 的售价拿到“内部价格”，而且没有“指标费”，购买条件几乎“没有限制”。

深圳汇金行常年从事在珠三角一带的商业地产和住宅地产营销，其副总经理黄平旺坦言，近段时间，楼市已经进入买卖博弈的“冰封期”，即便是南宁快环附近，开盘价格超过 7000 元 / 平方米的楼盘都卖不动，但开盘价格在 6500 元 / 平方米以下的楼盘，一开盘就销售一空。

柳州辉煌置业客户经理陈珂也表示，即便是学区房、养老房，销售也不容乐观，能够同时就读柳州市重点小学公园路小学、重点中学十二中、重点高中柳州高中的学区房，半年前预测的开盘价格在 12000 元 / 平方米，现在预测的开盘价格也不会超过 8000 元 / 平方米。

而在信贷方面，工、农、中、建、交、浦发银行、招商银行、地方城商行等各家银行均表示对房地产项目的贷款都非常谨慎。

业内人士分析表示，资金链压力、拿地价格偏高、银行信贷绷紧，这是导致开发商“压力山大”的核心原因。

▶ 二、少数政策吹大但难敌调控硬手段

近日，南宁市房产局出台相关政策，从 4 月 25 日起，广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。这一政策迅速被房地产行业向外解读为“救市第一枪”。

然而，不仅南宁市房产局出面直接辟谣，声称只是推动北部湾同城化的举措之一，甚至连房地产业内人士都不认为这一举措能够在多大程度上形成“松绑刺激效应”。

业内对南宁政策进行评估的预测是：只有炒作噱头，没有炒作实效。由于北部湾、钦州、玉林、崇左的购买能力有限，不太可能政策一出台就形成“扎堆购买”效应，只能在短时间内实现部分民间借贷资金继续注入房地产企业，一旦银行维持现有信贷政策，房地产市场还将维持价量齐跌的局面。

珠三角房地产协会副秘书长曾敏认为，现在房地产行业已经到了“风声鹤唳”的地步，几乎每一项政策出台都会被房地产行业大肆炒作，向外宣扬“地方松绑调控”举措。但被房地产行业“吹大”的地方政府政策措施，很容易就被“稳健发展”“坚决不注水”的调控手段所遏制。如今年 1-3 月，南宁新建商品房销售虽然有所增长，但 10.64% 的增幅远远低于去年同期的 38.82%。

▶ 三、高房价缺乏上涨动力

1、楼市或已触顶

时下，房价又到了一个重要的转折关口。针对未来房价是上涨还是下行，专家学者、业内人士见仁见智，争论不休。有人认为，楼市前景不容乐观，房价将逐步下行；有人则继续看多楼市，认为房价特别是一线城市的房价还会持续上涨，不要指望房价暴跌。房价走势迷雾重重，不仅使欲购房者十分纠结难于定夺，也给政府正确进行房地产调控决策带来影响。

对未来房价走势究竟该做何判断？管中窥豹，或略见一斑。实际上，今年一季度特别是 3 月份的房地产数据，已经显露出楼市走向的端倪，为判断房价走势提供了现实依据。

国家统计局不久前公布的数据显示，3 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅价格与 2 月份相比，房价未上涨的城市达到 14 个，为 2013 年以来最多，而价格环比平均指数涨幅仅为 0.23，创 2013 年以来新低。

就同比数据看，70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨的城市虽为 69 个，但其中涨幅回落的城市达到了 68 个，比 2 月份增加了 3 个，涨

幅最低城市的涨幅仅为1.2%。较之新房价格，二手房价格下降更为明显，3月份二手房价格下降和止涨的城市已达28个。

和房价涨幅趋缓相伴，楼市成交量也大幅下滑。据中原地产统计，3月份，全国54个城市住宅签约交易量同比下降33.5%，其中二线城市下降47.5%，一线城市也下降了40.4%。作为全国房价走势风向标的北京，3月份二手房成交量仅为8943套，同比下降79.6%，创6年来同期二手房交易量最低值。

仅仅依据一个月度的数据，也许还远不足以说明楼市进入拐点。但一路高歌猛进、量价齐升的火爆楼市突然变“冷”，其中必有缘由。3月份楼市的量价变化，实际上已经发出了明晰的信号，即楼市已经触顶、高房价缺乏继续上涨动力并已成强弩之末。

2、多方面因素致楼市下滑

专家表示，准确把握未来的房价走势，须对影响未来房价变动的诸多因素进行分析。至少有几个方面因素成为拉动房价向下的力量。

首先是经济减速。我国房价自2000年以来迅速上涨，是与经济的高速增长密切相关的。经济高速增长在带来房地产投资高增长的同时，也推动了城镇化进程，促进了居民收入水平的提高，从而放大了住房需求。当前，中国经济增长已进入“7”时代，经济下行压力很大。

今年一季度GDP增长只有7.4%。经济减速对房价的影响是双重的，一方面，从房地产的需求端看，经济减速会影响居民的就业和收入增速进而影响住房需求；另一方面，从房地产的成本端看，经济减速背景下压缩过剩产能和结构转型升级过程加快，将导致钢材、水泥、平板玻璃等建材价格下行，从而降低住房建造成本。

其次是流动性变化。四万亿元投资强刺激带来的贷款增量和社会融资规模快速增加，国际收支“双顺差”使外汇占款迅速增长进而使得基础货币大量投放，这些因素综合在一起导致了货币供应量的急剧扩张，为房价节节走高提供了适宜的货币条件。

而现在情况发生了重大变化，流动性过剩的局面已不复存在。从国内看，银行不良资产比率上升，适应结构转型要求银行的贷款结构面临重大调整，银行放贷行为更加审慎；地方政府债务风险加大，地方政府债务规模扩张受到限制；金融监管部门为管控金融机构的流动性风险和产品违约风险，将继续采取有力监管措施规范同业业务、信托业务，通过“影子银行”渠道融资的规模也会下降；外汇占款增加放缓，将使基础货币的投放规模下降；存款利率市场化加速推进，会推动市场利率水平走高。所有这些，会导致货币供应量增长率下降，流动性趋紧可能成为一种常态。

三是供求关系变化。政府的限购政策对遏制房地产投资需求发挥了积极作用。而自住房供应增加以及共有产权住房的即将推出，则会显著增加住房供给。由于近期自住房集中入市，一些城市的楼市迎来了供应高峰。截至4月14日，北京楼市在自住房供应带动下，库存量首次回到6万套以上，这也是自2013年9月10日以来的最高点。

数据表明，截至2014年3月底，包括北上广深在内的20个城市，新建各类商品住宅库存总量为8401万平方米，同比增长16.3%，创近5年来新高，其中14个城市库存出现了环比上升现象，北上广深四个一线城市库存则呈现出环比与同比“双升”态势。自住房大量入市不仅缓解了楼市供求关系，而且由于其价格低，对楼市总体价格水平向下也有重要影响。

四是制度建设推进。不动产统一登记制度是确保楼市健康持续发展的基本制度。国土资源部最近公布了不动产统一登记的时间表和路线图，即到2016年全面实施不动产统一登记制度，2018年前不动产登记信息管理基础平台投入运行。不动产登记可以从以下两方面影响房价：一是为房产税出台提供基础条件；二是可以倒逼房产多的业主抓紧抛售手中房产，增加二手房供应。不动产统一登记制度构成房地产调控长效机制的重要内容。

目前，我国一线城市的房价收入比已经超过40倍成为世界最高水平，北京的房价已经超过了纽约，而北京的人均收入只是纽约人均收入的十分之一。高得离谱、令人咋舌的房价，远远超过了公众的购买能力，不仅普通百姓“望房兴叹”。

世上没有刺破云天的大树，也没有只涨不跌的商品。价值规律是不可抗拒的。当房价远远背离住房的价值时，必然走向价值回归之路。基于前面述及的几方面因素，再考虑到我国老龄化进程加快的现实情况，用不了多久，我国楼市就会由卖方市场转变为买方市场。

当前，中国楼市的主要矛盾并非简单的市场分化。更重要也更值得

我们高度关注的问题是，房地产行业高增长周期结束、房价下行给宏观经济增长和宏观金融运行带来的负面影响。对于中央政府来说，应坚持房地产调控政策的连续性，绝不允许房价高企城市的地方政府在“楼市分类调控”口号下，随意放松限购、限贷政策。要把调控问责制真正落到实处，强化地方政府房地产调控的行政责任。同时，要未雨绸缪，采取有效的政策措施，应对房价下行可能带来的经济和金融风险。

“房贷之结”收紧

“刚需族”应找贷款新方法

今年以来，无论是中资银行还是外资银行，拉紧的“房贷之结”并没有松动。商业贷款的优惠利率基本绝迹，普遍上浮至基准利率的 1.1 至 1.2 倍。有专家指出，银行贷款偏好正在发生转向，“刚需族”应巧用金融手段，寻找贷款新方法。

▶“房贷之结”并没有松动

从优惠利率到基准利率再到上浮利率，自去年下半年开始，房贷利率出现了持续上扬态势。这一原本被市场认为在今年将有所缓解的趋势，并没有得到改观。无论是中资银行还是外资银行，拉紧的“房贷之结”并没有松动。国有银行方面，工商银行、建设银行、农业银行首套房贷利率均上浮至基准利率的 1.05 倍；中国银行首套房贷利率上浮至基准利率的 1.1 倍。股份制银行方面，民生银行和平安银行暂停审核新增房贷业务，招商银行、华夏银行首套房贷利率上浮至基准利率的 1.1 倍；兴业银行首套上浮至基准利率的 1.1 倍；广发银行和中信银行首套和二套房贷均上浮至基准利率的 1.2 倍。外资银行方面，汇丰银行首套房贷利率还有 9 折优惠；恒生银行首套房贷实行基准利率；花旗银行、渣打银行首套和二套房贷均上浮至基准利率的 1.1 倍。

▶银行偏好转向已是趋势

广证恒生证券咨询有限公司副总经理袁季指出，除了上浮利率外，还有更多迹象表明银行对房贷的态度正在产生根本性的转变。广发证券银行业分析师沐华认为，银行对于房贷态度的改变，有资金面紧张的因素，但更多是出于防范房地产风险的考虑。业内分析人士坦言，房地产的资金链风险将在今后一段时期处于高位，未来银行对房地产相关贷款将持续采取谨慎态度。而互联网金融的“风生水起”也直接提升了银行的融资成本，要想维持较高的息差，自然会选择收益更高的贷款项目。一家股份制银行的个贷部负责人表示，他所在的银行房贷在全部贷款中占比出现较明显下降。

▶“刚需族”应掌握方法巧贷款

中央财经大学银行业研究中心主任郭田勇指出，在房价还没有出现根本性变化的情况下，银行的偏好转向将给“刚需族”带来巨大压力。专家建议购房人顺势而动，掌握方法巧贷款。方法一：注意抓时点，一般来说，银行月初的额度会相对充裕一些。在放款方面银行也是按照提交申请的顺序进行，因此赶在月初申请可以适当缩短获得贷款的时间。方法二：“商贷＋公积金”组合申请模式。公积金贷款利率优惠，但是有贷款额度的限制，建议购房者可以先申请公积金贷款，不足的部分再申请商业贷款，这一方面可以节约贷款利息，另一方面缓解了商业贷款的资金压力，有助于提高审批时效。方法三：通过专业的按揭公司提高办事效率。一般来说，专业的按揭公司与多家银行有稳定的合作关系，信息资源更为丰富，也可以根据购房者的实际情况设计贷款方案，比购房人单枪匹马向银行申请要优越很多，而且在放款速度与利率上具备一定的优势。

合理适度使用地方楼市裁量权

自南宁放松楼市限购政策以来，至今已有天津滨海、无锡、杭州萧山等地陆续跟进，多地都传出救市“风声”。

在银行信贷收紧、限购令抑制投机等因素的综合影响下，楼市交投陷入胶着。国家统计局数据显示，全国商品房销售面积及销售额增速 2014 年起已连续 3 个月双双下降。即便在房价一贯坚挺的上海，也出现了高端楼盘 7.2 折甩卖的案例。就在房价坚冰消融态势蔓延之际，地方“救

市”声音渐次响起，“地方政府比开发商着急”的坊间传言似乎得到了一定印证。值得一提的是，在楼市结构性分化特征明显的语境下，调控政策已由“一刀切”转向了“因城因地分类调控”。报道显示，已连续四年对外“张榜”的全国住房用地供应计划，今年国土部将暂停对外发布，改由地方自行公布。诸多迹象表明，中央决策部门开始将调控的主导权交还给地方政府，以提高“双向调控”的灵活性和针对性。但现在的问题是，地方政府是否能用好手中的裁量权？又如何做到因地制宜地适度调控？

其实，由于涉及利益纽带关系，地方政府对于楼市调控的态度一直广受指摘。数据显示，2013 年中国政府财政总收入 17 万亿元，其中土地出让金收入 4.1 万亿元，而其余的税收中又有 23% 属于房地产相关税收。显然，当前地方政府的土地依赖症并未得到根治，楼市转冷很可能意味着地价缩水、土地财政受困、地方债后续还款能力弱化，这将让地方政府的切身经济利益受挫。恰因此，在各种为楼市松绑的公开理由之外，一些地方政府不能完全排除有自身诉求掺杂在其中。回顾以往，2008 年就是在各地层出不穷的救市刺激下，本已上涨乏力的房价被注入了强心剂，转而走向了报复性反弹的轨道中来。而在限购令执行的 3 年多来，地方政府试图对其进行“微调”的努力也未曾间断，只是受到主管部门的压力难能如愿罢了。如今地方政府掌控了更多的调控话语权，而其对房地产业的依附情结却仍然浓厚，担忧房价重蹈六年前覆辙的声音的确值得警醒。

不可否认，由行政主导向长效机制转型是楼市调控的正确演绎方向，也是将房价更多交由供求博弈决定的必然之举。但在过渡阵痛期，包括地方政府对分类调控的把握和取舍、各类房企对系统风险的解读和应变能力以及各地新政对市场的实际影响都被放置在了新的环境之中，需要实践历练才可能摸索出正确的路径。其间，有关部门需联手进行深层次改革，平衡各级政府部门的财权与事权、减少直至消除地方政府对土地财政的依赖、培育新的经济增长机制弱化楼市绑架经济现象。只有在这些制度羁绊获得厘清之后，房地产业才可能真正排除行政“杂音”，体现优胜劣汰的市场规律，更多彰显出满足民众安居需求的消费属性。

社科院：中国“超级经济区”已浮现

社科院近日发布的《中国城市竞争力报告》指出，伴随长三角的区域广化和深化，一个覆盖上海、江苏、浙江、安徽 40 个城市的“超级经济区”已经浮现，有望带动中国区域经济格局发生重大变化。为此，报告建议政府修改长三角的规划，将安徽也纳入其中，以可持续的方式提升竞争力。

报告指出，世界上目前已形成六大城市群，其中两个在美国，分别是以纽约为中心的大西洋沿岸城市群和以芝加哥为中心的北美五大湖区城市群；日本、英国、法国则分别拥有以东京为中心的太平洋沿岸城市群、以伦敦为中心的城市群、以巴黎为中心的欧洲西北部城市群。排在第六位的是以上海为中心的长三角城市群，它在经济规模、城市化水平等方面与上述五大城市群存在一定差距。

报告认为，建设沪苏浙皖长三角超级经济区，将能充分整合区域资源，扬长避短，带动中国跻身世界强国之列，在日益激烈的国际竞争中掌握主动权。

在 1982 年，国务院决定成立上海经济区，形成了长三角的最早雏形，当时只包括上海、苏州、无锡、杭州、宁波等 10 个城市。后来，随着一体化进程的不断推进，长三角的区域范围持续扩展，截至去年，长江三角洲城市经济协调会的会员城市扩充至 30 个，范围包括上海市、江苏省、浙江省全境以及安徽省的合肥、芜湖等。

报告指出，从空间维度来看，随着城市数量的增多和空间范围的扩大，长三角在六年后将形成以上海为中心，北至连云港、徐州，西至安庆、六安，南至温州、丽水，包括沪苏浙皖 40 个城市的超级经济区。据估计，沪苏浙皖一市三省的人口达到两亿，地域面积 34 万平方公里。

若从时间维度看，长三角以上海为中心的“两小时经济圈”的空间范围不断扩大，到了 2020 年将覆盖上海、江苏、浙江全境，以及安徽除亳州以外的 40 个地级及以上城市。届时，所有城市与上海之间的最短往返通勤时间将控制在四小时内，能实现当日工作往返。

报告认为，若中国政府能顺应上述客观趋势，因势利导，克服目前

在战略规划、空间布局、体制机制、公共治理、产业体系、基础设施等方面存在的问题，促进沪苏浙皖这一超级经济区的建设，对实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番的目标，将有重大战略意义。

为此，报告建议政府修改长三角的规划，将安徽也纳入其中。具体而言，就是形成以大上海为中心的扇形结构，在江北的南通建成“江北上海”，并打造两岸对称的超级中心及“两岸一岛”的大上海格局。此外，未来的南北长三角应该是对称的，可分别将南通、扬州、泰州、连云港建成江北的上海、苏州、无锡、宁波，形成多对“双子城”。至于西三角，可将以南京为中心的南京城市群和合肥、芜湖为中心的江淮城市群融合。

“城市病”并非大城市专属

时至今日，“城市病”在我国愈演愈烈。“城市病”缘何而生？如今，日益严峻的“城市病”现象，让越来越多的人关注聚焦大城市。专家指出，“城市病”病因多元，并不是大城市专属病，大城市特有的规模效应反而更有利于治理“城市病”。

▶一、“城市病”愈演愈烈

2000 多年前，古希腊哲学家亚里士多德说：人们来到城市，是为了生活；人们居住在城市，是为了生活得更好。然而，在当下我国的一些城市，品咂这句话却让人别有一番滋味。

早上一上班，打开电脑查询空气质量，PM2.5 浓度还是那么高；下午下班，一出单位就遇到了大堵车，一看手机，拥堵级别为深橙色的“严重拥堵”。晚上到家推开出租屋房门，一股方便面的味道扑鼻而来。20 平方米的小屋住了 8 个人，每张床铺每天租金 19 元。为了这 19 元，“蚁族”们省吃俭用，有人甚至一天三顿都吃方便面……

日复一日，这样的场景正在许多城市上演。人口膨胀、住房紧张、就业困难、交通拥堵、资源短缺、环境恶化、公共安全事件频发，我们在享受城市生活的同时，也不得不面对愈演愈烈的“城市病”。

中国社科院城市发展与环境研究所副所长魏后凯坦言，从国际比较看，我国的“城市病”问题已较为严重。

交通方面。有资料显示，美国人上班平均单程花费花费 25.1 分钟，其中纽约 34.6 分钟，为全美最高。而北京通勤时间平均为 1.32 小时，单程约为 40 分钟，上海单程约为 36 分钟。

环境方面。美国最出名的“污染城市”洛杉矶，其 PM2.5 年均浓度也仅 20 多；日本东京则在 20 以下。而去年我国北京、上海、广州 PM2.5 年均浓度分别高达 89.5、62、53。

不过，上海交通大学特聘教授陆铭则表示，我国北上广等特大城市的“城市病”状况，比发达国家严重，比一些发展中国家则要好些。在泰国首都曼谷，由于车速过慢，甚至出现过 3 个月内有 900 名孕妇因堵车被迫在轿车中分娩的情况。曼谷的交通警察不但会指挥交通，还会替孕妇接生！

▶二、“城市病”病因多元

截至去年底，我国超过 1000 万人口的城市有 6 个，超过 400 万人口的城市为 21 个，100 万以上人口的城市已达 127 个。面对蔓延加剧的“城市病”，大城市的发展倍感纠结。那么，我国的“城市病”究竟因何而起？

专家表示，城市病形成的因素很多，如规划布局不完善、功能定位不合理、管理方式不科学，深层次看更有一定的体制机制性原因。根据世界城镇化发展规律，当城镇化率在 30%-50% 时，“城市病”处于显性阶段；城镇化率为 50%-70% 时，“城市病”可能集中爆发。

1、规划布局不完善

以北京的交通为例，在一般人印象中，北京堵车似乎是因为人口大量涌入、机动车增长过快造成的，于是，北京出台了限牌、限行等措施，但收效不明显。

上海交通大学特聘教授陆铭则表示，机动车保有量增加并不必然导致交通拥堵，东京市区汽车保有量早已突破 800 万辆，但因出行需求少、管理规范，没有发生大规模的拥堵状况。长期以来，北京将政府部门、商业中心、公共服务机构集中在市中心，人口到郊区居住，这种“职住分离”的规划布局导致城市建设“摊大饼”及居住点、工作点、活动点分离，使人们的出行需求倍增，必然会加大交通压力。

最典型的案例莫过于距京 30 公里的河北燕郊，对于住在这里的 30

万人来说，家只是一张供晚上睡觉的床，他们工作在北京，每天都要“跨省上下班”。

曾几何时，我国城里人过的是“工作在前院，睡觉在后院，上学看病一个院”的生活，许多机关大院、企业大院成为人们最主要的活动范围，几乎不会给社会带来出行压力。如今，这种被我国大多数城市抛弃的生活模式，却被一些发达国家重新拾起。在新加坡，政府大力倡导“垂直城市”的规划理念。一个大的楼宇群，楼上居住，中间是商圈、服务加餐饮，底层是地铁和公交，居民足不出户就可以生活。要出门时，电梯坐到一楼，公交地铁就来了。

同时，许多城市想追求的定位太高，想承担的功能太多，使城市资源环境和基础设施不堪重负。到 2012 年，全国有 30 多个城市提出要建设金融中心，几乎涵盖了主要的省会城市，其中也包括金融基础薄弱的西部城市。有意思的是，东北三省省会和大连市都提出要建设区域金融中心，西北的乌鲁木齐、兰州和西安也都提出要建设区域金融中心。

2、管理方式不科学

中国城市规划设计研究院副院长杨保军表示，我国香港人口稠密，人均道路仅一尺左右，但在高峰期却不会大堵车，奥妙就在于精细化管理。内地一些城市红绿灯时长固定不变，而在香港，政府经常调查每个路口在高峰期的车流量、每个灯放行的车辆数，进而灵活调整红绿灯时长；内地一些城市路面上很少见到交警，而在香港，不仅电子摄像设备密布，1700 多名交警还骑着摩托车四处巡视；香港还提高汽车的牌照费、停车费、燃油税和环境税，只有不足 10% 的香港市民每天开着私家车出行。

从深层次看，我国的“城市病”有政绩考核体系、财税体制不完善等体制机制性原因。一段时间以来，在过于看重 GDP 指标的考核“指挥棒”下，一些城市重“项目”轻“承载”，争抢大型项目，拒绝产业外移；一些城市重“面子”轻“里子”，宏伟的摩天大楼与脆弱的下水道并存，一遇暴雨就会造成内涝和交通瘫痪；还有一些城市“亲商”有余“亲民”不足，商业地产开发往往超出规划强度，致使周边基础设施容量不足。城市华丽而羸弱，“城市病”也就不请自来了。

还有专家则指出，以土地财政为代表的不合理财税体制，是一些城市房价高企的重要因素，一些地方为了获取尽可能多的财政收入，想方设法人为推高地价；为了获取尽可能多的房地产税费，则对房价上涨听之任之，对中央政策消极敷衍。

▶三、治“城市病”要共同发展

1、“城市病”与城市大小无关

“城市病”的病因是多方面的，这些病因大城市有，很多中小城市也有，不能把“城市病”看成是大城市的“专属病”。发达国家的不少大城市已告别“城市病”，而国内一些二、三线城市正在“发病”。

业内人士指出，“城市病”与城市大小没有必然联系。再大的城市，只要规划合理、管理有力，“城市病”也会缓解；再小的城市，如果定位贪大求洋、管理混乱无序，也会爆发严重的“城市病”。

事实上，发达国家的不少大城市已告别“城市病”。1910 年，美国纽约人口不足 200 万，却遭受着严重的空气污染，只有 5% 的人活到 60 岁，20% 的幼儿活不到 5 岁。如今，纽约大都会区人口超过 1800 万，不仅治好了“城市病”，还获得美国最佳旅游城市桂冠。

上世纪 50 年代，英国伦敦人口不足 800 万，却发生了世界上最为严重的“烟雾”事件。警察大白天要打着火把才能指挥交通，伦敦城里到处都是咳嗽声，一次烟雾事件，仅 4 天时间就死亡 4000 多人。如今，伦敦大都会区人口超过 1200 万，却重现了蓝天白云。

与之相反，国内一些二、三线城市却正在爆发“城市病”。《2012 中国新型城市化报告》显示，北京因交通拥堵使人均上班出行比正常时间多耗时 14 分钟，位居全国最堵城市。然而，接下来的排名让人颇感意外，常住人口只有 760 万人的河北唐山市以人均上班出行多耗时 13 分钟位居第二。

据环保部监测，2013 年我国空气质量最差的十大城市是：邢台、石家庄、邯郸、唐山、保定、济南、衡水、西安、廊坊和郑州，北上广深等特大城市均不在其列。

2、大中小城市共同发展

专家分析指出，国内外实践已充分证明，不能将大城市与“城市病”画等号。实际上，大城市特有的规模效应反而更有利于治理“城市病”。

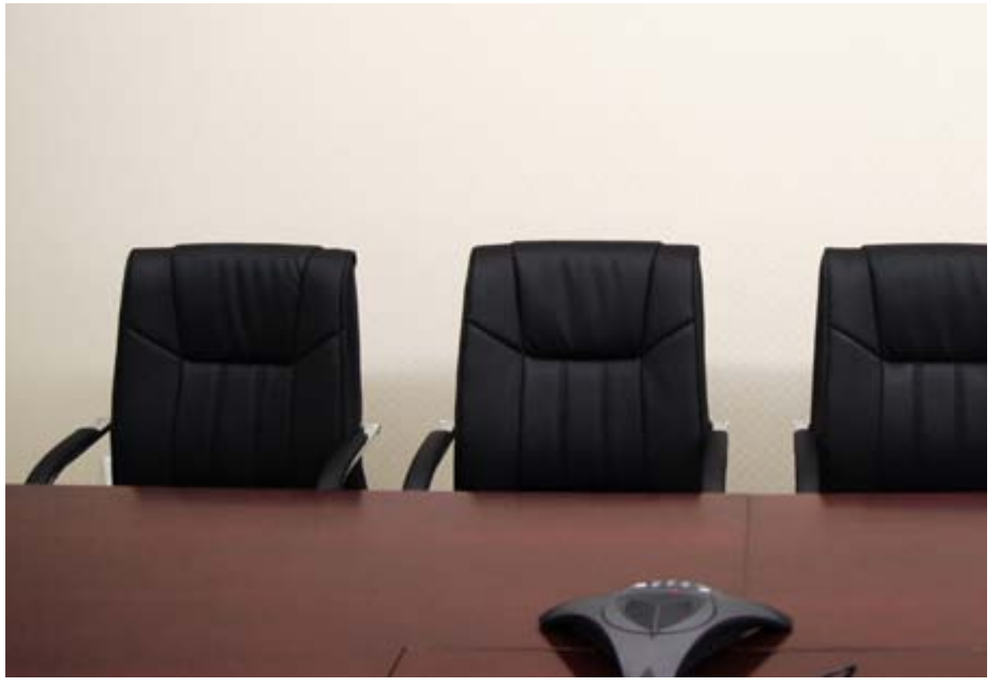
上海交通大学特聘教授陆铭表示，比如一个 20 名学生的班需要 1 个老师，一个 40 名学生的班也只需要 1 个老师。换句话说，同样的公共服

务支出在大城市能产生更大的社会效益。不仅如此，有些公共服务的提供必须在大城市才可行。只有城市人口达到一定规模时，发展地铁才是经济上比较有效率的，而只有建成大规模的地铁网络，人们才可能摆脱对小汽车的依赖，乘坐公共交通出行，从而缓解交通拥堵。

再如，服务业的发展有条“进门人口数量”法则：开店要装修、要租金，只有进门消费的人多到一定数量，才能抵消这些成本进而盈利。因此服务业往往更多集中在人口集聚的大城市。大城市通过提高服务业比重，不仅能吸纳大量就业，还能降低单位 GDP 的排污量。

美国著名经济学家斯蒂格利茨曾预言，21 世纪对世界影响最大的两件事，一是美国的高科技产业；二是中国的城市化。

大城市的出现是市场的选择，人口向大城市集聚是世界城市化的主要模式，发展大城市对中国经济意义重大。既然“城市病”不是因为大造成的，我们就不应因噎废食、因“病”废大，而应在发展中小城市的同时，重视大城市的发展，同时治理其“城市病”，使整个城市化进程科学健康，形成大中小城市共同发展的合理结构。如此才是健康的新型城镇化。







政策动向

政策动向

国土部：落实建设用地预审、审批等制度

国土资源部近期下发《关于深入贯彻党的群众路线扎实做好国土资源信访工作的意见》。《意见》认为，当前我国已进入改革攻坚阶段、发展关键时期，大量社会矛盾和问题在国土资源管理领域集中凸显，国土资源信访形势日益严峻复杂，信访工作任务十分繁重。

《意见》要求，防止因行政行为不当引发各种信访问题。在增减挂钩工作方面，要坚持依法推进、规范运作、民主公开、量力而行，充分尊重群众意愿，严禁强拆强建；在项目用地方面，要严查严防“以租代征”、未批先征、少批多占等侵害农民权益的违法行为。《意见》提出，落实建设用地预审、审批和矿业权审批信访审查制度。对存在重大信访问题没有依法妥善化解或存在可能引发重大信访隐患的，一律暂缓通过。

广州：住房公积金二次贷款拟叫停

重庆市住房公积金管理近期表示，为了更好地支持刚性购房需求，重庆市对住房公积金贷款首付比例实行差别化管理，购房面积在 90 平方米（含）以下的，贷款首付比例不低于 20%（含）。

住房公积金贷款购房首付比例共分 3 个梯次：一是建筑面积在 90 平方米（含）以下的，贷款首付比例不低于 20%（含）；建筑面积在 90-144 平方米（含）的，贷款首付比例不低于 30%（含）；建筑面积超过 144 平方米的，贷款首付比例不低于 40%（含）。首付比例在最高限贷额度内。

杭州：对低效工业用地腾退回收

今年 4 月 14 日起，杭州正式实施《关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》（以下简称《“亩产倍增”计划》），对杭州存在的不符合产业发展要求、圈而未用等低效用地，进行腾退收回。

《“亩产倍增”计划》规定，今后想在杭州拿到工业用地，须满足项目投资总额、投资强度、亩均产值、亩均税收等准入指标。如果未达标准，项目一般只能通过租赁土地或厂房解决，不安排新增建设用地指标、不单独组织供地。对于供地对象也有专门规定，如市区以及国家级开发区、省级产业集聚区，停止向高能耗、高污染、科技含量低的一般性传统工业项目供地。另外，工业用地也将尽量避免零散供应，市区原则上停止向开发区（园区）以外供应零星工业用地。同时，杭州也制定了低效用地再开发的激励政策，构建低效用地腾退机制，盘活存量用地。此次提出了“分期分阶段出让”和“先租后让”的工业用地出让方式。

国土部：出台《养老服务设施用地指导意见》

为保障养老服务设施用地供应，规范养老服务设施用地开发利用管理，大力支持养老服务业发展，国土部制定了《养老服务设施用地指导意见》。

专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场地设施占用土地，可确定为养老服务设施用地。依法确定养老服务设施土地用途和年期。养老服务设施用地在办理供地手续和土地登记时，土地用途应确定为医卫慈善用地。养老服务设施用地以出让方式供应的，建设用地使用权出让年限按最高不超过 50 年确定。以租赁方式供应的，租赁年限在合同中约定，最长租赁期限不得超过同类用途土地出让最高年期。实行养老服务设施用地分类管理，加强养老服务设施用地监管，养老服务设施用地内建设的老年公寓、宿舍等居住用房，可参照公共租赁住房套型建筑面积标准，限定在 40 平方米以内。

石家庄：公共保障房可申请互换

石家庄市保障性住房管理中心近期表示，今年 6 月 3 日起，确定换房的公共保障房租住家庭，可按照规定到申请住房保障资格的区住房保障局提交换房申请表。

石家庄市公共保障房互换遵循保障家庭自主自愿、自行协商、主动申请、责任自负、互不经济补偿的原则。想换房的被保障家庭须满足 5 个条件：具有住房保障资格，已签订《公共保障房租赁合同》，且在合同小区租住 6 个月以上。具有换房意愿的保障家庭的目标房源月市场租金，不得超过家庭月收入的三分之一。每个保障家庭每年只允许换房一次，且必须遵守公共保障房管理规定，并按时履行合同约定。换房家庭租住房屋有配套地下室的，须同时调换。换房家庭需提供工作单位变动、子女就学、大病及其他特殊情况等需要换房的相关证明材料。

东莞：新建商品房须配建 5% 公租房

近期，东莞市法制局公布《东莞市新建商品住房项目配套建设公共租赁住房管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》）。

《办法》所称配套建设（以下简称“配建”），是指新建商品住房项目（包括“三旧”改造中新建的商品住房项目）中，将建设一定比例的公租房作为土地出让条件之一，由土地竞得人按照政府确定的户型、建筑总面积、建设标准等要求建设公租房。其中，在二类及二类以上住宅建设用地（包括居住用地和商住混合用地）上开发建设、容积率在 2.0 及以上的新建商品住宅项目中必须配建公租房，配建比例为项目规划住宅建筑总面积的 5%。同时，《办法》要求配建的公租房必须独门独户，设有卧室、厨房、卫生间等，基本生活设施安装到位，并应按照经济、节能和环保等原则进行一次性装修，达到基本入住使用条件。

银监会：严控房地产类信贷风险

近期，银监会召开了 2014 年第一季度经济金融形势分析会，会上明确了今年商业银行要防范化解包括地方政府融资平台债务、房地产领域信贷、非标债权业务这三大领域的风险。

银监会表示，在房地产领域，要继续严格执行国家房地产调控政策和差别化住房信贷政策。强化房地产开发企业和土地储备贷款风险防范。加强经营性物业贷款风险管理和房地产信贷风险分区域管理，大力服务保障性安居工程建设。另外，针对与房地产抵押密切相关的融资，比如平台贷款，银监会要求，坚持短期应对措施和长效机制相结合，缓释地方政府融资平台债务风险。控制信贷总量，化解到期风险，优化贷款结构，增加有效资产抵押，并视情况加大贷款清收力度，建立预警体系，科学设定风险“警戒线”。

上海：人均租住面积不得低于 5 平方米

上海市政府近期表示，上海已对该市居住房屋租赁的相关管理办法进行修改，新规已于 5 月 1 日起实施。

修改后的《上海市居住房屋租赁管理办法》规定出租居住房屋，每个房间的居住人数不得超过 2 人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外），且居住使用人的人均居住面积不得低于 5 平方米。集中出租房屋供他人居住，出租房间达到 10 间以上或者出租房屋居住使用人达到 15 人以上的，出租人应当建立管理制度。房地产经纪机构和经纪人员居间、代理不符合本办法规定的居住房屋租赁业务的，由区、县房屋行政管理部门责令限期改正，并暂停房地产经纪机构的网上备案资格；逾期不改正的，对房地产经纪人员处以 1000 元以上 1 万元以下罚款，对房地产经纪机构取消网上备案资格，并处以 3 万元以上 10 万元以下罚款。

浙江：公布新版禁止用地项目

浙江省国土资源厅、省发展改革委、省经信委联合公布实施的《浙江省禁止用地项目目录（2014 年本）》中规定，别墅类房地产开发、高尔夫球场、赛马场、党政机关（含国有企事业单位）新建改扩建培训中心（基地）和各类具有住宿会议或餐饮等接待功能的设施或场所建设项目、自然保护区和国际重要湿地的建设经营外商投资项目、国家保护的原产于我国的野生动植物资源开发外商投资项目等被纳入禁止用地项目目录。

同时，涉及农林业、煤炭、电力、石化化工、信息产业、钢铁、有色金属、黄金、建材、医药、机械、轻工、纺织、烟草、消防、军工及民爆产品、服务业等行业的 230 多类项目也被禁止用地。新规定适用于新建、扩建和改建的建设项目。

沈阳：上调公积金贷款最高额度

近期，沈阳住房公积金管理中心表示，沈阳已经上调了公积金贷款最高额度。申请人一方缴存住房公积金，贷款的最高限额从 30 万提升至 35 万元；申请人及共同申请人双方缴存住房公积金，贷款的最高限额从 50 万提升至 55 万；家庭成员三人以上共同申请贷款的最高限额为 60 万元；郊县贷款最高限额按规定执行。

此次住房公积金调整之前，一直是 2012 年 2 月调整的数额。即单人贷款最高限额为 30 万，夫妻双方贷款限额是 50 万元。根据以前的政策，借款人正常还贷一年以上才可以申请提前部分偿还公积金贷款，目前这一时限已经调整为半年以上。每次偿还本金由不低于 10000 元且大于等于贷款余额的 20% 调整为 10%。提前全部偿还贷款的，由原来的正常还贷一年以上调整为半年以上。

武汉：商品房须明码标价

湖北省武汉市物价局近期表示，将对全市 200 多家开发商的楼盘销售进行明码标价专项检查。商品房销售必须明码标价，而且一套一标，否则每套罚款 5000 元。

明码标价主要包括两大块内容，一种是商品房销（预）售明码标价基础信息公示牌，包括楼盘的土地性质、土地使用年限、绿化率、车位配比率和水电气等基础设施配套情况等十余项指标；另一种就是单套商品房销售价格一览表，包括房号、建筑结构、户型、朝向、套内面积、公摊面积、房屋单价和总价，相关税费等近 20 项指标。此外，物业费收费标准，以及代收代办费用标准也在公示之列。

南昌：出台农村土地流转交易规则

为推动南昌市各县区、开发区（新区）农村土地承包经营权流转交易顺利开展，近期，南昌市正式出台《南昌市农村土地承包经营权流转交易规则（试行）》。

《规则》明确，行政区域内依法通过家庭承包方式取得的农村土地承包经营权的流转交易，原则上在当地乡镇农村土地流转服务中心进行交易。农村土地承包经营权权属明晰，权证齐全有效；具有土地承包经营权流转交易的真实意愿；交易双方必须是具有完全民事权利能力和民事行为能力的自然人、法人或其他组织，且具有相应的投资经营能力；流转交易项目要符合国家的法律法规、环境保护、农业产业发展规划、土地利用总体规划和城乡一体化建设规划等政策规定。《规则》规定，农村土地承包经营权流转交易必须采取协商定价，电子竞价，一次性密封报价，综合评审，招投标，公开竞价等方式进行。此外，必须公示土地流转信息，信息挂牌时间不得少于 20 日。



法规附文

通信工程建设项目招标投标管理办法

中华人民共和国工业和信息化部令第 27 号

2014 年 5 月 4 日

《通信工程建设项目招标投标管理办法》已经 2014 年 4 月 23 日中华人民共和国工业和信息化部第 8 次部务会议审议通过，现予公布，自 2014 年 7 月 1 日起施行。原中华人民共和国信息产业部 2000 年 9 月 22 日公布的《通信建设项目招标投标管理暂行规定》（中华人民共和国信息产业部令第 2 号）同时废止。

部长 苗圩

通信工程建设项目招标投标管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范通信工程建设项目招标投标活动，根据《中华人民共和国招标投标法》（以下简称《招标投标法》）和《中华人民共和国招标投标法实施条例》（以下简称《实施条例》），制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内进行通信工程建设项目招标投标活动，适用本办法。

前款所称通信工程建设项目，是指通信工程以及与通信工程建设有关的货物、服务。其中，通信工程包括通信设施或者通信网络的新建、改建、扩建、拆除等施工；与通信工程建设有关的货物，是指构成通信工程不可分割的组成部分，且为实现通信工程基本功能所必需的设备、材料等；与通信工程建设有关的服务，是指为完成通信工程所需的勘察、设计、监理等服务。

依法必须进行招标的通信工程建设项目的具体范围和规模标准，依据国家有关规定确定。

第三条 工业和信息化部和各省、自治区、直辖市通信管理局（以下统称为“通信行政监督部门”）依法对通信工程建设项目招标投标活动实施监督。

第四条 工业和信息化部鼓励按照《电子招标投标办法》进行通信工程建设项目电子招标投标。

第五条 工业和信息化部建立“通信工程建设项目招标投标管理信息平台”（以下简称“管理平台”），实行通信工程建设项目招标投标活动信息化管理。

第二章 招标和投标

第六条 国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的通信工程建设项目，应当公开招标；但有下列情形之一的，可以邀请招标：

（一）技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制，只有少量潜在投标人可供选择；

（二）采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

有前款第一项所列情形，招标人邀请招标的，应当向其知道或者应当知道的全部潜在投标人发出投标邀请书。

采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例超过 1.5%，且采用邀请招标方式的费用明显低于公开招标方式的费用的，方可被认定为有本条第一款第二项所列情形。

第七条 除《招标投标法》第六十六条和《实施条例》第九条规定的

可以不进行招标的情形外，潜在投标人少于 3 个的，可以不进行招标。

招标人为适用前款规定弄虚作假的，属于《招标投标法》第四条规定的规避招标。

第八条　依法必须进行招标的通信工程建设项目的招标人自行办理招标事宜的，应当自发布招标公告或者发出投标邀请书之日起 2 日内通过“管理平台”向通信行政监督部门提交《通信工程建设项目自行招标备案表》（见附录一）。

第九条　招标代理机构代理招标业务，适用《招标投标法》、《实施条例》和本办法关于招标人的规定。

第十条　公开招标的项目，招标人采用资格预审办法对潜在投标人进行资格审查的，应当发布资格预审公告、编制资格预审文件。招标人发布资格预审公告后，可不再发布招标公告。

依法必须进行招标的通信工程建设项目的资格预审公告和招标公告，除在国家发展和改革委员会依法指定的媒介发布外，还应当在“管理平台”发布。在不同媒介发布的同一招标项目的资格预审公告或者招标公告的内容应当一致。

第十一条　资格预审公告、招标公告或者投标邀请书应当载明下列内容：

（一）招标人的名称和地址；

（二）招标项目的性质、内容、规模、技术要求和资金来源；

（三）招标项目的实施或者交货时间和地点要求；

（四）获取招标文件或者资格预审文件的时间、地点和方法；

（五）对招标文件或者资格预审文件收取的费用；

（六）提交资格预审申请文件或者投标文件的地点和截止时间。

招标人对投标人的资格要求，应当在资格预审公告、招标公告或者投标邀请书中载明。

第十二条　资格预审文件一般包括下列内容：

（一）资格预审公告；

（二）申请人须知；

（三）资格要求；

（四）业绩要求；

（五）资格审查标准和方法；

（六）资格预审结果的通知方式；

（七）资格预审申请文件格式。

资格预审应当按照资格预审文件载明的标准和方法进行，资格预审文件没有规定的标准和方法不得作为资格预审的依据。

第十三条　招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招标文件。招标文件一般包括下列内容：

（一）招标公告或者投标邀请书；

（二）投标人须知；

（三）投标文件格式；

（四）项目的技术要求；

（五）投标报价要求；

（六）评标标准、方法和条件；

（七）网络与信息安全有关要求；

（八）合同主要条款。

招标文件应当载明所有评标标准、方法和条件，并能够指导评标工作，在评标过程中不得作任何改变。

第十四条　招标人应当在招标文件中以显著的方式标明实质性要求、条件以及不满足实质性要求和条件的投标将被否决的提示；对于非实质性要求和条件，应当规定允许偏差的最大范围、最高项数和调整偏差的方法。

第十五条　编制依法必须进行招标的通信工程建设项目资格预审文件和招标文件，应当使用国家发展和改革委员会会同有关行政监督部门制定的标准文本及工业和信息化部制定的范本。

第十六条 勘察设计招标项目的评标标准一般包括下列内容：
（一）投标人的资质、业绩、财务状况和履约表现；
（二）项目负责人的资格和业绩；
（三）勘察设计团队人员；
（四）技术方案和技术创新；
（五）质量标准及质量管理措施；
（六）技术支持与保障；
（七）投标价格；
（八）组织实施方案及进度安排。

第十七条 监理招标项目的评标标准一般包括下列内容：
（一）投标人的资质、业绩、财务状况和履约表现；
（二）项目总监理工程师的资格和业绩；
（三）主要监理人员及安全监理人员；
（四）监理大纲；
（五）质量和安全管理措施；
（六）投标价格。

第十八条 施工招标项目的评标标准一般包括下列内容：
（一）投标人的资质、业绩、财务状况和履约表现；
（二）项目负责人的资格和业绩；
（三）专职安全生产管理人员；
（四）主要施工设备及施工安全防护设施；
（五）质量和安全管理措施；
（六）投标价格；
（七）施工组织设计及安全生产应急预案。

第十九条 与通信工程建设有关的货物招标项目的评标标准一般包括下列内容：
（一）投标人的资质、业绩、财务状况和履约表现；

（二）投标价格；
（三）技术标准及质量标准；
（四）组织供货计划；
（五）售后服务。

第二十条 评标方法包括综合评估法、经评审的最低投标价法或者法律、行政法规允许的其他评标方法。
鼓励通信工程建设项目使用综合评估法进行评标。

第二十一条 通信工程建设项目需要划分标段的，招标人应当在招标文件中载明允许投标人中标的最多标段数。

第二十二条 通信工程建设项目已确定投资计划并落实资金来源的，招标人可以将多个同类通信工程建设项目集中进行招标。
招标人进行集中招标的，应当遵守《招标投标法》、《实施条例》和本办法有关依法必须进行招标的项目的规定。

第二十三条 招标人进行集中招标的，应当在招标文件中载明工程或者有关货物、服务的类型、预估招标规模、中标人数量及每个中标人对应的中标份额等；对与工程或者有关服务进行集中招标的，还应当载明每个中标人对应的实施地域。

第二十四条 招标人可以对多个同类通信工程建设项目的潜在投标人进行集中资格预审。招标人进行集中资格预审的，应当发布资格预审公告，明确集中资格预审的适用范围和有效期限，并且应当预估项目规模，合理设定资格、技术和商务条件，不得限制、排斥潜在投标人。
招标人进行集中资格预审，应当遵守国家有关勘察、设计、施工、监理等资质管理的规定。
集中资格预审后，通信工程建设项目的招标人应当继续完成招标程序，不得直接发包工程；直接发包工程的，属于《招标投标法》第四条规定的规避招标。

第二十五条　招标人根据招标项目的具体情况，可以在发售招标文件截止之日后，组织潜在投标人踏勘项目现场和召开投标预备会。

招标人组织潜在投标人踏勘项目现场或者召开投标预备会的，应当向全部潜在投标人发出邀请。

第二十六条　投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件送达投标地点。通信工程建设项目划分标段的，投标人应当在投标文件上标明相应的标段。

未通过资格预审的申请人提交的投标文件，以及逾期送达或者不按照招标文件要求密封的投标文件，招标人应当拒收。

招标人收到投标文件后，不得开启，并应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，存档备查。

第三章　开标、评标和中标

第二十七条　通信工程建设项目投标人少于 3 个的，不得开标，招标人在分析招标失败的原因并采取相应措施后，应当依法重新招标。划分标段的通信工程建设项目某一标段的投标人少于 3 个的，该标段不得开标，招标人在分析招标失败的原因并采取相应措施后，应当依法对该标段重新招标。

投标人认为存在低于成本价投标情形的，可以在开标现场提出异议，并在评标完成前向招标人提交书面材料。招标人应当及时将书面材料转交评标委员会。

第二十八条　招标人应当根据《招标投标法》和《实施条例》的规定开标，记录开标过程并存档备查。招标人应当记录下列内容：

（一）开标时间和地点；

（二）投标人名称、投标价格等唱标内容；

（三）开标过程是否经过公证；

（四）投标人提出的异议。

开标记录应当由投标人代表、唱标人、记录人和监督人签字。

因不可抗力或者其他特殊原因需要变更开标地点的，招标人应提前通知所有潜在投标人，确保其有足够的时间能够到达开标地点。

第二十九条　评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

通信工程建设项目评标委员会的专家成员应当具备下列条件：

（一）从事通信相关领域工作满 8 年并具有高级职称或者同等专业水平。掌握通信新技术的特殊人才经工作单位推荐，可以视为具备本项规定的条件；

（二）熟悉国家和通信行业有关招标投标以及通信建设管理的法律、行政法规和规章，并具有与招标项目有关的实践经验；

（三）能够认真、公正、诚实、廉洁地履行职责；

（四）未因违法、违纪被取消评标资格或者未因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或者刑事处罚；

（五）身体健康，能够承担评标工作。

工业和信息化部统一组建和管理通信工程建设项目评标专家库，各省、自治区、直辖市通信管理局负责本行政区域内评标专家的监督管理工作。

第三十条　依法必须进行招标的通信工程建设项目，评标委员会的专家应当从通信工程建设项目评标专家库内相关专业的专家名单中采取随机抽取方式确定；个别技术复杂、专业性强或者国家有特殊要求，采取随机抽取方式确定的专家难以保证胜任评标工作的招标项目，可以由招标人从通信工程建设项目评标专家库内相关专业的专家名单中直接确定。

依法必须进行招标的通信工程建设项目的招标人应当通过“管理平台”抽取评标委员会的专家成员，通信行政监督部门可以对抽取过程进行远程监督或者现场监督。

第三十一条　依法必须进行招标的通信工程建设项目技术复杂、评审工作量大，其评标委员会需要分组评审的，每组成员人数应为 5 人以上，且每组每个成员应对所有投标文件进行评审。评标委员会的分组方案应当

经全体成员同意。

评标委员会设负责人的，其负责人由评标委员会成员推举产生或者由招标人确定。评标委员会其他成员与负责人享有同等的表决权。

第三十二条 评标委员会成员应当客观、公正地对投标文件提出评审意见，并对所提出的评审意见负责。

招标文件没有规定的评标标准和方法不得作为评标依据。

第三十三条 评标过程中，评标委员会收到低于成本价投标的书面质疑材料、发现投标人的综合报价明显低于其他投标报价或者设有标底时明显低于标底，认为投标报价可能低于成本的，应当书面要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。招标人要求以某一单项报价核定是否低于成本的，应当在招标文件中载明。

投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，评标委员会应当否决其投标。

第三十四条 投标人以他人名义投标或者投标人经资格审查不合格的，评标委员会应当否决其投标。

部分投标人在开标后撤销投标文件或者部分投标人被否决投标后，有效投标不足 3 个且明显缺乏竞争的，评标委员会应当否决全部投标。有效投标不足 3 个，评标委员会未否决全部投标的，应当在评标报告中说明理由。

依法必须进行招标的通信工程建设项目，评标委员会否决全部投标的，招标人应当重新招标。

第三十五条 评标完成后，评标委员会应当根据《招标投标法》和《实施条例》的有关规定向招标人提交评标报告和中标候选人名单。

招标人进行集中招标的，评标委员会应当推荐不少于招标文件载明的中标人数量的中标候选人，并标明排序。

评标委员会分组的，应当形成统一、完整的评标报告。

第三十六条 评标报告应当包括下列内容：

（一）基本情况；

（二）开标记录和投标一览表；

（三）评标方法、评标标准或者评标因素一览表；

（四）评标专家评分原始记录表和否决投标的情况说明；

（五）经评审的价格或者评分比较一览表和投标人排序；

（六）推荐的中标候选人名单及其排序；

（七）签订合同前要处理的事宜；

（八）澄清、说明、补正事项纪要；

（九）评标委员会成员名单及本人签字、拒绝在评标报告上签字的评标委员会成员名单及其陈述的不同意见和理由。

第三十七条 依法必须进行招标的通信工程建设项目的招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内通过“管理平台”公示中标候选人，公示期不得少于 3 日。

第三十八条 招标人应当根据《招标投标法》和《实施条例》的有关规定确定中标人。

招标人进行集中招标的，应当依次确定排名靠前的中标候选人为中标人，且中标人数量及每个中标人对应的中标份额等应当与招标文件载明的内容一致。招标人与中标人订立的合同中应当明确中标价格、预估合同份额等主要条款。

中标人不能履行合同的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以对中标人的中标份额进行调整，但应当在招标文件中载明调整规则。

第三十九条 在确定中标人之前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

招标人不得向中标人提出压低报价、增加工作量、增加配件、增加售后服务量、缩短工期或其他违背中标人的投标文件实质性内容的要求。

第四十条　依法必须进行招标的通信工程建设项目的招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，通过“管理平台”向通信行政监督部门提交《通信工程建设项目招标投标情况报告表》（见附录二）。

第四十一条　招标人应建立完整的招标档案，并按国家有关规定保存。招标档案应当包括下列内容：

（一）招标文件；

（二）中标人的投标文件；

（三）评标报告；

（四）中标通知书；

（五）招标人与中标人签订的书面合同；

（六）向通信行政监督部门提交的《通信工程建设项目自行招标备案表》、《通信工程建设项目招标投标情况报告表》；

（七）其他需要存档的内容。

第四十二条　招标人进行集中招标的，应当在所有项目实施完成之日起 30 日内通过“管理平台”向通信行政监督部门报告项目实施情况。

第四十三条　通信行政监督部门对通信工程建设项目招标投标活动实施监督检查，可以查阅、复制招标投标活动中有关文件、资料，调查有关情况，相关单位和人员应当配合。必要时，通信行政监督部门可以责令暂停招标投标活动。

通信行政监督部门的工作人员对监督检查过程中知悉的国家秘密、商业秘密，应当依法予以保密。

第四章　法律责任

第四十四条　招标人在发布招标公告、发出投标邀请书或者售出招标文件或资格预审文件后无正当理由终止招标的，由通信行政监督部门处以警告，可以并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第四十五条　依法必须进行招标的通信工程建设项目的招标人或者招标代理机构有下列情形之一的，由通信行政监督部门责令改正，可以处 3 万元以下的罚款：

（一）招标人自行招标，未按规定向通信行政监督部门备案；

（二）未通过“管理平台”确定评标委员会的专家；

（三）招标人未通过“管理平台”公示中标候选人；

（四）确定中标人后，未按规定向通信行政监督部门提交招标投标情况报告。

第四十六条　招标人有下列情形之一的，由通信行政监督部门责令改正，可以处 3 万元以下的罚款，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；对中标结果造成实质性影响，且不能采取补救措施予以纠正的，招标人应当重新招标或者评标：

（一）编制的资格预审文件、招标文件中未载明所有资格审查或者评标的标准和方法；

（二）招标文件中含有要求投标人多轮次报价、投标人保证报价不高于历史价格等违法条款；

（三）不按规定组建资格审查委员会；

（四）投标人数量不符合法定要求时未重新招标而直接发包；

（五）开标过程、开标记录不符合《招标投标法》、《实施条例》和本办法的规定；

（六）违反《实施条例》第三十二条的规定限制、排斥投标人；

（七）以任何方式要求评标委员会成员以其指定的投标人作为中标候选人、以招标文件未规定的评标标准和方法作为评标依据，或者以其他方式非法干涉评标活动，影响评标结果。

第四十七条　招标人进行集中招标或者集中资格预审，违反本办法第二十三条、第二十四条、第三十五条或者第三十八条规定的，由通信行政监督部门责令改正，可以处 3 万元以下的罚款。

第五章 附 则

第四十八条 通信行政监督部门建立通信工程建设项目招标投标情况通报制度，定期通报通信工程建设项目招标投标总体情况、公开招标及招标备案情况、重大违法违约事件等信息。

第四十九条 本办法自 2014 年 7 月 1 日起施行。原中华人民共和国信息产业部 2000 年 9 月 22 日公布的《通信建设项目招标投标管理暂行规定》（中华人民共和国信息产业部令第 2 号）同时废止。







联系我们

联系我们

地址:
北京市东城区东大桥路 9 号侨福芳草地 7 层 D 座
邮政编码:
100020
电话:
010 - 58137799
传真:
010 - 58137766
网站:
http://www.dachenglaw.com/

主　　办：北京大成律师事务所房地产与建设工程部
部门主任：陈凌
编　　辑：于明
联系我们：ming.yu@dachenglaw.com

