

目录

Contents

业界动态	1
前4月房企业绩分化	1
“零首付”蔓延至一线城市	3
不动产登记制六月底出台	5
经济承压房企寻降低杠杆路径	6
物流地产现抢地热潮	8
融资租赁行业急速扩张	10
“新国九条”带来的私募机遇	11
住宅产业化进程缓慢	12
多城设15%-20%降价上限	14
5月份房地产集合信托成立规模瘦身	16
营改增试点或将扩至房地产业	18
多城市写字楼市场将“供过于求”	19
央企退房收效甚微	21
目前城镇住房空置率达22.4%	23
部分险企偿付标准指标或虚高	24
楼市遇寒流房企难融资	26

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6期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2014年6月

时 事 评 论 28

楼市调控应避免“抽风” 30

中国不会出现“断供”潮 31

中铁染指房产将建铁路城镇综合体 32

楼市正在改革调整下的“常态”演进 36

土地市场表现分化明显 38

限购退出要以市场来定 40

资金面困难将深化楼市调整 44

不动产登记或将支持“以人查房” 45

房贷市场仍在“喊渴” 49

教改新政缘何成了“楼市先行” 51

土地市场下滑 52

房价增速下降属正常调节 54

政 策 动 向 60

发改委：强化企业债券融资对棚户区改造支持 62

四川：将试点宅基地自愿有偿规范退出机制 62

海南：个人购房确定时间有新标准 63

住建部：发布新版购房合同 63

财政部：租房补贴不得一次性发放 64

福建：出台最严土地新政 64

上海：率先强制规定 4-6 层新建住宅设电梯 65

海口：海南户籍购 120 平方米房可落户五人 65

河北：小产权房分类处置出政策 66

国土部：《节约集约利用土地规定》发布 66

四川：农村土地经营权改革将迈入“深水区” 67

上海：7 月起上调公积金缴存基数 67

法 规 附 文 68

节约集约利用土地规定 70

分所业务动向 78

上海分所 —— 为安徽某房企提供融资事宜 80

上海分所 —— 做为保险资金投资运用实务培训会议
主讲嘉宾 81

上海分所 —— 昆山花桥镇收购项目 82

上海分所 —— 美住融资项目 83

联 系 我 们 84





业界动态

前 4 月房企业绩分化

企业拿地积极性明显减弱

据不完全统计，截至目前，共有 34 家房企披露了 2014 年前 4 个月的销售数据，累计签约数据为 4282.99 亿元，较之去年同期，涨幅仅为 4.8%，据机构统计数据显示，这是楼市发展多年来的同期最低涨幅。今年以来房企整体销售业绩情况较为平淡，销售、利润的双双下滑，以及目前市场供需格局的变化，都让企业在拿地时倍加小心。

►超半数企业同比下降

尽管对于全年楼市的走势，大多数业内人士都表示“看不清”，但企业分化加剧、无法超越去年，却成为越来越清晰的行业标签。据不完全统计，截至目前，共有 34 家房企披露了 2014 年前 4 个月的销售数据，累计签约数据为 4282.99 亿元，较之去年同期，涨幅仅为 4.8%，据机构统计数据显示，这是楼市发展多年来的同期最低涨幅。

在已披露业绩数据的 34 家企业中，包括中海、保利、世茂、远洋等企业在内，有 20 家出现了业绩同比下滑的现象，其中合生跌幅最高，突破六成；而首开股份、瑞安房地产、恒盛地产的业绩降幅也超过了 50%。

从前 4 月的销售总额看，万科仍稳坐头把交椅，销售总额达 669.6 亿，同比去年前 4 月涨 19.6%。中海地产紧随其后，达 455.65 亿，恒大为 443.9 亿，碧桂园为 410.5 亿。目前仅此四家房企前 4 月销售额超过 400 亿。

链家地产市场研究部张旭认为，按照往年惯例，3、4 月份一般销售额会出现一定程度的增长。而今年受市场整体偏冷形势的影响，楼市传统的 3 月“小阳春”现象并未出现，4 月需求观望情绪进一步加深，成交疲软状态持续，销售环比出现下滑。

►未来压力将持续增大

近期部分城市接连传出楼市松绑，并未让企业感受到太多暖意。业内人士表示，购房人的心理在目前已经出现明显的变化，而预期对于房地

产市场太重要了。一季度的业绩不振，对于后期的销售业绩压力也将倍增。

专家表示，截至目前，销售同比上涨的企业中，部分是因为 2013 年的高额结转，而随着销售结转的逐渐减少，也将会影响到销售数字的表现。目前房企融资压力巨大，虽然有地方政府救市的可能性，但如果信贷政策没有明显宽松的迹象，市场也很难乐观。

业内人士指出，虽然标杆房企多数呈现增长，但幅度趋缓已是不争的事实。在部分千亿房企都上涨乏力的环境里，对于中小房企而言，未来或将更加举步维艰。

链家地产市场研究部张旭认为，从各房企的销售数据情况来看，大型房企销售业绩表现整体较为稳健，今年以来，个别中小型房企销售业绩同比出现了较大幅度的下滑。房企分化现象明显。一些中小型房企从银行渠道贷款更加困难，开始将目光更多转向民间借贷资本，而民间借贷资本成本相对更高的特点使得中小型房企在市场下行，回款难以保证的情况下易陷入资金链危机，发展风险明显加大。从目前的市场成交形势来看，短期内不会出现明显好转，而若下半年信贷政策依然持续收紧，房企的资金状态不会得到明显改善，个别中小型房企将面临较大危机。

►企业拿地积极性明显减弱

根据中原研究部数据统计显示，销售 20 强的标杆房企，截至 5 月 10 日，年内拿地额度共计 1318.7 亿元，而在 2013 年全年则达到了 5600 亿元。且最近几个月来，拿地数量逐月递减。从 2014 年前 4 月土地市场情况来看，标杆房企明显出现谨慎态度，连续四月减少拿地额度，其中一月达到了单月高点，600.99 亿，随后连续多月下调，2 月拿地额为 325.62 亿，3 月萎缩到 254.54 亿，4 月更是下调到 133 亿。

Wind 资讯统计数据显示，按申银万国行业分类，126 家上市房企 2014 年第一季度归属母公司股东的净利润 106.23 亿元，较去年同期的 113.45 亿元下滑 6.36%。在“招保万金”四巨头中，除保利一季度净利还维持增长外，其他三家均现下降，特别是万科，出现了 13 年以来罕见的净利倒退，同比下降 5.23%。除万科外，招商地产净利下降 6.82%，金地集团下滑 73.65%。

专家表示，销售、利润的双双下滑，以及目前市场供需格局的变化，都让企业在拿地时倍加小心。另外，部分标杆房企在 2013 年已经提前完

成土地储备目标，也是今年以来房企拿地积极性减弱的重要原因。但是对于核心城市的优质地块，仍会出现积极拼抢的情况。

• “零首付”蔓延至一线城市 •

未来或会有更多房企加入

一线城市楼市成交量萎缩，二三线城市楼盘大量滞销。自 3 月以来，全国各地房地产市场可谓风声鹤唳，后市观望情绪愈发强烈。业内人士认为，不少房企上半年销售目标低于预期，在中期业绩考核来临之际，一些开发商为完成业绩纷纷推出“零首付”、“低首付”楼盘，然而看上去优惠的“零首付”背后却暗藏风险。

►“零首付”蔓延至一线城市

在一些地方楼市成交量锐减，开发商以价换量仍然滞销的大背景下，“零首付”、“低首付”楼盘在一些二三线城市有蔓延之势。搜房网数据统计，广州地区在五一期间打出“零首付”和“低首付”的开发商就有 17 家，占到推出促销活动开发商的 10.96%。而据媒体报道，福州、杭州、武汉等城市也或明或暗地出现“零首付”项目。

“零首付”蔓延至一线城市，如位于北京亦庄的珠江四季悦城推出“全盘无首付”促销政策，这是继该项目推出区域最低价后，再次大力度推出让利措施，也是北京首个“零首付”楼盘。该促销活动名叫“告别首付，无压力购房筑家计划”，通过该计划，购房者可以获取由搜房网提供的金融支持。

此外，珠江四季悦城还推出了 10 套指定房源，这些房源在享受“告别首付，无压力购房筑家计划”权益的同时，还可获得其他金融服务的优惠。珠江四季悦城销售人员表示，通过这个活动，购房者可以很大程度上减少购房成本，从而实现刺激楼盘销售的目的。

业内人士表示，近期，在大北京区域（包括燕郊、香河、固安等地）大幅促销的楼盘逐渐多了起来，意在低价刺激购房者出手。位于香河的华语经典，参与促销活动的购房者可以 15 万元的优惠价格购得 50 平方米的 1 室 1 厅；位于永清的昊业忆江南，一套 92 平方米的 2 室 2 厅，优惠价

仅为 35 万元左右，这两个楼盘推出的促销价均为五折，但促销的房源有限。

►去化成房企首要任务

事实上，零首付概念的促销活动并非新鲜手段，在楼市低迷的时候部分房企使用其来提高销售量。此前，多个三四线城市的房企自掏腰包为购房者垫首付，以期加快周转，提高去化率。不过，北京的房企推出“零首付”活动尚属首例。

目前，受宏观经济、信贷紧缩等多个不利因素影响，房地产市场仍处于调整期，购房者观望情绪浓厚，房企的库存压力和资金链紧张情况不断上升。业内人士表示，离年中业绩考核只剩一个多月的时间，不少房企特别是上市房企开始加快去化，提高销售量，不得不采取降价促销的手段。

一般来讲，房企上半年的销售任务一般要达到全年目标的 60%，因为下半年只有九、十月份的传统销售旺季，进入冬季后购房人群会明显减少。但从今年的情况来看，不少房企的年中销售任务不能达到 60% 的红线，甚至低于 50%。因此，去化成为很多房企近期的首要任务。兰德咨询总裁宋延庆预计，未来还会有更多房企加入，促销的力度也会增加。

专家认为，受到银行信贷收紧的，开发商和消费者在市场上的贷款达不到预期，这很大程度影响了市场成交，也使得开发商开始做出一些降价促销的行为来“以价换量”。

►“免费午餐”背后暗藏风险

开发商垫付首付款，让“零首付”得以实现，这看似“免费午餐”的背后却暗藏风险。山东大学经济学院教授李铁岗指出，面对各地房地产市场频频降价的情况，房地产公司被迫采取促销办法，回收现金流。天下没有免费的午餐，开发商垫付首付款，有的是要偿还利息，有的通过暗地提高房价拿回收益，反而变相提高了房价。

山东某银行业内部人士表示，购房者还贷压力骤增、银行金融机构风险加剧，开发商倒是金蝉脱壳了。商业贷款正常流程是，客户必须是用自己的钱交首付。而开发商通过垫付一部分钱，帮助购房者凑够 30% 的首付款，可以把 70% 的房款从银行贷出来，属于违规套现。

李铁岗也认为，“零首付”和“低首付”性质是一样的，开发商帮购房者垫付首付款，帮不符合贷款条件的购房者贷款，相当于越过了金融贷款审核的门槛，中间存在一定骗贷的嫌疑，本身存在很大金融风险，是

不符合国家相关政策的。

而针对购房“零首付”问题，一些地区银监部门近期也发文要求防范相关风险。北京银监局近日就通知要求，不得利用个人住房按揭贷款与个人综合消费贷款相捆绑的个人组合贷款品种，辗转为住房按揭贷款提供首付款资金需求。

海南某银行信贷主管也表示，“零首付”让银行失去了对风险客户的辨识能力，极有可能引发金融风险，银行业不支持也不允许。

• 不动产登记制六月底出台 •

但仍将处在夹缝中前行

4 月底，国土资源部在京召开不动产统一登记专家座谈会，研究不动产登记出台。5 月初，国土资源部办公厅下发《关于在地籍管理司加挂不动产登记局牌子的通知》，不动产登记制度终于落下了第一只靴子。不过，不动产登记仍将在夹缝中谨慎前行。

►不动产登记迈出实质实施阶段

5 月初，备受关注的不动产登记制度终于落下了第一只靴子：国土资源部办公厅下发《关于在地籍管理司加挂不动产登记局牌子的通知》，明确由不动产登记局承担指导监督全国不动产登记的职责。在中国改革进程中，私人财产的概念愈加清晰。早在 2007 年《物权法》修订时，就有声音提出不动产统一登记制度。7 年过去了，一些较为具体的操作细则仍是分歧不断。《不动产登记条例》虽未面世，但不动产登记局的诞生，首先解决了建立不动产登记制度的基本问题。作为一项可能与每个中国人都有关系的制度，不动产登记从模糊逐渐清晰，终于将进入实质性实施阶段。国家土地管理局地籍管理司原副司长向洪宜表示，土地作为一种生产资料的价值增长，是推动不动产登记制度出台的根本因素。

►关键是摆脱部门利益

目前不动产登记局由国土资源部和相关省市，如重庆、成都、武汉等示范地区抽调的人员组成，挂牌为“不动产登记领导小组办公室”。加上地籍管理司原有近 20 人，目前共有 30 多人在参与相关工作。国土资源

部虽然抽调了几个编制，但大部分人编制尚未解决。向洪宜表示，地籍管理司加挂不动产登记局牌子只是暂时过渡，将来肯定还要变动。从不动产登记局挂牌，到2018年不动产登记信息管理基础平台投入运行，在向洪宜看来，作为一项重大政府任务，3年时间稍长，各项技术都已经成熟，关键问题就是摆脱部门利益，不要扯皮。国土资源部副部长胡存智也强调，要做好工作衔接和平稳实施。需要地方实务工作者提供实践经验，法律专家给出中肯的意见，形成科学可行的成果整合和工作衔接方案。

►仍将在夹缝中谨慎前行

目前，由国务院法制办牵头制定的《不动产登记条例》已起草了8章83条，将于5月底上报国务院，并根据十八届三中全会的要求于6月底出台。一些焦点讨论也进入最后的交锋。比如“实质性审查”，即对登记记者的登记情况，是否由相关机构进行测量等现场确认和相关信息复核。事实上，在其他各国一旦登记就要严格核对。但是面对此问题，各界人士表示不一。胡存智强调，不动产登记原则应该是有错就要赔偿。也就是说，如果实质性登记存在问题，将对当事者“处罚”。还有部分人士则认为应该采取适当审查原则，要保证正常登记机关的流程，应该便民、迅速、及时。专家表示，即使6月如期出台条例，在《不动产登记法》出台前，这项对于中国治理有着重大意义的制度，还将在夹缝中谨慎前行。

• 经济承压房企寻降低杠杆路径 •

紧防风险成首要任务

5月13日，国家统计局公布了今年1-4月份全国房地产开发和销售情况。数据显示，前4月多项房地产相关数据呈下降趋势。房地产行业前景依然严峻。对于房企而言，在国内融资成本不断攀升的背景下，越来越多的大型房企选择了去海外收购相关项目，以海外的项目为媒介，进而拓展企业在海外的融资渠道。

►数据下滑机构预期下调

5月13日，国家统计局公布了今年1-4月份全国房地产开发和销售

情况。数据显示，前4月多项房地产相关数据呈下降趋势。房地产行业前景依然严峻。之前财政部公布的数据中同样可见房地产业的不景气。今年前4个月，与房地产交易直接相关的一些税收对地方财政增收的贡献明显回落。对于不甚乐观的房地产业形势，相关机构亦纷纷下调了预期。如花旗最新报告指称，中国房地产市场面临“需求断崖”的危险，有可能出现所有中高低端住房需求全面萎缩的情况。中国首席经济学家张智威指出，一些较小城市毫无节制的住房建设已导致严重的供过于求。克而瑞信息集团董事长丁祖昱表示，相比于房地产市场，现在经济压力反而比较大。围绕刺激经济的政策可能会在第二季度陆续出台，主要是投资消费领域稳增长扩内需的政策。

►资金收紧防风险成首要任务

据证监会5月4日发布的房企再融资申请最新信息显示，共有160个排队项目，其中36个涉及房地产业，占比达22.5%。旭辉集团董事长林中表示，在房地产领域，中央政府的调控思路将变为着力建立房地产行业持续健康发展的长效机制。对于房企而言，把控财务风险和防止资金链断裂，是目前的首要任务。对于房地产行业的风险防范，部分银行早已开始“未雨绸缪”。除此之外，房地产类信贷的风险也已经成为银监会重点关注的对象。针对房地产信贷，银监会要求，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。

►海外收购成拓展融资渠道

受境内融资收紧的影响，房企海外融资的热情仍然持续发酵。《中国房地产金融2013年度报告》指出，2013年海外融资方面，中国房企跃居世界第一，达到4566.25亿元。在万科的2013年度报告中则进一步明确表示，万科将继续拓展融资渠道，加强海内外基金合作，降低资金成本。在市场调整期吸收廉价资金，降低开发风险并保证持续投资，是房企出海掘金的重要动因。典型的表现是复星国际、绿地集团、碧桂园等纷纷加大海外投资收购力度。鸿毅资本总裁张义鸿也表示，海外收购本质上是拿到比较便宜的资金，通过香港的上市公司，再进行内地投资。

• 物流地产现抢地热潮 •

传统房企仍然有竞争优势

近年来，以普洛斯为代表的外资营运商已经占据我国物流地产市场主要份额，以阿里巴巴、京东为代表的“电商派”也在加紧圈地，且产业地产PE适时涌入，但专家认为，传统住宅开发商往往拥有良好的政府资源，更容易获得地段更佳、体量更大的工业地块。

►物流地产需求旺盛收益高

物流地产受到垂青，与电商的高速发展不无关系。世邦魏理仕的研究报告指出，随着国内个人消费增长、零售市场成熟及电子商务的不断蓬勃发展，零售行业对物流设施尤其是高标准仓储的需求近年来增长迅速。

据中国仓储协会估算，截至2012年底，全国营业性通用仓库总体量达6.98亿平方米。但世邦魏理仕的统计显示，截至2013年底，由12家主要的全国性物流专业开发商开发的高标准仓储设施存量累计仅约1300万平方米，占全国仓储设施总面积的比例甚微，难以满足以电商为主导的零售行业高速发展所产生的需求。

仲量联行广州工业地产部董事张宁表示，由于物流地产需求强劲，全国整体优质仓储物业的平均租金已连续18个季度上涨，目前物流地产的净租赁回报率约为5%-6%，远高于商业地产约3%的平均回报水平。

►电商兴起是主因

克而瑞研究总监薛建雄指出，物流地产的兴起，电商自建具有非常大的推动作用。

如2013年，阿里、银泰集团联合复星集团、顺丰集团等物流公司以及相关金融机构，共同组建的“菜鸟网络科技有限公司”正式成立。菜鸟的模式是自建自营+第三方配送+物流配送安装体系。世邦魏理仕的数据显示，菜鸟的自有物业分布在上海、天津、郑州、杭州、成都、重庆、广州等9个城市。除了天津拿地1500亩，投30亿做物流中心，阿里巴巴还在成都拿下1000亩做仓储设施，在浙江金华拿地1500亩建物流园，在广州耗69亿，又在上海、深圳前海拿地。

相比阿里巴巴，京东和苏宁的步伐明显更快。与阿里巴巴不同的是，京东已经将物流地产打包进资产包，据该公司5月19日向美国证券交易

所更新递交的F-1招股书显示，京东已在全国34个城市拥有82间仓库，总建筑面积超过130万平方米。

►产业地产PE适时涌入

世邦魏理仕研究部根据公开信息整理的数据显示，2013年5月至今，各路资金已经在物流地产上投入了超过250亿人民币：包括2013年菜鸟网络投资50亿人民币，2013年7月，嘉民集团增资5亿美元；2013年8月，凯雷投资、The Townsend Group联合投资上海宇培达2亿美元；2013年12月，阿里巴巴投资28.22亿元港币（其中18.57亿港币投向海尔电器旗下日日顺物流）于海尔集团；今年2月，国内某保险公司、中银集团投资有限公司联合HOPU基金投了23.5亿美元给普洛斯中国。普洛斯集团首席执行官梅志明表示，公司预计将在两年左右的时间里使用上述投资资金继续在中国扩张。

如此密集的产业地产私募基金涌现，与市场资金的供给量大有关联，尤其是从传统地产领域挤压而出、具有强烈避险需求的大量资金，以及看好国内产业地产前景的海外资本，成为产业地产基金的踊跃参与者。

►传统房企仍然有竞争优势

目前，国内物流地产以普洛斯、嘉民等外资巨头占主导地位。以全球最大的物流地产商普洛斯为例，自2003年进入中国以来，普洛斯的版图已经扩张到国内29个重要城市，投资并管理着103个物流园区，可供租赁面积达1150万平方米，基本形成了对中国主要的空港、海港、高速公路、加工基地和消费市场的物流配送网路的覆盖。

张宁指出，这些外资物流地产营运商进入国内市场接近10年，占据70%以上的市场份额，其业务遍布国内经济发达区域，像普洛斯这种龙头企业不仅拥有丰富的开发营运经验，背后更拥有强大的融资渠道，国内地产商要从这些外资巨头手上分一杯羹并非易事。

张宁认为，虽然物流地产市场“强手林立”，但传统住宅开发商仍然有自己独特的优势：首先，房地产开发商自身拥有不少商业项目，借此拥有数量庞大的企业客户群体，能为其物流地产发展带来客户资源；其次，由于地方政府在出让地块时更着眼于能够给政府带来税收并创造就业机会的经济活动，因此在出让仓储物流用地时会更加谨慎，住宅开发商往往拥有良好的政府资源，更容易获得地段更佳、体量更大的工业地块。

• 融资租赁行业急速扩张 •

行业风险积聚配套政策待解

在诸多利好政策的刺激下，融资租赁行业呈现出急速扩张之势。然而，快速发展的背后正暗含着风险。融资租赁公司资金来源主要是股东的资本金，而项目资金则多数来自银行短期贷款，专家认为，这样的业务模式存在极大的流动性风险和资金周转压力。

►融资租赁行业急速扩张

在诸多利好政策的刺激下，融资租赁行业呈现出急速扩张之势。最新统计显示，截至3月底，全国融资租赁企业总数约为1137家。比2013年底的1026家增加111家，企业总数增长10.8%，融资租赁合同余额比2013年年底增长11.9%。去年底和今年年初，财政部和银监会分别发文支持融资租赁业发展，这个此前几乎停滞的行业被重新拉回快车道。有知情人士表示，融资租赁队伍规模疾速扩张，几乎平均每天增加一家以上。在高利润的诱惑下，很多融资租赁公司股东甚至在不知融资租赁为何物的情况下就匆忙成立公司。而融资租赁公司以赚取利差和手续费为盈利点。该类融资模式成本在10%-11%，企业在融资租赁公司这里获得的资金成本在14%-15%左右。

►资金周转压力是常态

毫无疑问，融资租赁产业对实体经济的助力作用是不容忽视的。融资租赁业务一般是企业有选定的租赁设备和设备制造商，然后向融资租赁公司提交申请，并提供相关资料，随后，融资租赁公司会对承租的企业申请进行调查和审核，随后签订合同完成租赁投放。而在这个过程中，融资租赁公司需要向银行贷款，用这部分资金来购买相关的租赁设备。然而，目前融资租赁业务经常涉及的飞机、汽车、船舶等行业，周期长且消耗资金巨大，而从资金来源上，除了股东的资本金，则以银行的短期借贷资金为主。这必然会造成融资租赁企业的资金紧张。租赁企业业务迅速扩张，会导致资金供给出现问题。如果有逾期项目的资金没法到位，而银行又是短期借款，对于融资租赁公司而言，会存在极大的资金周转压力。

►行业风险积聚配套政策待解

行业规模的高速增长和资金压力的日渐增大，让融资租赁行业的风险持续攀升。专家表示，一方面，部分融资租赁企业股东并不具备专业背景，盲目跟风，容易引发经营风险；另一方面，部分资金链吃紧的企业由于链条传导，容易诱发系统性风险。目前银行很少给融资租赁公司做长期授信，而融资租赁公司的业务基本是两年期的业务。业内人士指出，融资租赁业务实质上拼的是融资租赁企业的资金链，在前几年扩大规模量的时候，银行不够理智，给有的融资租赁企业下调保证金额度甚至不收保证金，尽管企业都在强调自身对风险有很强的管控能力，但事实上鲜有改观。对此，专家认为，要在监管环境、行业准入、运行、退出机制及相关法律法规等方面有配套政策跟进。

• “新国九条”带来的私募机遇 •

各路资本押注文旅、养生地产

随着近期“新国九条”的出炉，私募投资似乎再次被激活，尤其是地产私募巨头扩张凶猛。多家地产私募巨头集中投资注意力一改往常的住宅、商业等传统领域，开始转向文旅、养生等新领域，投资模式也开始向REITs（房地产信托投资基金）方向延伸。

►“新国九条”带来的私募机遇

今年5月9日，国务院发布了《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》，这个被业内俗称“新国九条”的文件将“培育私募市场”单独列出，强调说要“建立健全私募发行制度和发展私募投资基金”。而随着“新国九条”的出炉，私募投资似乎再次被激活，尤其是地产私募巨头扩张凶猛。瀚亚资本执行总裁杨君指出，当前楼市进入分化调整期，新型城镇化建设和“新国九条”的推出，将给地产金融的发展带来新一轮机遇。恒银基金副总裁龚羿认为，“新国九条”对于中国金融市场的顶层设计非常重要，也为金融市场指明了方向，未来行业空间发展巨大，地产基

金作为私募基金的分支，有可能迎来恢弘的发展。

►各路资本押注文旅、养生地产

随着旅游度假游以及养老养生产业需求的激增，文化旅游地产、养老养生地产迅速崛起。除了开发商之外，各路资本巨头一起卷入其中，这里面就包括了管理巨额投资资金的地产私募基金巨头。如目前瀚亚资本除了并购地产基金之外，旗下还有文旅地产投资基金业务，按照战略定位，其旅游地产业务主要是在旅游度假目的地并购、控股或开发以旅游度假酒店、公寓等为核心资产的“旅游度假综合体”。仅在西南地区，瀚亚资本已涉足云南丽江旅游项目，下一步将进驻青城山。对于文旅地产私募投资，金融证券研究所所长韩复龄表示，投资房地产私募，从性质上来讲属于财务投资，不是直接投资，这样不受政策限制，而且投资期限选择都比较灵活。像文化、旅游地产只局限于某一些特定区域，比如三亚吸引最早一批投资人来自东北，他们冬天跑到三亚去玩，等到夏天又回去，而且借助于这种专业化的团队，对投资人来讲是省心省力，解决了项目选址问题等。

►投资模式多变

相对于被投资企业，地产私募基金开始自身定位为“金融顾问”的角色。恒银基金副总裁龚羿指出，他们会把私募基金、银行贷款结合起来，为企业提供一揽子金融结构化产品。在项目高风险期，私募基金介入，等项目进入稳定期，他们与银行达成战略合作，让银行资金进入，他们再选择退出，从而提升项目整体收益。近日，中信证券首次推出了中国版的REITs产品，但业内对此评价不一。融证券研究所所长韩复龄表示，这款REITs产品的限制条件还较多，但从长远来看，为投资者提供了一种投资选择，拓展了流动性，将盘活大量的存量资产，希望能够真正放开。

• 住宅产业化进程缓慢 •

新型技术发展缓解住宅产业化技术桎梏

近30年来，我国住宅产业化发展进度缓慢，相关标准和技术落后，企业参与度不高。但是，随着近两年相关部门和企业对住宅产业化认识层

次的提高，这种像搭积木、造汽车一样建房的梦想正一步步走向现实。

►住宅产业化进程缓慢

中国住宅产业化道路已走过了近30年历程，像搭积木、造汽车一样盖房子的愿景，正随着一系列相关政策、技术、制度的更新完善，一步步向现实靠拢。在上世纪90年代及此前，我国的住宅产业化应该处于一个徘徊期，随着上世纪末中国住宅产业化纲领性文件的出台，本世纪的前十年，中国的住宅产业化开始了一个新的发展历程，但是进展仍然缓慢。然而随着人工和建材成本的逐渐提高、人们对建筑质量和品质要求的提升，粗放式的建造方式下，房子很难再卖出去。近两三年中国住宅产业化出现快速发展的局面，从中央到地方，再到各个行业，对住宅产业化的认识层次在不断提高，出台的鼓励政策越来越多，参与的市场主体越来越多，这几年呈现快速发展的局面。

►楼市下行住宅产业化或迎发展机遇期

近来楼市的下行令业内人士对于“住宅产业化”这一房地产升级转型新方式的持疑态度有所增加。Building SMART香港分部副主席李刚表示，楼市不好的时候房子卖不出去，开发商会想如何卖出去。在香港的例子是，开发商面临这样的境遇，他们会花时间考虑到底如何节省它的成本，有一些项目就是在这种情况下选择用装配式来做，走上了住宅产业化的道路。房地产下行对于提高行业效益的方法成长方面不仅不会有更大阻碍，反而可能是有利的。提高行业效益，正是住宅产业化对于房地长行业革新作用的重要体现之一。将一块块预先置入钢筋的模板依次浇注搅拌好的混凝土，再用机械让混凝土变得平整密实，之后送入恒温的蒸房使其凝固，最后诞生的便是一件件建筑墙体或楼面构件。这些“零件”被运到建筑工地，一个个组装焊接完毕，一栋栋高楼大厦就这样拔地而起。

►新型技术发展缓解住宅产业化技术桎梏

住建部住宅产业化促进中心副主任文林峰表示，在我国30多年住宅产业化探索中，市场参与主体还很少，可能全国数出来也就是一百家企业在做这方面工作，跟上万家、几十万家主体来说还是非常少。不过，随着《关于加快推动我国绿色建筑发展的实施意见》等一系列鼓励性政策的推出，国家住宅产业现代化综合试点城市的进一步增多，制约我国住宅产业化发展的不利因素正在减少，诸如BIM等新型技术的发展，也将在一定程

度上缓解住宅产业化技术层面的难题。BIM 即建筑信息模型，是建筑学、工程学及土木工程的新工具，具有可视化、协调性、模拟性、优化性、可出图性等特点，通过提前对整体工程建模，并在设计、施工、营销等各个步骤中进行数据的输入和完善，形成一个建筑工程的大数据，从而减少由于各个环节沟通不畅等因素而导致的成本加剧、资源浪费等。

• 多城设 15%-20% 降价上限 •

“限降”或导致部分房企资金链紧绷

随着市场形势急转直下，开发商试图降价跑量回笼资金，却遭遇政府的“限降令”而无法大幅降价。专家表示，政府“限降”可能是想稳定市场信心，避免价格出现较大波动，但对一些急于回笼资金的开发商来说，耽误了出货时机，资金链有可能出现断裂的风险，但不论是“限涨”还是“限降”，行政管制都让开发商们倍感无奈。

►大幅降价阻力重重

日前，有报道称，东莞世纪城幸福公馆项目，最新一期特价房项目因降价幅度达 21%，根据政府出台的“超过备案价 15% 降幅，需重新备案”规定，该项目被限制网签。对此，东莞房管局相关人士表示，这不是东莞最新出台的政策，早在 2011 年该政策就已出台。据了解，2011 年，为防止开发商报价虚高、高报低卖，东莞住建局、房管局、物价部门联合出台《关于加强新建商品住房销售价格备案管理的补充通知》，规定即日起所有新建商品房销售价格一经备案，其实际成交价不得低于备案价的 15%，违者其网上销售系统将自动被锁定。

随着市场形势急转直下，开发商试图降价跑量回笼资金，却遭遇政府的“限降令”而无法大幅降价。这意味着，彼时为杜绝开发企业随意抬高房价误导消费者的行为，而如今却成了“限降”工具。对此，东莞房管局相关人士指出，媒体报道有过度解读的成分，政策初始意图并不是为了“限降”。

但值得注意的是，在楼市降价敏感的时点，杭州市出台了类似的“限

降令”。5 月 23 日，杭州市出台政策：商品房实际成交价低于备案价格超过 15%，将通过技术手段限制网签。此外，深圳、上海及南京等地都有类似的规定。

►“限降”或导致部分房企资金链紧绷

有业内人士指出，在市场预期房价下行的背景下，虽已接近年中，但较多房企离其年初目标较远，部分房企选择放价跑量。地方政府则采取“限降令”防止房价出现跳崖式下滑。但值得注意的是，行政性“限降”或导致部分房企本已干涸的资金链雪上加霜。

5 月 29 日中国房地产研究会发布《2014 中国房地产上市公司测评研究报告》显示，199 家中国上市房企 2013 年资产负债率均值同比增加 1.09% 至 65.81%；净负债率均值同比增加 15.31% 至 79.67%，处于历史高位。

而在负债高企的同时，融资却更加困难。中原地产数据显示，今年前四月房企海外融资分别为：86.16 亿美元、51.75 亿美元、34.14 亿美元、26.18 亿美元，连续数月下降。

业内人士表示，从融资成本看，大部分企业美元优先票据等成本都已经上涨到 7% 以上，再加上强势美元因素，以人民币销售的房地产企业受到的影响非常大。

某中小型房企负责人表示，在房企负债高企，融资收紧的同时，房企一旦回款不及时，极有可能造成不可控风险。几十亿甚至上百亿的资金盘子，有时甚至就是几亿回款不及时，最后一根稻草也能把房企压垮。

►违背“减少行政干预”思路

这种限制新房降价幅度、延长销售时间的行为，引发了广泛争议。

上海易居研究院副院长杨红旭认为，杭州实际是想控制房企降价的幅度，但政府直接干预企业降价行为，等于直接插手了企业的经营权，开发商想加大力度促销跑货也不行，政府行为并不妥当。

业内人士也指出，本届政府的改革思路是减少对市场的干预，让市场在资源配置中起决定性作用，地方政府限制房企降价的行为明显有违这一思路。

深圳房地产资深人士尹香武则认为，只有涨价动力太强时才需要限价。而“限降”会让购房者认为，房企大幅降价已挑战地方政府容忍的底线。

不论是“限涨”还是“限降”，行政管制都让开发商们倍感无奈。

业内人士指出，重新备案的不确定性在于，房管局可以给开发商按价格下调之后的价格做备案，但同样也可以不予审批。

杭州双赢置业总经理章惠芳表示，在杭州买卖双方都信心不足的市场环境下，多数开发商意识到应该以价换量。房管部门的管制，会让一些去化情况不理想的开发商的压力进一步加大。尽管有规避的办法，比如价格分期备案，每期的价格调低，降价空间累积可以增大，但开发商理应有自主调整价格的选择权。

某房企负责人表示，房企大幅度降价，一定有其深层次考量，不到迫切阶段，哪个房企也不会大幅度降价，降低利润。因此，政府应减少对此方面的干预，使房企资金能自由周转，以免造成更大的不可控风险。

• 5 月份房地产集合信托成立规模瘦身 •

谨防风险击鼓传花

2014年，房地产信托的兑付洪峰再次来袭。面对日渐增大的兑付压力，市场绷紧了神经，唯恐风险在不经意间突然爆发。其实，当前的房地产信托市场暗流汹涌。一方面，随着房地产信托的风险日渐暴露，信托公司已开始逐渐淡出该领域；而另一方面，面对高收益的诱惑，地产私募、基金子公司、券商资管等接盘者正在或已经接下“烫手山芋”。业内人士认为，地产信托的风险或已开始新一轮的击鼓传花。

► 5 月份房地产集合信托成立规模瘦身

进入2014年以来，伴随着房地产市场的降温和部分地产信托项目风险的爆发，房地产信托正经历着“瘦身”过程。

即使龙头房地产企业频频在信托融资，但房地产信托规模仍然在下降。已经到5月末，用益信托数据显示，到目前为止，5月份房地产信托共成立40个，规模总计517498万元，平均期限1.85年，平均年收益率9.75%。而去年同期，房地产信托共成立74个，规模总计2065991万元，平均期限2.08年，平均年收益率9.13%。无论是数量还是规模，目前房地产信托产品都明显下降，并且伴随着期限缩短，收益率上升。

随着房地产市场量价齐降，房地产信托的风险日渐暴露，信托公司已开始逐渐淡出该领域。用益信托的统计显示，尽管在融资总量上依然占据绝对优势，房地产信托的新增融资规模却在不断减少。来自用益信托的报告指出，今年一季度房地产信托新增规模1462亿元，相比去年一季度的1532亿元，同比下降4.57%；相比去年四季度的2097亿元，环比大幅回落30.28%。对此，用益信托研究房地产信托的分析师帅国让指出，地产信托不论是从发行规模还是新增规模来看，今年第一季度都出现了一个明显的增速趋缓甚至是大幅回落的态势，如果第二季度依然维持这样的情况，房地产信托的发展或将面临拐点。

► 到期兑付规模逐季增加

业内人士表示，虽然还没有明确的限制，但出于风险控制的考虑，监管层肯定会加强监管。尤其是今年面临房地产兑付高峰，更要谨慎。

根据用益信托工作室的统计数据，从2012年开始，房地产信托到期规模迅速增加，进入兑付密集期。最新数据统计显示，2014年集合资金房地产信托预计到期总规模为1780.06亿元，其中第一季度368.48亿元、第二季度439.15亿元、第三季度444.61亿元、第四季度527.82亿元。由此可知2014年第四季度是房地产信托的兑付高峰期。不过，用益信托研究员预计，伴随着对住房的刚性需求，房地产信托违约风险时有发生，但发生系统性风险概率不大。

业内人士也表示，其实，虽然2013年房地产市场形势大好，信托公司对地产信托的态度却已经改变了。2013年除了个别信托公司外，几乎全信托行业都认识到地产信托的风险，所以除了缩减新发产品的规模；从单个项目的选择上，信托公司的门槛和要求也不断提高，三四线城市、小开发商的项目几乎不做，只有大型开发商在一线城市的优质项目依然受欢迎。

► 谨防风险击鼓传花

而伴随着巨大的兑付压力，信托公司逐渐退出地产信托后，导致了相关的风险也在进行新一轮的“击鼓传花”。

此前，就有研究预计房地产信托的风险会在2014年时有显露，开发商不能按期偿还融资资金，从而选择延期兑付、信托公司宣布提前清盘房地产信托项目，甚至还有一些房地产信托计划引入资产管理公司进行接盘。

►某地产私募人士表示，随着地产信托融资规模的下降，一些长期项目已经更换了新的接盘方。这些接盘方里，除了固有的资产管理公司外，房地产私募基金和基金子公司、券商资管等俨然成了新的主力。

众所周知，随着 2012 年底相关政策的放开，基金子公司和券商资管同时加入了“泛资管”群雄逐鹿的行列，它们与信托公司的业务竞争也随即展开。尤其值得关注的是，在 2013 年几乎是急速扩容的基金子公司，其主投业务之一便是房地产领域。专家指出，其实它只是众多基金子公司的缩影，虽然整体规模尚没有统计数据，但基金子公司和券商资管此前为房地产项目“输血”的案例却不少见，而这也将成为未来兑付风险的可能“引爆点”。

• 营改增试点或将扩至房地产业 •

影响房价关键在扣抵

近期，囊括国内几大巨头企业的电信行业开始实施营改增，同时，还有消息传出营改增试点或将扩至房地产业。专家认为，营改增对房价影响关键在抵扣事宜，如果不能很好处理扣抵事宜，或者很好转嫁成本，开发商的成本将会上升，盈利空间有可能被挤压。

►房地产业或成下一营改增目标

近期，囊括国内几大巨头企业的电信行业开始实施营改增，各企业由之前的缴纳营业税统一改为按不同业务类别缴纳不同税率的增值税。同时，还有消息传出，房地产业或成下一个营改增行业。有关房地产行业即将“营改增”的消息并非空穴来风，多家知名房企表示，未来房地产业营改增税率或定为 11%。有相关人士透露，财税部门和房地产商关于营改增的沟通早在 2013 年年年底就已经开始，部分有代表性的房地产企业已经按照不同的政策假设对收入、成本、利润等进行分析和测算。按照时间表，今年三四月间，万达、万科、碧桂园、中粮等一批房地产企业已将自己形成的调研材料交给相关财税部门。而目前国家已经确定 2015 年年底是全行业完成营改增的期限。

►税率或参考建筑业

专家表示，营改增对于企业最大的特点就是可以把成本全额抵扣，实现对增值部分才征税，这是增值税最合理的地方。但也正是因此，只有全行业都实现了营改增，才能够真正发挥这个优势。如果有的行业不实施，就意味着在这些行业的消费无法实现抵扣，其实是对已经营改增的企业的不公平。也正是如此，包括房地产业在内的尚未纳入营改增的行业都有可能成为下一个目标。也有税务专家认为，建筑业、金融服务业可能将是下一步营改增的重点行业。对于房地产业营业税改缴增值税后税率很有可能为 11% 的传闻，多位税务专家表示，很可能是因为建筑业的税率在财税 2011 年 110 号文中规定为 11%，所以外界认为房地产应该会与之一致，税率也可能是 11%。

►营改增对房价影响

房地产行业实施营改增后对房价盈利以及房价将产生什么影响？业内看法不一，有认为将促使房企成本上升并导致房价上涨的，也有认为营改增让房企税收更合理。但业内人士均认为，房地产业要实施营改增，需先明确成本抵扣范围。目前房地产业营业税是 5%，建筑业营业税是 3%。从传闻来看，未来这两个行业都有可能调整为增值税 11%。但并不能因为税率高就判断企业成本增加。这是因为两种缴税方式不一样。目前房地产营业税 5% 是全值交，而营改增后，开发商如果收到增值税票，则可以进行进项抵扣。多位人士表示，房地产业实行营改增后，到底会产生多大冲击，目前开发商自己也没底。某种程度来看，如果不能够很好地处理抵扣事宜，或者很好转嫁成本，开发商的成本将会上升，盈利空间有可能被挤压。

• 多城市写字楼市场将“供过于求” •

商业地产亟须转型

近年来，我国商业地产快速发展，多地写字楼市场迎来新一轮供应高峰。然而，由于基础设施配套待跟进、商业地产去化的周期性规律等因素，国内多个大城市将面临阶段性的“供过于求”。业内人士建议，地方

政府应合理把握商业地产开发节奏，实现与现代服务业更好协同发展。

►多城市写字楼市场将“供过于求”

据全球知名商业地产服务和投资公司世邦魏理仕数据，从全国写字楼市场来看，未来三年的新增供应量已经超过了目前市场现有存量。若所有项目均按时交付，预计 2014-2016 年间中国 14 个主要城市的写字楼供应量将激增 4080 万平方米，接近 2012 年存量的 2 倍。而天津、沈阳和重庆等二线城市的写字楼存量规模将翻两番，远远超过需求。商业地产的供过于求不仅直接拉低了开发商的投资回报率，更加剧了写字楼市场的泡沫破裂风险。以长三角重镇宁波市为例，该市写字楼未来三年的供应量超过了现有存量的 50%。世邦魏理仕浙江董事总经理马英枢表示，宁波写字楼的需求主体来自本地企业，租用面积多在 200 平方米以下。大部分办公楼物业租金仅 3 元 / 平方米，而上海是 8 元多 / 平方米，投资回报率较低。许多二线城市的商业地产都存在过度开发的情况，这已经成为一个令人担忧的问题。

►地方政府应减缓推地冲动

专家认为，在中国的许多大城市中，写字楼市场的快速增长并非是由经济增长而带来的需求所推动，而更多的是受地方政府的决策引导所致。零点研究咨询集团董事长袁岳指出，很多地方政府都热衷于开发新的中央商务区，以便借此来推动土地的销售、城市的发展、基础设施的建设以及整体房地产的投资，以保证地方财政收入和地方经济的增长。世邦魏理仕中国区研究部执行董事陈仲伟表示，地方政府应提早规划、加快基础设施和公共设施的建设，尽快改善新中央商务区的工作和居住环境。新中央商务区的土地供应合理性与基础建设的及时性相结合，将有利于写字楼市场的健康发展。从长期及可持续的角度来讲，地方政府也定将从中获益。

►商业地产与服务经济需协同发展

业内人士认为，高档写字楼将为城市的产业转型和服务经济的发展提供有利载体。科学发展商业地产的根本在于结合经济转型、产业转移、人口迁移等多种因素，合理把握商业地产开发节奏，实现与现代服务业更好协同发展。上海实业城市开发集团有限公司董事局主席倪建达认为，未来城市商业地产的发展趋势，更多的是通过特色经营，通过服务的提升来为商业资产增值。世邦魏理仕中国区总裁潘可维亦表示，商业运营模式的

改变对于开发商来说至关重要。目前，办公楼产品的同质化比较严重，在成熟的市场，我们可以看到每一栋楼的规划、设计、营销、运营、招商手段各有不同。未来，管理得好的办公楼长期的可以收取比较高的租金，如果管理不善租金回报会低很多。

• 央企退房收效甚微 •

或借混合所有制试点加速

央企“退房令”祭出时的声色俱厉，言犹在耳。但 4 年过去了，“退房令”的震慑效果远远低于市场预期，78 家央企退出房地产行业一事进展极缓，真正退出者也寥寥无几。目前，只有不到 20 家央企通过剥离或者转让方式，从房地产市场陆续退出。而这种退出还仅是个姿态，零星股权转让或者协议出让项目，鲜见大规模退出举动。眼下，一直以来进度迟缓的房地产央企整合步伐，有望借助国资混合所有制改革而加快。

►央企退房收效甚微

央企“退房令”祭出时的声色俱厉，言犹在耳。但 4 年过去了，“退房令”的震慑效果远远低于市场预期。国资委仅对外通报了 2010 年、2011 年这两年非房地产主业央企退出房地产的进度，2012 年至今的退出情况再无公布。此外，去年起，北京产权交易所等机构亦不再对外透露非房地产业央企退房情况的分类统计数据。

根据京津沪渝等四地产权交易所的不完全统计，今年以来，中国远洋、中国兵器集团、中国化工等非房地产主业央企挂牌转让房地产项目股权的案例不足 10 起，涉及金额不足 4 亿元。此前数据显示，只有不到 20 家央企通过剥离或者转让方式，从房地产市场陆续退出。而这种退出还仅是个姿态，没有大规模的举动。

全国工商联房地产商会理事李骁表示，央企退房陷入了多方利益纠结之中，其速度显然不能令人满意。他们能与国资委之间打太极，最大的原因就是国资委并没有给 78 家央企设定退出时间表以及具体操作方式上的约束条件，事实上，这 78 家央企最终退出与否，从政策层面来说，并

无强制性的要求。

►探索混合所有制或加速退房

一直以来进度迟缓的房地产央企整合步伐，有望借助“混合所有制”改革而加快。日前，有报道称，国资委目前正在按照中央要求部署国企改革，按照分类管理的要求，预计10月份将出台筹建国有资本运营公司的文件，积极吸纳社会资本进入，探索混合所有制。作为国资改革重头戏之一，正在筹建的国有资本运营公司被寄予厚望。市场预期，上述公司成立后，将掌控央企的资本运营，即“财权”。各级监管部门作为政府职能部门，则主要负责管理企业的行政职能，即“事权”。

国资委副主任黄淑和表示，国资委将先从中央企业集团中选取“试点”来进行改组国有资本运营公司。而在报道中，部分“涉房”央企将纳入到试点之中。但具体有哪些房地产央企将进入国有资本运营公司的首批试点，以及具体的时间表，国资委至今三缄其口。但据国资委内部人士透露，混合所有制试点或将加速78家央企退出房地产业务的目标实现。

据了解，监管部门近日正委托市场化机构，对央企的“涉房”状况进行摸底调查。摸底对象主要涵盖涉房央企，内容包括房地产业务的类型、范畴、比重、从事时间、“退房”进展等。但对于该项改革的推进及运营效果预测，业内还持有保留态度。接近国资委的知情人士指出，现在国企改革仍在进行中，但相关文件或方案在出台前就搁置的案例也很多，部分涉房央企进入试点，这事最后能不能按目前期望进展，现在还不好说。

►国字号房企将迎新一轮发展

东方证券分析师胡栋亮曾表示，目前已经有很多信息显示，中国建筑、中房和华侨城、保利等主业被定位为房地产的央企将参与到很多项目的重组上来，即使不能直接纳入被清退的央企地产资产，但也将有利于资源向这21家央企集中。清退小户的资源很可能向大户集中，形成央企在房地产业务上更集中。

据了解，在这21家央企地产商中，真正有竞争力的是中国建筑、保利、华润等龙头房企，接盘的可能性更大，其他房地产央企的资产质量和利润水平与之相比还相差甚远。“国”字头的房地产企业，将更加稳固其行业巨头的地位。事实上，近几年房地产业整合度不断提高，其中，房地产主业央企所占的市场份额也在继续上升。根据2013年的房企业绩，当年销

售额过千亿元的房企增至7家，其中有3家为央企或央企控股企业。

除此，房地产主业央企涉房部分的业务比重逐年上升，从房地产业务中盈利的能力也越来越强。仅中海、保利、华润、招商、华侨城、中建、中粮这7家房地产主业央企，在2013年就创造704.62亿元的净利润。而中国中铁、中国铁建、中国中冶、葛洲坝、五矿集团等业务板块也涉及房地产领域的主业央企中，房地产业务的比重也日益增加。

● 目前城镇住房空置率达22.4% ●

改变长期预期或有助解决空置问题

随着楼市价量齐跌，住房空置率再度引发人们的关注。近日，有机构发布报告称，2013年中国城镇地区住房空置率达22.4%，占用4.2万亿元银行贷款。专家表示，面对如此严峻的空置问题，改变长期预期或有助解决空置房问题。

►城镇住房拥有率近九成

近日，西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心发布《城镇住房空置率及住房市场发展趋势2014》报告显示，截至2014年3月，城镇地区住房拥有率已上升至89.2%，城镇家庭拥有多套房比例上升至21.0%。梳理资料发现，目前国际平均住房拥有率为60%左右。住房拥有率不断攀升的背后，是刚性住房需求的降低。截至2013年8月，24.6%的城镇家庭具有刚性住房需求，比2011年显著下降3.6个百分点。其中，无房家庭需求为13%，较2011年8月下降了近1.8个百分点；人房分离需求为4.0%，下降1.8个百分点；分家需求略有上升，为7.6%。中国家庭金融调查与研究中心主任甘犁表示，估算潜在的刚性住房总需求为24.6%，约为5400万套住房，相比2011年显著下降。

►空置率超两成

数据还显示，2013年中国城镇地区自有住房空置率为22.4%，比2011年高出1.8个百分点。据此估算，中国城镇地区空置的住房总量约为4898万套。空置住房不仅具有较高的信贷可得性，其贷款规模也远高

于非空置住房。从推算来看，这部分住房占用了 4.2 万亿银行住房贷款，空置住房资产占中国城镇家庭资产的 11.8%。专家表示，大陆城镇住房空置率远高于国际水准。2000 年至今，美国的空置率大概 1% 至 3%，香港地区的住房空置率低于 5%，欧盟在 2004 年的住房空置率调查显示各国平均水准为 9.5%。日本 2008 年空置率为 13.1%。台湾地区 2001 年的住房空置率为 17.6%。值得注意的是，在品类繁多的住房中，空置率最高的是商品房，为 26.3%，紧随其后的是经济适用房，空置率达 23.3%。

►改变长期预期或有助决空置问题

实际上，投资渠道狭窄是造成大量资金涌入房地产的重要因素之一。在我国，居民存款和民间游资的规模惊人，由于股市低迷，债券收益率也较低，因此，购置房产就成为许多资金的最好出路，大量购买者进入房地产市场囤积住房任其空置，待房价上涨赚取价差。那么，如何才能解决住房空置的问题？专家分析表示，首先，房价缓慢下跌有助于解决空置房屋的现象。应充分发挥市场的决定性作用，让楼市延续周期性调整，通过房价下跌以及长期预期的改变，使人们减少房屋空置。其次，我国房地产税收制度还不完善，在不重复收税的情况下，应对空置房征税。空置房造成了巨大的资源浪费，长期来看，需通过对多套房家庭征收房产税，激活空置房屋，使得该部分房产流通起来，提高房屋利用率。

• 部分险企偿付指标或虚高 •

公允价值粉饰报表临整顿

纸面上的财富，掩盖了保险公司实际资产水平，于此体现的偿付能力指标并非真实。一旦不动产进入下行通道，“泡沫”就会破裂。利用不动产再评估粉饰报表的伎俩，最终难逃监管“法眼”。对于险企利用地产再评估粉饰报表的现象，保监会已开始有所行动。

►部分险企偿付指标或虚高

作为风险防范的“牛鼻子”，偿付能力充足率是近年来保险监管的核心。而每季末的偿付能力指标，也成了各保险公司能否继续开展承保及

投资业务、开设分支机构的重要标尺。偿付能力于各险企的重要性，可见一斑。然而，不断扩张的地域版图、“疯”销的高现金价值保险、跟跌下跌的股票市场，这些因子汇聚在一起，正不断“吞噬”着保险公司的资本，导致偿付能力充足率节节下滑，亟待“输血”。在最常见的股东增资短期未果之下，一些保险公司通过不动产（主要是投资性房地产）再评估、利用公允价值计量的方式，达到了增加资本、提升偿付能力水平的目的。在业内人士看来，这些达标的偿付能力，不排除存在虚高、有泡沫的可能性。

►险资用公允价值粉饰报表

选择公允价值计量方式，在国际保险业是趋势所向。然而现实情况却是，一些保险公司利用甚至可能滥用公允价值计量方式，对其所投资的房地产进行再评估增值，最终实现偿付能力提升、粉饰报表的目的。一家保险公司财务负责人指出，比如，一个地产项目成本是 1 亿，保险公司每隔一段时间就对这个项目进行再评估，可能会评估到 2 亿、3 亿甚至更高，对资本的增加、偿付能力水平的提升马上会有体现。但这只是基于地产增值预期下的假设，且这样的再评估不排除有水分。这也同时折射出国内地产评估市场的混乱，而导致有洞可钻。手段本身或不存在违规之处，但背后隐藏的风险不容忽视：纸面上的财富，掩盖了保险公司实际资产水平，于此体现的偿付能力指标并非真实。在不动产价格上升通道中，这样的担忧或许庸人自扰；但若不动产进入下行通道，情况则正好相反，偿付能力的“泡沫”便会显现。

►监管双管齐下“挤泡沫”

保监会已将监管之手伸向了保险公司投资性房地产领域暗藏的“会计游戏”。一场挤压保险公司偿付指标“泡沫”的行动正悄然展开。一方面，保监会近日内部下发《关于清理规范保险公司投资性房地产评估增值有关事项的通知》，要求各保险公司暂停执行投资性房地产公允价值计量政策，以防范风险；另一方面，保监会将对保险公司投资性房地产的偿付能力认可标准进行统一规定，相关征求意见稿日前已下发。据业内人士指出，保监会“双管齐下”的举动，可起到对虚高的偿付指标“挤泡沫”的作用，同时可借此引导保险公司理性投资房地产。

• 楼市遇寒流房企难融资 •

“傍金融大款或成”救命稻草”

2014 年年初以来，在信贷紧缩、供求变化以及观望情绪浓重等因素的影响下，马年楼市不可避免地迎来了“寒流”。在这样的大环境下，部分中小房企甚至面临“等死的节奏”。房企亟待“输血”，而融资起到提供“救命口粮”的作用。业内人士认为，房企要在市场承压的基础上转型，金融属性越来越重要；地产业加速金融创新，有利于增强竞争力。

► 楼市遇寒流房企难融资

对于房地产企业而言，最常见的融资方式包括两种：直接融资和间接融资。直接融资即企业 IPO，间接融资，则是银行信贷。有业内人士指出，目前银行更愿意将资金借给有实力的、资产负债水平低的大型房地产企业，而中小型房地产企业几乎拿不到银行的开发贷，因此房企不得不通过各种渠道来融资。而今年以来，房企通过信托融资高达 1200 多亿。信贷收紧导致房企扎堆信托融资。除了信托，私募基金也成为房企“输血”来源之一。长富汇银总裁张保国认为，目前房地产的形势和资金面有密切的关系，未来将有一大批抗风险能力较差的房企被淘汰出局。虽然整体房地产市场未来的发展仍长期看好，但从今年公布的 70 个大中城市的销售数据来看，房企的短期压力非常大。

► 房企联姻金融机构不只融资还为转型

去年以来，中国房地产企业和金融机构联姻呈现出一片火热。万科入股徽商银行，越秀地产收购了创兴银行，恒大成为华夏银行的最大股东，一幕幕房企银行联姻大戏不断上演。据不完全统计，到 2014 年第一季度，已经有超过 30 家房企参股银行业。不仅如此，也有银行采取行动回应与房地产业的合作。如平安银行成立了房地产金融事业部；国家开发银行通过中国促进会推动旧城改造、小城镇建设等项目。业内人士指出，房企参股银行不为融资为转型，房企涉足金融业迎接“寡头时代”。同策咨询研究部总监张宏伟认为，房企收购银行在融资方面可以“就地取材”，开放和拓宽了房企的融资渠道，降低融资成本，可以就此支持房企拿地与快速扩张。与此同时，房企联姻银行业可以为相关衍生服务提供金融支持。

► 金融模式创新是趋势

中国房地产协会会长刘志峰表示，房地产开发企业要在竞争中立于不败之地，必须要利用好金融。他认为未来房地产业要加强融资合作，拓宽融资渠道，创新金融产品和融资服务。目前在房地产金融创新方面存在三种思路。第一种即入股银行、保险等金融机构，让开发企业获得成功的融资渠道；第二种是由传统的开发企业向服务运营商转型，通过品牌输出和管理获取投资收益；第三种是通过入股优势的开发企业或者项目、或者股权方面。中投顾问高级研究员郑宇洁认为，房地产金融创新也在行业发展中倒逼推进，房地产金融创新的趋势还体现在资产证券化、住房抵押贷款证券化等。随着楼市风云变幻、房企自身业务发展，原来单纯的融资模式已经不能满足房地产业发展的新需求，因此金融模式的创新或将助房企发展一臂之力应对挑战。



时事评论

• 楼市调控应避免“抽风” •

楼市调整，似乎又处在一个新的节点上。日前，一些三四线城市已经开始放宽限购政策，给火势微弱的楼市加柴添薪，以防“薪尽火灭”。

调控带来的压力是实实在在的。对于一些地方政府来说，压力来自几个方面：一是到期债务的压力。长期以来，地方政府习惯了依赖土地收入作为质押物进行基础设施建设。房地产市场的持续低迷，不仅会直接导致地方政府债务违约，同时也将会让许多建设项目半途而废。另一方面则是来自于经济增长及房地产企业的压力。企业资金链的断裂将导致企业破产，银行坏账增加等一系列严重后果。谁都不希望房地产市场崩盘，但防止楼市泡沫“卷土重来”却又是必须的。如果此番调控失败，将有可能使一大批等待购房的中低收入者“梦断调控”、对房地产市场彻底丧失信心。

纵观近十年来的中国楼市调控，不难看到这样一条规律，即：面对楼市泡沫，政府接二连三地出台相关政策进行调控。一旦调控到某个节点，由于内外部形势出现了一些变化，于是突然之间政策极易出现大逆转，各种调控政策一夜尽改。于是，楼市又开始升温，泡沫又开始重新聚集，危机感又开始上升。如此循环，周而复始。

如何保证房地产政策的连续性，促进其长期健康稳定的发展，避免出现头痛医头脚痛医脚的“抽风式”调控？须知，制定政策犹如驾驶汽车在公路上行驶一样，既定目标明确之后，手里方向盘必须根据路况不断进行微调，除非遇到紧急情况，应避免大幅度的转动。

在分析房地产市场形势时，首先必须高瞻远瞩，着眼长远，保持定力。其实，任何一个产业，其市场波动是正常的，不波动才不正常。第二是要保证信息的可靠性，确保数据的准确性。如果离开了可靠的信息和准确的数据，就不可能制定出合理的经济政策。第三，要排除杂音的干扰，避免眼前的假象所误导。经过三十多年的市场经济改革，中国社会已经产生了多元化的利益主体。因此，每当一项政策出台时，都会有不同的声音，反映不同的利益诉求。这是正常的，也是社会进步的体现。然而，在多种声

音中找到最值得倾听的声音，在不同利益主体之中求出“最大公约数”，从而创造更加持久的长期经济成长，这才是最重要的。

当前我国的房地产市场分化明显，一线城市和三四线城市“冰火两重天”。即使经过持续的调控，北上广深等一线城市同比涨幅仍达“两位数”。这与南宁、铜陵、温州等中小城市不可同日而语。出台政策，也应该考虑到这些不同的因素，区别对待。尽管目前一些地方政府相继放宽了限购政策，但决定楼市根本趋势的信贷政策暂时还看不到放松的迹象，因为决策者已经清醒认识到，只有做到“谋定而后动”，才有可能取得最后的胜利。

• 中国不会出现美式“断供”潮 •

最近，有国内媒体报道称，随着中国住房市场的周期性调整和房价的震荡，中国将全面地爆发大规模的“断供潮”。就如2008年美国次贷危机爆发所引发的美国金融危机及全球经济危机一样，如果中国“断供潮”大规模爆发，也将引发中国的银行危机、金融危机及经济危机。

这些言论有点危言耸听，其分析解释也不符合中国法律规定及现实逻辑。首先，所谓的“断供”是指个人通过银行住房按揭购买的住房，在房价大幅下跌后，其持有住房价格远低于个人继续要缴交按揭贷款的价格，即个人所持续的住房变成了“负资产”。这时理性的个人选择停止再供按揭贷款，让个人所持有的住房为银行收回。也就是说，当个人通过按揭贷款的住房成为“负资产”时，个人选择停止再供按揭贷款就是“断供”。

对于个人的住房成为“负资产”后，不同的国家其法律制度不同，个人选择的方式是不一样的。

在美国，不仅有个人破产法，而且个人按揭贷款合同也规定，如果个人以按揭贷款购买的住房成为了“负资产”，个人只要选择破产，或“断供”，只要把所持有的住房交给银行，其个人住房债务就此中止。也就是说，在美国，个人住房按揭贷款的债务是有限责任的。只不过，如果这样的债务违约发生，会给个人留下信用违约不良记录。

但是对于中国住房按揭贷款来说，中国既没有个人破产法，也没有

对其合约给出其债务为有限责任之规定。在这种情况下，中国个人住房按揭贷款的债务责任是无限的。也就是说，如果中国的房地产市场价格大幅下跌，居民所持有的住房成为了“负资产”。在这种情况下，不会如美国那样，这些持有“负资产”住房的居民，只要“断供”，把通过按揭贷款购买的住房交给银行，其债务就可中止。

反之，如果居民选择了“断供”，这时不仅做贷款的银行可能收回该住房，而且该居民所欠下的债务还得继续还，直到其债务全部还清为止。不仅个人所购买的住房没有了，个人首付及前期供款打了水漂，而且还背着一身债务。

对美国人来说，不仅其首付低，有些首付为10%，甚至零首付，而且其住房按揭贷款的债务是有限责任。在这种情况下，一旦其持有的住房成为“负资产”，最理性的选择是“断供”。这就是为何在美国，一旦住房成为了“负资产”，就容易爆发“断供潮”的原因所在。

可是，在中国，其情况完全不一样。不仅中国居民购买住房时的首付高，而且其住房按揭贷款是无限责任，再加上中国最高法院有一个对居民自住房保护的特别解释，因此，即使国内房价大幅下跌，不少住房也可能出现“负资产”，但出现“断供潮”概率则不会太高。没有多少居民会作出这样的行为选择。

作者 中国社会科学院金融研究所研究员 易宪容

• 中铁染指房产将建铁路城镇综合体 •

今年铁路土地综合开发被列为铁路资产经营的重中之重。中国铁路总公司已经对18个项目编制了综合经营开发方案，要求各铁路局集中技术、人才、资金力量，优化重组整合地产置业企业，有条件的可组建地产置业集团公司；与此同时，将搭建铁路城镇中合体。不过，专家认为铁路土地综合开发仍存路障。

►一、以地养路破解融资瓶颈

随着铁路管理体制的重大改革，单一依靠国家投资来推动铁路建设

越来越困难。即将推出的铁路发展基金明后年的融资总规模只有四五千亿元，国家财政对铁路公益运输的补偿或不足千亿。

截至2013年底，中国铁路营运里程突破10万公里，高铁突破1万公里。根据调整后的《中长期铁路网规划》，到2020年，全国铁路营业里程达到12万公里以上，建设客运专线1.6万公里以上，规划既有线增建二线1.9万公里，既有线电气化2.5万公里。要完成2020年的既定目标，未来几年铁路建设投资仍需保持高位。

大规模建设给铁路带来了资金困难和运营负债两大难题，截至2013年9月30日，中国铁路总公司总资产为4.84万亿元，负债3.06万亿元，在建工程1.55万亿元，巨额负债已严重拖累铁路发展。

专家表示，面临巨额资金缺口，铁路自身亟须培养“造血”能力，而铁路土地综合开发一直被寄予厚望。2013年8月，国务院下发了《国务院关于改革铁路投融资体制加快推进铁路建设的意见》（国发[2013]33号），提出加大力度盘活铁路用地资源，允许并鼓励线路用地及车站的土地综合利用，明确要求地方政府支持铁路企业对土地的综合开发。

铁路土地综合开发就是结合铁路项目建设，有效利用铁路上盖、地下空间及毗邻的土地进行综合开发，提高土地利用效益，带动沿线经济社会发展，并以开发收益补贴铁路建设和运营。中国铁路总公司副总经理彭开宙表示，土地是稀缺不可再生的资源，随着城镇化进程加快，土地供需矛盾日益突出，资产价值迅速攀升。铁路拥有大量的土地资源，特别是铁路快速发展的过程中，车站周边及沿线土地大幅增值，蕴藏着巨大商机，还可利用国家支持政策、行业优势，结合新线建设，进一步拓展土地新增资源。

通过土地资产开发，增加“造血”功能，提高企业经济效益，以支持铁路建设和运营，这或许为中国铁路投融资打开政策空间。以广州铁路局为例，广深铁路土地所有权总面积约1200万平，广深沿线站段所占面积大约400万平。由于广深沿线腹地经济较好，沿线部分站点利用率低，开发空间大，据宏源证券2013年9月9日的初步估算，认为沿线站段土地增值（静态和动态）空间超100亿元。

国务院33号文件出台后，地方政府也出台了相关配套政策。据不完全统计，目前已经有广东、福建、江西、安徽、四川等五个省份明确提出

要通过铁路沿线土地开发来弥补铁路建设资金不足。

►二、18 个项目试水土地综合开发

土地综合开发已被列为今年铁路资产经营的重中之重。中国铁路总公司副总经理彭开宙在资产经营开发工作会议上要求，今年在土地综合经营开发方面取得突破性进展。

有消息人士表示，中铁总公司去年就把铁路土地综合经营开发作为突破口，研究出台支持铁路土地综合经营开发的政策和措施，组织制定了土地综合经营开发等一系列的制度和办法，在与铁路局对接的集成商，初步形成了铁路局土地综合经营开发三年规划和 2014 年年度计划。

据了解，日前，昆明铁路局按照铁路总公司提出的分类推进土地综合利用开发、编制滚动规划、逐年调整完善的部署和要求，编制了“昆明铁路局既有土地综合利用三年规划（草案）”，对路局既有土地综合利用三年规划及 2014 年度计划实施项目实行了滚动调整修编工作。

昆明铁路局并于 2014 年一季度内组织对管内既有、新增铁路用地重新进行了梳理和摸底调查，对全局可供开发利用的铁路地块重新组织了规划与方案细化研究，主要思路是对既有土地资产清查、评估、摸底情况，进行综合经营开发；对新建铁路建设项目沿线土地勘察情况，同步规划建设商业设施。另外，昆明铁路局的部分站段和非运输企业积极利用河口、雨过铺、鄯棚、个旧、石屏等站闲置的站房、场地和设施，进行租赁、仓储、旅游开发和住宅项目的探索。

此外，中国铁路总公司层面组织指导铁路局和项目业主单位编制了 18 个新、改（扩）建项目的综合经营开发方案，推动龙岩站北站房综合体、海南环岛铁路土地综合经营开发、昆明米轨保护与开发、川黔线遵一段外迁东移工程等一批重点项目前期工作与商业策划。

►三、未来将建铁路城镇综合体

1、未来将建铁路城镇综合体

国发 33 号文件等对铁路既有土地和新鲜建设新增土地的综合经营开发分别提出了明确的支持政策，即要在国家政策的指引下，分类组织土地综合经营开发。

中国铁路总公司副总经理彭开宙表示，对于新建铁路土地综合经营开发，要以支持铁路建设和持续运营为依据，充分运用国家支持政策，以

编制土地综合开发规划、组织投资开发为主要内容，开展各项工作。

第一，抓好土地综合开发规划编制，确定开发用地规模和利用政策。综合开发规划要以车站及其周边土地和铁路沿线土地为主要范围，其主要内容包括投资规模、效益分析、开发时序、土地规模、土地供应政策等要素。要以新建铁路项目财务收支平衡为条件，争取地方在城市规划、土地利用规划、土地规模及其利用政策上给予支持，以协议约定用地规模和供应方式以及城市规划、土地利用规划等支持条件。

第二，运用支持政策，组织铁路城镇综合体投资建设、开发运营，最大限度地取得土地增值收益和投资开发收益。

国土资源部一位官员曾在内部会议上表示，当地政府可以和铁路企业商量，这个地方是否设一个站，铁路公司可以策划，把站和周边物业全部综合起来，我们起了一个名字叫铁路城镇综合体。大家互相之间也没有多大的竞争，会是良性的。据悉，湖北省已经出台了《关于加强武汉城市圈城际铁路沿线土地综合开发的意见》，按照一站一城模式，规划了 35 个小城镇，预设通过沿线城镇土地开发，推进城镇化的同时，也弥补运营亏损。

第三，铁路局、项目法人（筹备组）要按照总公司的部署和要求，组织新站区、沿线资源与市场调查，分析投资与开发机会，合理选择开发项目，开展综合经营开发规划方案编制。

今年年初，国家发改委批准了哈尔滨至佳木斯铁路可行性研究报告、青岛至连云港铁路可行性研究报告、杭州至黄山铁路可行性研究报告、哈尔滨至牡丹江铁路客运专线项目建议书，对这四个项目都要求它们结合沿线城市总体规划，推进铁路客站及周边用地一体规划和综合开发。

中国铁路总公司要求，各铁路局要集中技术、人才、资金力量，优化重组整合地产置业企业，原则上一个铁路局仅保留一个地产置业企业，有条件的可组建地产置业集团公司，铁路局管辖范围内涉及多个省份的，可以根据当地政策、资源条件、项目实际情况，分省、自治区、直辖市设立子（分）公司或项目公司（部）。要结合土地资源开发和企业重组整合，形成资源聚集效应和产业关联效应，带动建筑施工、物业管理等其他相关产业发展，培育新的经济增长点。总公司搭建全路性综合经营开发与区域性合作平台，在技术、人才、资金等方面为各局地产置业企业提供支持，

打造全路地产置业品牌。

2、铁路土地综合开发仍存路障

目前，上至中国铁路总公司下至各地方铁路局对铁路土地综合开发都是摩拳擦掌、跃跃欲试，然而，在具体项目推进过程中，也面临着亟待解决的问题。最大的问题是，在开发利用过程中，划拨用地用途改变、土地规划调整等问题如何解决。

业内人士表示，国发 33 号文件涉及的土地授权经营等相关细化办法尚未颁布，目前土地开发项目仍然执行国家既有土地管理办法，给开发工作带来一定困难。

北京交通大学教授赵坚表示，借鉴国外的经验，城际铁路的建设可以与沿线房地产的开发结合起来，但是目前我国城际铁路推行的土地开发模式尤其是在火车站附近进行高密度开发将面临一些挑战。

他指出，土地的管理是归国土部门来管，城市的建设是归建设部门来管，建设部门和规划部门对城市有一个整体规划，城市规划若不调整的话，火车站附近要进行高密度的开发很难进行。另外，按照国土部门的规定，交通用地不能用于商业用地，这些政策都要调整。

国发 33 号文件鼓励社会资本投资建设铁路，鼓励土地综合利用开发，但有开发商表示，虽然看好铁路市场，也十分有积极性，但是感觉不知从何处下手，并心存担忧。

有消息人士透露，国务院已经同意了发改委牵头制定的铁路土地综合开发方案，最快将于 5 月底出台。这个方案将会解决跨区域的问题，解决哪些事情应由政府包办的问题，并且形成了一个机制，对政府和市场的关系也会有战略性考虑。

• 楼市正在改革调整下的“常态”演进 •

今年以来，持续高涨了十多年的我国楼市弥漫着一股悲情。以往的楼市小阳春乍冷还寒，过去的“金五月”也不见了踪影。眼见各大城市不时出现的楼盘打折、降价和各类促销信息，海外媒体、国内学者，似乎从现象看到了本质，再三放出“拐点论”甚至“崩盘论”。

风声鹤唳非理性逻辑，是市场焦虑；草木皆兵非市场节奏，是哗众取宠。但不合逻辑的市场焦虑和哗众取宠，却容易形成危险惯性，一些地方不够淡定的救市，以及一些媒体对楼市扶正祛邪的说明，皆为惯性下的迷思。

我国当下楼市究竟是一种怎样的生态？事实是，楼市确实进入了调整期，这是我国商品房市场连续多年高速扩张和房价持续猛涨并形成泡沫以后必然会出现的自然调整。另外，中国经济整体都在调整，由粗放的高速度低质量增长转入集约的中速度高质量增长，由过分依赖投资转向主要依靠消费，由过分依赖出口外需转向主要依靠扩大内需，商品房投资减速和商品房价格适度下行已成这轮经济调整的必然选择。但市场走向是多维度的，各城各地楼市风景各异，京沪广深等一线城市，虽然房价高企，但依然挡不住涌入的人流。以至于都采取行政节流的方式，控制城市人口存量。这些城市，楼市需求依然旺盛。二三线城市，情况也各不相同。杭州的房价，近年来在二线城市中处于高位，直逼一线城市。经过数年热炒，存量趋于饱和，亟需挤压泡沫消化存量，因而房价下跌或者个别开发商跑路，也是属于市场自我调节，还不能说迎来了拐点时刻。因为杭州市楼盘一旦实质降价，还是有人追捧。真正的拐点应是降价也没有人买。

我国楼市的现状，是系统性因素所致。前些年各地经济的高速发展，是楼市繁荣的主要动力；财税体制的央地博弈不平衡，也是激活土地财政的前提要素；金融机构热衷、实体经济迅速入市、公众投资等全民性的逐利冲动，则使楼市更加喧嚣。经济繁荣刺激了楼市发展，楼市也推升了经济发展，两者互为表里，相互促进。

中央政府近年来一直在有意识地从政策面调整中国经济结构。前些年多轮次的楼市调控，就是缓释点刹有序调整的尝试。现在，深化改革、结构调整、市场配置已成政策面主流。表现在经济增长层面，就是经济步入中高速发展阶段；在结构调整上，就是从结构失衡到优化再平衡；表现在宏观政策面，就是消化既往积累矛盾，用市场配置缓释。

只要不偏颇激进而是辩证客观审视当下的我国楼市就不难看出，眼下的中国楼市，除了卖地无节制的几个“鬼城”和好大喜功的“摊大饼”盖新城形成的泡沫性风险外，大多数城市的楼市生态应该说都是在改革调整下的“常态”演进。

• 土地市场表现分化明显 •

土地财政依赖驱动调控松绑

今年以来，全国楼市进入下行周期，成交量下滑，致企业投资开工步伐放缓，土地需求亦有所冷淡，且重点城市的土地市场迅速遇冷，而此前深度依赖土地财政的地方政府或将面对债务危机。为避免应对土地财政危机，部分地方政府已对此有所动作，但效果并不明显。

►土地市场表现分化明显

在市场、企业、政府三者完整的闭环中，一方的异常将波及其余二者。今年以来，全国楼市进入下行周期，成交量下滑，致企业投资开工步伐放缓，土地需求亦有所冷淡，且重点城市的土地市场迅速遇冷。

国家统计局数据显示，2014年1-4月份，全国房地产开发企业土地购置面积8130万平方米，同比下降7.9%，降幅比1-3月份扩大5.6个百分点；土地出让金2214亿元，增长9.6%，增速回落1.8个百分点。同期，全国商品房销售额18307亿元，下降7.8%，降幅比1-3月份扩大2.6个百分点。其中，住宅销售额下降9.9%，办公楼销售额下降10.2%，商业营业用房销售额增长3.5%。

而与之对应的是重点城市土地市场的迅速遇冷。比如2014年4月下半月以来，多个城市土地拍卖不景气，济南、苏州、杭州、南京、武汉、天津等城市流拍地块显著增加，底价成交成为主流。

据中原集团监测，今年前4个月40个主要城市含住用地成交面积较去年同期下降约22%，与2008-2013年同期均值基本持平。其中二线及三四线城市不尽如人意，前4个月含住用地成交面积同比降幅超20%。而一线城市则依然稳健，成交面积为近5年来第二高位，略低于峰值的2010年同期，同比上升约23%。

►土地财政依赖驱动调控松绑

据同策咨询研究部统计的45个城市的土地财政依赖情况看，12个城市土地财政依赖度超过80%。

以杭州为例，2013年杭州市土地出让金达1477.86亿元，而全市一般预算财政收入仅为945.2亿元。根据各城市土地出让金与城市一般性财

政收入的比值，测算得出的土地财政依赖度来看，杭州高达156.4%，为45个楼市限购城市的土地财政依赖度最高的城市。

紧随其后的佛山、南京、长沙土地财政依赖度分别达到147.5%、110%和105.3%，包括三亚、合肥、福州、昆明、济南、徐州、宁波、温州在内的共计12个限购城市土地财政依赖度超80%。

有机构报告指出，从已限购的一线城市来看，得益于宏观经济综合实力的优势，北上广深2013年对土地财政依赖度总体低于61%，深圳甚至只有27%。但是，北京、上海和广州的土地财政依赖度仍然在50-60%之间，一定程度上说明，即使一线城市经济较为发达地区目前对于土地财政的依赖仍然较大。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，从经验来看，土地财政依赖度越大的城市，其首先放松限购政策的可能性就越大。当前，尽管部分城市相关部门已出面辟谣，但是总体来言，“研究放宽限购政策”或许成为相关部门短期内摆脱这种还债险局的探索之路。

►松绑限购暂无助购买力复苏

为避免应对土地财政危机，部分地方政府已对此有所动作。

根据明确出台楼市松绑政策城市看，很明显的依然是限制性放开。链家地产市场研究部张旭认为，当前楼市宽松的调整方向主要有限购部分放宽、住房贷款放松、降低房企资金压力三个方面。比如，涉及到限购政策，宁波、无锡以及天津滨海的限购放松，或与新区发展或与户籍改革有关；信贷方面的调整，也多只是涉及公积金的存缴、提取、额度等；开发方面，有限制的降低房企在资金方面的压力，而对于价格管控依然没有见到有城市松口。

不过，目前来看，多地五花八门的“救市”行动效果并未显现。来自CRIC最新统计数据显示，5月12日-18日，14个城市成交面积下滑，上海以-54.25%跌幅居首。除厦门数据缺失无环比数据外，重点城市中仅4个城市环比上涨，南宁以75.15%涨幅居首；15个城市环比下滑，深圳以-49.73%跌幅居首。四个一线城市成交量全面下滑，其中上海连续三周下降，成交量仅10.18万平方米，处于历史成交低位。目前成交量依然在低位徘徊，部分地方政府出台的所谓“救市”政策效果并不明显。

限购退出要以市场来定

日前，住建部多个调研组分赴南京、广州、深圳、福州等地实地调研楼市真实情况，以研判楼市趋势。另外，还有消息称，除北京、上海、广州、深圳之外，其他城市的限购政策可以自行调节。对此，业内人士指出，在房地产市场持续下滑，更多城市有可能松绑已实施三年有余的限购措施。但何时退出限购则要根据当时的市场形态来定，健康发展要靠长效机制。

►一、住建部紧急摸底地方楼市

楼市下滑，库存激增已引起中央关注。近期，住建部多个调研组分赴南京、广州、深圳、福州等地实地调研楼市真实情况，以研判楼市趋势。

5月20日，住建部相关工作人员飞抵南京进行市场调研。南京住建部门相关人员表示，此次调研较为突然，虽然行程仅一天，但从调研方向来看，主要是为掌握真实情况，以正确研判楼市趋势。

据了解，此次调研主要针对供需、成交量、银行信贷、稳定市场措施等情况，并未对分类调控、差异化信贷描述更多。

据知情人介绍，此次选取的调研重点具有代表性，包括调控政策已进行调整的部分城市，例如珠三角、长三角区域。此外，对于浙江、江苏等库存严重地区也进行调查。

5月22日，住建部相关人员再度到珠三角区域进行摸底，5月23日，又转战深圳。有媒体称，早在4月底、5月初的时候，住建部的司局级官员就去个别城市了解过情况，近期由于市场变化较快，舆论压力也相对较大，因此住建部再度赶赴各地调研，摸底市场情况。

住建部调研结果显示，部分中心城市表现仍不错，目前对经济冲击并不大，但市场开始出现新的分化。原本认为三四线城市会更糟一些，但调研结果出来后，部分三四线城市的情况要好于杭州、贵阳、沈阳等二线城市。

知情人士表示，此次中央方面决心较大，并不是想出手行政干预，而是排除舆论干扰，彻底了解楼市真实情况。

专家分析表示，中央这次更希望市场能自我调整。此前我国多轮调控均因保增长而中断，因此，此次要避免重走老路，将泡沫再次放大，引发更大风险。

对此，中原地产市场总监张大伟认为，对于地方政府而言，不是不能承受房价下降，而是担心降幅过大，给经济带来较大的震动，因此，中央此轮调研也是为摸底现阶段楼市的真实情况。

►二、至少10城市不能放松限购

1、政府不能强行干预救市

值得注意的是，在库存高企的压力下，地方政府放松意愿明显。近日，杭州就被曝实施“限降令”，如果商品房实际成交价低于备案价格超过15%，那么将通过技术手段限制网签。

虽然杭州市相关部门否认此次收紧备案是为限制价格下调幅度以托市，但业内人士认为，“限降令”的实施是政府释放明确救市信号。张大伟表示，杭州政策意在防止出现跳崖式下滑。

但也有业内人士认为，此次调整并不是地方政府的救市之举，而是源于对房企降价情况以及风险的一种掌握和预判需要，以便及时稳定预期。

与此同时，有消息称，除北上广深之外，其他城市的限购政策可以自行调节，尤其是库存过大的地方。根据链家地产市场研究部统计，从二季度初开始，截至目前，地方政府出台宽松调控政策的已有宁波、无锡、杭州萧山、天津滨海、铜陵、郑州、扬州等近10个城市。另外，天津、广州南沙、佛山高明、常州和福建也都传出过调控松动的传闻。

但住建部政策研究中心研究员赵路兴认为，对于地方来说，中央允许其自行调整，但也必须认识到，由于此次市场调整的自发性，不能因房地产调整影响地方财政便急于救市，进行强行干预。

赵路兴表示，限购松绑的深意在于，它有可能导致市场预期的改变，从而在一定阶段吸引部分需求入市。但如果资金面没有很大改善，限购松绑很难对市场有本质性的影响。所以，下一步，银行的态度将成为楼市需要高度关注的风向标。

链家地产市场研究部张旭也认为，今年房地产市场的宏观调控趋势，将着重于房地产税费改革等系列长效机制上面。但是，税费改革的过程相对复杂，短期内不会对市场形成影响。另外，从部分城市“适度松绑”的

信贷政策来看，由于当前流动性整体吃紧，因此市场成交量也不会大幅回升。

业内人士表示，在楼市持续低迷、库存居高不下的压力下，地方政府调整楼市政策的冲动越来越强烈，一些地方选择从区域范围、户籍等方面突破限购政策。

2、至少 10 个城市不能放松

2010 年开始实施限购政策以来，全国共有 45 个城市实施了楼市限购政策。业内人士表示，在现有的楼市格局下，除北上广深四个一线城市外，至少还有十个城市不能松绑限购政策，比如像厦门、南京等涨幅仍比较快的城市目前要谈松绑限购为时尚早。

例如，国家统计局日前发布的 4 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示，新建商品住宅中厦门和南京的涨幅最高，环比上涨 0.4%。其中，厦门已经是今年以来连续第 4 个月领跑全国。按照中指院发布的 4 月百城房价指数，该市 4 月房价达 19495 元 / 平方米，仍高于一线城市的广州。

厦门世联地产一位人士表示，现在厦门岛外也有一些楼盘搞促销活动，但没有像杭州那样有实质性降价。厦门的供应太少了，岛内已经基本没有土地，岛外也是地块一出来，大家就拼命抢，所以现在厦门的供应仍偏紧。

根据公开材料，2013 年厦门土地供应计划是预计出让 62 幅地块。最后实际出让土地 48 宗，其中，住宅建筑面积仅 136.16 万平方米，不到原计划的 1/3。从 2014 年的土地供应计划来看，拟出让 26 幅商住地块，总面积约为 500 万平方米。即便今年的土地供应计划全部付诸实施，再加上 2013 年可售一手房住宅面积，最多也只能满足一年的市场需求。

厦门市政协委员、集美大学房地产研究所所长李友华也表示，厦门目前的楼市局面下，绝对没有必要对限购政策进行松绑，上层也不会允许厦门松绑。相反，厦门在继续严格实行限购调控的同时，还应该加大住宅土地供应，满足市场需求，才能让房价更加稳定。他还表示，福建的另一大中心城市福州的房价也比较高，福州除了部分大户型出现滞销外，整体供求比没有太大问题，因此也没到救市的地步。

南京的情况也有些类似，今年 3、4 月，南京的环比涨幅与厦门一样，

领先全国。李友华分析，今年国家提出来的双向调控、分类调控是因城施策。由于每个城市差别很大，调控是否放松，要关注短期、中期和长期风险。短期风险主要看供求比，中期风险主要看库存周期，长期风险主要看土地供应情况。有些城市这几个指标风险都比较高，就可以适当松绑。对一线城市以及厦门、南京这样的二线城市，如果全面放松，会继续高涨。

►三、健康发展要靠长效机制

今年全国两会，有关部门负责人曾在会上公开表示，今年的楼市调控政策以“分类调控”为主。随后，杭州等地便传出调整限购。武汉市也曾向上级建议，放松远城区楼市限购政策，研究出台分区域的楼市政策。

业内人士表示，既然国家确立了“分类调控”的思路，等于给地方政府下放调控权，一些楼市不景气的城市就会“理所当然”地放松。地方确有自主调控的权利，但有些该坚持的政策必须继续执行，否则会给市场传达错误的信号。

今年年初，住建部在安排全年房地产调控工作时，就提出实施分类调控、因地制宜的思路，明确要求北京、上海、广州、深圳四个住房市场供需矛盾较为集中的城市继续从严实施限购政策和差别化的信贷政策。同时要求房价下跌的城市重视消化存量，控制商品房新开发规模，控制预售许可审批进度。

中南财经政法大学房地产研究所所长张东教授表示，分类调控不等于取消限购限贷，一个城市是否需要取消“限购”，要看是不是有取消的必要、市场是否陷入危机、库存是否难以消化以及有没有取消的条件，并对取消后的消极影响进行评估。

多数市场人士认为，“限购令”本身就是短期政策，从长远看必然要退出市场，但是至于什么时间、以什么方式退出，则要根据当时的市场形态来定。

国家统计局数据显示，70 个大中城市住宅销售价格虽然在连续数月涨幅收窄后再次呈现向下的调整趋势，但仍有 44 个城市房价环比上涨。二手住房价格仍有 13 个城市环比持平，35 个城市环比上涨。这就意味着，大部分城市房价仍存在着上涨压力。

中国指数研究院华中市场总监李国政表示，现在楼市的重点是防范房价过快上涨，取消限购政策需要视外部环境而定。

专家指出，二三四线城市大多已经出现供应过剩，即使放松限购意义也不大，短期内房地产市场或将延续降温。未来的房地产市场，政府部门将更加推崇市场的作用，并配以房产税、信贷等手段，建立长效性针对性调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

● 资金面困难将深化楼市调整 ●

资金面始终是楼市周期性调整的基本动因。今年年初以来，我国多家房地产开发企业因资金面承压或资金链条断裂，经营出现困境乃至面临破产威胁。随着实体经济经营风险向金融领域加速传导，全社会风险偏好呈下降态势，将对楼市资金面形成有效制约，楼市周期性调整进程有可能会继续深化。

当前我国金融风险有所上升。一方面是部分实体部门经营风险向金融领域加速传导的结果，另一方面也是过去相当长时间内我国投资者风险意识淡薄的催化作用。根据银监会统计数据，截至今年一季度末，我国商业银行不良贷款余额 6461 亿元，已经连续十个季度上升；不良贷款率 1.04%，较年初上升 0.04 个百分点，为近五个季度高点。信托产品、私募基金的兑付风险也明显上升，并相继出现若干兑付风险事件，引发社会极大关注。从金融市场上已暴露的各类兑付风险事件中，均能发现投资者风险意识普遍淡薄、盲目追逐高收益率的影子，反映出社会高风险偏好的运行特征。

我国社会风险偏好明显回落。年初以来，我国金融市场相继出现若干风险事件，构成了极具现实教育意义的投资者金融风险认知过程，某种程度上增强了投资者金融风险意识。

风险回避将对房地产开发企业资金面形成有效制约。一是金融机构或将主动收缩房地产信贷业务。金融机构经营行为具备明显的顺周期性。不管承认与否，当前楼市周期性调整态势已基本确立，这将影响到金融机构对房地产开发企业资金的支持，也在一定程度上降低了金融机构经营个人房贷的积极性。二是影子银行体系融资难度增加。过去影子银行一度成

为我国房地产开发企业融资的重要途径。但影子银行规模扩张较快，风险加快暴露，引发金融管理部门极大关注。前不久，由人民银行牵头，“一行三会一局”共同发布《关于规范金融机构同业业务的通知》，标志着我国影子银行体系融资治理将逐步纳入有效监管轨道，这势必明显增加下一阶段房地产开发企业的融资难度。三是房地产投资投机意愿降温。当前市况下，住宅已基本丧失投资价值。持有物业用于出租的收益率明显低于银行存款利率，且仍需承担住宅较高折旧。即使投资者打算持有物业待售，至少从目前看，投资者成功套现房产获利空间不大，且变现可能性也在缩小。

如果上述分析成立，那么下半年我国房地产开发企业整体资金面改善的可能性较小，这将有可能会进一步深化楼市周期性调整态势。从目前政策看，我国不太可能选择“花钱买增长”的发展路径，即使是金融市场期待中的“定向宽松”政策，也主要是支持三农、小微企业及其他特定领域，难言是房地产业“利好”。

● 不动产登记或将支持“以人查房” ●

近日，有消息称国土资源部正计划将《不动产登记条例》送审稿上报给国务院，不动产信息登记管理基础平台将与官员财产申报信息系统并轨，不动产登记依法以人查房或写入条例。不过专家表示，不动产登记不应承担反腐功能，当务之急是要尽快推出不动产制度，同时接受社会监督。

►一、不动产登记支持以人查房

有媒体报道称，国土资源部（以下简称“国土部”）正计划将《不动产登记条例》送审稿上报给国务院，不动产信息登记管理基础平台将与官员财产申报信息系统并轨，官员瞒报登记资产信息将被“刹车”，“依法以人查房”已被写进条例，全国不动产登记信息管理实现互通互享更是“板上钉钉”。

据了解，最新版本的《不动产登记条例》送审稿总共 8 章 84 条，其中最敏感的“以人查房”问题，在第 6 章第 72 条得以体现，第 72 条的主

旨是秉承“依法查询”的原则对社会职能服务部门开放查询服务系统，同时有限制地放开个人“以人查房”查询服务系统。

送审稿具体内容如下：国家实行不动产登记依法查询制度。权利人、利害关系人以及取得权利人同意的单位和个人可以申请查询、复制登记信息。人民法院、人民检察院、公安机关、国家安全机关、纪检监察机关等有权查询与调查、处理案件有关的登记资料，不动产登记查询的具体办法由国务院国土资源部起草。

条例第74条则明确规定：市、县国土资源管理部门、对不动产登记资料共享单位以及工作人员需对不动产保密。市、县国土资源管理部门依法提供查询服务，不得涉及国家秘密和依法受保护的商业秘密、个人隐私。

条例不仅令官员财产申报信息系统确切化，更与婚姻登记信息系统等“并轨”和“共享”。按照该条例，男女双方在民政局登记结婚前只要经过双方认可，输入权属人姓名和身份证信息，就可查询其联网城市内所有同一权属人名下的不动产产权变动情况、交易情况和有关价格数据等，可以避免骗婚等行为。

据消息人士透露，国土部正计划将《不动产登记条例》送审稿提交给国务院法制办。国土部官员预计，该条例最晚会在今年年底出台。

►二、不动产查询争议大

1、不应承担反腐功能

不动产信息登记管理基础平台将与官员财产申报信息系统并轨，是不是意味着不动产登记条例的出台，会起反腐作用？

对此，中国社会科学院法学研究所民法室主任孙宪忠表示，不动产登记无法承担反腐的功能，因为我国物权法规定，不动产登记只是物权法上的一个制度，只是记载法律意义上的物权状态。

对于《不动产统一登记条例》的主要内容，孙宪忠表示，条例应首先明确不动产统一登记的基本制度。厘清制度的一般程序和一般管辖权。具体来说，包括哪个部门登记，不动产所有者有哪几类，去哪儿登记，工作流程是什么，都要加以明确。

除了国土部明确的“四统一”外，孙宪忠称，还应统一登记的法律效果，确保不动产登记后的法律权利是统一的。以房屋为例，有的地区其所有权证叫“房产证”，有的地方就叫“房地产证”，这种不统一就亟须通过不

动产统一登记来加以规范。不排除以后居民的“房产证”可能改叫“不动产登记簿”或“不动产登记证”。

业内人士表示，不能让不动产登记簿承担反腐功能，也无法做到。官员可以把财产登记在子女、兄弟姐妹或其他亲属的名下，所以不动产登记簿无法解决腐败问题，如果让《不动产登记条例》承担反腐功能，就把其本来的职能搞混了，今后可能又反过来说这个条例没有立好，有制度缺陷。

至于反腐败，孙宪忠认为，应该借鉴国际上一些做法，通过阳光法案反腐，比如要求什么样级别的官员，该如何公布财产，如果登记在子女或他人名下，就算隐匿财产处理。不动产登记与婚姻登记信息等联网，可以打击骗婚等行为，但多数专家认为，婚姻的问题仍然需要由婚姻法来承担解决，也不是不动产登记条例应该承担的职能。

2、不动产查询争议大

中国人民大学商法研究所所长刘俊海表示，《不动产登记条例》将有三个方面的作用，首先是能推进反腐倡廉，其次是保护公民财产合法所有权，第三是有助于提高房地产登记机关的工作效率。

送审稿提到，不动产信息登记信息管理基础平台将与官员财产申报信息等系统并轨，这个信息并轨有一大好处，就是推进反腐倡廉，让多房多产的官员清醒，同时也让清廉公务员免遭公众不必要的怀疑。

另一方面，不动产登记也是为了保护公民房屋等私人财产合法所有权，同时维护交易安全，所以说，既关系到官也关系到民，维护公民财产物权的法律地位，同时提高房地产交易的透明度，保护潜在买受人的合法权益。

最后，有助于提高房地产登记机关的登记效率。过去信息没完全联网时，常会出现一房多卖的情况，联网后便于查询，应该像国家工商总局企业信息系统一样，任何人都可以查询，不用付费。

不过，也有专家表示，现在房地产信息查询，争议比较大，对能查到谁不能查到谁，应该有所区分。比如副处级以上级别公务员，就应该能给公开查询信息，公务员既然财产要申报公示，如果说让老百姓查不到，联网的作用就丧失了，公众监督的效率就降低了。对于非公务员的查询，如果不是交易相对方，则不应允许公开查询。

但是，即使对公务员的不动产登记可以公开查询，仍然面临一个技术难题，公务员的家属不是公务员，公务员将房产登记到家属名下，怎么办？专家指出，这个问题应当引起重视，找办法破解。专家建议，对公务员和普通人实行双轨制，公务员透明度大一些，对于家属持有公务员房产的，这样的模糊地带怎么甄别和保护，哪些人的房产能查询？是卡到配偶和子女，还是父母，需要审慎决定。包括有官员买房放在情妇名下，如何查询等。这个查询范围既不能过窄，又不能太宽。

因《条例》涉及的部门多，很复杂，涉及多部门利益，有专家表示很难很快颁布实施，也有可能被搁置。对此，刘俊海表示，确实无法预测时间，但希望颁布之后要提高执行力，这是提升公务人员公信力的重要机遇，如果贯彻不力，不能落地生根，百姓可能更有意见。

►三、不动产登记应接受社会监督

国土资源部起草的《不动产登记条例》给人以许多想象的空间。多数人认为，这部行政法规将会对我国反腐败起到极大的促进作用。不过，专家分析认为，《不动产登记条例》能否真正贯彻落实都是一个问题，要想真正达到反腐倡廉的效果，恐怕有些操之过急。

专家指出，在不动产登记问题上不要进行形而上学式的讨论，因为这样做很可能会拖延立法的步伐。当务之急，是要尽快出台维护社会公共利益和国家利益的不动产登记制度。

国务院颁布实施的不动产信息登记条例应当强调信息公开的原则，规定只要经过申请，国土资源部门就应当及时公开有关不动产的信息，因为只有这样，才能确保整个社会交易的公平安全性，也只有这样才能使整个社会更加透明。

多位专家建议，不动产登记条例可以明确规定，如果利害关系人从事不动产交易，可以要求国土资源部门公开有关不动产信息，如果国土资源部门拒绝公开有关信息或者公开的信息不完整，导致利害关系人的利益受到损害，那么，国土资源部门应当承担连带的法律责任。换句话说，利害关系人由此产生的一切损失都应该由国土资源部门承担。因为只有这样才能促使国土资源部门恪尽职守，切实履行自己的审查义务，也只有这样才能防止一些人在不动产交易的过程中弄虚作假，损害当事人的合法利益。

业内指出，从近期来看，不动产登记条例对于反腐倡廉的作用有限，

但是从长期而言，由于增加了整个社会的透明度，因而对于打击贪官污吏，解决我国不动产市场的混乱问题可以起到良好的效果。当务之急，是要强化国土资源部门的审查义务，防止国土资源部门的不动产登记机构成为信息的垄断者。国务院一定要对国土资源部门的不动产登记机关严加管束，因为只有这样才能切实保护公民的基本权利。

不过，《不动产登记条例》催生一个新的信息垄断部门，国土资源部门的不动产信息登记机关充分利用自己的信息垄断权，从事各种不正当交易行为。国务院的行政法规应当明确规定，国土资源部门的不动产登记机关应当接受全社会的监督，在实施不动产登记的过程中应当坚持公开透明的原则。

不动产登记机关应当 24 小时不间断地接受公众的查询，应当向社会提供权威的信息，如果不动产登记机关不履行自己的义务，从而导致公民的利益、公共利益和国家利益受到损害，那么不动产登记机关及其工作人员应当承担法律责任。因为只有这样才能防止不动产登记机关成为新的官僚机构，才能防止在不动产登记的过程中弄虚作假，才能真正确保不动产交易安全稳定。

• 房贷市场仍在“喊渴” •

“房价下降”预判升温

距央行 5 月 12 日要求落实差别化信贷政策已逾半月，但目前个贷尚无明显变化，开发贷也继续“钱紧”。对信贷放水的期望在降温，对更大范围、更大幅度“房价下降”的预判似在升温，各方的博弈在继续。

►银行放贷节奏无明显变化

距央行 5 月 12 日要求落实差别化信贷政策已逾半月，但目前个贷尚无明显变化。有机构近期调研发现，目前市场上首套房贷利率变动情况不大，仍是基准利率或上浮，最高上浮 10%。上海太平洋房屋凯旋北路一组店长邓川指出，目前，银行的房贷审批流程有所加快，但放款速度却依然

很慢，最快也要 1 个月，银行表示无款可放。一般来说，月底不可能放款，月初还相对好贷一点。上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为，现在房地产领域风险较大，银行出于风险控制，更喜欢把钱投到更为安全和收益高的领域。交通银行一位客户经理指出，目前银行 6 月之前的贷款安排已经做好，加上 6 月底是理财兑付高峰以及存款考核时点，就算房贷有松动可能也是在下半年。

►房企生存难以为继

业内人士表示，在银行开发贷方面，大企业还是会拿地，因为银行有贷款额度；中等企业，大多是债务缠身，周转困难；而小企业，已开始出现倒闭。现在社会上的闲散资金不少，但是利率高达 15%、20%，一些房企现在是“吃了上顿没下顿”，根本不敢要。往年的“红五月”，今年已不可能。比如，市场机构数据显示，截至 5 月 27 日，5 月以来上海全市一手商品住宅成交量为 50.4 万平方米，新增供应量为 68.1 万平方米，批售比达到 1.35 比 1。5 月不乏一些推盘较大的项目，然而这些楼盘去化进度缓慢，如东方豪园在 5 月初推出 521 套房源，目前仅网签三套。尽管网签存在一定的滞后性，但目前的局面与以往推盘后不久即能出现大量成交的情况相比，可以说是大相径庭。世邦魏理仕表示，央行的表态并未减缓购房者对房价上涨幅度和楼市风险积聚的担忧，加上去年爆发增长有透支效应，现在市场的整体需求疲弱。

►不能寄望信贷放水

近期中央提出要“运用适当的政策工具，适时适度预调微调”，但此举只是针对企业反映的实体经济资金总体紧张特别是小微企业融资难、融资贵等问题，以及支持实体经济特别是中西部和小微企业发展。对房地产业来说，寄望于信贷放水，并不现实。易居中国研究总监薛建雄认为，“预调微调”并不意味着房贷会松动。德佑地产市场研究部总监陆麒麟指出，大量在 5 月去化不佳的新推楼盘将在 6 月与后续入市的楼盘进入更为激烈的竞争阶段，对于一些看重资金周转的开发商而言，其降价的压力将会更为巨大。一旦 6 月成交仍不见起色，对开发商上半年的业绩将影响很大。

• 教改新政缘何成了“楼市先行” •

小学就近入学、小升初多校划片入学、取消“共建生”……各地一系列意图促进教育公平的政策利好看似杜绝了“递条子”“送票子”，却让“拼房子”愈发猛烈：老牌学区房价格依然坚挺，新晋学区房也在迅猛上涨。据称，在北京有的学区房已达到每平方米 30 万元的“天价”。如此“华丽转身”让不少家长苦不堪言：教改“新政”咋就成了“楼市先行”？

受政策“刺激”，不少家长开始提前“布局”，使得学校附近的学区房热度迅速提升，不少中介网站上的房源迅速贴上了学区房“标签”。

政策很“丰满”，现实很“骨感”。在楼市整体低迷的环境下，各地学区房量价均“逆市上扬”，一系列意在促进教育公平的政策，堵住了“递条子”，却阻止不了“拼房子”，“择校热”变成“择学区热”，其本质仍是“拼爹”——一方面，“递条子”“送票子”等现象并未根绝，“择校黄牛”公然卖指标；另一方面，学区房疯狂失控，制造了新的不公。

教改“新政”成了“楼市先行”，恰恰戳中了教育的“痼疾”，即优质教育资源的分配严重失衡。无论是曾经横行的“权学交易”、“钱学交易”，还是今天疯狂的“学区房热”，无不直白地诉说着教育资源的分配失衡已经到了何种程度。在这种情况下，社会阶层之间陷入了一场残酷的争抢。

“学区房热”早已不是新闻，而是和教改相伴相生，改革力度愈大，学区房愈热。教育部要求，到 2015 年，19 个大城市所有县区实行划片就近入学，100% 的小学划片就近入学；90% 以上的初中实现划片入学。倘若改革顺利进行，学区房的疯狂仅仅是开始而已。一方面是政策出台力图扭转教育资源分配不公的现状，另一方面却是随之而来的“学区房热”制造新的不公，这种尴尬无疑极大消解了改革的初衷。

更让人无语的是，由于沉痾经年，教育“痼疾”在短时间内无法割除，教育资源的分配失衡现状依旧会持续下去。同时，“递条子”“送票子”的现象也并未根除，不久前媒体就对“择校黄牛”公然卖学位指标现象进行了报道。如此看来，在教改之后，普通家庭将会面临更多更残酷的争抢，义务教育起点不公、机会不公这一“毒瘤”将继续危害社会。

说到底，教育不公的问题千头万绪，教育改革不能“头疼医头脚疼医脚”，而是要在正本清源的基础“动大手术”，任何的小修小补注定会陷入“按下葫芦浮起瓢”的泥潭。概言之，只要大多数学校依旧无法提供基本无差别的教育资源，只要学校依旧有优劣好坏之分，入学“拼爹”将是无法杜绝的残酷“风景”。

• 土地市场下滑 •

标杆房企拿地节奏放缓

悲观情绪似乎正在成为房企的主旋律，然而今年开年以来，土地市场依然亢奋，但土地市场的热情直到今年4月才开始正式消退，且标杆房企出现愈加谨慎的态度。专家表示，土地成交下降不排除各地政府通过人为控制出让节奏因素。但企业自身在前期土地市场上的透支，应该是当前谨慎拿地的关键因素。

►土地市场下滑

事实上，今年开年以来，土地市场依然亢奋。数据显示，一季度，10个典型城市土地出让金收入为2691.7亿元，与2013年同期相比增长83.1%。其中一季度一线城市土地出让金收入为1754亿元，相当于去年全年成交额的35%。

统计显示，整个一季度开发商在土地市场的活跃程度仍然好于去年同期，今年一季度各家地产企业仍然在土地市场上斥巨资拿地。土地市场的热情直到今年4月才开始正式消退。

中国指数研究院最新报告显示，5月全国300个城市共成交土地1767宗，环比减少19%，同比减少45%；土地出让金总额1375亿元，环比下降30%，同比下降38%。土地成交量和出让金均锐减。而5月土地成交面积6221万平方米，环比减少26%，同比减少49%。其中，住宅用地414块，环比减少37%，同比减少54%；成交面积1774万平方米，环比下降42%，同比下降56%。

►拿地潮或将结束

但值得注意的是，万科、绿地、保利等龙头房企在去年末拿地力度大幅减弱。根据CRIC监测，2013年12月1日-17日，万科零拿地；绿地以12.17亿元在上海浦东拿下1块地，金额仅为前11月拿地总额的2.4%；保利在成都、佛山、东莞、青岛4城市共拿5块地，但总金额只有17.74亿元，仅为前11月拿地总额的3.2%。

而这个趋势从今年前4月开始出现拐点，标杆房企出现愈加谨慎的态度，连续4月减少拿地额度。其中1月为600.99亿元，随后连续多月下降，2月拿地额为325.62亿元，3月254.54亿元，4月进一步下降到142.23亿元。而这一数字在5月则滑落至百亿元以内。

北京中原地产首席分析师张大伟认为，这表明标杆房企对市场愈加谨慎，受宅地前期供应限制，5月热点地块大幅减少，加上开发商信心走弱，预计一线城市宅地市场将风光不再。同时，二线及三四线城市短期内亦难走出低迷行情。

►现金流承压

土地市场上的渐趋理性对应的是房企融资环境和负债状况的进一步恶化。北京中原地产数据显示，今年前4月国内房企海外融资分别为：86.16亿美元、51.75亿美元、34.14亿美元、26.18亿美元。从融资成本看，大部分企业的美元优先票据等成本都已经上涨到7%以上，再叠加最近美元强势，以人民币销售的房地产企业受到的影响非常大。

另外，上市房企的资产收益率出现明显下滑。沪深上市房地产公司及内地在港上市房地产公司的净资产收益率均值分别下降至12.26%和18.18%，每股收益均值与2012年基本持平。同时，上市房企负债也有走高趋势。

同策咨询总监张宏伟认为，在银行信贷紧缩持续，市场基本面开始转为“以价换量”的市场背景下，标榜“高溢价”的企业、以闽系房企为代表的激进型企业、过度依赖民间资本的企业、没有战略规划与风险控制标准的企业等，这四类拿过“地王”的企业受影响比较大，正在面临生与死的抉择，有的可能已经面临资金链断裂或债务违约的风险。

►拿地日趋谨慎

业内人士指出，土地成交下降不排除各地政府通过人为控制出让节

奏因素。但企业自身在前期土地市场上的透支，应该是当前谨慎拿地的关键因素。

高负债的背后是房企扩张的影子，此前一段时间内的多频次、高成本拿地也是加剧企业现金流紧张的主要原因。北京中原地产市场研究院提供的统计数据显示，2013 年下半年来，在全国一二线合计 40 个城市中出现了总价及单价“地王”60 块。

上海易居房地产研究院研究员严跃进认为，房企在土地市场上不敢出手主要受资金限制。国家统计局的数据显示，房企资金来源中最重要的渠道为包括定金及预收款在内的其他资金，占到总资金来源的 44.62%，国内贷款则占到 16.11%。但是从一季度的数据看，国内房企定金收款 6837 亿元，同比下降 3.6%。尽管房企也知道目前土地价格较低，但碍于资金困境，不敢拿地，只好以蛰伏的形式出现，未来仍有望积极拿地；另外，目前房企面临库存压力，重心在销售上，所以也放缓了拿地动作。

• 房价增速下降属正常调节 •

自今年 2 月以来，杭州、宁波、常州、成都、沈阳、惠州等诸多城市被曝出现降价楼盘，随着楼市持续遇冷，降价风波逐步扩围至北上广深等一线城市。不过，业界指出，楼市低迷房企在玩“假摔”，真降价的很少。近期房地产出现调整和下跌，属于市场正常调节。当前中国楼市风险依然可控，不存在房价“崩盘”或出现系统性风险的可能，也不必夸大房地产市场对当前经济的冲击。

►一、降价潮全国蔓延

2 月中旬，杭州德信北海公园、天鸿香榭里等楼盘被曝大幅降价。随后，宁波、常州、成都、沈阳、惠州等更多三四线城市项目纷纷跟进。房价比较坚挺的合肥、南京等城市受到市场观望情绪的影响，也开始逐步走弱。经过 3 个多月的发酵，一场始于三四线城市供大于求、中小开发商资金链紧张的“降价潮”，波及范围已扩大至北京、上海等一线城市，以万科、绿城等大型房企也加入了促销行列。

早在 3 月份，北京万科橙便进行销售调整，相关房源由精装改为毛坯出售，售价也由 26000 万元 / 平方米降至 21680 元 / 平方米，购房门槛有所降低。之后，燕郊、香河、固安等大北京区域促销楼盘逐渐增多。

作为一线城市的上海、广州、深圳同样出现了新建商品房价格的松动。4 月底上海部分楼盘出现 7.2 折优惠；“五一”期间广州万科欧泊等项目推出特惠房；深圳富通 V 都会项目近日因每平方米降价 2000 元遭到业主维权；近日，绿城也于全国范围内推出“购房优惠券”……一时间，关于一线城市楼盘降价、打折的消息纷至沓来。

与各地蔓延的降价潮相呼应，6 月 1 日中国指数研究院发布的 5 月百城房价变动情况显示，2014 年 5 月百城新建住宅平均价格为 10978 元 / 平方米，环比下跌 0.32%，是 2012 年 6 月以来首次环比下跌。其中，环比下跌的城市达到 62 个，十大城市中广州、上海、深圳等 8 个城市环比下跌。

据国家统计局数据，2014 年一季度，全国商品房成交均价同比下降 1.5%，降幅相对 1-2 月份收窄 2.1 个百分点。而端午节假期成交量同比更是普遍大幅跌落，从多地中介机构提供的数据来看，北京、上海等地均创出近年来同期新低。据伟业我爱我家市场研究院统计，端午小长假期间，北京市住宅（含新房和二手房）网签套数为 394 套，比 2013 年同期减少 51.72%，低于往年最低值 2011 年的 432 套。上海的情况同样不容乐观，德佑地产市场研究部统计数据显示，端午小长假三天，商品住宅的成交量为 4.9 万平方米，较去年下跌 23.2%，为这几年来成交量较低的水平。

►二、房企促销噱头多真降少

就在日前，绿城集团官网发布了“绿城将向老业主发放 20 万元面值的优居优享卡”的活动公告，称将于 2014 年 6 月 10 日至 2015 年 6 月 1 日推出发放总价 20 万元面值的“优居优享卡”的活动。消息一经传出，便被诸多媒体解读为“绿城打破不降价承诺”、“绿城加入降价大潮”。但有业内人士分析，对以高端项目为主的绿城来说，这些面值可能连一个点的折扣都不到。

调研梳理发现，在这场蔓延全国的降价大潮中，直接进行房价调整进行大幅降价的房企并不多见，而多以“低价开盘”、“特惠房”、“零首付”、“买楼送车位”等促销形式出现，绿城此次推出的“优惠券”活

动也在其中。据业内透露，在市场冷淡时期，开发商通常难以销售的“特价房”当作噱头拿出来销售，既可以吸引人气，也可以将手中难卖的房子卖出去。

今年2月，常州某楼盘曾曝出了“现房5380元/平方米起”的促销信息，而此前该楼盘毛坯房源均价在11000-13000元/平方米。事后在媒体对消息进行核实时，开发商承认此为营销策略，5380元/平方米的房子其实只有一套。

之前在一线城市罕见的“零首付”也于近期步入了购房者视线。5月19日，北京珠江四季悦城推出“零首付”活动，经售楼人员介绍，按照计划购房者可以获取由搜房网提供的金融支持。业内分析表示，这一手段虽可以暂时降低购房者购房门槛，但购房成本并未有明显下降。

在库存压顶、银根紧缩、购房者持续观望等大环境未变情况下，房企“年中大考”的来临将成为“降价潮”又一推动因素。中原地产市场研究部统计数据显示：20大标杆房企合计年内销售截至5月中旬为18.8万套，销售额为2414亿，仅完成了2013年全年销售额8515亿的28.3%。

中原地产首席分析师张大伟分析称，上市房企半年报压力巨大，在认购下滑的情况下，房企很快将面临促销转变为降价的压力，预计全国6月房企调整价格的数量将明显增加。

在去化放缓、库存激增的形势下，降价促销成为不少房企的选择，这能否扭转楼市颓势？对此，专家认为目前大多房企的降价促销作用有限。

链家地产市场研究部张旭表示，随着库存的不断积压，开发商出货压力将越来越大。从之前的低价开盘，到目前的“零首付”等营销策略，都难以撬动观望的刚需，市场胶着将继续。世联行也指出，小规模和小幅度的降价无法迅速打开市场，刺激需求释放。市场成交量要实现反弹，除了信贷宽松外，降价到位才是关键。

►三、不必夸大对经济的冲击

1、房地产依然保持增长

今年以来，在一二线城市和三四线城市的楼市分化特征逐渐显现，部分地区房价出现下跌的背景下，市场频现楼市“拐点”论。尤其是中国指数研究院日前发布的百城价格指数显示，5月全国100个城市新建住宅均价环比下跌，再加上各地不时传出调控“松绑”的消息，使得市场加大

了对楼市的担忧。

然而，这一担忧显然是被过度放大了。住建部总经济师冯俊近日表示，目前房地产市场的大多数指标都在增长，只有少数指标出现了负增长，比如新开工面积、销售面积、成交量等。他强调，虽然整个增速在下降，但这并不等于负增长。

专家分析指出，以前增速那么高，现在增速下降一点儿，也属于市场正常的调节。近期房价同比增长是负的，主要是受到去年同期基数过大的影响。现在的房地产市场确实出现了一定的分化，有些地方库存量过大，有些地方比较短缺，今年政府工作报告已经对此提出了“分类调控”的基本原则。房地产市场调控主要目标是追求供求平衡、市场平稳，仅仅把价格作为调控目标过于狭义化。

然而，房价长达10年持续上涨在促进经济快速增长的同时，其对经济可持续发展所产生的阻碍和弊端也日益显现。部分地方政府对土地财政的过度依赖，以及资金从实体经济流向房地产所造成经济增长内生性动力不足的结构性矛盾日益显现。专家认为，房地产市场在当前经济转型的大背景下出现调整，既有一定的必然性，也是为了主动降低形成泡沫的风险。

尤其是此次楼市出现调整，已不同于以往。瑞银中国首席经济学家汪涛认为，过去10年间，中国每隔几年就会经历一次房地产周期。但与前几轮不同，此次房地产下滑的触发因素并非调控政策收紧。事实上，住房内在供求格局已发生变化，当前住房建设量已超过城镇人口增长和住房改善带来的需求。由于房价低迷、反腐以及理财产品和海外资产等其他投资渠道的兴起，支撑投资性需求的诸多因素也正在消退。

中国农业银行首席经济学家向松祚表示，房地产已经出现了3个突出特征：一是总量过剩。按照规划，到2030年中国城镇化率完成70%，意味着10亿人住在城镇。根据当年规划小康社会的人均居住面积是30平方米计算，也就是300亿平方米。而目前中国城镇商品房面积早已过了300亿平方米。二是市场分化，三四线部分城市已出现滞销。三是房地产企业普遍负债率过高。142家上市的房地产公司负债率平均超过70%，有一半的负债率超过80%。

2、不必夸大对经济冲击

在当前经济增速下行压力依然较大的情况下，房地产市场出现一定

调整固然会加大“稳增长”调控的难度，但这并不表示各地房价都会出现大幅下跌，也不意味着将对当前经济造成严重冲击。

专家表示，我国不会出现其他新兴市场常见的房价崩盘，或出现金融或国际收支危机。有两个关键因素决定了中国房地产市场崩盘的可能性较小：第一，居民部门资产负债表较为健康，杠杆率较低。这意味着房贷违约风险整体上应该可控，购房者不太可能被迫出售住房。第二，政府仍有能力和意愿应对房地产下行，支持经济增长。决策层已经开始增加基础设施投资、加快保障房建设、推进有助于增长的改革，包括简政放权、向民营资本开放更多行业、扩大社会保障覆盖面、降低小微企业税负等。

此外，房地产调整对金融体系的影响依然可控。银监会副主席王兆星表示，现在整个银行业对房地产贷款方面质量还是比较稳定的。到目前为止，中国银行业房地产贷款占总贷款的 20% 左右，个人购房贷款占到整个房地产贷款的 67% 左右，因此主要是对个人住房消费提供了金融支持。同时，个人购房贷款的不良率不到 1%，资产质量非常稳定。王兆星还强调，银监会也开始关注房地产发展的走势，也看到一些三线、四线城市房地产销售和价格都有所回落，将组织开展相关的压力测试，尽可能提高银行业的抗风险能力。





政策动向

政策动向

— • 发改委：强化企业债券融资对棚户区改造支持 • —

国家发改委近期下发《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》，在多个方面强化了对企业债券融资支持棚户区改造的政策支持。

《通知》明确，根据实际情况采取支持和引导措施，扩大企业债券资金用于棚户区改造的规模。可适当增加其承担棚户区改造的城投类公司年度发债规模指标。其中，重点满足北京、上海、广州、深圳等热点城市棚户区改造和保障房建设的融资需求，扩大对中低收入群众的住房供应。

《通知》还表示，支持国有工矿（含煤矿）、国有林区、国有垦区等国有大中型企业发行企业债券用于所属区域棚户区改造项目建设。此外，该《通知》还指出，将研究推出棚户区改造项目收益债券，而且该债券不占用城投发债指标。

— • 四川：将试点宅基地自愿有偿规范退出机制 • —

四川省发改委近期表示，根据近期印发《2014年县域经济发展改革工作要点及责任分工方案》所示，明确了今年将深化城乡建设用地增减挂钩试点，并开展农村宅基地自愿有偿规范退出机制试点。

今年在全川推动县域经济发展的措施的同时，还深入推进农村土地承包经营权确权登记颁证，目前已有55个省级试点县市区全面完成，60个重点县市区全域开展，其余县市区全面启动。在发展壮大特色经济方面，四川省将启动实施“工业经济强县培育工程”，重点抓好列入“51025”培育计划的29个县域产业园区建设，指导县域重点产业园区编制完善产业发展规划，依托重点产业园区建设一批产城一体融合发展示范区。有专家表示，四川着力深化经济体制重点领域改革，加快推进新型城镇化和新农村建设又将向前迈进了一大步。

— • 海南：个人购房确定时间有新标准 • —

海南省地方税务局近期发布公告，调整个人购房时间确定标准。个人购买住房时间确定标准，以取得房屋产权证或契税完税证明上注明的时间，按照孰先原则，确定其购买房屋时间。对于个人购房时间确定标准调整内容，自2014年4月3日起正式施行。

此外，《海南省人民政府关于促进房地产市场持续稳定健康发展的意见》第十条“购房时间以购房发票的时间为准”和《海南省地方税务局关于贯彻海南省人民政府关于促进房地产市场持续稳定健康发展的意见的通知》全文同时废止。此公告发布前购买的房产可按原政策规定确定其购房时间。

— • 住建部：发布新版购房合同 • —

近期，住建部和国家工商总局联合发布了新版《商品房买卖合同（预售）示范文本》、《商品房买卖合同（现售）示范文本》，新版合同更加注重买房人权益的保护。

在新的合同示范文本中，完善了商品房交付条件和交付手续，增加了房屋交付前买受人查验房屋的环节，明确了出卖人的保修责任和最低保修期限。此外，新的合同示范文本细化了业主对建筑物专有和共有部分享有的权利。在预售合同中新增了商品房预售资金监管条款，明确出卖人应将出售商品房的全部房价款存入预售资金监管账户，有效防范交易风险。此外，新的合同对签合同过程中容易忽视的问题进行了提示，比如说，让卖方对所售房屋不存在“一房多卖”、“司法查封”、房屋地基基础和主体结构问题等作出承诺。

• 财政部：租房补贴不得一次性发放 •

财政部已于近期下发通知，要求各地财政部门做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行有关财政工作，并对相关政策进行了明确。

通知规定，廉租房并入公租房之后，其资金来源均整合用于公租房，原廉租房租赁补贴资金继续用于补贴在市场租赁住房的低收入住房保障家庭，但租赁补贴应当按月或按季度均衡核发，不得采取半年或一年集中一次性发放的方式，年度最后一次核发租赁补贴必须在12月25日前完成。通知强调，为避免政府重复投资和补贴，对于符合住房保障条件的低收入家庭租赁政府投资建设的公共租赁住房的，应当一律采取租金减免方式予以保障，不再发放租赁补贴。

• 福建：出台最严土地新政 •

近期，福建省下发了《关于进一步规范经营性房地产用地出让工作的若干意见》（下称《意见》）。

《意见》提出，各级党政领导不得滥用手中权力，干预土地出让工作；不得事先确定开发业主、约定或承诺优惠地价等。在出让经营性房地产用地时，不得违规在土地出让公告及相关出让文件中为特定竞买人设定以下前置条件：要求竞买人必须具备已建成项目达到一定数量的营业额、纳税额、产值等经营业绩，要求竞买人必须具备已建成项目达到特定规模或标准的营业规模（面积）、建筑规模、建筑高度等建筑业绩，要求竞买人必须在某行业协会、著名媒体公布的行业排名中位居前列，或者提交相关证明文件，要求竞买人必须具有某特定品牌，或者提供某品牌企业愿意入驻的意向书（承诺书）等相关证明文件，要求竞买人必须是上市公司、国有企业或本地企业，上述情形以外的其他具有排他性的前置条件。

• 上海：率先强制规定4-6层新建住宅设电梯 •

上海新版《住宅设计标准》在全国率先强制规定4到6层新建住宅设电梯，同时规定，100米以上高层必须设置避难层。

随着经济发展以及中国进入老龄化的阶段，为了方便老年人上下楼，上海市在这次《住宅设计标准》修订中新增了多层住宅建筑应设置电梯的要求，在全国率先明确规定，多层住宅也就是4到6层以上应设电梯，并作为强制性条文执行。同时规定，建筑高度超过100米的公共建筑，应该设置避难层。上海总结以往住宅火灾的教训，此次明确建筑高度超过100米以上的居住建筑也应设置避难层，供人们在发生火灾时疏散避难。此外，标准规定，新建住宅必须执行本市有关的节能标准，达到节能60%以上。

• 海口：海南户籍购120平方米房可落户五人 •

海口市政府常务会议通过的《关于促进房地产市场健康发展的实施意见》（以下简称《意见》）表示，自6月1日起，放宽海南省户籍购房者在海口购房落户政策。

《意见》明确规定，自6月1日起在海口市行政区域购买单套建筑面积在120平方米以上的新建商品住房，并已合同备案的海南省户籍购房人，可在海口市申请登记本人、配偶及其共同居住生活的父母和符合计划生育的未婚子女的户口，申请登记户口人数总计不能超过5人。《意见》还对限价商品房申购条件做出调整。满25周岁的单身居民可单独申请限价商品房；从住房面积条件上，申请人及共同申请的家庭成员无自有住房或自有住房面积（含政策性住房）人均使用面积低于18平方米的可申请限价商品房。

• 河北：小产权房分类处置出政策 •

近期，河北省国土资源厅、省住房和城乡建设厅联合发出通知，要求继续保持打击违法建设、销售小产权房的高压态势。

通知明确了清查处理小产权房的具体政策：一是对在建在售的，在停建、停售基础上，以不形成小产权房事实为基本处理原则，能拆除的拆除，能退还的退还。二是对严重违反规划或建筑质量不合格存在安全隐患的在建项目依法拆除。三是对已办理用地批准手续的新民居、村庄改造项目，大部分本集体组织村民使用、部分向社会出售的在建项目，对出售部分按照以其他方式非法转让土地处理，没收违法所得，并处罚款，所签买卖合同无效。对上述之外的在建项目，按照非法占用土地进行处罚，责令退还土地，并处罚款，涉嫌犯罪的移送公安机关追究刑事责任，土地利用规划能够调整的，没收违法占地上新建建筑物，规划不能调整的，拆除违法占地上新建建筑物。

• 国土部：《节约集约利用土地规定》发布 •

近期，国土资源部发布《节约集约利用土地规定》。这是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章，自 2014 年 9 月 1 日起实施。

《规定》强调国家通过土地利用总体规划，对建设用地实行总量控制，确定建设用地的规模、布局、结构和时序安排。《规定》提出城乡土地利用应体现布局优化的原则。禁止在土地利用总体规划和城乡规划确定的城镇建设用地范围之外设立各类城市新区、开发区和工业园区。同时，城市建设用地应因地制宜采取组团式、串联式、卫星城式布局，避免占用优质耕地。实行建设项目用地标准控制制度，对农用地整治、高标准基本农田建设、城镇低效用地再开发和农村建设用地整治、工矿废弃地整治等方面提出了新的要求。

• 四川：农村土地经营权改革将迈入“深水区” •

四川省委办公厅、省政府办公厅近期联合下发《关于加快构建新型农业经营体系专项改革方案》，此方案的出台，意味着四川农村和农业发展将掀起新一轮改革浪潮。

该《方案》放活农村土地经营权成为此次改革的重点。将在稳定农村土地承包关系长久不变的基础上，以县（市、区）为单位统筹农村各类产权的确权，力争到 2016 年底全省完成确权登记面积达到 90% 以上。在具体工作中，分层推进，在今年年底前，全省 55 个省级试点县（市、区）确权登记面积要达 90% 以上；60 个重点县（市、区）全域开展确权登记，确权登记面积达 40% 以上；其余县（市、区）全面启动确权登记。与此同时，四川省将建立确权登记管理信息系统，探索农村土地承包经营权抵押、担保的多种实现形式。

• 上海：7 月起上调公积金缴存基数 •

上海市公积金管理委员会日前发布通知，自 7 月 1 日起该市调整住房公积金缴存基数和月缴存额上下限。同时，缴存基数由 2012 年月平均工资调整为 2013 年月平均工资。

根据通知，2014 年度上海住房公积金月缴存额上限将为 2116 元，较 2013 年度增加 146 元；城镇个体工商户及其雇用人员、自由职业者的住房公积金月缴存额上限为 3626 元，较 2013 年度增加 248 元；月缴存下限为 226 元，较 2013 年度增加 22 元。

此外，2014 年度职工本人和单位住房公积金缴存比例仍为各 7%；补充住房公积金缴存比例仍为各 1% 至 8%。缴存住房公积金确有困难的单位，可以申请降低缴存比例或缓缴住房公积金。



法规附文

法规附文

• 节约集约利用土地规定 •

中华人民共和国国土资源部令第 61 号

2014 年 5 月 22 日

《节约集约利用土地规定》已经 2014 年 3 月 27 日国土资源部第 1 次部务会议审议通过，现予以发布，自 2014 年 9 月 1 日起施行。

部长 姜大明

第一章 总 则

第一条 为贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，提升土地资源对经济社会发展的承载能力，促进生态文明建设，根据《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》，制定本规定。

第二条 本规定所称节约集约利用土地，是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。

第三条 土地管理和利用应当遵循下列原则：

（一）坚持节约优先的原则，各项建设少占地、不占或者少占耕地，

珍惜和合理利用每一寸土地；

（二）坚持合理使用的原则，盘活存量土地资源，构建符合资源国情的城乡土地利用新格局；

（三）坚持市场配置的原则，妥善处理好政府与市场的关系，充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用；

（四）坚持改革创新的原则，探索土地管理新机制，创新节约集约用地新模式。

第四条 县级以上地方国土资源主管部门应当加强与发展改革、财政、城乡规划、环境保护等部门的沟通协调，将土地节约集约利用的目标和政策措施纳入地方经济社会发展总体框架、相关规划和考核评价体系。

第五条 国土资源主管部门应当建立节约集约用地制度，开展节约集约用地活动，组织制定节地标准体系和相关标准规范，探索节约集约用地新机制，鼓励采用节约集约用地新技术和新模式，促进土地利用效率的提高。

第六条 在节约集约用地方面成效显著的市、县人民政府，由国土资源部按照有关规定给予表彰和奖励。

第二章 规模引导

第七条 国家通过土地利用总体规划，确定建设用地的规模、布局、结构和时序安排，对建设用地实行总量控制。

土地利用总体规划确定的约束性指标和分区管制规定不得突破。

下级土地利用总体规划不得突破上级土地利用总体规划确定的约束性指标。

第八条 土地利用总体规划对各区域、各行业发展用地规模和布局具有统筹作用。

产业发展、城乡建设、基础设施布局、生态环境建设等相关规划，

应当与土地利用总体规划相衔接，所确定的建设用地规模和布局必须符合土地利用总体规划的安排。

相关规划超出土地利用总体规划确定的建设用地规模的，应当及时调整或者修改，核减用地规模，调整用地布局。

第九条 国土资源主管部门应当通过规划、计划、用地标准、市场引导等手段，有效控制特大城市新增建设用地规模，适度增加集约用地程度高、发展潜力大的地区和中小城市、县城建设用地供给，合理保障民生用地需求。

第三章 布局优化

第十条 城乡土地利用应当体现布局优化的原则。引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，推动农村人口向中心村、中心镇集聚，产业向功能区集中，耕地向适度规模经营集中。

禁止在土地利用总体规划和城乡规划确定的城镇建设用地范围之外设立各类城市新区、开发区和工业园区。

鼓励线性基础设施并线规划和建设，促进集约布局和节约用地。

第十一条 国土资源主管部门应当在土地利用总体规划中划定城市开发边界和禁止建设的边界，实行建设用地空间管制。

城市建设用地应当因地制宜采取组团式、串联式、卫星城式布局，避免占用优质耕地。

第十二条 市、县国土资源主管部门应当加强与城乡规划主管部门的协商，促进现有城镇用地内部结构调整优化，控制生产用地，保障生活用地，提高生态用地的比例，加大城镇建设使用存量用地的比例，促进城镇用地效率的提高。

第十三条 鼓励建设项目用地优化设计、分层布局，鼓励充分利用地上、地下空间。

建设用地使用权在地上、地下分层设立的，其取得方式和使用年期参照在地表设立的建设用地使用权的相关规定。

出让分层设立的建设用地使用权，应当根据当地基准地价和不动产实际交易情况，评估确定分层出让的建设用地最低价标准。

第十四条 促进整体设计、合理布局的建设项目用地节约集约开发。

对不同用途高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应的综合用途建设项目用地，市、县国土资源主管部门可以按照一宗土地实行整体出让供应，综合确定出让底价。

综合用途建设项目用地供应，包含需要通过招标拍卖挂牌的方式出让的，整宗土地应当采用招标拍卖挂牌的方式出让。

第四章 标准控制

第十五条 国家实行建设项目用地标准控制制度。

国土资源部会同有关部门制定工程建设项目用地控制指标、工业项目建设用地控制指标、房地产开发用地宗地规模和容积率等建设项目用地控制标准。

地方国土资源主管部门可以根据本地实际，制定和实施更加节约集约的地方性建设项目用地控制标准。

第十六条 建设项目应当严格按照建设项目用地控制标准进行测算、设计和施工。

市、县国土资源主管部门应当加强对用地者和勘察设计单位落实建设项目用地控制标准的督促和指导。

第十七条 建设项目用地审查、供应和使用，应当符合建设项目用地控制标准和供地政策。

对违反建设项目用地控制标准和供地政策使用土地的，县级以上国土资源主管部门应当责令纠正，并依法予以处理。

第十八条 国家和地方尚未出台建设项目用地控制标准的建设项目，或者因安全生产、特殊工艺、地形地貌等原因，确实需要超标准建设的项目，县级以上国土资源主管部门应当组织开展建设项目用地评价，并将其作为建设用地供应的依据。

第十九条 国土资源部会同有关部门根据国家经济社会发展状况和宏观产业政策，制定《禁止用地项目目录》和《限制用地项目目录》，促进土地节约集约利用。

国土资源主管部门为限制用地的建设项目办理建设用地供应手续必须符合规定的条件；不得为禁止用地的建设项目办理建设用地供应手续。

第五章 市场配置

第二十条 各类有偿使用的土地供应应当充分贯彻市场配置的原则，通过运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用。

第二十一条 国家扩大国有土地有偿使用范围，减少非公益性用地划拨。

除军事、保障性住房和涉及国家安全和公共秩序的特殊用地可以以划拨方式供应外，国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地中的经营性用地，实行有偿使用。

具体办法由国土资源部另行规定。

第二十二条 经营性用地应当以招标投标挂牌的方式确定土地使用者和土地价格。

各类有偿使用的土地供应不得低于国家规定的用地最低价标准。

禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

第二十三条 市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。

采取先出租后出让方式供应工业用地的，应当符合国土资源部规定的行业目录。

第二十四条 鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。

在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

第二十五条 符合节约集约用地要求、属于国家鼓励产业的工业用地，可以实行差别化的地价政策。

分期建设的大中型工业项目，可以预留规划范围，根据建设进度，实行分期供地。

具体办法由国土资源部另行规定。

第二十六条 市、县国土资源主管部门供应工业用地，应当将工业项目投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标纳入土地使用条件。

第二十七条 市、县国土资源主管部门在有偿供应各类建设用地时，应当在建设用地使用权出让、出租合同中明确节约集约用地的规定。

在供应住宅用地时，应当将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入建设用地使用权出让合同。

第六章 盘活利用

第二十八条 国家鼓励土地整治。县级以上地方国土资源主管部门应当会同有关部门，依据土地利用总体规划和土地整治规划，对田、水、路、林、村进行综合治理，对历史遗留的工矿等废弃地进行复垦利用，对城乡低效利用土地进行再开发，提高土地利用效率和效益，促进土地节约集约利用。

第二十九条 农用地整治应当促进耕地集中连片，增加有效耕地面积，

提升耕地质量，改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局。

宜农未利用地开发，应当根据环境和资源承载能力，坚持有利于保护和改善生态环境的原则，因地制宜适度开展。

第三十条 高标准基本农田建设，应当严格控制田间基础设施占地规模，合理缩减田间基础设施占地率。

对基础设施占地率超过国家高标准基本农田建设相关标准规范要求的，县级以上地方国土资源主管部门不得通过项目验收。

第三十一条 县级以上地方国土资源主管部门可以依据国家有关规定，统筹开展农村建设用地整治、历史遗留工矿废弃地和自然灾害毁损土地的整治，提高建设用地利用效率和效益，改善人民群众生产生活条件和生态环境。

第三十二条 县级以上地方国土资源主管部门在本级人民政府的领导下，会同有关部门建立城镇低效用地再开发、废弃地再利用的激励机制，对布局散乱、利用粗放、用途不合理、闲置浪费等低效用地进行再开发，对因采矿损毁、交通改线、居民点搬迁、产业调整形成的废弃地实行复垦再利用，促进土地优化利用。

鼓励社会资金参与城镇低效用地、废弃地再开发和利用。鼓励土地使用者自行开发或者合作开发。

第七章 监督考评

第三十三条 县级以上国土资源主管部门应当加强土地市场动态监测与监管，对建设用地批准和供应后的开发情况实行全程监管，定期在门户网站上公布土地供应、合同履行、欠缴土地价款等情况，接受社会监督。

第三十四条 省级国土资源主管部门应当对本行政区域内的节约集约用地情况进行监督，在用地审批、土地供应和土地使用等环节加强用地准入条件、功能分区、用地规模、用地标准、投入产出强度等方面的检查，

依据法律法规对浪费土地的行为和责任主体予以处理并公开通报。

第三十五条 县级以上国土资源主管部门应当组织开展本行政区域内的建设用地利用情况普查，全面掌握建设用地开发利用和投入产出情况、集约利用程度、潜力规模与空间分布等情况，并将其作为土地管理和节约集约用地评价的基础。

第三十六条 县级以上国土资源主管部门应当根据建设用地利用情况普查，组织开展区域、城市和开发区节约集约用地评价，并将评价结果向社会公开。

节约集约用地评价结果作为主管部门绩效管理和开发区升级、扩区、区位调整和退出的重要依据。

第八章 法律责任

第三十七条 县级以上国土资源主管部门及其工作人员违反本规定，有下列情形之一的，对有关责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本规定第十七条规定，为不符合建设项目用地标准和供地政策的建设项目供地的；

（二）违反本规定第十九条规定，为禁止或者不符合限制用地条件的建设项目办理建设用地供应手续的；

（三）违反本规定第二十二条规定，低于国家规定的工业用地最低价标准供应工业用地的；

（四）违反本规定第三十条规定，通过高标准基本农田项目验收的；

（五）其他徇私舞弊、滥用职权和玩忽职守的行为。

第九章 附 则

第三十八条 本规定自 2014 年 9 月 1 日起实施。



分所业务动向

分所业务动向

• 上海分所 •

—— 为安徽某房企提供融资事宜

由大成上海分所建筑与房地产部吴晨尧律师、孙颖律师组建的律师团队为国泰君安旗下基金子公司关于安徽某房企的融资项目提供了尽职调查、出具法律意见等法律服务。

国泰君安证券股份有限公司是由原国泰证券有限公司和原君安证券有限责任公司通过新设合并、增资扩股，于 1999 年 8 月 18 日组建成立的。公司所属的 3 家子公司、5 家分公司、23 家区域营销总部及所辖的 113 家营业部分布于全国 28 个省、自治区、直辖市、特别行政区，是目前国内规模最大、经营范围最宽、机构分布最广的证券公司之一。现注册资本 61 亿元，经营业绩稳居业内前三，经营管理、风险控制、合规体系、信息技术等水平领先。

其融资融券业务在中国证券业协会融资融券专业评价第一名，首批获得融资融券业务资格，成功开通国内首单融资融券交易。业务发展势头良好，截至 2010 年底，融资融券交易量在券商中排名第二，融资融券业务规模在券商中排名第三，行业地位领先。

此次收购交易，项目时间紧迫，交易流程繁杂。吴晨尧律师、莫非律师及其团队在此条件下，顺利并高质量地完成了此次专项法律服务。同时，在专业能力以及服务能力上均得到了平安方面的高度评价，并表示期待与大成的再度合作。

• 上海分所 •

—— 保险资金投资运用实务培训会议 主讲嘉宾

上海分所高级合伙人、建房部主任吴晨尧律师于本月 7、8 日受邀作为业界知名金融信托和资产管理行业信息服务公司“信泽金”的主讲嘉宾，在上海紫金山大酒店为金融实务一线人士分享在保险资金投资运用方面的实务经验。会后，并被聘为信泽金商学院特聘专家讲师，聘请两年。

信泽金是信托专业信息服务的品牌，其创始人从 2002 年开始研究信托并不断在著名信托公司、全国信托行业协会从事信托实务工作，2006 年 3 月 15 日上线运营的中国信托法律网是信泽金初期成长的重要平台。

信泽金是国内最早从事信托培训及信托研发服务的专业机构，其核心成员早在 2006 年、2008 年两次受中国信托业协会邀请开展信托培训，信泽金最早在 2009 年 2 月开始面向全国开展大规模的信托培训，包括机构内训、公开培训、培训沙龙等系列化的信托培训专业课程。

• 上海分所 •

—— 昆山花桥镇收购项目

上海分所吴晨尧律师接受爱建资产的委托，为其收购上海某投资公司全部或部分股权以控制目标公司所持有 100% 股权的江苏某房地产开发项目公司提供尽职调查、谈判、交易文件起草修改、协助交割移交等法律服务。

上海爱建股份有限公司的前身上海市工商界爱国建设公司，老一辈工商业者和部分海外人士 1000 余人共同集资 5700 余万元，于 1979 年 9 月 22 日创建的大陆首家民营企业。公司覆盖爱建信托、爱建资产、爱建产业、爱建租赁、爱建资本、爱建财富 6 个领域。公司主营房地产项目的开发、实业投资、进出口业务等，是上海市实力强大的金融、房地产类上市公司，也是我国上市公司中少数几家具备证券、信托金融牌照的企业之一。公司还直接控股爱建信托，并参股爱建证券，在金融领域实力较强。

此次收购交易，交易流程繁杂，吴晨尧律师团队在此条件下，顺利并高质量地完成了此次专项法律服务。同时，在专业能力以及服务能力上均得到了客户的高度评价，并表示期待与大成的再度合作。

• 上海分所 •

—— 美住融资项目

上海爱建资产管理有限公司拟以股权融资方式增资入股上海美住实业有限公司（目标公司），并进而享有目标公司所开发经营的上河园项目（该项目位于上海市浦东新区宣桥镇南芦公路 XX 号，共分为三期，其中一期项目占地面积 [] 平方米，由目标公司所有并已实际开发，除会所外已完成销售，二期项目占地面积 187148.8 平方米，包括研发楼、会所、标准厂房及办公楼部分收益。三期由目标公司与第三方共同开发）。爱建资产遂委托上海分所吴晨尧律师团队为此提供专项法律服务。

上海爱建股份有限公司的前身上海市工商界爱国建设公司，老一辈工商业者和部分海外人士 1000 余人共同集资 5700 余万元，于 1979 年 9 月 22 日创建的大陆首家民营企业。公司覆盖爱建信托、爱建资产、爱建产业、爱建租赁、爱建资本、爱建财富 6 个领域。公司主营房地产项目的开发、实业投资、进出口业务等，是上海市实力强大的金融、房地产类上市公司，也是我国上市公司中少数几家具备证券、信托金融牌照的企业之一。公司还直接控股爱建信托，并参股爱建证券，在金融领域实力较强。

吴晨尧律师团队顺利并高质量地完成了此次专项法律服务。在专业能力以及服务能力上均得到了客户的高度评价，并表示期待与大成的再度合作。



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

