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 11 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2014 年 11 月

房地产与建设工程部
Department Of Real Estate And Construction

目 录
Contents

业 界 动 态 …… 1

“金九”未现“银十”回暖 …… 1
政策组合拳聚焦购房补贴 …… 3
银行放贷冲动不强 …… 5
多家房企负债超百亿元 …… 6
美联储量化宽松正式终结 …… 8
险资大举进军房地产 …… 9
养老地产进入沸腾期 …… 11
10 月多地频现高价拿地 …… 12
地价高企促联合拿地占比逐年提升 …… 14
楼市演变为局部过剩 …… 16
稳定住房消费成政策靶心 …… 18
国内七成主题公园亏损 …… 19
公积金松绑接棒释压 …… 21
上市房企销售量价连涨三月 …… 23
北上广深或将试水房地产信托投资基金 …… 24
中房协：商务写字楼市场萎缩和过剩期 …… 25

时 事 评 论 …… 28

银行为何成了楼市松绑的阻碍 …… 30
融资贵比房地产问题更可怕 …… 31
公积金新政引发猜想 …… 35
税费改革也应成为楼市新常态 …… 37
新政举市暖冬或再现 …… 38
行政调控开始陆续谢幕 …… 40
楼市低迷与加快房地产税立法并不矛盾 …… 44
房企混战“双十一”噱头十足 …… 46
2014 年 10 月份二手房价格指数分析 …… 50
楼市仅是阶段性回暖 …… 57
投资地产信托更需谨慎 …… 58
房企“拿地即赚钱”时代终结 …… 62

政 策 动 向 …… 64

住建部：历史建筑和公园内严禁设立私人会所 …… 66
广州：国有土地房屋征收补偿标准提高 …… 66
天津：购家庭唯一普通住宅契税新规 …… 67
江苏：出台国土资源节约集约利用考评办法 …… 67
山东：五类土地可纳入省级土地储备 …… 68
石家庄：异地买自住房提取公积金降“门槛” …… 68
国土资源部：农地入市将成重点 …… 69
江苏：公积金政策调整 …… 69
昆明：子女还公积金贷款可用父母公积金 …… 70
三部委：统筹筑就住房救助“兜底线” …… 70
北京：重点审查保障房住房设计 …… 71
上海：放宽普通住房标准 …… 71

法 规 附 文 …… 74

关于引导农村土地经营权有序流转
发展农业适度规模经营的意见 …… 76

联 系 我 们 …… 82





业界动态

业界动态

“金九”未现“银十”回暖

房价普涨可能性很小

来源：《房地产业要参》

楼市“金九银十”步入尾声，随着信贷“开闸”、公积金门槛降低等一系列“救市”信号的释出，楼市也出现了微妙变化。数据显示，10月份以来，楼市成交量都有一定程度的回升，但整体未现大幅波动。对此，有业内分析认为，房贷新政为楼市注入一剂“强心针”，起到短期的促进作用，但由于目前楼市仍然处在去库存的阶段，预计未来市场还是会以“跑量”为主，短期内房价反弹的可能性极小。

▶“金九”未现“银十”回暖

楼市传统的“金九”正在褪色。最新官方数据显示，9月份中国70个大中城市新建商品住宅环比均价已连续第五个月下跌，跌幅为1.02%。70个城市中，除了厦门持平，其余69城全线下跌。同比来看，70城房价均值出现今年以来的首次负增长，较去年同期下降1.2%。

此外，据统计局数据显示，1-9月，全国住宅新开工面积同比下降9.3%。同期，其他相关指标也均在下滑，其中，商品房销售面积同比下降8.6%，商品房销售额下降8.9%。

尽管9月数据不温不火，到了10月份，楼市颓势被扭转。10月份以来，受央行“9.30”房贷新政、地方政府楼市刺激政策、三部门下发公积金贷款新政等一系列利好因素影响，全国楼市一改持续多月的低迷局面，成交量逐渐回升。

业内人士分析，政策利好下必将刺激楼市销量的增长，而长期被限制的首改客户、投资型客户及奢侈消费客户将再次得到释放，市场活跃度必将加大。开发商方面，资金链紧张的局面将有望得到缓解，一线销售促使库存压力趋缓，也将促成土地市场再次活跃。

▶房价普涨可能性很小

市场回暖，是否就意味着房价普涨？专家认为可能性非常小。这主

要是因为市场库存量仍在增长，市场供大于求的状况仍在延续，且形势更加严峻。

中原地产首席分析师张大伟表示，当前库存仍然处在高位，央行救市政策效应释放还需要一段时间，且年底房企为了冲刺业绩也会继续采取促销政策，虽然四季度整个楼市的看跌情绪将得到进一步扭转，但整体四季度依然会是量增价稳的市场形态，预计房价起码到 2015 年一季度才会出现明显的止跌。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，未来一段时间一线城市房价的表现将是企稳为主，市场供需均衡的二、三线城市，楼市价格也将逐步止跌企稳，但库存量较大的城市，房价稳中有降依然是大趋势。

链家地产市场研究部张旭表示，随着各方预期逐渐向好，购房者入市积极性上升，未来各线城市房价降幅或逐步收窄。但由于各地央行政策细则尚未完全落地，购房者观望情绪并未显著消除，短期内房价出现反弹的可能性极小。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌也认为，从目前看来，房地产市场还在下行，只不过下行速度放缓。今年年底到明年年初，房地产市场会见底，但市场真正好转可能要等到明年下半年。

▶政策调整仍未见底

业内人士指出，在多项利好消息的刺激下，今年年末房地产市场有望再现“翘尾行情”，成交量将明显上涨。其中，一线城市的二手房价格将有所上升，带动整体房价逐步回升。

但不少业内人士还预期，未来政策仍有松动空间。事实上，从监管层的举措来看，楼市的政策利好可能仍未出尽。针对二手房交易营业税有关政策，有关部门正在各大城市和机构展开调研。在充分论证的基础上，未来有可能对这一领域的政策进行调整。在房地产交易税收环节，不排除有更多调整的可能，以降低交易成本，促进市场成交。

交行金融研究中心研究员夏丹也认为，下一步政策放松可能在调整住房交易税费上做文章，特别是二手房营业税和个税方面可能做出调整。

业内人士指出，就整体经济环境来看，近期主要宏观经济指标表现疲弱，其中房地产市场调整已经成为拖累固定资产投资增长的重要原因，因此预计信贷继续放松将是下一步楼市政策调整的一个方面。此外，从长期来看，市场交易领域的税费调整也将成为可能。

张大伟指出，下一步可能会出台针对刚需的定向降准，否则银行不愿意贷款。不仅如此，后续地方政府预期还会在税费政策等方面松绑，楼市第三轮救市还将次第出现。

• 政策组合拳聚焦购房补贴 •

楼市高库存成主因

来源：《房地产业要参》

国庆前夕，央行出台新政松绑房贷，一系列政策组合拳之后，近期包括宁波、潍坊等地的救市政策中开始聚焦购房补贴的新内容。业内人士表示，从“取消限购”，“房贷松绑”到“购房补贴”，楼市“救市”动作再升级，是因为高企库存成为各地进一步出台楼市调控组合拳的主要原因。但从目前效果来看，楼市成交持续回升，一线城市房价出现反弹。

▶购房补贴新政频出

10 月 17 日晚，天津市国土房管局、市住建委等六个部门联合发文，对房地产市场调控政策进行调整。明确取消房地产限购，并取消对住宅市场“70/90”的限制性规定，同时要求银行业金融机构缩短放贷审批周期，增加新建商品房预售资金监管节点中拨付频次，加快资金周转。

10 月 8 日，宁波市政府网站正式公布了大学生购房补贴政策。根据这一政策，2014 年 9 月 20 日至 2015 年 9 月 19 日期间，在宁波就业的毕业 10 年以内的普通高校毕业生，首次购买 90 平方米以下普通住房，可获得房价总额 1% 的购房补贴；首次购买 90 平方米以上、140 平方米以下的普通住房，可获得房价总额 0.75% 的购房补贴。

继天津、宁波之后，10 月 19 日，潍坊市住房和城乡建设局、潍坊市财政局和潍坊市住房公积金管理中心联合签署的《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》正式公布，对个人购买 90 平方米以下首套商品住房或二手住房的，给予实缴契税额 100% 补贴；对个人购买 90 平方米以上、144 平方米以下首套商品住房或二手住房及购买 300 平方米以下商业或办公用房用于创业的，给予实缴契税额 50% 补贴。按照新规实施之前潍坊执

行的购房契税征收标准，购买 90 平方米以下房源征收 1% 契税，90 平方米至 144 平方米征收 1.5% 契税。以均价 4500 元 / 平方米的商品住房为例，80 平方米的房子需要缴纳契税 3600 元，100 平方米的房子要缴纳 6750 元契税。

▶高库存成主因

中原地产首席分析师张大伟分析认为，信贷口径松绑后，市场期待额度再松绑，税费购房补贴放松成第三波救市特征。各地在楼市降温的情况下，救市的政策出台愈加频繁，力度越来越大，救市政策出台的底线越来越低。各地将在银行释放救市政策后，通过财政、税费补贴等形式刺激楼市。

业内专家表示，高企库存成为各地进一步出台楼市调控组合拳的主要原因，国家统计局近日发布数据显示，9 月末，商品房待售面积 57148 万平方米，比 8 月末增加 988 万平方米。其中，住宅待售面积增加 629 万平方米，办公楼待售面积增加 46 万平方米，商业营业用房待售面积增加 206 万平方米。

以天津为例，今年以来，天津房地产市场持续低迷，市场压力较大，且下半年有压力加剧的迹象。据中国房产信息集团监测，天津新建商品住宅月度成交面积基本在 65 万平米上下，相比 2013 年月平均成交面积 98.49 万平方米的水平而言，处于相对较低水平，且下半年有进一步下滑的趋势；而土地方面，土地消化周期已达 2.83 年，在二线城市中位居第五位，仅次于宁波、大连、青岛和杭州，其供求压力可见一斑。

▶一线城市房价反弹

各地放开限购、央行松绑限贷以及官方降低住房公积金利用门槛等一系列政策组合拳祭出之后，主要城市住宅新盘入市和成交逐步回升。连续三个月下跌的一线城市房价也现反弹。

某机构数据显示，10 月 1 日至 20 日，一二三线 20 个典型城市新建商品住宅成交面积环比增幅约 14%、6% 和 29%。一线城市环比增幅比较大，尤其在 10 月中旬，成交量反弹比较明显。在成交回升的同时，需求集中的一线城市房价也出现反弹。某机构数据显示，9 月份，北京、上海、广州、深圳四个一线城市新建商品住宅成交均价为每平方米 23536 元，环比上涨 8.5%，同比上涨 9.8%。9 月份一线城市每平米商品房的成交均价比 8 月份增加了 1846 元。不过，当月的成交均价回升主要受到高端项目的带动，当月部分高端项目成交积极，进而带动房价上涨。这也意味着，在连续 3 个月的房价环比下跌后，一线城市房价出现反弹。从 2010 年以来的监测数据看，该价格创下了历史新高。

不过，业内人士称，一线城市房价上升是昙花一现，还是就此进入新一轮上升通道，尚待进一步观察。从目前的情况来看，一方面这四个城市在限购松绑的大趋势下，仍在坚持限购，需求释放受限。另一方面，四个城市的库存压力仍然较大。据统计，9 月份，北上广深 4 个城市新建商品住宅存销比分别为 16.0、18.1、17.2 和 17.8 个月，去库存压力仍在持续，房价快速攀升的可能性较小。

银行放贷冲动不强

7 折房贷利率料最早明年现身

来源：《房地产业要参》

按照央行 10 月初出台的首套房贷认定新规，商品房的贷款利率下限为 7 折，但并非强制执行利率。业内人士表示，随着各地政府变相“救市”及有关部门房贷“窗口指导”的推进，最早在明年一、二季度，7 折房贷利率将有望出现。

▶房贷“窗口指导”

诸多数据表明，在当前的利率及宏观环境下，商业银行根本不可能给出 7 折房贷利率。甚至有市场人士指出，9 折利率也难以找到靠谱的商业逻辑。目前，大多数银行对 9 折或 9.5 折房贷，都给出了相应的“捆绑条件”。在获得住房按揭贷款的同时，业主需另行购买一定金额的理财与保险，或者与该行签署一笔议定金额的信用贷款协议等。对“打擦边球”的做法，目前并未听说有监管部门介入。招商银行金融市场部高级分析师刘东亮认为，在房贷及利率方面，有关部门肯定对银行进行了窗口指导。南京银行产品策略部总经理黄艳红表示，越来越多地区商业银行的不良贷款率有所抬头，而冲销坏账会消耗掉银行的利润。因此在资金运用上，银行肯定是希望投到收益更高的地方。相对而言，房贷的吸引力还显得不太

够。

▶银行放贷冲动不强

虽然暂无确凿证据表明有关部门对商业银行下发了“房贷命令”，但中国楼市当前以及未来若干时间内的状况“不会太乐观”，却似乎是大概率事件。上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示，预计当前银行放贷的冲动不会太强，9 折利率都令人生疑，再何况更低的折扣？其中最主要的原因，应在于整个市场对房价上涨的预期发生了微调。北京某国有大行金融市场部负责人表示，市场利率环境的变化将是影响购房者意愿的一个重要因素，但这不能完全用简单的价格或价值规律去思考。她认为，更主要的还在于供求关系的变化，比如说京沪深等一线城市的人口红利未来还将持续，房价可能不会出现大问题；但西部地区偏远小城市的大量新建住房，往往就是有价无市，遑论银行房贷利率的下调？她认为，有关银行房贷的问题，监管部门不可能全国一刀切，对于某些省份可能有具体政策。

▶7 折房贷利率料最早明年现身

作为此次楼市金融新政的重头戏之一，7 折首套一手或二手房贷利率距离现实落地还有多远？这是业界颇为关注的话题。按照央行 10 月初出台的首套房贷认定新规，商品房的贷款利率下限为 7 折，但并非强制执行利率。据证券时报调查，对于少量优质客户或机构客户，目前部分一线城市商业银行最低仅给出了 9 折的优惠利率。业内人士判断，即使央行年内不实施降息，当前社会总融资成本的下降趋势已基本确立，未来可能会通过债券、银行理财、信贷这一链条加以传导。随着各地政府变相“救市”及有关部门房贷“窗口指导”的推进，最早在明年一、二季度，7 折房贷利率将有望出现。

• 多家房企负债超百亿元 •

房地产行业分化加剧

来源：《房地产业要参》

据 Wind 资讯统计数据显示，45 家上市房企中，超过百亿元负债的房企总计为 12 家。业内人士表示，房企通过卖项目、卖股权来缓解资金压力，但这无疑将导致房地产行业并购案快速增加，也是行业加速洗牌的现象。

▶多家房企负债超百亿元

根据 Wind 资讯统计数据显示，45 家上市房企中，超过百亿元负债的房企总计为 12 家，其中，万科和招商地产负债合计超过 1000 亿元，分别为 4137.91 亿元、1046.76 亿元。不过，从资产负债率的情况来看，万科为 79.6%，招商地产为 72.2%，而多家中小房企资产负债率都超过了 80% 的红线。对此，业内人士表示，今年不少房企缩减了开工面积、有计划地减少了拿地金额，在扩张步伐上整体有所收缩，所以部分房企负债水平保持与去年同期持平。不过，这并不意味着房企资金压力会有所降低，相反，今年房价下降趋势明显，多数房企牺牲利润仍无法换来预期的成交量，完成销售目标的压力非常大。此外，个别企业为了偿还近期到期的贷款，房企高层甚至要自掏腰包为其企业输血，却仍无法填补债务缺口。

▶为缓解资金压力出售资产

实际上，为了缓解资金压力，今年以来，多家房地产企业选择出售旗下项目公司股权来增加公司现金收入。10 月 22 日，卓尔发展 5.86 亿元出售两个附属公司股权；9 月底，美好置业因资金紧张出售旧改项目获得 38 亿元；此外，此前备受关注的南京下关区巨无霸地块也正在被分割出让；而 10 月 17 日，知名房企金地商置以 1.73 亿美元出售了西安、沈阳两住宅项目。今年以来，类似事件已在多地发生。包括江西、山东、陕西等地均出现房企为补充流动资金，只能变卖项目或资产的案例。分析人士指出，通过卖项目、卖股权，可以处理掉一些非核心业务或非优质资产，从而在不对核心业务造成重大影响的情况下缓解资金压力。这些动作日益频繁显示了房地产企业，尤其是中小房企的资金压力愈发紧张。

▶房地产行业分化加剧

当然，这仅是冰山一角。实际上，今年以来，房地产领域的并购案同比大增，而且多宗交易额度都比较大。更为值得注意的是，个别房企甚至面临破产危机。以曾经的百强房企光耀地产为例，自今年 6 月份陷入破产危机后，该公司掌舵人郭耀名借贷的部分民间资金至今未还，甚至牵连到光耀地产控股公司 *ST 新都，目前 *ST 新都以担保人身份已经被法院划拨一部分钱偿还债务，甚至有可能为光耀地产背负还债黑锅。对此，有业内人士表示，在行业调整期内，以往扩张激进、拿地成本较高且本身融资

渠道狭窄的中小房企抗压能力较弱，一旦项目销售不畅，难以回收现金，无论是还债额度还是资金成本都是其巨大压力，而割肉甩卖旗下项目公司股权是其纾解资金压力的有力举措，这无疑将导致房地产行业并购案快速增加，也是行业加速洗牌的现象。不过，经过一番并购调整之后，房地产行业集中度将越来越高，强者恒强的趋势将更加明显，而中小企业的生存环境则备受考验。

美联储量化宽松正式终结

或致房地产泡沫爆发

来源：《房地产业要参》

美联储在 2008 年金融危机后实施近 6 年的量化宽松（QE）政策正式终结。美联储彻底退出第三轮量化宽松之后，对国际经济尤其是中国经济有何影响呢？业界人士看法各有不同，不过，QE 退出引发热钱流出中国，或致使房地产泡沫爆发。

▶QE 正式终结退出舞台

美联储宣布 10 月底停止购买债券，并于 11 月 1 日起执行，从 2012 年 9 月开始的 QE3 至此宣告落幕。这一决定标志着美联储在 2008 年金融危机后实施近 6 年的量化宽松（QE）政策正式终结，也意味着，全球最大规模货币刺激政策正式退出历史舞台。QE 的退出基于美国本土经济的改善。美联储表示，自引入现有资产购买计划以来，美国经济活动正在适度扩张，就业岗位稳固增长，失业率下降。2008 年，美国次贷危机引起了全球金融危机，为挽救美国经济，时任美联储主席伯南克决定实施首轮量化宽松，2008 年 11 月至今，共计向市场注资约 4 万亿美元。2013 年底，美联储宣布 QE 退出方案，从 2014 年 1 月份开始，将目前每月 850 亿美元债券的购买规模逐月削减 100 亿至完全退出市场。

▶QE 终结对中国影响有限

著名经济学家、清华大学教授李稻葵表示，美联储退出 QE3，在意料之中。不过这一决定对中国经济直接影响有限，但应该防止二次影响。中国当前的经济调整，是出于自身经济结构的调整需求，而不是来自于外部

原因。因此，美联储退出量化宽松对于中国的直接影响不大。不过，李稻葵认为，美联储退出量化宽松，对于宏观经济比较脆弱的国家，比如印度、巴西等，其汇率将面临贬值压力，中国在与上述新兴市场国家进行贸易的时候，有价格略微上升的压力。交通银行首席经济学家连平表示，整体来看，QE 的退出、国际资本的流动，对我们即使有影响，也在适度可控的范围内。不要把对新兴经济体所产生的这些影响，完全等同于可能对中国经济所产生的影响。

▶房地产泡沫一触即发

不过，还有部分人士认为，QE 退出会引发热钱流出中国，进一步导致房地产泡沫一触即发。发改委学术委员会秘书长张燕升表示，量化宽松出现了大量的钱，这些钱并没有进入到美国的实体经济，而是跑到中国套汇、套利，变成中国房地产价格的飙升。职业投资人黄生也表示，由于美元是世界货币，QE 的退出将加大全球货币的流动，从而引发金融市场的动荡，甚至是大危机。我国的房地产市场将进入一个漫长的调整期。过去中国每个月平均新增外汇占款约 3000 亿，这 3000 亿的外汇占款是基础货币，支撑了中国经济的发展，而且大部分进入了房地产市场，也使得中国楼市泡沫越来越厉害。目前美国退出 QE，导致资本流出中国，中国的外汇占款连续负增长，中国楼市会受到很大影响，房地产市场面临严峻考验。

险资大举进军房地产

险资入股引发房企警觉

来源：《房地产业要参》

今年以来，险资青睐地产股蔚然成风。业内人士认为，不少优质房企的股价处在低位，出现“价值洼地”，且房地产行业发展空间仍然较大，引发险资大规模进入。但部分房企管理层担忧股权失控，开始或明或暗阻止险资进入。

▶险资大举进军房地产

今年以来，险资青睐地产股蔚然成风。据 wind 统计，133 家 A 股房企中，被险资进入前十大股东的房企达 21 家，占比达到 15.8%。其中，中国人

保入股 5 家房企，安邦保险入股 4 家，中国人寿入股 3 家，生命人寿入股 2 家，最为活跃的是安邦保险和生命人寿。以万科三季报为例，数据显示，截至三季度末，安邦人寿通过“安邦人寿保险公司－稳健型投资组合”持有万科 2.35 亿股，占总股本的 2.13%。按照目前万科每股 9 元左右的价格计算，安邦人寿持有的万科市值约为 21 亿元。而在万科半年报中，安邦人寿还没有出现在万科前十名股东中，由此推算安邦人寿入股万科主要发生在第三季度。

▶估值偏低形成“价值洼地”

今年以来，房地产市场持续下行，不少房企销售困难，业绩下滑明显。险资为何在这个时候大手笔增持地产股，而且都是资产质量较好的龙头房企。多位业内专家指出，险资入股甚至控股房企，并不仅仅是财务投资，而是作为产业资本中长期深耕该领域。赛富不动产基金总裁王戈宏表示，在房地产市场比较成熟的美国，85% 以上的保险资金都会配置不动产，而且配置比例不低。这是一个行业趋势，未来中国也会出现这样的情况。保险资金投资策略首要考虑的是稳健、安全，相比股票、债券、黄金等其他投资品，房地产在保值增值方面相对最稳定。而且，中长期来看，房地产行业持续增长的趋势并没有改变。而在资本市场上，有竞争优势的优质房企估值偏低造成一定程度的“价值洼地”，这正是资本进入的绝佳机会。

▶险资入股引发房企警觉

作为资金密集型行业，房地产与金融的关系非常紧密。不过，大型金融集团想全面控制优质的龙头房企也可能并不会一帆风顺。一些房企的管理层对险资或其他资本入股已经引起警觉。金融街相关人士表示，安邦举牌金融街股权时，金融街管理层也曾与安邦沟通，但安邦拒绝透露收购意图，这也引发了金融街及其大股东对安邦的警惕。于是，在安邦系 4 月 28 日举牌之后，金融街大股东随即进行了两次增持，增持比例分别为 1.37% 和 1.82%。至 5 月 6 日，金融街集团和一致行动人合计持有股权达到 29.74%，以阻止安邦系的进攻。万科事业合伙人持续增持万科股票，就被认为是在对冲“野蛮人”的举牌风险。万科管理团队通过深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）认购的“国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划”和通过工会委员会两条路径来增持公司股票。

• 养老地产进入沸腾期 •

尚无成熟的养老地产商业模式

来源：《房地产业要参》

一方面是人口老龄化的提前到来让中国养老地产面临着巨大的需求，另一方面却是开发商并没有做好准备普遍面临着养老地产盈利难题。更有甚者，不少开发商打着养老地产的旗号卖房子。业内人士指出，尽管地产业已看到养老地产的商机，但一个成熟的、可持续且能复制推广的商业模式，目前还没有看到。

▶养老地产进入沸腾期

随着近两年政策的不断倾斜和刺激，养老地产由徘徊观望迅速进入沸腾期。大大小小的各类企业都对这块蛋糕垂涎不已。据行业知情人士透露，目前中国养老市场的商机约 4 万亿元人民币，而到 2030 年有望增加至 13 万亿元。因此，目前我国养老地产的格局形成了“保险系”、“央企系”、“房企系”三足鼎立的格局，而仅房企系中，就有逾 30 家企业已经在全国范围内拓展养老地产，全国投资规模已超过千亿元。正所谓，内行看门道，外行看热闹。在进入实操阶段的房地产企业中，不少房地产企业人士坦言，尽管不断刷新的数据论证着这个行业的美好前景，却由于拿地难、金融无法衔接、盈利周期过长、投入过大、模式不清晰、支付能力不足或无支付意愿等原因导致养老地产实际发展举步维艰。

▶以养老为名的“圈地运动”

不少房企表示，当今各类资本一窝蜂钻进养老行业，也并不是一件好事。如今，国内的养老地产市场可谓鱼龙混杂，一些企业从事的养老地产更像是一场以养老为名的“圈地运动”。正是由于目前是养老地产发展的试验阶段，其中一个突出表现就是开发模式呈现出混乱的局面。一些开发商打着养老地产的旗号，实际上就是低价圈地。同策咨询研究中心总监张宏伟指出，在土地价格日益走高的背景下，养老地产成为开发企业“圈地运动”的工具。按照国际经验，为了照顾好老人衣食住行，养老地产一般很小，300 亩已属很多。但在中国，建 300 亩养老地产，往往拿 1000 亩地，剩余 700 亩做配套和住宅开发，整体实现盈利。

▶尚无成熟的养老地产商业模式

保利地产相关人士认为，“养老产业”看上去很美，但通往美丽前景的道路并不顺畅。巨大的投入和缓慢的收益，使得养老产业发展必须依靠国家配套政策的大力支持。在国外，政府会在税收、土地取得、贷款等方面对养老地产给予一定的优惠，而我国目前无论是市场环境还是政策、标准的配套都难以支撑养老产业的全面发展。上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，中国养老地产面临的最大问题，从开发商的角度来讲，就是开发商在开发的过程中并没有想好开发模式和经营模式；从开发模式来讲，养老地产，除了房子设计会更加适合老年人，更主要的是依赖服务和配套设施，不仅要有医疗、交通等配套设施，还要有精神上的配套设施；从产业的角度来看，养老地产更多的是一个小社会，老百姓的观念需要转变，不要觉得去养老院就是低人一等。因此，尽管地产业已看到养老地产的商机，但一个成熟的、可持续且能复制推广的商业模式，目前还没有看到。

10 月多地频现高价拿地

房企拿地仍需谨慎

来源：《房地产业要参》

继“十一黄金周”以来的商品房成交回暖后，近日个别一、二线城市又现高价拿地热潮。业内人士指出，随着市场筑底特征明显，转暖迹象出现，这在一定程度上提高了房企拿地的积极性，不过断言当下土地市场已形成趋势性回暖，还为时尚早，房企拿地仍谨慎。

▶10 月多地频现高价拿地

继“十一黄金周”以来商品房成交回暖后，近日个别一、二线城市又现高价拿地热潮。

深圳今年以来土地市场几乎一直处于休眠状态，直到 10 月 22 日才在拍卖市场上出现今年的第一块宅地。10 月 22 日，经过 7 家房企近一个半小时的激烈竞拍后，龙光地产子公司金骏房地产以 46.8 亿元拿下龙华白石龙地块，楼面价 25094 元 / 平方米，溢价率 85.34%，无论楼面单价还是宗地总价，均创下深圳宅地拍卖纪录。加上建安成本和利润，业内人士预计该地块项目最终售价将达 3.4 万元 / 平方米，或将区域房价推至历史新高。

同一天，上海的土地市场同样热闹。当天，浦东新区张江南区配套生活基地 A3-04 纯宅地挂牌终止，共计 33 家房企领取了申请表，其中银亿、世茂、嘉华、三湘等 13 家公司参与现场竞拍。经过上百次竞价，三湘集团旗下三湘海岸管理有限公司联合康晟发展有限公司最终以 9.65 亿元的高价竞得该地块，楼板价达 26057 元 / 平方米，溢价率高达 93%。

10 月以来北京土地市场的热度也有所回升。10 月 17 日，北京门头沟区永定镇两宗经营性土地出让，其中 066 号地块吸引了 5 家房企现场竞拍，最终由保利首创联合体竞得，溢价率 35.2%；067 号地块更是吸引了 12 家房企参与现场竞拍，现场举牌 16 轮候即达到了价格上限，最终在 67 轮竞拍后由北京城建竞得，溢价率为 40%。两宗地块成交总价为 59.7 亿元。

▶房企或在一线城市“补仓”

一线城市住宅用地因为产品销售较快，受到开发商青睐，而优质的宅地更是房企拼抢的对象。关于眼下房企的拿地策略，链家地产市场研究部张旭分析，房企拿地的积极性与市场预期紧密相关，“9•30”房贷新政出台后，市场筑底特征明显，转暖迹象出现，这在一定程度上提高了房企拿地的积极性。

据伟业集团提供的数据显示，9 月所监测的标杆企业全国新增土地储备建面为 202 万平方米，环比下降 29.4% ，同比下降 86%。标杆企业拿地意愿减弱，投资热情依旧不足，这与房地产市场成交低迷的现状有一定的关系。不过，房企拿地在各类城市表现不同。9 月标杆企业在二线城市新增土地建筑面积约 81.05 万平方米，占比为 40%，较上月减少 13 个百分点。在三四线城市拿地 71.91 万平方米，拿地占比为 35.6%，较上月小幅下降。但标杆企业 9 月在一线城市拿地占比迅速攀升，拿地 49.3 万平方米，占比 24.4%。

中原地产首席分析师张大伟表示，相比三四线城市看得见的风险，房企更加扎堆一线城市，一线城市土地市场竞争依然维持着高热度，而信贷政策的松绑使得一线楼市已经出现了企稳的迹象，这种情况下，房企再次开始进入土地市场。随着各类救市政策的出现，四季度部分企业可能进

入土地市场期待抄底，部分热点地块，竞争将比三季度有所增强。

▶房企拿地仍需谨慎

不过，断言当下土地市场已形成趋势性回暖，还为时尚早。中原集团研究中心的数据显示，10 月前 20 天，40 个中原监测的重点城市土地成交面积仅为 148 万平方米，而 8、9 月份全月分别为 518 万平方米和 606 万平方米，且 8、9 月份均为今年土地成交量的低谷；土地溢价率同样没有明显回升，40 个城市平均溢价率仅 5%，是今年以来各月最低值。从数据来看，10 月全国土地市场不论量、价，均难言回暖。

莫尼塔投资房地产行业分析师赵大震也表示，由于销量转暖不足一个月，开发商的投资热情还没恢复，目前投资和新开工的意愿整体偏弱。不过，由于四季度开发商资金的回笼以及地方政策的土地出让计划，近期开发商的拿地意愿已有所回升。但多数开发商仍表示，更愿意选择在主要城市的核心区域拿地，以减少潜在风险。

CRIC 研究中心研究员认为，虽然一、二线重点城市拿地风险相对较小，但若盲目哄抢，风险系数将会骤增，即使在同一城市内，各区域土地场供求关系也存在较大差异。房企在拿地时，要谨慎评估风险，不可盲目从众，切忌想当然。在房地产市场进入“新常态”的大背景下，拿地必须结合区域存量及未来前景综合判断，在自己的能力范围内择优而取。

• 地价高企促联合拿地占比逐年提升 •

四种方式是主流

来源：《房地产业要参》

保利和首开联合体、旭辉万科永同昌联合体、万科和住总联合体、金地和中水电联合体、招商和华润联合体等众多的联合体活跃在今年的土地交易市场中。业内人士指出，地价高企、分摊风险等是房企联合拿地的主要原因，未来，联合开发是必然趋势。

▶地价高企促联合拿地占比逐年提升

近几年来，随着地价走高，房价纷纷“抱团取暖”，联合拿地现象越来越多。据亚豪机构统计显示，截至 11 月 2 日，2014 年北京出让的 90 宗经营性用地中 38 宗为两家以上房企联合摘得，联合拿地所占比重高达 42.2%，在 2013 年该比重也曾高达 37.4%，而 2012 年，联合拿地还仅占到经营性用地总出让量的 21.2%。由此可见，近两年，北京土地市场出让地块中越来越多地出现房企组团拿地的现象。

亚豪机构市场总监郭毅认为，北京土地一级开发成本居高不下，地价本就不断上涨，再加上国内二三线城市楼市供求矛盾激化，房企进军一线城市导致北京土地市场竞争激烈，进一步托高地价。而在商品房市场成交低迷、房企销售额普遍下滑的大背景下，在北京，没有任何一家房企具备垄断市场的实力，为了扩大市场份额只得相互联手。正是基于这些原因，导致近两年北京土地市场房企联合拿地的现象有所增加。

伟业我爱我家副总裁胡景晖也表示，合作拿地，首先是分担土地成本，提高整体竞价实力，土地总价较高的情况下，以往独立企业单一的竞争，在资金上往往压力过大。同时，还能分担项目运作风险。在地价上涨、楼市中长期趋势相对不乐观的情况下，联合拿地可在后续的项目运作上分摊运作风险。总的来说，合作拿地能够实现，主要是基于双方互利共赢的出发点的考虑，通过合作提高拿地的竞价能力。

▶四种合作方式是主流

郭毅表示，目前联合拿地的情况大致可以分成四类。

一是大房企间的强强合作，今年绿地和远洋、保利和首开、旭辉和当代、天恒和金融街、万科和住总等企业都曾共同拿地，这些大房企联手参与竞争的地块往往是位置较好的热地，房企联合出手的目的是为了增强土地市场的竞争实力、共同分摊市场风险。

二是同一房企的集团公司与区域分公司甚至是项目公司联合，如北京未来科技城开发建设有限公司和北京未来科技城置业有限公司联合体就曾在今年摘得昌平未来科技城的多功能用地，这样的地块往往对开发企业的资质有特殊要求，有了集团公司参与，无疑为分公司顺利摘地增添了砝码。

三是引入外来投资方共同拿地，如华润置地（北京）就曾与深圳市润鑫四号投资合伙企业（有限合伙）组成联合体，顺利拿下门头沟新城地块，引入外来投资方后，既为房企提供了资金保障，同时，又不会在后期项目开发中形成掣肘，可谓双赢之举。

四是引入外来技术方共同拿地，今年通州新城核心区 4 宗多功能用地就被远洋旗下的两家企业，北京中联置地、北京远洋新光商业与上海新光齐天投资管理合伙企业（有限合伙）联合竞得。

▶联合开发是必然趋势

在房地产市场出现新的态势之时，对原有的开发模式和思路战略不仅是新的挑战，更是对原有的经营理念产生了新的挑战。现如今的条件下，单枪匹马的企业无法在楼市的寒冬里游刃有余地见招拆招。于是，企业们只好收起各自的锋芒，找寻对方的优点，反省自己的缺点，联合开发实现优势互补，以更好地适应市场需求。联合开发的本质便是扬长避短，用各自企业的优势来制造更大的优势，最终实现利润最大化、效益最大化，进而促成企业共赢。

对于“地产联合体”，专家表示，联合开发不仅对于楼市的健康发展、大品牌的培育及楼市更好地走向成熟有着促进作用，也更能促进市场优胜劣汰的过程。楼市在逐渐走向成熟，这是人们愿意看到的。未来“地产联合体”还将长期存在，未来的市场是追求品牌、效益、利润最大化的市场，企业只有实现抱团联合开发才能够更好地适应市场。未来市场不仅在同业间强强联合、强弱联合，异业间也会实现联合开发。

强强联合，联合的不仅是资金，联合的还是观念、资源及整合后的格局共享。房企如何专业联合，是一个大课题，需要认真研读，认真去悟、去实践。专家也认为，开发商联合开发是一个趋势，是应对市场、资源重组、强强联合的过程。

楼市演变为局部过剩

当前存结构性问题

来源：《房地产业要参》

2011 年以后，中国楼市的供需关系已经发生改变，从此前的“总体偏紧，局部过紧”，已演变为“总体偏松，局部过剩”。业内人士指出，目前楼市正出现两大趋势，一是房企加大去库存化，另一个是调控逐步去行政化。

▶市场供应大于销售

近年来，国内楼市的供应增速快于销售的速度，局部地区确实已经供过于求。统计显示，过去两年多，全国商品房库存几乎翻倍。与 2010 年年中相比，最近 4 年来，全国商品房库存增加了约 190%。专家表示，近几年来市场供应量迅速上升，主要由 3 个原因所致。首先，为应对金融危机，2008 年国内释放大量流动性，但由于实体经济不振，大量的资金直接或间接地进入了房地产领域。其次，2011 年“新国八条”，祭出限购和限贷政策，并使得全国 40 多个城市开展限购。受此影响，投资房地产的形式也发生了变化，从直接购买房产过渡到购买房地产信托等。这些资金又进入房地产开发投资领域，成为供给资金。第三，从 2011 年开始，地方政府对土地财政的依赖程度明显提高，使得供给端的增长速度很快。

▶当前存在结构性问题

虽然市场供应充足，但仍存在结构性问题。专家表示，中国房地产市场结构问题未来会越来越明显。以前是供给不足，现在是结构问题。“结构性”体现在两个方面，一是人群结构，房屋在不同人之间分布不均；二是城市结构，不同城市的市场形态差异较大。一方面是供大于求。过去两三年，我国房地产市场的供需关系发生彻底逆转。多地出现的“空城”、“鬼城”表明，“去库存”将成为很多地方的难题。一线城市供不应求的基本面没有改变；而在二三线城市以及不少四线城市，供大于求的形势明显。另一方面是改善型和刚需仍未满足。目前中国房地产市场 80% 以上是自住型的需求，其中改善型需求占主体。全国 24-28 岁适婚人口 1.3 亿人，8000 万在城镇，5000 万在城市。城镇化率提高也会带来新的住房需求。

▶未来调控去行政化

过去，为抑制房价飚升出台限购政策，现在市场趋冷，大多数城市调整了限购措施，此外，人民银行和银监会也调整了限贷政策。住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌认为，过去十几年楼市调控始终盯着房价，认为房价的调控可以用行政的手段来控制。但实践证明，用限购限贷的办法可能在一定阶段发挥了作用，但是往往使市场的信号扭曲了，会把有效的改善型需求，甚至刚性需求也遏制住了，不利于经济的发展。近来各地相继松绑楼市限购政策，就是地方政府对楼市调控的“去行政化”，楼市调控正在从以政策为主导转变为以供需为主导。有关专家建议，房地产市

场在去行政化的过程中，应逐步完善相关的改革措施，建立房地产调控的长效机制。最终，通过市场规律的传导，达到调整市场结构的目的。

稳定住房消费成政策靶心

力促楼市理性平和发展

来源：《房地产业要参》

近日，国务院常务会议明确提出“稳定住房消费”，一连串新动向牵动人心。业内人士表示，这说明政府更加注重采取市场化手段引导房地产稳定发展，更加注重稳定住房消费对改善居民生活、推动结构调整的作用。

▶稳定住房消费成政策靶心

国务院常务会议近日又明确提出“稳定住房消费”，一连串新动向牵动人心。中国国际经济交流中心咨询研究部副部长王军分析认为，住房消费，一头连着房地产投资，关系到宏观经济稳定；另一头连着百姓居住及相关的家电、家具、装修等一系列消费，关系到经济结构调整，是非常关键的结合点。中国经济新常态下，通过稳定住房消费，推动房地产实现平稳转型，成为保持经济平稳健康发展、持续改善百姓生活的两全之策。国务院发展研究中心宏观经济部研究员张立群指出，稳定住房需求，需要稳定市场预期。现在的政策显然并非希望再次让房价“起飞”，而是希望通过引导预期，避免房地产市场出现“断崖”式调整。

▶刚需和改善型需求都比较强烈

稳定住房消费需要找准切入点，释放受限贷和限购抑制已久的改善型住房需求是顺势而为、再适合不过的切入点。中国房地产业协会名誉副会长朱中一表示，现在很多人需要进一步改善住房条件。这部分需求是比较大的，用好这部分需求，对盘活市场大有好处。支持自住型住房需求的方式更加多样。保障性住房大提速，9 月底全国城镇保障性安居工程基本完工套数已完成年度目标的 98%，保障性住房开发贷款同比增长超过五成。为激活沉淀的 3 万多亿元公积金，国家不仅新近推出了公积金异地贷款业务，而且将放宽提取公积金支付房租条件。张立群指出，要改善人民生活，必须改善居住条件。虽然中小城市房地产供大于求，但大城市住房还是比较紧张，刚需和改善型需求都还是比较强烈的，大有文章可做。

▶力促楼市理性平和发展

与以往政策一出台，市场往往立刻大涨或明显收紧相比，这次市场反应相对比较温和。一个月来，大城市问询和成交量虽明显回升，但房价并没有跟涨，而中小城市市场比较平静。毋庸置疑，中国房地产业已进入了深度调整期，但用什么手段主导、用什么节奏推进，决定着调整的成败。值得注意的是，一年多来国务院常务会议对“房地产调控”少有提及，这次也只是提出要“稳定住房消费”。王军认为，这说明政府更加注重采取市场化手段引导房地产稳定发展，更加注重稳定住房消费对改善居民生活、推动结构调整的作用。这次国务院常务会议提出“分批出台深化收入分配制度改革配套措施和实施细则”意味深长。同时，要通过房地产税等制度建设，逐步淡化房地产投资属性，使其回归满足住房需求的本性，最终迎来理性、平和的发展。

国内七成主题公园亏损

多元化待突破

来源：《房地产业要参》

我国主题公园产业发展始于华侨城于 1989 年在深圳打造的锦绣中华，但经过 20 多年发展，目前国内七成左右的主题公园还在为扭亏而努力。当环球影城等国际主题公园巨头纷纷入华时，恰逢国内地产业遭遇阵痛，“公园＋地产”成为国内主题公园推崇的一种主要模式，尽管“公园＋地产”模式在当前盛行，但是国内主题公园也开始了多元化探索。

▶国内七成主题公园亏损

继迪士尼落户香港、上海之后，又一个国际主题公园巨头环球影城花落北京通州。当国际主题公园巨头纷纷进入中国跑马圈地时，目前国内不少主题公园还在为盈利而努力。中国社科院旅游研究中心研究员魏小安表示，目前国内主题公园投资在 5000 万元以上的有 300 家左右，其中有一定品牌知名度、有良好经营业绩的主题公园只占比 10%，有 70% 的主题

公园亏损，20% 持平。业内人士建议，国内首先要严控打着主题公园旗号的圈地行为，其次就是减少地方政府的干预，让主题公园的发展充分市场化；最后是鼓励国内主题公园实现集团化运作，并注重品牌塑造，拓展收入渠道。

▶公园 + 地产模式盛行

当环球影城等国际主题公园巨头纷纷入华时，恰逢国内地产业遭遇阵痛，“公园 + 地产”的模式再次引发热议。在文化核心竞争力不足的情况下，“公园 + 地产”成为国内主题公园推崇的一种主要模式。北京世纪嘉晓科技有限公司高级经济顾问齐卿表示，“公园 + 地产”模式确实解决了一部分主题公园持续更新发展所需的资金问题，华侨城是比较成功的范例。但是在地产业处于低潮时，这种盈利模式就会遭遇考验。中国旅游研究院副研究员杨彦峰表示，有的主题公园盈利周期为 8 年左右，在国内文化创意产业还不成熟的时候，通过配套地产反哺主题公园发展，只要是市场化下的企业行为便无可厚非；在地产业遭遇波动时，企业自然会寻求突破，学习迪士尼和环球影城提高二次收入的比重。

▶多元化探索初现

尽管“公园 + 地产”模式在当前盛行，但是国内主题公园也开始了多元化探索。2013 年亚太地区排名前 20 的娱乐主题公园中，有 9 家来自中国；除了香港迪士尼公园和海洋公园，位于杭州的宋城公园也进入前十榜单，被称之为“黑马”。宋城演艺经营的文化类主题公园以“宋城”和“千古情”为主题，以“主题公园 + 文化演艺”为经营模式。今年 3 月，丽江千古情演出和丽江宋城旅游区开业；5 月，九寨千古情演出和九寨宋城景区面世，加之去年的三亚千古情演出和三亚宋城旅游区；宋城演艺已在三大旅游目的地完成异地项目复制，初步建立起一个全国性的旅游休闲平台。而在大连、青岛、天津、烟台、武汉及成都经营着 6 个极地海洋主题公园的海昌控股，是典型的主题公园和配套商用物业开发及运营商。齐卿表示，海昌控股和宋城演艺所要做的就是让主题公园的收入多元化，从而减少对地产或门票的依赖，这对国内主题公园具有参考意义。

公积金松绑接棒释压

房价下跌动力趋缓

来源：《房地产业要参》

为提振楼市，不仅是二三线城市将刺激之手伸向公积金贷款，连一线大城市也加入了公积金松绑的行列。相比商业银行信贷政策，各地对公积金贷款的松绑力度更大。各地救市政策不断，房企促销力度也在加大。在这种背景下，各城市库存压力正在减小，房价下跌压力趋于缓解。

▶公积金大力度松绑

政府对楼市的“救市”政策一波接一波地袭来。继各地限购松绑、央行“9•30”新政后，这一波袭来的“救市”工具则是公积金政策，相比商业银行信贷政策，各地对公积金贷款的松绑力度更大。目前住房公积金政策的“松绑”正在全国各地“开花”。

11 月 4 日，杭州余杭、南京、济南等多地同日发布“地方版”住房公积金新政，截至当日，今年全国已有超过 30 个城市调整公积金政策，除极个别外，绝大多数是趋向宽松，例如降低首付、提高额度、放宽二套贷认定、允许异地互贷等。

其中，河南、贵阳、沈阳将首套房首付比例调整为最低 20%。同时，二套房执行“认贷不认房”，且首付亦降至 30%。另外，多个城市调整了公积金提取条件，放宽公积金使用门槛。如扬州、杭州、成都、无锡等地，对已有一套住房并结清贷款余额的家庭，再购房执行首套房贷款政策。

业内人士分析称，公积金是地方政府的权限范围，在楼市低迷的背景下，地方政府通过放宽公积金政策，可以起到侧面刺激楼市的作用。调研机构的百城房价指数显示，10 月份全国百城房价下降幅度有所减缓，但仍然只有 27 个城市房价环比上涨，大多数城市的房价仍然在下滑，地方政府救市动机强烈。

▶集中在二三线城市

中原地产首席分析师张大伟认为，各地公积金政策的松绑对购房者的心理影响大于实际影响，30 多个城市的公积金新政大部分属于公积金政策的自我完善，对购房者心理层面的影响将会大于实际效应，与之前央行

放宽信贷、普宅标准调整、各地的财税减免等形成的政策叠加效应，将在一定程度上提振购房者入市信心，促进年内楼市成交的复苏回暖。

张大伟认为，目前公积金松绑政策主要出现在二三线城市，这类城市对房地产依赖度大，从截至目前的各种微调政策预期的效果来看，税收优惠以及限购、限贷放松将对市场短期造成井喷的利好，市场有望走出一波上行行情。

就在近日，一线城市也悄然加入了公积金松绑的行列。11 月 8 日，上海市公布了公积金贷款新政：对无住房公积金贷款记录或已结清住房公积金贷款的家庭，购买首套自住住房，执行首套房贷款政策。

按道理，地方的细则在大方向应该与国家层面的政策保持统一的步调。如今作为一线城市的上海率先为公积金政策松绑，北广深会否跟进自是引发业内的各种猜想。不过，到目前为止，北京、广州、深圳还没有出台调整公积金房贷政策。业内人士预计，上海作为一线城市代表，对房地产市场的心理影响比较大，预计还有其他城市将发布同类型松绑政策。

▶房价下跌压力缓解

各地救市政策不断，房企促销力度也在加大。在这种背景下，各城市库存压力正在减小，房价下跌压力趋于缓解。上海易居房地产研究院数据显示，截至 10 月底，监测的 35 个城市新建商品住宅库存总量为 28040 万平方米，环比增长 0.1%，同比增长 21.3%。这是今年 3 月份以来库存环比增幅最小的一次。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，今年第四季度以来，月度市场成交量开始出现环比回升，市场去库存的速度在适度提高，从一线城市及存销比在 15 个月以下的城市来看，市场基本面有可能会率先好转，年底将出现“翘尾”行情。但年底出现“翘尾”行情并不代表楼市已经回暖，也不代表开发商资金面已经不再紧张。背后可能蕴含着开发商更多的窘境，包括年底冲量阶段利润率难保、对于涨价“有贼心没有贼胆”、用房子抵扣工程款、内部折扣价销售给自己员工等等。

世邦魏理仕中国区研究部执行董事陈仲伟表示，房价未来可能会略微有下跌，但下跌幅度会减少。一线城市由于需求面大，未来住宅价格会企稳回升。一些库存量较大的三四线城市，房价继续下行的可能性仍然比较大。

·上市房企销售量价连涨三月·

市场明年或复苏

来源：《房地产业要参》

近日，链家地产市场研究部发布其监测的 31 家上市房企 10 月销售数据。10 月份，31 家上市房企销售额共计 1688.3 亿元，环比上升 13.9%。8 月、9 月，上述房企的销售额分也环比分别上升 20.9%、25.2%。上市房企销售额已经连续 3 个月环比上涨。业内人士认为，这反映出房地产市场出现企稳回升的趋势，明年市场有望逐步复苏。

▶量价连续 3 个月上涨

根据链家地产市场研究部统计，2014 年 10 月，万科、保利、恒大等 31 家房企总销售额为 1688.3 亿元，环比上升 13.9%，同比增加 16.5%。这 31 家房企前 10 月销售额合计为 12330.3 亿元，同比增长 8.2%。与此同时，自 8 月起房企销售均价也连续出现上涨，分别上涨 5.6%、8.1%、1.2%。链家地产市场研究部张旭表示，10 月房企销售额环比保持 10% 以上增长主要有两个原因：一方面，季节性因素影响明显，9、10 两月为传统销售旺季，十一假期更是已经成为房企的黄金营销期，房企的推盘及优惠力度更大；另一方面，政策利好促进需求释放，继三季度起二三线城市限购相继放松后，“9•30”房贷新政的出台又从贷款方面对市场形成刺激，且政府此轮救市举措短期内对于需求的撬动作用更为明显。

▶市场明年或复苏

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，从大型房企 8、9、10 月连续 3 个月的销售数据和部分城市的成交量来看，一线城市和少数二线开始复苏了。复苏的第一个指标就是成交量，价格是有一定滞后性的。不少城市的库存量依然较大，房企也不敢提价。但是只要量开始复苏，且持续几个月，价格就会止跌，甚至部分城市会反弹。目前来看，全国楼市正在筑底，在明年的上半年可能将走出底部。万科相关负责人曾表示，随着市场景气实际好转，四季度有希望看到房价软着陆。如果能把过去房价惯性上涨的不健康因素矫正，明年销售、推盘、开工都会回到比较健康的局面，市场就能够得到恢复。

▶行业集中度继续提升

链家数据显示，从房企销售目标的完成情况来看，前 10 月目标完成率超过 80% 的有 5 家，分别为恒大地产、中海地产、融创中国、绿城中国、越秀地产。截至 10 月底，恒大目标完成率已达到 97.5%，率先超额完成年内业绩目标已无悬念。此外，绿城、中海、越秀、融创也有望继恒大后完成全年目标。不过，瑞安房地产、保利置业、建业地产、新城 B 股、雅居乐、碧桂园、世茂房地产等 7 家房企目标完成率低于 72%，完成全年销售任务难度较大。张旭认为，从今年以来各房企的表现情况来看，分化愈加明显。虽然行业处于下行周期中，但部分房企仍然保持了稳健的发展，尤其是龙头或大型房企。不过，大部分中小房企不具备上述优势，业绩和利润不可避免地受到行业调整而下滑甚至亏损，市场份额也不断下降。

• 北上广深或将试水房地产信托投资基金 •

可成为做空房地产工具

来源：《房地产业要参》

近日有业内人士透露，有关部门或正制定 REITs 试点方案，首期有望在北京、上海、广州、深圳四地试点。此次高层吹风有望令 REITs 新政真正落地。此轮 REITs 试点的主要方式是公募，而不是上一次试点框架中开列的私募。未来有望通过交易所挂牌交易，建立一套透明的运行和监管机制，为以后“真 REITs”向非政策性住房领域拓展打好基础。

▶北上广深有望先行试水

根据住建部和有关部门的部署和要求，北京、上海、广州、深圳四个特大型城市，正在根据本地实际情况，分别编制 REITs 试点方案，试点方案有望于近期初步编制完成。试点方案编制完成后将听取住建部和有关部门的意见，进行修改之后，北京、上海、广州、深圳有望先行开展 REITs 发行和交易试点工作。房地产开发企业长期面临的融资难问题，将看到“彻底改观”的希望。有消息人士透露，北京、上海、广州、深圳四个城市编制 REITs 试点方案的工作，是在住建部等部门统一部署之下进行，实际上是一次“自上而下”的金融创新工作，这与以往“自下而上”的 REITs 创新性实践，都有较大的不同，最终效果也会不一样。

▶本次试点有望形成一些突破

央行于 2009 年年初初步拿出了 REITs 试点的总体构架，并初步拟定了“REITs 试点管理办法”。但是，在当时央行的 REITs 试点总体框架中，REITs 仍以信托的方式发行，不在资本市场或形态类似的公募市场挂牌交易。由于央行 2009 年的 REITs 试点框架并未赋予其公募属性，且只能在银行间市场流通，其带来的融资渠道变化意义不大，因此，在市场实践中应者寥寥。对于房地产开发企业而言，需要等待 REITs 更实质性的作为融资渠道出现。而本次试点，有望形成一些突破——本次住建部部署北京、上海、广州、深圳四城市编制 REITs 试点方案，实际上是作为“积极培育房屋租赁市场，要构建完善的房屋租赁市场体系”下的一项工作进行的，而这项工作是未来一段时间，中央政府针对房地产市场主要工作思路。

▶可成为做空房地产工具

业内人士指出，推出 REITs 在当前市场环境下无疑利大于弊。但通过 REITs 来帮助房企解决现金流的同时，考虑到市场供大于求的现状仍未改观，如果管理不当，也有可能引发负面问题。一旦 REITs 在二级市场建立成熟了，它也可能成为一个做空房地产的工具。上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示，楼市进入一种更为稳定的预期，REITs 的推出才可能产生正面影响。而如果物业仍有升值预期，但 REITs 的收益却相对较低，可能同样起不到应有作用。有分析人士指出，我国此前在房地产资产证券化的推动上并不顺利，主要是投资周期长以及收益率较低。未来新版 REITs 有望引入地方政府的国资房企或城投公司，他们承接了大量保障性与政策性住房的建设，也是资产打包的绝好资产。

• 中房协：商务写字楼市场萎缩和过剩期将持续 5 年 •

来源：《房地产业要参》

近日，中国房地产业协会首次发布了“中国商务写字楼指数”，该指数由戴德梁行作为技术支持，与中房协商业和旅游地产专业委员会共同研究建立。

指数研究结果显示，2014 年第三季度，北京、深圳和南京三个城市打分分值最高，市场综合表现最为强劲，被归为一类城市。成都、天津和重庆三个城市被置于六类城市，这些城市的高端写字楼市场面临着较大挑战。

报告指出，自 2012 年以来，中国高端写字楼市场每年的新增供应量均已超过吸纳量，供过于求。而这一过剩状况将一直持续到 2019 年。

在测评中，中国商务写字楼指数依据对各城市的打分分值而将 16 个城市分为六大类。一类城市的写字楼市场，是从业主角度来讲租赁需求最为强劲的市场，包括北京、深圳和南京；二类城市的写字楼市场走势平稳，如上海、广州；三类至五类城市的写字楼市场容易被各种因素影响而产生变化，如杭州、大连、武汉、厦门、青岛、西安、沈阳和长沙；六类城市的写字楼市场因供需失衡而难以被快速吸纳，包括成都、天津和重庆。

总体上来看，广州、杭州、南京、上海浦东的商务写字楼市场以后不会有太大波动，租金不会跌。反而是北京、深圳要看施工速度，可能再过三四年会有压力和完工浪潮。重庆的浪潮已经到了，广州的浪潮在 2012 年已经过去了。而天津的 GDP 主要是靠物流和高科技带动，不是第三产业带动，天津作为北京“后勤部”，不需要那么多的商务写字楼，以后三四年压力不会变小。







时事评论

时事评论

银行为何成了楼市松绑的阻碍

来源：《房地产业要参》

央四条发布已近一个月，该通知所述“对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍”，迄今未见银行开闸。

房贷利率七折一去不返，恰与近期各地纷纷松绑房地产调控成鲜明对比。为什么曾经一度被银行视为“香饽饽”，并且在过去很长时期内充当房地产价格扶摇直上最重要推手的个人房贷一反常态，反而成为当下楼市复兴最直接的制约因素呢？

这可以看作我国市场化进程成果的反映，起码包括以下三方面市场机制决定性的作用。首先，虽然自 2004 年 10 月起，央行即已完全取消银行贷款利率上限，但是融资成本的重心上移，还是要归因到近年来存款端发生的一系列变化，譬如 2012 年 6 月起，金融机构存款利率可上浮至基准利率 1.1 倍；再譬如银行理财和信托等融资性表外业务异军突起，原住户存款中的相当一部分已基本实现市场化定价，并对银行表内存款形成越来越大的分流压力。

国际经验表明，无论发达国家还是发展中国家，其利率市场化初期阶段，存款利率与贷款利率通常会出现同步上升趋势，因为金融机构在不断倒逼的价格机制、竞争机制驱动下，势必只能将其吸纳的成本越来越高的负债资金，更多地投向高风险、高利率贷款领域，这其实也正是为什么不单单是房贷，中国的整体融资成本在近来企业投资意愿趋降的背景下，反而呈现较显著升势的原因所在。

其次，虽然中国的货币总量仍显过剩，但由于近来外汇占款出现连续、快速回落，再加之货币政策基本思路已着力转向“保持定力”、“盘活存量”，因此货币增量收缩态势尽显无遗。譬如最新统计显示，中国第三季度社会融资规模为 2.27 万亿元，不到第二季度的一半，其中 9 月份约为 1.09 万亿元，比去年同期减少 20% 以上。结构性的“钱荒”，实则已成为中国扭转债务软约束必须承受的阵痛之一。

第三，“首套普通自住房”这一明显带有政策性意图的“优惠”对象矛盾于银行商业化取向，同时中国的房地产市场价格泡沫也已进入挤压阶段，因此不客气地说，这种指向明确的“定向宽松”，从其发端起就与市场规律背道而驰。

利率市场化的核心，就是要建立由市场供求决定金融机构存、贷款利率水平的利率形成机制；当然另一方面，支持首套、自住，以及改善性住房需求，又是理当坚持的以公平为导向的政策诉求。这两者间不应该出现相互排挤，或者为了一方牺牲另一方的情况，真正可行的办法，还是应该由地方政府依据各地实际，在自身职能范围内通过公积金、贴息、退税、减税等方式，统筹兼顾效率与公平。

融资贵比房地产问题更可怕

来源：《房地产业要参》

中小型房企出路何在，是当下房地产行业梗噎的话题。解决中小房企融资问题既是扭转中小房企生死的关键之举，又是部分中小企业急需解决的“硬伤”。业内人士表示，在当前形势下，房地产基金替代银行等传统融资渠道方面，发展空间巨大。同时，融资难、融资贵不仅对当前企业的生产、财务成本造成影响，而且对中国未来的经济增长、金融稳定造成严重威胁。

▶一、金融对中小房企支持减弱

1、金融机构对中小房企支持减弱

当下，我国经济结构深化改革与转型继续推进导致经济增速下滑压力加大，房地产投资增速下滑，楼市亦供大于求，已进入触底阶段，房地产行业面临银行从紧、信托降温、私募过窄的局面。中小型房企更是受困渠道单一、再融资能力差、资金能力有限、大企业垄断等严酷现实。

对于中小型房企融资现状，某投资机构人士表示，目前地产公司的融资渠道主要有银行贷款、委托贷款、信托融资、REITs 等，大型上市房企还可以通过发行公司债、增发股票、优先股等方式融资。对中小房企来说，其融资渠道相对较窄，在资本市场的议价能力较差，往往不得不承受

更高的融资利率。

银行对房企的贷款要求企业满足“四三二”条件。“四三二”条件，具体是指地产商必须“项目四证齐全、企业资本金达到30%、开发商二级以上资质”。往往只在项目的中后期支持力度更大，同时银行贷款额度较紧，中小企业较难获得充分的支持，银行的审批流程也相对较长。另一方面，银行的融资利率相对较低，目前是房产开发最主要的融资方式。

在开发商资金日趋紧张之时，部分商业银行透露出适度宽松的机会。然而，这些机会依然青睐于在银行“白名单”之内的大型房企、国有房企等，中小房企则难以挤进其中。

与此同时，随着银行对房地产投资提高警惕，房地产开发贷款的利率出现一定提升，房企融资成本逐渐加大。尤其是三四线城市的项目，从银行“输血”难上加难。

信托贷款对房企同样要求“四三二”条件，但是通过股权、权益投资等方式也可以直接投资房产项目的前期拿地开发等。近期随着房地产市场的调整，信托公司也主动收缩了房地产业务，对项目位置及融资方资质的要求更加严格。

从目前的市场情况来看，多家信托经理都表示，信托公司对房地产业的审核标准愈发严格，中小型房企从信托融资的成功概率越来越低，多数信托公司已经停止接受偏小型房企的项目融资。

对基金子公司来说，对房企的支持少了许多监管限制，更加灵活。可以通过委托贷款、股权、权益等各种方式投资于房产开发的各个阶段。但是，由于基金子公司资管运行时间较短，项目获取能力以及市场认可度相对较低，其主动管理业务较少，目前主要是以通道业务为主。

针对中小型房企融资，房地产基金公司更为看重中小型房企的抗风险能力以及项目的成长与盈利能力，以及融资企业的成本控制和回款能力是否优异。

2、信托降温中小房企融资难度加大

用益信托的统计数据显示，9月地产信托的发行呈持续降温之势，48款地产信托共募集资金136亿元，规模环比下滑16.6%，也是今年以来的新低。

上海某信托公司地产金融总裁表示，就目前市场情况来看，中小型房企融资成功率比以前会低很多，信托机构审核较以前更为严格，虽然政策层面陆续出台利好消息，但是总体还是一个趋紧的态势，偏小型的房企从信托很难能拿到资金，基本上不接受三四线城市的房企融资申请，对一二线城市的中小型房企还要看是不是当地的龙头企业，产品是否属于快速去化类型，企业本身的操盘能力是否强，抵押物是否优质。

对于项目的投资偏好，他认为金融机构更多愿意选择现金流好的标的。信托公司对酒店、商贸等不可分割出售的项目比较抵触，对于中小型房企的投资更看重其抵押物价值。同时降低抵押率，从过去50%-60%降低到30%，对评估机构的界定更为严格。旅游、养老地产目前多是噱头，追根溯源是要看土地的性质，看融资的资产是什么样的物业形态。

如何缓解中小型房企资金承压的困境，业内人士分析指出，对于一些优质的中小型房企来说，融资渠道相对比较丰富，可以通过信托，券商资管、资产管理公司等渠道来获取资金。

专家表示，对于多数中小型房企来说，目前只能更多地去对接小型基金子公司、有限合伙以及资管公司拿一些高成本资金。融资是通过外部获取资金，获取资金的代价比较大。未来中小型房企融资更多变化是自身业务模式的调整和优化，例如准备运作地块缓建，一些项目和大型地产公司进行合作开发。

目前房地产还无法摆脱其金融属性，但又不是单纯的资本运作，在资本杠杆受限的情况下，加快资产周转及提高项目净利润，提高自身造血能力是根本之道。

▶二、房地产基金并购是机遇

对于中小型房企而言，主要面临着渠道单一、再融资能力差，资金能力有限、大企业垄断两方面的困境，这对房地产基金而言，意味着更多的机会和选择。

长富汇银投资基金管理（北京）有限公司总裁张保国表示，在当前环境下，大多数房企将无法从传统的融资渠道获得足量的资金。作为房地产企业融资的重要补充渠道，在此行业调整之际，将迎来新的市场机会。房地产基金在替代银行等传统融资渠道方面，尚有很长的路要走，发展空间巨大。

随着行业调整的到来，房地产行业内的资源整合也将逐步加快，

2011 年房地产行业曾经出现过的整合、并购的热潮将会重演。统计数据表明，全国百强房企市场销售额占有率 2008 年是 21.79%，2013 年虽已达到 30.7%，但和主要发达国家仍有很大差距。资料显示，美国房企十强市场占有率已在 30% 左右。显然，行业的集中度仍有待提高。一大批专业度欠缺、实力较弱、资金链薄弱的中小型房企将会濒临破产、倒闭、被并购而遭淘汰出局，房企总量会明显减少。行业调整期，危险与机遇并存，这既是房地产业并购的机会，也是房地产并购基金发力的重要机遇。

未来房地产并购市场的竞争将更为激烈，大房企、大金融企业在房地产市场份额上的竞争将越来越多地借助于并购型房地产基金，使得房地产并购基金大有用武之地。

对中小房企来说，认清自我，准确的市场分析，完善的融资计划，充足的保障或将是赢得资本青睐的重要砝码。

▶三、融资贵比房地产问题更可怕

专家表示，长期以来中国的利息率偏低，从经济学上来讲存在着金融抑制的现象。但是自 2013 年以来，中国经济增长速度下降，利息率却在上升，换言之就是企业的融资成本在上升。从短期来看，这是企业融资难的问题，看得远一些，则涉及到中国金融的稳定。有三个事实值得注意。

第一，中国企业的负债率非常高，也就是所谓的杠杆率非常高。杠杆率可以用公司债务对 GDP 的比来衡量，根据社会科学院和其他机构的研究成果，中国企业的杠杆率是 120%-150% 左右，可能是世界第一。根据标普提供的研究成果，中国企业的债务总额超过 14 万亿美元。美国才是 13 万亿美元，说明中国企业债务问题非常严重。

第二，中国企业的利润率非常低。根据官方的统计数字，5000 个大的非金融公司，平均利润率一般是在 7% 左右，中国 500 强的平均利润率是 2% 多。

第三，企业的融资成本在快速上升。中国 5000 家制造业的平均利润率是 6% 多，融资成本是 6% 多甚至 7%。这三个事实加起来，你会发现企业的杠杆率会越来越高，可能形成恶性循环，导致危机。

专家分析认为，融资难、融资贵不简单对当前企业的生产、财务成本造成影响，而且对中国未来的经济增长、金融稳定造成严重威胁。房地产相关贷款在银行的贷款总额中所占的比例仅仅是 20%，更何况房地产价格下跌不会导致所有的房地产按揭贷款都成为坏账。虽然房地产是一个非常值得关注的问题，但是从数字上来比一比，融资难、融资贵的问题更可怕。

专家指出，要想根本解决融资贵、融资难问题，就必须靠金融改革。十八届三中全会已经提出了相当完整的纲领，主要内容实际上是四个。第一是完善人民币汇率市场化的机制。第二加快推进利率市场化。第三健全反映市场供求关系的国债收益率曲线。第四资本项目自由化，解决人民币的可兑换问题。其中，第二和第三是一致的，可以把它归为一个东西，讲利率市场化，其中一个目标是要建立国债收益率曲线。

这四条内容是完全正确的。比如说市场利息率的市场化。当前中国存在着至少三个基准利息率，央行公布的存款贷款利息率，国债收益率，还有 SHIBOR，这是不正常的。要想对金融产品定价，就要有一个基准利率。基准利息率是定价的基础，没有它就会造成乱定价，就会造成各种各样的套利活动或者寻租活动，增加中介成本，让借贷双方的很多时间、精力、资源都浪费在这个方面，而不是服务于实体经济。所以中国确确实实应该尽快建立这条收益率曲线。

• 公积金新政引发猜想 •

效果如何尚待观察

来源：《房地产业要参》

近期，住房公积金贷款政策接连释放重量级利好。因为时间上与前不久央行调整住房信贷政策上形成“巧合”，此次公积金政策调整被业内广泛解读为“救市组合拳之一”。 不过，业内人士认为效果到底如何尚待观察。

▶刺激楼市

10 月上旬，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》。其中规定，职工连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，可申请住房公积金个人住房贷款。新政还将取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构

担保等收费项目。而住房公积金缴存异地互认和转移接续，以及异地贷款业务，也有望获得实质性推进。一如中原地产首席分析师张大伟所言：“楼市已经酝酿又一波救市政策”。业内普遍认为，一系列放宽公积金贷款条件的政策，无疑是“在此前的政策松绑基础上进一步刺激楼市”。照业界比较流行的一个观点来说：第一波救市大幕是从今年6月取消限购拉开的，第二波则是各地要求银行松绑限贷，以央行的全面口径放松为特征。第三波是各地增加购房补贴，调整税费收费政策，要求公积金降低首付等。

▶改善预期

清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示，公积金异地互认或激发外漂族回家置业潮。大城市和特大城市务工的农民工，绝大部分人都希望能用挣到的钱回户籍所在地的中小城市或城镇购买住房。由于住房公积金不能异地贷款使用，以往进城务工人员很少使用公积金。而如果住房公积金哪儿都可以缴、哪儿都可以用，就可能进一步扩大住房公积金制度覆盖面，提升制度的公平性。链家地产市场研究部首席分析师张旭也认为，在职工跨地区流动日益增强的当下，公积金异地互认政策落地有着重要的“民生”意义。比如京津冀一体化进程中，越来越多工作在北京的河北人或天津人可能选择回原籍购房。

▶效果待察

因为时间上与前不久央行调整住房信贷政策上形成“巧合”，此次公积金政策调整被业内广泛解读为“救市组合拳之一”。对于其救市效果，有关专家意见不一。中国房地产研究会副会长胡志刚表示，目前各城市公积金中心尚没有实现联网，真正实现异地业务还需要一个过程，新政到底能释放出多少有效需求还是个未知数。此次政策调整更多是在预期上影响楼市，会对楼市预期产生一定的稳定作用，当前市场依然处在去库存调整期，估计未来楼市不会有大波动。同策房产咨询股份有限公司研究部总监张宏伟认为，此次出台的公积金新政主要刺激了低收入者的刚性需求，对于提振房地产市场会有一定的作用，但单纯靠此刺激市场活跃度、刺激入市，作用是微乎其微的。相对而言，契税、个税等对百姓购房影响更大。

• 税费改革也应成为楼市新常态 •

来源：《房地产业要参》

市场低迷背景下，任何一项与房地产稍微有关的新政发布，都会引来市场广泛关注和过度解读，这已经成为长期以来中国房地产市场的一种“思维惯性。”

在同样面对楼市波动问题上，眼下的“行政”强行干预正逐渐弱化，更多是在发挥市场自身调节作用的基础上，适时适当利用金融、税收这些辅助性手段做必要性补充。

现在各个行业都在讨论并学会接受和适应经济“新常态”，其最基本的特征是经济增长速度的转换。当前，经济发展的内在支撑条件和外部需求环境都已发生了深刻变化，所以经济增长速度必须进行“换挡”，经济增长目标也必须向合理区间进行“收敛”。

对房地产行业而言，既要保持在发展战略上的平常心态，稳妥应对目前各种不确定性因素给房地产市场带来的冲击，又要在战术上主动作为。以此次公积金政策调整为例，在行业步入白银时代、不再拥有爆发式赚钱机会的新常态下，借机进行长期以来积压过多的税费问题的改革，也是促进行业长远健康稳步发展的重要战略性选择。

毕竟，影响购房者入市的不光是大的信贷政策，还有沉重的贷款负担、收费项目过多、贷款流程复杂等政策落地细节不合理问题，以致于让很多人陷入贷款难甚至贷不起的境地。就拿住房公积金个人住房贷款来说，据统计，保险、公证、新房评估和强制性机构担保4项收费目前已占到贷款总额的3‰到8‰不等，此次取消这4项长期存在又广被诟病的中介费用，显然表明政府在规范住房贷款市场秩序的改革力度在加大。

其实，需进一步加快税费改革的远不止住房公积金贷款领域，在房地产开发的土地买卖、贷款、工程招投标、工程质量查验等各环节，需要大力进行税费改革的还有很多。

依照当前税制，涉及房地产开发企业的税费有11种，还有很多诸如渣土外运费、燃气管网分摊费、自来水新建管网费等非地产一线人员甚至没有听说过的杂费。统计数据显示，算上各类杂费，房企税费支出大致是

净利润的 2 倍左右。

显然，这些高税费最终必然转嫁到房价上。许多人可能不了解的是，在房企背负沉重的高额税负的同时，也有过半企业享受着名目繁多的各类政府补贴，可谓乱象丛生，由此也给一些腐败行为培养了温床。中央纪委监察部网站于 10 月 10 日开设专栏，陆续公布的 2014 年中央巡视组第一轮巡视整改情况显示，房地产领域是官员腐败的重灾区。

因此，在政府大规模行政救市可能性不大、房企利润空间逐渐被压缩成为楼市新常态的同时，房地产行业针对自身一些不合理税费的改革也应该成为新常态，只有这样才能真正实现“标本兼治”。

新政举市暖冬或再现

多数房企“没有涨价计划”

来源：《房地产业要参》

密集的“救市”新政出台，终于令楼市在 10 月份转了风向：成交量环比快速增长。业内人士表示，新政举市暖冬或再现，国内机构对楼市前景乐观情绪高涨，但房地产市场仍然处于调整期，“去库存”仍然是重中之重，多数房企“没有涨价计划”。

▶新政举市暖冬或再现

自今年 4 月份南宁松绑限购开始，中国房地产调控政策在松绑的道路上越走越远。但由于松绑限购更多是基于地方政府层面，且不涉及四大一线城市，因此，对全国楼市成交的刺激作用并不明显。

进入“金九”，开发商推货力度明显加强，随着年底临近，完成今年销售目标的时间越来越短，开发商“毕其功于一役”的心态越来越明显。可惜，市场并没有因开发商的推货量增加而有所改变，买家持币观望心态明显，开发商的热情与消费者的观望形成鲜明对比。

正所谓“祸兮福所倚”，9 月份的低迷成交导致了更大力度的救市，并且是从地方到中央层面的救市。虽然救市效果在“十一”期间未见明显体现，成交量同比依然下滑，但“十一”过后，楼市风向终于转变。中原地产的监控数据显示，10 月份楼市持续升温，国庆长假后，所监测的 54 个城市的商品房成交量连续三周呈上涨之势。监测的 41 个重点城市商品房成交数据同样显示，从 10 月 6 日至 26 日连续三周成交量环比上涨。广州同样是一个鲜明的例子，房产数据中心统计显示，10 月 1 日 -26 日，广州一手住宅网签量为 5645 套，环比 9 月 1 日 -26 日的 3726 套大涨 51.5%。这种风向的转变，还体现在开发商的心态上，10 月份，开发商悲观情绪有所减少，乐观情绪抬头。

▶乐观情绪高涨

救市政策陆续出台、成交量不断上升，并没有改变外资机构对中国楼市的悲观判断。近日，Fulcrum 资产管理公司董事长加文·戴维斯在其文章中继续老调重弹——中国楼市正面临崩盘。

与此相反，国内机构对楼市前景乐观情绪高涨。兴业证券分析师刘建刚认为，按揭贷款逐步宽松，对地产行业形成中长期支撑的趋势并未改变，尤其是 9 月末央行限贷政策的变化和支持按揭贷款资产证券化等表述来看，中国商业银行将中长期提升按揭贷款占总贷款比重，支持房地产行业的长期繁荣。从美国和日本等国的经验来看，房地产市场大周期的唯一决定因素就是资金，按揭贷款的安全性将使得银行在利率市场化背景下持续增加按揭贷款配置，即银行的资金将持续大规模流入房地产市场，MBS 的推出将加速这一趋势的演化。房地产市场的发展空间将大幅超越当前市场的预期。

国金证券分析师曹旭特认为，未来房价的走势也会被逆转，目前反映供求关系的去化周期和批售比仍处于历史峰值，按行业自身的规律，今年第四季度开始房价应该出现调整，但在政策外力下，房价难免在明年再次反弹。

针对今年的市场形势，多数开发商下调了今年的任务，但要完成还有些差距，肯定都会抓紧最后一季度卖房。多数房企看好新政对市场尤其是改善性住房需求的刺激作用，他们认为，年底前房市将会出现转折。

▶多数房企“没有涨价计划”

毋庸置疑，房地产市场仍然处于调整期，市场基本面并没有因为政策松绑而出现明显变化，“去库存”仍然是重中之重。同策咨询研究部总监张宏伟表示，央四条“靴子落地”有助提高市场去化速度，有助于部分城市市场成交量出现年底“翘尾”行情，但从实际落地执行情况来看，“惜

贷”基本面并没有实质性改变，这并不利于市场基本面出现实质性好转，这就决定去库存仍然是市场主旋律。

事实上，在限贷松绑政策刚刚出台之时，许多楼盘就迫不及待地“喊涨”，那么房价真的涨了吗？其实不尽然。除部分楼盘价格回调外，多数项目表示“暂时没涨价计划”，去库存、抓业绩仍是当下的主要目标。由于指标大，房企不敢贸然涨价，“喊涨”很大程度上是一种营销策略，以涨价为噱头，制造恐涨氛围，促进购房者积极出手。

易居中国执行总裁丁祖昱表示，楼市接下来的销售一方面在限贷放松上不能过于乐观，口径上不要给客户过高期望，否则必然导致客户的观望等待，反而起到负面效果。相反，在贷款利率没有到位的情况下，可以采取一定营销手段，比如适当贴息来促进成交。另一方面，继续保持价格上的给力。在供大于求没有得到改善的情况下，开发商在价格上还是应该保持积极进取的态度，继续以价换量。

• 行政调控开始陆续谢幕 •

来源：《房地产业要参》

随着楼市进入调整期，房价逐渐趋于平稳，今后，行政调控将逐渐退出舞台。住房和城乡建设部新闻发言人倪虹日前表示，用市场的手段调控市场的问题，将是下一步楼市调控的主要方向和手段。多位专家表示，住建部表态释放信号表明，我国楼市行政调控开始陆续谢幕，经济手段分类调控将是大势所趋。同时，只有回归市场的房地产才更有利于未来长期发展。

▶一、房地产投资增速放缓

以“限购”“限贷”为主的中国楼市“限”字辈调控，已经掌控了楼市三年多的时间，上半年，限购政策的决定权由中央下发到地方政府，许多城市的限购政策松绑，下半年，三部委联合发文，住房贷款首套房认定标准松绑，利率下调，标志着楼市“限”字辈调控逐渐退出历史舞台。

在房地产市场方面，今年以来，我国楼市量价齐跌，降温超出市场预期。据统计，从 5 月份起，70 个大中城市平均房价首次出现环比下跌。

9 月份 70 个大中城市新建商品房价格环比全面停涨，环比最大降幅 1.9%，与去年同期相比，70 个大中城市住宅价格下降的达到 58 个，同比最大降幅 7.9%。

房地产开发投资增速和贷款增速也在放缓。据国家统计局的数据显示，今年前三季度，全国房地产开发投资 68751 亿元，同比增长 12.5%，增速比上半年回落 1.6 个百分点。住宅新开工面积下降 13.5%，住宅销售面积下降 10.3%。

央行发布的报告显示，截至三季度末，中国主要金融机构及小型农村金融机构、外资银行人民币房地产贷款余额 16.74 万亿元，同比增长 18.2%，增速比上季末低 1 个百分点。

目前，市场向好因素增加，比如首套房认定标准放松，政策支持力度加强等，业内人士预计楼市未来将“量增价稳”。中原地产首席分析师张大伟分析，房贷新政释放了大量需求，起码可以增加 30% 的可购房人群，这一政策的松绑效果相当于限购松绑影响的 5 倍以上。他预测，整体四季度依然会是量增价稳的市场形态。

某房企销售总监表示，四季度才是房企真正发力的节点，前三季度，面对和去年不一样的行情开发商还在观望，但现在市场和政策风向已经明确，再加上企业有年底考核压力，四季度将放量冲刺，且大家都有一个共识，舍价求量。

▶二、楼市调控手段转向

1、淡化行政干预明朗

有关业内人士称，为抑制曾经过热的房地产市场，国家出台了一系列调控措施。之前，新一届政府的主导思路是要求在结构性改革中，实行去杠杆化和以短痛换取经济长期可持续发展的潜力。在这一主导思路下，房地产市场的调整势在必行。

现在，市场发生了变化，中国国际经济交流中心信息部部长徐洪才表示，过去，为抑制投机性需求，防止房地产市场过热，国家采取了行政干预手段。现在，有些地区供过于求，三、四线城市房价下跌。为维护市场平稳运行，保障市场不能大起大落，同时，也为了解决房地产拖经济增长后腿的问题，需要因时制宜，放弃特殊时期的行政干预手段，让市场机制发挥作用。

中国房地产研究会副会长胡志刚表示，运用政府的行政力量来对市场实施干预，短期内能够收到立竿见影的效果，但长期来看，市场的力量是难以战胜的。房地产市场需要在行政调控之外“呼吸”的空间，这与本届政府想要还市场一定自发调整空间的工作思路相吻合，而解决房地产市场问题的真正“良方”还是应该来源于市场。

专家认为，行政性干预手段是阶段性政策，需要逐渐淡出市场，楼市最终要建立一种以市场规律为核心的长效调控机制。破除对行政手段的依赖，不追求一时的效果，而是追求长期的稳定发展，相信这才是中央对于房地产市场调控的新认识。

在房价深度调整之时，此前出台的行政性调控政策也陆续退出。11月2日，住建部副部长齐骥在国务院回访督查调研组对住建部进行回访时表示，近期的房地产市场政策主要是借市场调整的窗口期，把一些行政色彩比较浓的干预措施尽可能剔除。

以一线城市此前出台的限购政策为例，齐骥表示，这类干预迟早要离开房地产市场。目前，除了几个特大城市由于人口规模控制问题没有放开之外，大多数城市已经把几年前推出的限制购买措施进行了调整，这也是让房地产市场回归市场化。

2、长效机制稳步推进

当前房地产市场分化格局日渐明显，一、二线城市需求仍旺，三、四线城市供过于求，过去“一刀切”的调控方式显然已不合时宜，以市场手段分类调控成为主要方式。今年年初，住房和城乡建设部已经明确楼市调控的主基调是“分类调控”，专家指出，未来调控将根据各地具体情况进行分类指导，即热点城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求；而对于库存量较高的城市，则要控制住宅用地供地规模，控制供应结构。

住房和城乡建设部新闻发言人倪虹表示，对于房地产的调控，政府工作报告中有56个字，对四个方面进行了表述：调控、供给、需求和市场。用市场的手段调控市场的问题，将是下一步调控的主要方向和手段。未来一段时期，政府将更倾向于运用金融、财税等市场化手段，而行政化手段相信会越来越少。

在分类调控中，保障民生是重要内容。倪虹介绍，在调控方面的表述是“分类调控”，所以给出的信号是，政府做好政府的事情，市场发挥

经济规律做好市场的事情。其中，政府做好政府的住房保障工作，也是政府做好政府的事情的一个表现。

按照国务院的要求，2014年保障性安居工程要基本建成480万套，新开工700万套。倪虹表示，大城市特别是特大城市，保障房的建设规模就应大一些，比例适当高一些，综合考虑困难程度不同群众的基本住房需求；而对小城镇来说，重点可能就是推进棚户区、危旧房改造。

实际上，在去行政化趋势下，诸如不动产登记、住房公积金制度建设，房产税等房地产的长效机制也在稳步推进中。

国土部网站信息显示，不动产登记联席会议制度已经建立，《不动产登记条例》也如期对外公布，根据国土部的计划，力争年底前完成省市县不动产登记职责整合，建立基础性制度；2015年健全配套制度，平稳有序实施；2016年全面形成制度体系，正常有效运行；2017年实现信息共享，依法公开查询。

齐骥在10月16日全国房地产交易市场管理座谈会要求，以楼盘表为基础，加快推进房产测绘、预售许可、买卖合同网签、交易资金监管、产权档案管理等系统的关联与共享，抓紧推进市区县系统整合，完成纸质档案数字化，进一步加强城镇个人住房信息系统联网建设。

与之相配套的房地产税立法也在稳定推进中，原财政部财科所所长贾康推测，根据高层要求，房产税的基调是加快立法，年内不会有所动作；具体时间表来看，2015年房产税应该进入立法程序，如果2016年能够完成立法，2017年房产税将正式依法全面实施。

▶三、回归市场有利长期发展

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦表示，住建部表态释放信号，楼市调控去行政化是发展方向。房地产承载经济发展重任，一旦经济出现衰退迹象便出台一些政策刺激楼市拉动经济，当房价涨的过快过高则会出一系列打压政策，人为刺激或约束需求。其实9.30房贷新政，各地取消限购都带有行政干预的色彩。楼市运行有其内在规律，人为干预只会扰乱运行节奏。

从十八届四中全会依法治国的决策来看，今后由法制奠定基础，地方政府只要严格执行。一些行政政策不是想出台就出台，而是要看是否合法合规。因此，理论上讲近期热议的税费减免等措施短期内被搁置的可能

性非常大。

多位专家指出，楼市调控减少行政化手段有利于楼市保持在稳定的环境中运行，一些问题均由市场自行解决，尤其对房企而言可以加快决策。目前都习惯看政府表态，市场发生问题喜欢猜政府下一步会有什么政策出台，生怕做出的决定和政策意图不相符，因此稍有风吹草动就真假消息漫天飞。

今后房企决策出发点和理论依据就是市场，行政政策不会出现，可以减少对市场走势干扰，预判也更客观和准确。

还有业内人士表示，房地产市场，归根结底，还是一个经济体，应符合其自身的经济发展规律，供求关系是决定因素，但由于前几年，中国的房地产市场出现了超越其居住本质的属性，成为了投资工具，因而过快过热的发展，房价远超出了居民的收入水平，因而行政手段进入干预，行政调控楼市，为遏制其过快过热发展的势头，楼市调控三年多过去了，中国房地产头顶上那束燃烧着的小火苗终于浇灭了，冷静了，行政调控楼市的手段是时候回归市场手段调控市场了。

而以往的限购政策在有效抑制房价过快上涨方面起到了积极作用，但也误伤了一部分居民的改善性住房需求，同时也给外地人置业增加了难度，不利于城市的发展。楼市调控主要以市场调节为主，将会让楼市用自身的免疫力促进其向更为合理、健康的方向发展。

•楼市低迷与加快房地产税立法并不矛盾•

来源：《房地产业要参》

最近有专家表示，房地产税应该在 2015 年进入立法程序，如果 2016 年能够完成立法，2017 年将可以依法全面实施。也有意见认为，目前房地产市场处于低迷状态，此时提出加快房地产税的立法进程，是否会产生矛盾，甚至会让已经不太景气的房地产市场雪上加霜？

我们认为，不应把房地产市场景气与否与加快房地产税立法进程这两件事情相提并论。加快房地产税的立法进程是十八届三中全会的决议要求的，其涉及的是财产税制的建立与完善。

其实，中央政府所提出的房地产税，是一个全新的税种，但是这个税种并不是在其他房地产相关税种不变的情况下额外增加的一个新税种，而有可能是合并相关的税种并对相关房地产税制进行优化后的全新税种。

全新的房地产税还有可能成为营改增之后填补地方税主体税种缺失的一大税种，从而在重构中央与地方的财税关系上扮演着举足轻重的角色。对于这样一个关注度极高，影响极为深远的税种的推出，中央政府也是慎之又慎的，故没有按照房产税那样，由国务院颁布试点城市和方案，再视进展情况扩大试点范围的思路和做法，而是把税种的构思和税制的设计直接交回给全国人大，让人大从立法的角度对此加以考虑和研究。

至于人大如何加快房地产税的立法进程，而在此过程中如何充分借助财政部和国家税务总局等政府部门的行政资源的配合与支持，这是值得我们期待的事情。

当然，房地产市场如果持续低迷的话，多少会影响公众人士的观感，作为民意的一部分，对房地产税的立法进程产生一些影响也是不奇怪的，但是作出这样判断的前提是，房地产税必然是会增加纳税人的负担。而从近年来财政部和国家税务总局有关负责人的公开解释看，房地产税尽管是新税种，却有可能是整合现有的房地产相关税种和收费，让其更加公开和透明，甚至还会改变现有房产税的征收方式，即从一次性征收改变为在保有环节征收。另外，计税依据也可能会发生变化，譬如说第一套自用的住房免征或者打折征收。如果传言属实，正在酝酿的房地产税还有可能成为房地产刚需市场的利好因素。

更重要的是，如果房地产税成了真正意义上的地方税的主体税种，而且其用途又像某些评论所说的那样会用于地方医疗、基础教育等基本公共服务的供给的话，房地产税的征收不但不会起到压抑房价的作用，甚至还有可能让房地产价格更加稳定甚至走高。当房地产税的纳税人得知其所缴纳的税收是让其自住或投资物业所在的社区的基本公共服务的供给体系更加完善，他们还有什么理由不愿意缴纳房地产税呢。可见，近期某些城市的房地产市场低迷与中央政府有意加快房地产税的立法进程，这两者之间应该是没有矛盾的。

房企混战“双十一”噱头十足

来源：《房地产业要参》

纵观 2014 年整体楼市，“市场不那么好”的声音不断传出，尽管有限购松绑政策的不断释放，但也仅是部分区域略有成效。虽然 10 月市场有回温，但一个月成交不抵前 9 月的“萧条”。在高库存量、净利润负增长的压力下，“双十一”，各大房企也使出浑身解数为业搏杀。不过，专家提醒，要理性对待双十一促销，谨防风险。

▶一、“双十一”房企扎堆凑热闹

11 月 11 日，原本是大家期待已久的“网购狂欢日”，在当日“半价、打折”会成为关键词。而随着房地产的插足，借“电商”之名也让房子狂欢了一把。

纵览近期房地产广告，最吸引眼球的仍是“双十一”，重庆各大房企不随意放纵机会，借力冲量。富州新城“双十一”特供、重庆奥园钜惠“双 11”优购奥园房、乐信爱情屿抢房行动特惠“双十一”、珠江成“名车半价购低过‘双十一’”……房企借力线上线下冲击“双十一”，商业地产、住宅市场双双寻“脱单”。

据了解，坚持向“互联网思维”转型的万科，早前便宣布将由广州万科牵头全国 18 城 108 盘集体参展“双十一”，成为电商史上首家参战双十一的房地产开发商。其中，主战场广州万科更是全线产品参与，包括万科南方公元、北部万科城、万科峯境、万科欧泊等多个项目推出特价房源，抢滩双十一。

据万科相关负责人介绍，从 11 月 1 日正式启幕的“广州万科购房中心”，网上售房日成交破千万。

无独有偶，11 月 3 日，中化集团旗下方兴地产高调宣布启动“双十一光盘节”，在全国 11 城 22 个项目 4400 套房源推出主要针对老业主的线上线下多重形式优惠活动，总优惠金额达到 3.3 亿元。

方兴方面表示，这将是全面打破房地产传统营销周期、由总部主导自上而下全国作战、多渠道跨界的合作及全平台触网的营销。

远洋地产则与国内某知名电商联手，计划推出众筹房产项目，范围涉及全国 12 个城市的 25 个项目近万套房源。远洋地产相关负责人表示，预计这次以众筹形式的合作，将大大超越以往传统推广方式所带来的效果。

此外，碧桂园启动“双十一”计划，针对婚房族、换房族，在全国众多项目推出“一口价”特惠洋房、别墅；雅居乐发力“双十一至双十二终极置业节”，将一次性放量推新品，以满足市场需求；富力地产将在全国 18 城 30 盘展开联动，开展“双十一微信购房节”。

除了单个项目的“脱单”广告，保利、蓝光、金科等大房企则实行多盘联动，其中，保利以“‘金色’风暴 血拼‘双 11’”、金科以“11•11 大促，你网购我买单”、蓝光则以“双 11 疯淘节”等特惠房、特惠价搏杀“双十一”。

重庆（香港）中原营销策划有限公司战略资源中心副总监孙刚对此表示，2014 年房地产行业电商的快速发展，房企联合各大电商平台加入“双十一”也理所当然。由于房产的特性，房企“双十一”的电商促销，更多的达到推广、增大关注点的作用。

▶二、借势互联网年底冲量

专家分析表示，近年来，一方面是市场形势并不乐观，许多开发商折戟红五月和金九银十，传统的销售旺季节点已经不那么明显；另一方面，2014 年整体市场低迷，大部分存货堆积在下半年出货，一些在产品能力和营销能力比较强的品牌房企抓住了传统金九银十获得销售佳绩，由此希望延长这一热销周期，在年底前获得更好的业绩。

事实上，今年以来，随着销售放缓、库存压顶，楼市整体走势较为平淡。尽管随着限购政策放松、9•30 央行房贷新政的出台，传统的销售旺季“金九银十”出现回暖迹象，但与往年相比，金九银十成色依然有所打折。根据前三季度的财报显示，不少品牌房企正面临着较大的挑战。

据统计，A 股 144 家上市房企三季报净利增速从增长 33.17% 转为下降 8%，为 2013 年以来首次出现负增长。此外，房企库存达到 2.3 万亿元高位，同比上涨 21.05%。

从往年情况来看，前三季度绝大部分企业已经完成年度任务的 80%。然而有统计数据指出，排名前 50 的房企中，仅有万科、中海、恒大等四成房企完成业绩的 80%，另外六成房企业绩完成率未达 80%。业内认为，在这样的情况下，未达标房企预计将在年底抢收，掀起一场价格战。

业内人士指出，除了冲刺四季度业绩外，净负债率较高、财务压力上升也是房企加快去库存的一大原因。

据券商申银万国统计，房地产行业的整体资产结构恶化、净负债率持续上升。截至三季度，其监测的 A 股百强房企加权计算后的净负债率为 103.5%，为 2007 年以来的最高水平，反映出房企在销售下降的情况下，扩张更加依赖借贷等杠杆。

当前，房企“双十一”促销激战正酣，成果如何尚待市场检验。而由于房产的特殊性质所致，客户必须到现场实地查看，全面了解信息才能决定其购买行为。但毋庸置疑的是，房企的“双十一”促销战，将为销售项目带来话题性及人气，对去库存或有一定的促进作用。

业内人士认为，今年房地产整体处在调整期，多个城市库存高企，房企为了去库存回笼资金，不断在促销方式上做文章。与上半年相比，开发商下半年的销售任务更重，房企在资金和库存双重压力下，不得不选择让利的方式快速走量，冲刺年终销售目标。

中原地产首席分析师张大伟也指出，从已公布的销售业绩看，大部分企业在“9.30”政策出台后，销售都明显好转，其中万科等企业表现优于市场。从房企完成任务情况看，除万科、恒大外，其他 90% 的企业完成年度任务的难度依然比较大。

截至目前，21 家企业的平均任务完成率仅为 74%。这种情况下，短期内特别是临近年末，房企将依然是以价换量。房企们联合电商制造年底营销季主要还是努力消化库存、回笼资金，冲击业绩完成年度销售目标。

远洋地产相关人士称，利用各种方式和时间节点进行促销，现在我们还是比较坚定的。不管市场是好是坏，公司销售任务必须完成。

▶三、理性对待谨防风险

1、房企电商对去库存作用有限

虽然开发商们借 11 月 11 日以“脱单”、“天天双 11”等噱头为购房者送优惠，但优惠却并非看到的“那么诱惑”。对此，孙刚指出，对于房企电商模式对于去库存的效果来看，其所能够产生的作用是极其有限的。

在孙刚看来，房产本身属于大额的消费品，且不属于标准化的产品，其购买行为是多次来访产生的结果。而目前电商平台更大的价值在于拓宽客户渠道，但无法承担客户转化的功能。对于去库存来说，线下环节的执行以及行业大的背景是关键。

他分析，随着全国限购政策、信贷政策的放松，加之本届秋交会的成交表现，部分城市楼市进入 10 月以来有所好转。但从中原代理项目以及市场监测的情况来看，目前在加大优惠力度、加大渠道资源投入、二三级联动、电商等方面的共同推动下，更深入的挖掘有效客户资源来带动成交，虽然效果明显，但依然面临较大的竞争压力。

对于房企来说，2014 年的销售压力还是十分巨大的，特别是库存压力较大的房企。因此，今年的最后一个季度也将成为各大房企集中推盘、促销、冲刺的最后阶段。

业内人士表示，信贷政策的放松对于需求的释放有一定的促进，但作用有限。四季度各房企出货压力依然巨大，特别是对于全年业绩的考核压力将贯穿整个四季度，因此，四季度市场面临的压力依然巨大，“以价换量促成交”为核心依然是各项目的重中之重。

2、“双十一”促销需理性对待

在“双十一”当日，购房者们除了沉浸在狂欢的热闹中，也要防范其中的风险。专家表示，毕竟一套房子的重要性对于普通老百姓是不言而喻的，由于房产占家庭资产比重之大，出手购房仍然不是简单的“限时秒杀”就可搞定的。如果没有前期的实地考察，对项目的区位和户型布局有充足的了解，盲目投身房企的“双 11”促销必然导致很多后续问题。

有购房需求者表示，尽管各家楼盘的“双 11”钜惠看起来很美，但还是要看性价比，要对楼盘的综合价格、户型、配套、地段、物业等因素作出考量。由此可见，今年房企以空前的热情投入“双 11”电商大战，也只是一场提醒置业者关注到他们存在感的作秀，尽管“双 11”对房企的实际成交意义可能并不大，但借此全民消费狂欢的节点让购房者多关注自家项目，达到吸引人气长远蓄客的目的，也不失为一种营销策略。

重庆瑞正律师事务所律师刘欢提醒购房者，在网上购房需注意以下细节：一是仔细审查开发商公开的信息，可以到房屋管理部门核实其真实性；二要实地考察项目，户型以及建筑风格、周边环境是否与网上公布一致；三、签订购房合同后，如果是期房，需落实该期房是否属于预售范围，并且签订合同后需到房屋所在地的房管部门办理预告登记。如果是现房，支付房屋价款后，需及时办理房屋过户手续；四、在网上购房需注意“一

房多卖”。

最后，在购房的过程中，保存好登记在网站上的房屋信息以及优惠情况、以及对房产的介绍。尽量保留书面的证据，以免交房后与之前在网上所介绍的情况不一致，可以作为维权的证据。

2014 年 10 月份二手房价格指数分析

来源：《房地产业要参》

2014 年 10 月，二手房价格仍处于平稳中小幅波动的态势。二手房成交量较上月略有下降，一是受到十一长假影响，市场成交有滞后性，二是新政落地首月，市场需要时间进行消化，但咨询量和看房量的明显增多，凸显了楼市的活跃迹象。另外，重点城市挂牌总量环比上月下跌 0.51%，同比去年下跌 25.73%。整体来看，虽然 10 月成交情况并不突出，但成交强势回暖的趋势却十分明显。

▶一、二手房市场现状

中国指数研究院日前发布《2014 年 10 月十大城市房地产价格指数》显示，主城区二手住宅销售价格指数：六个城市环比下跌，武汉跌幅最大。

环比来看，十大城市中六个城市主城区二手住宅销售价格指数下跌，武汉跌幅最大。2014 年 10 月，十大城市中，六个城市的二手住宅销售价格指数环比下跌。具体来看，上海下跌 0.09%；广州、天津、重庆和杭州的跌幅介于 0.5%-0.8%；武汉跌幅最大，为 0.93%。南京、深圳和成都分别上涨 0.16%、0.37% 和 0.50%；北京涨幅最大，上涨 0.67%。

同比来看，十大城市中八个城市主城区二手住宅销售价格指数上涨，深圳涨幅最大。2014 年 10 月，十大城市中，除北京和杭州外，其他八个城市同比价格指数均上涨。具体来看，深圳、南京和天津涨幅较大，分别上涨 6.75%、5.58% 和 4.71%，涨幅较上月分别收窄 2.05%、1.80% 和 2.11%；广州、重庆、上海和武汉的涨幅介于 1%-4% 之间；成都的涨幅在 0.50%。杭州下跌 9.81%，北京下跌 3.92%。

城市	指数值	环比	同比
北京	5878	0.67	-3.92
上海	5862	-0.09	3.59
天津	3066	-0.58	4.71
重庆	1432	-0.63	3.47
深圳	5125	0.37	6.75
广州	3617	-0.58	1.8
杭州	3560	-0.73	-9.81
南京	3104	0.16	5.58
武汉	1597	-0.93	3.97
成都	1819	0.5	0.5

表 1： 2014 年 10 月十大城市主城区二手住宅销售价格指数
数据来源：CREIS 中指数据

▶二、各主要城市二手房市场运行情况

（一）北京：房贷新政效果初显，单日成交量刷新年内新高

10 月受十一假期影响，北京市二手房成交量略少于上月，但仍达到万套，月末单日成交量更是达到年内新高。10 月二手房共成交 10219 套，较前一个月环比下跌 1.85%，其中住宅成交 8945 套，二手房成交量较之 9 月略有下降。价格方面，二手房挂牌均价为 37401 元 / 平方米，较前一月环比上涨 0.41%，增加 153 元 / 平方米。二手房市场成交量接连突破万套，楼市已开启回暖模式。10 月延续了 9 月成交量回升的态势。

1、房贷新政效果初显，周成交量年内新高

根据北京市住房和城乡建设委员会官方数据统计，2014 年 10 月北京二手房成交量累计为 10219 套，较前一个环比下跌 1.85%，同比 2013 年下跌 19.30%，同比 2012 年下跌 19.57%；其中二手房住宅成交量累计为 8945 套，较前一月环比下跌 1.80%，同比 2013 年下跌 16.55%，同比 2012 年下跌 21.87%，日均成交 289 套。

9•30 房贷新政之后掀起的新一轮刺激政策给楼市带来了非常明显的影响。10 月份以来，受一系列利好因素影响，全国楼市持续多月的低迷

局面已经不见踪影，成交量逐渐回升。据北京市住建委数据统计，10 月第 4 周，北京二手房网签成交量连续一周突破 600 套，刷新年内新高。新政中首套房认定标准的放开，降低了购房者入市的门槛，促进了改善型置业人群的入市，也进一步带动二手房市场成交量。由此，11 月成交量很可能持续上涨。尽管现阶段二手房市场的成交情况出现了显著反弹，但是这一势头是否能够长期持续，仍有待观察。

	2012 年	2013 年	2014 年	同比, 2012 年	同比, 2013 年
二手房成交套数	12706	12663	10219	-19.57%	-19.30%
二手住宅成交套数	11449	10719	8945	-21.87%	-16.55%

表 2：2014 年 10 月成交量与 2012 年及 2013 年对比表

资料来源：中国房地产指数系统

2、二手房价格小幅上扬，金九银十迎入市高峰

在 9•30 房贷新政、北京普宅标准调整、公积金贷款新政三大利好的影响下，北京 10 月楼市经历了从政策发布的短暂观望到逐步升温的过程，目前，二手房市场的成交量已出现了明显反弹，成交价格也在企稳同时显示出小幅上扬的势头。在未来一段时间内，随着成交量的逐步回升，二手房市场价格的企稳反弹势头很可能为会在短期内持续。在单月二手房成交量达到万套的情况下，北京楼市依然处于调整区间，但随着市场信心的恢复，房价已经基本可以判断很难有下行的调整。

3、利好政策频现，二手房市场量价齐涨

9 月 30 日，央行及住建部发布房贷新政，首套房认定认贷不认房，并放松利率折扣。目前新政出台已满月，北京新房、二手房 10 月成交量均有明显回升，楼市回暖模式已经开启。10 月份北京二手房市场的成交情况整体表现为量价齐涨。受房贷新政、公积金新政、普宅标准调整等多重利好，以及金九银十的旺季因素影响，北京二手房市场在 10 月内的表现可以用回暖反弹来概括。同时，伴随着市场热度增加，改善型人群持续入市，北京二手房成交均价在前几个月的持续下跌后，表现出上涨趋势。2014 年的冬季，“银十”之后，北京楼市将迎来“暖冬”。

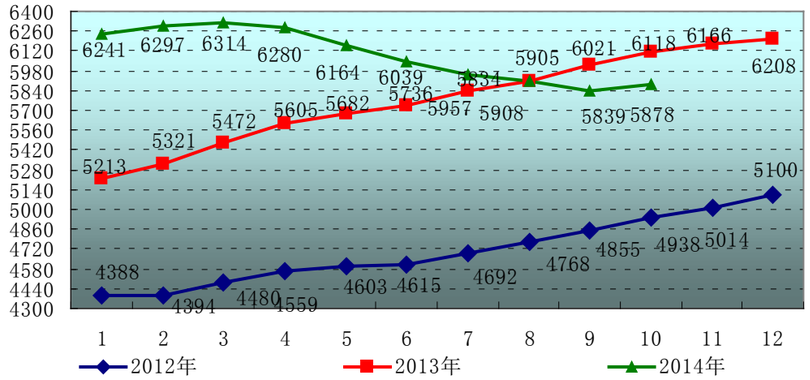


图 1 2012-2014 年 10 月北京二手房价格指数走势图

资料来源：中国房地产指数系统

（二）上海：“银十”二手房市场升温，房贷新政初显成效

10 月，上海二手房住宅市场整体继续上扬，虽然挂牌量小幅下滑，但挂牌价却持续走高，10 月挂牌均价为 29617 元 / 平方米，环比上涨了 2.12%。“银十”回暖，打破了“金九”的不温不火，一改楼市持续几月的低迷，成交攀升。

搜房网数据监控中心数据显示，10 月以来，小户型仍受到刚需购房者的青睐，二手房住宅挂牌价格继续走高，上浮的区域以中内环为主，黄浦区、闵行区、杨浦区价格稳中有升，这些区域是配套完善极具性价比的置业首选。而 10 月外环部分区域价格则遭下浮，嘉定、奉贤、金山跌幅榜靠前。可能受到成交旺季开发商扎堆降价跑量的影响，郊外环二手住宅价格也同上月一样出现下滑。

房贷新政出台后，上海部分银行开始对房贷利率细则进行调整。据悉，农业银行上海分行已于 10 月 22 日调整贷款评分公式，利率 95 折优惠的条件从贷款 200 万放松至 150 万。这对于部分预算吃紧，贷款额度“卡线”的购房者来说无疑是个利好。房贷优惠门槛的放宽，响应了央行最新的房贷政策，让更多的购房者享受到了利率的优惠。新政推出不久，10 月楼市已小有收效，成交数据均有提升。房地产市场显现出了积极信号，不少分析师对第四季度的成交都颇具信心。

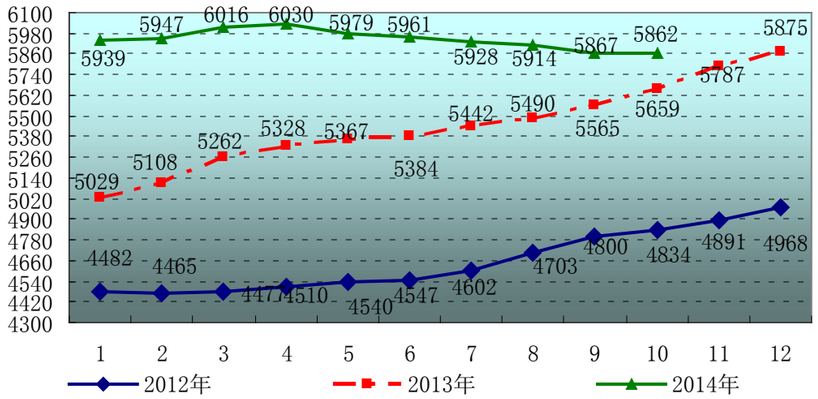


图 2 2012-2014 年 10 月上海二手房价格指数走势图

资料来源：中国房地产指数系统

1、10 月二手房挂牌均价为 29617 元 / 平方米

10 月挂牌均价为 29617 元 / 平方米，较上月小幅上涨。时值市场传统成交旺季“金九银十”，买卖双方交投活跃。随着央行房贷新政放出，楼市显现积极信号，成交高点频出，四季度成交有望攀升。全市 18 个区县，9 个区县二手房挂牌均价出现下跌，9 个上涨。黄浦区 10 月涨幅最大，上涨 3.20%，其次为闵行区和宝山区，涨幅分别为 2.92% 和 1.57%。下降的区县中，嘉定区降幅最明显，环比下跌 3.57%。其次为卢湾区和奉贤区，环比降幅分别为 3.26% 和 2.93%。

2、10 月二手房挂牌量环比下跌 2.23%，同比下降 66.61%

10 月上海市挂牌量相较上月而言出现了下滑，目前挂牌总套数为 700819 套，环比下跌了 2.23%，同比去年下跌达 66.61%。银十月，虽挂牌微跌，但整体市场逐步回暖。全市 18 个区县中，16 个区县挂牌量出现了下跌，仅 2 个区县挂牌量上浮。9 月跌幅显著的金山区奉贤区 10 月持续走低，环比下跌分别达到 15.91% 和 7.46%。挂牌量出现上涨的崇明及闸北区，涨幅分别为 10.30% 和 6.03%。

（三）深圳：新政带动楼市成交，10 月二手房微涨

尽管 9 月未现“金九”，但是自 9 月 30 日央行发布“首套房认定新政策”后，10 月份不管是新房还是二手房市场，都出现了今年以来少有的购房热情，买卖双方的积极性都有较大的提高，尤其是新房，10 月份成交总量是今年以来的最高月份。银行房贷政策方面，10 月份深圳各大银行房贷均有所放松，普通客户最低可以做到九五折优惠利率。此次新政利好换房刚需族，10 月份刚需购房者占主要，尤其以从一居室、二居室换成三居室、四居室及以上的购房者居多。10 月二手房成交量最大的福田区，成交量超过 1000 套。在大部分购房刚需加入到购房队伍中时，市场还有部分刚需在观望中，主要是从房价及房贷利率方面都希望能有所下调。

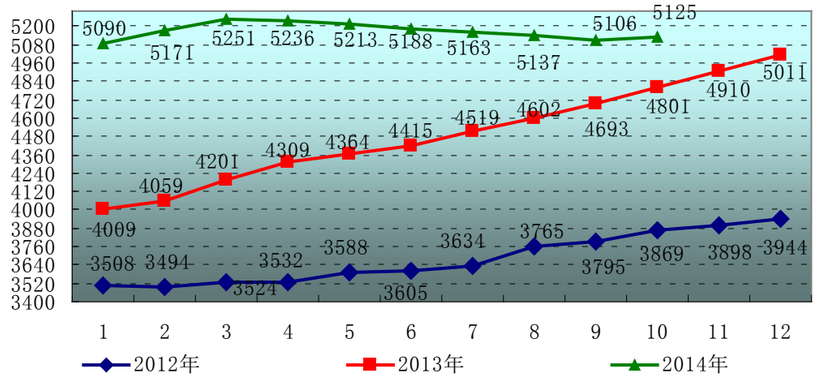


图 3 2012-2014 年 10 月深圳二手房价格指数走势图

资料来源：中国房地产指数系统

深圳市二手住宅 10 月份挂牌均价为 27018 元 / 平方米，同比去年 10 月上涨 10.22%，环比上涨 0.27%。2014 年 10 月深圳二手房成交量环比 9 月上涨 2.10%，同比去年 10 月下降 33.13%，共成交面积 426644.96 平方米，共成交 4432 套，（包括住宅、商业、办公及其它），其中住宅成交量共计 4525 套。

（四）重庆：“银十”楼市缓慢复苏，二手房均价跌幅收窄

根据搜房网数据统计，2014 年 10 月，重庆二手房总挂牌量 433040 套，相比 9 月增加 3650 套，增幅约 0.85%，同比下降 11.04%。从主城 9 区挂牌量来看，今年 10 月主城九区挂牌量微弱上浮，整体库存压力相对稳定，全市挂牌六跌三涨。其中，北碚区、九龙坡区、渝北区涨最大，分别为 8.75%、5.04%、3.91%。渝北区挂牌量依然居首，达到了 128625 套。

10 月重庆二手房挂牌均价 7165 元 / 平方米，环比下跌 0.47%，同比下降 4.90%。进入 10 月，沉寂已久的重庆楼市似乎有复苏的迹象，10 月

开局市场便迎来成交利好，同时房贷政策有所放松，随后的秋交会更是给重庆楼市打了一针强心剂。因此，10 月重庆二手房均价下跌幅度已经明显放缓。其中，大渡口区挂牌均价跌幅最高，挂牌均价约 6251 元 / 平方米，环比跌幅约 4.10%。渝中区涨幅最高，挂牌均价 8204 元 / 平方米，环比涨幅 4.30%，作为行政中心涨势明显。

从数据上看，10 月份重庆的楼市量价得以回升，缘于此前的“限购松绑”效应，以及央行的信贷放松政策。房贷新政对楼市需求释放的刺激作用不宜高估。据了解，在重庆落地执行房贷基准利率的银行几乎没有，多数购房者任然选择持币观望。

9 月，我国 CPI 创下自 2012 年 2 月以来的月度新低。同时，10 月初，我国广义货币供应量 M2 同比增长 12.9%，比上年末下降 0.7 个百分点。在通货膨胀压力显著减轻及货币供应量增长明显放缓大背景下，个人购买住房抵抗通胀压力的内在动力急剧萎缩，而这部分需求多以改善性面目出现。不仅如此，受商业银行资金来源成本上升影响，提供优惠利率的个人住房抵押贷款收益微薄，基层商业银行积极性普遍较低。且房贷政策放松对真正需要购买住房的中低收入人群而言，门槛依然较高。因此，可以预料重庆的楼市想要全面复苏还有诸多限制。

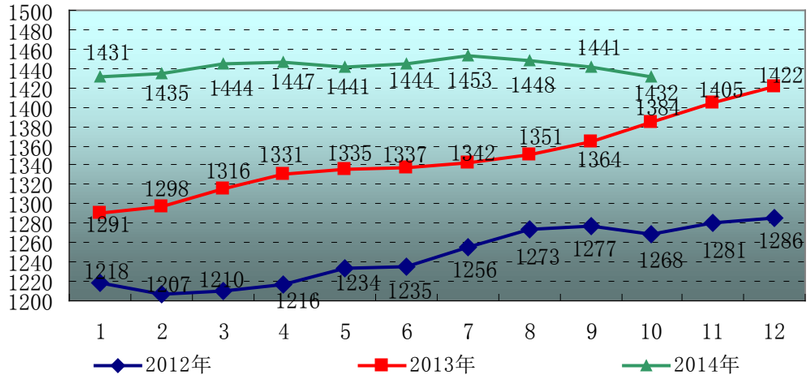


图 4 2012-2014 年 10 月重庆二手房价格指数走势图
资料来源：中国房地产指数系统

10 月租金约 1987 元 / 月，相比 9 月减少 6 元，环比跌幅约 0.30%，基本未有太大变化。虽然是“银十”房屋交易黄金期，部分购房者在此期间选择下叉购房，但大环境使然楼市并未全面复苏，持币观望的属多数，这也导致了重庆租房市场热度不减。据搜房网二手房数据监控中心显示，1 居室和 2 居室房源最受客户青睐，被搜索占比可达到 83.90%，租金在 2000 元 / 月以下的房源搜索占比达到 81.91%，可见租房市场仍以中低端客户为主。

楼市仅是阶段性回暖

来源：《房地产业要参》

在调控政策去行政化、成交量环比回升的推动下，房地产市场的悲观预期有所减弱，部分房企甚至断言“冬去春又来”。不过，楼市阶段回暖并不代表本轮调整的结束，在经济增速中枢下移、结构调整阵痛犹存的大背景下，应特别警惕楼市衰退的冲击波，去库存仍是明年楼市主基调。

综合各类研究机构、中介公司的数据来看，10 月全国楼市成交呈环比回暖态势，同比降幅也在收窄，一线城市库存在连续 8 个月环比增长后首次出现下跌。然而，对楼市的这种阶段性波动我们应该有理性的认识。

首先，目前的回暖是结构性回暖。区域上，一线城市回暖迹象更为明显，二三线城市楼市销售仍较清淡。产品上，保障房、自住型商品房成为部分地区楼市成交主力，商品住宅成交仍处历史低位。

其次，目前的回暖是调控去行政化、房企低价促销的结果。2010 年以来的限购、限贷、限价政策正逐步得到纠偏，向市场释放了被过紧调控错杀的部分购房需求，也传递了鼓励合理住房消费的政策信号，加之房企在资金压力下的被动降价促销，加速了部分资金入市。

再次，目前的回暖是阶段性的，可持续性待考，更难言会扭转房地产大周期调整趋势。从供求关系上看，房地产已在总量上步入供大于求阶段。

一方面，劳动人口拐点已现，购房刚性需求大幅减少，老龄社会的到来宣告房地产快速增长期的结束。

另一方面，住宅库存总量庞大，而且在现有统计口径之外还有大规模的小产权房存在，库存消化将是一个长期过程。

从投资属性上看，有机构测算，一线城市商品房租金回报率均在 2.5% 以下，明显低于一年期存款利率，更不敌各种互联网金融产品收益率。在资本市场创新发展、各类资管产品层出不穷情况下，资金从楼市分流将更趋明显。

当然，城镇化仍将对房地产构成一定程度的支撑，但边际拉动效率在下降，再加上经济处于增速下台阶、结构再优化阶段，房地产也面临同样的结构调整压力。

按照典型的房地产市场 18-20 年周期波动经验，从 1999 年起步的我国房地产周期已实现 15 年快速上涨，大幅超过经济增速及居民收入增长，内在调整压力较强。

寄希望政策带来房价大幅反弹，可能性已经不大，对于开发商而言，抓住销售窗口期，积极走量将是上策。

投资地产信托更需谨慎

来源：《房地产业要参》

今年以来，随着房地产市场降温，多房企出现资金链告急，销售回款不佳等因素致地产类信托项目风波频现。虽然各信托公司并没有放弃地产信托业务，但对项目的要求在不断提高。多位业内人士表示，对于青睐房地产信托高收益的投资者来说，投资房产信托更需谨慎。

▶一、地产类信托风波不断

今年二季度以来，地产类信托险情频出，信托公司对地产信托项目高度警惕。近期几起地产信托兑付风波也可以看出地产类信托兑付风险仍然高企。

10 月 23 日，山东信托发布金顺达集团流动资金贷款集合资金信托计划（第一期）（以下简称“金顺达一期”）分配报告，成立于 2013 年 9 月 18 日、信托资金规模 8727 万元的金顺达一期于 2014 年 10 月 22 日本息全额兑付。

该信托计划总规模为 1.5 亿元，分期募集，期限为一年。其中，第一期成立于 2013 年 9 月 18 日，募集资金为 8727 万元。第二期分两个阶段募集，分别募集 2900 万元、3340 万元，于 2014 年 2 月成立。募集资金用于向山东金顺达集团发放信托贷款，补充其日常经营周转所需的流动资金。金顺达属于淄博当地老牌企业，1993 年组建成立集团公司后，以矿山经营为主，至今已经发展为矿石采掘加工、房地产开发、生物制品等多产业格局。

资料显示，该信托项目并没有实质的抵质押物，而是采取企业信用担保以及个人无限连带责任保证，该信托项目由当地另一家龙头企业作为担保，两家公司并无关联关系。此外，由金顺达集团董事长王淦及其妻子提供个人无限连带责任担保。

实际上，金顺达资金链危机早有迹象，如公司旗下房地产公司开发的齐华棕榈城项目，其在建工程 8 月份已经停滞。受金顺达集团资金链紧张影响，本该今年 9 月 17 日就到期的金顺达一期被迫延期兑付。但在各方压力下，兑付仅拖延了一个多月，而且除了金顺达一期延期兑付外，金顺达二期也提前清盘。

同一时间段，中航信托天启 340 号信托计划也被爆出兑付风险。虽然，中航信托以安全兑付收场，兑付风波最终有惊无险。但不得不引起信托公司的警惕。

这两起兑付风波只是地产信托的冰山一角，自今年年初以来，从“光耀地产”开始，房地产集合信托的兑付危机就不断被提及。用益信托研究员帅国让表示，用益信托工作室数据统计显示，2014 下半年到 2015 年集合资金房地产信托预计到期总规模为 3282.95 亿元，其中 2014 年三季度 455.63 亿元、四季度 530.40 亿元、2015 年一季度 526.11 亿元、二季度 575.21 亿元、三季度 621.91 亿元、四季度 573.69 亿元。2014 年四季度依然是地产信托兑付高峰期，兑付风波还会持续出现。

不过，业内表示，从目前为止的房地产集合信托的到期兑付情况来看，还没有实质性违约发生。虽然大家都知道打破兑付刚性是大方向，但哪家公司都不敢第一个打破。

▶二、地产信托发行触及冰点

1、发行触及冰点

地产信托表现比预期要好，但投资者对这类信托计划已信心不足。多位资深信托投资者表示，矿产信托、地产信托都是高危产品，坚决不投。

业内人士指出，对于金顺达一期这样的产品比较好判断，无实质抵押物的信托计划投资者最好不要投。如中航信托天启 340 号信托计划这样的产品，不太好把握。看它的项目保证方云南锡业集团实力颇为强大，旗下共有两家上市公司，分别是在深交所上市的锡业股份与在上交所上市的贵研铂业。此外抵押品方面也较齐全。

投资者对地产信托的态度直接影响了发行状况。中国信托业协会的最新数据显示，第三季度房地产信托的规模为 1.27 万亿元，占比为 10.38%，已环比下降了 0.34 个百分点。

还有数据显示，10 月份发行的房地产信托融资规模为 96.74 亿元，与 9 月份 152.72 亿元的融资规模相比减少 55.98 亿元，环比降幅为 36.66%。与去年 10 月份 335.77 亿元的融资规模相比则减少 241.92 亿元，同比降幅高达 72%。

在成立方面，10 月份成立的房地产信托融资规模为 51.75 亿元，与 9 月份 181.32 亿元的融资规模相比减少 129.57 亿元，环比降幅为 71.46%。与去年 10 月份 224.05 亿元的融资规模相比则减少 172.31 亿元，同比降幅高达 76.90%。

用益信托研究员帅国让指出，短期内，房地产信托占比还将继续下降。普益财富研究员范杰也表示，至少一二个月内，房地产信托发行还将继续萎缩。

2、**市场因素是直接原因**

帅国让认为，地产信托发行规模持续减少是不可避免的。首先，在宏观经济增速放缓背景下，信托渠道融资规模的收缩是必然的。今年 6 月，信托业首度出现了资产规模负增长。进入三季度后，信托市场的融资规模更是出现了持续下滑，7 月份发行的集合信托融资规模为 1003.71 亿元。8 月份发行的集合信托融资规模为 937.79 亿元，较 7 月下滑 16.57%。9 月发行的集合信托融资规模为 839.76 亿元，较 8 月份下滑 10.48%。10 月，信托市场融资规模更是跌至“冰点”，发行、成立规模双双再创年内新低。

此外，泛资管时代，基金子公司、保险等金融机构分食资产管理蛋糕，加剧了行业竞争，也使得信托业发展增速出现了明显放缓。通道业务影响除宏观因素外，房地产市场因素是导致房地产信托业务出现明显下滑的最直接因素。

从政策层面来看，6 月 26 日，呼和浩特市正式发文放开限购，截至目前，原来 46 个限购城市中目前仅剩北京、上海、广州、深圳和三亚 5 个城市仍保留政策。国庆长假前夕，央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，称首套房贷利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。另外，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

虽然楼市政策已开始松绑，但新政无论是力度还是带来的需求释放仍然低于市场预期，地产市场的下行趋势难以扭转。国家统计局 10 月 24 日发布数据显示，9 月份 70 大中城市房价环比无一上涨。此外，9 月 70 个大中城市中，除厦门新建商品住宅价格环比持平外，其余城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均下降。

帅国让认为，房价在 9 月份依然是惯性下调，特别是三、四线城市房价下行风险较大，房地产市场目前还处于空置率较高即高库存阶段，消化库存还需要时间。也有机构预测，11 月房价有望继续放缓跌幅，成交量也正在寻底过程中，但整体来看，明年一季度房地产市场才会出现明显的企稳。在此过程中，地产信托回暖较为困难。

▶三、投资房产信托更需谨慎

虽然房地产信托占比已经垫底，但有业内人士认为，地产信托不会完全萎缩。房地产类信托计划发行佣金较高，发行房地产信托对提升业绩有好处。只要抵押物充足，信托公司还是愿意做的。

尽管占比规模和新发数量双双跌至末位，但房地产信托的收益水平却稳居首位，平均收益水平达 9.63%。帅国让也坦言，长期以来，房地产信托都是信托业的主营业务之一，很难出现短期内就被替代的情况。

专家分析指出，房地产信托整体风险依然是可控的。在兑付前几个月，信托公司就会确认回款情况，如果确认有兑付困难，就会对抵押、质押的资产进行处置。

不过，不少业内人士则指出，信托公司对地产项目审核趋严已经是大势所趋。值得关注的一点是在考察房地产企业资产负债率方面，信托公司开始关注隐性的负债。很多资金链有问题的企业与当地的民间借贷行业都有牵连，如金顺达虽然是当地的龙头企业，总资产规模近百亿元，但信托计划兑付风险暴露后，金顺达被曝涉及民间借款等问题资金总额超过

10亿元，诸如此类问题都是未来信托公司项目论证调查、主动管理的重点。

此外，还有专家建议加快建立信托业保障基金。此前，银监会已下发了《中国信托业保障基金管理办法（征求意见稿）》。意见稿明确提出了“在信托公司依法尽责的前提下，信托产品的投资风险由投资者自行承担；因信托公司未依法尽责造成的信托财产损失，由信托公司承担。”

专家指出，《征求意见稿》的出发点是保护投资者。帅国让认为，信托业保障基金可以增强投资者的购买信心。

按照《征求意见稿》的规定，基金公司对保障基金的申购赎回每三月处理一次。在此期间，融资方的申购赎回都有信托公司代为收取和代为垫付。由于需信托公司先行垫付，业内人士预计在实施过程中可能遇到困难，意见出台前还需解决不少操作难题。

在信托兑付风险高企背景下，对于青睐房地产信托高收益的投资者来说，投资者还需为自己把好关。

判断信托项目的风险首先要看交易对手，即借款企业。看企业所在行业的前景，如地产行业目前处于宏观调控、结构调整中，投资者就需要警惕。其次，看企业的财务状况，如资产负债率是否高于行业平均水平，是否有负面新闻。然后再看具体信托计划中抵押物状况、借款用途及还款来源等条款，综合判断产品风险。

•房企“拿地即赚钱”时代终结•

金融时代洪流引发房产行业巨变

来源：《房地产业要参》

中国经济增速放缓，移动互联网、金融、房地产这三个关键词日渐成为人们关注的焦点，在移动互联网发展的大潮之下，目前房地产行业已经进入了互联网的金融时代，且对房地产行业的思维架构带来巨大变化。

▶房企“拿地即赚钱”时代终结

房地产行业发展遇到瓶颈，地产界从“黄金时代”转入“白银时代”，地产大佬躺着就赚钱的时代终结等观点已逐渐成为2014年房地产行业的市场共识。对此，某房企大咖表示，开发商原来是拿了地就能赚钱，现在你还得找客户资源，并且把这些客户资源盘活。石家庄世联卓群房地产咨询有限公司总经理尹晓松指出，原来做地产代理的话你就多开分公司就行了，现在的话，这样做肯定是不行了，边际效应正逐步递减。而随着传统经济的逐步衰落，互联网金融的迅猛发展，房地产行业与移动互联网金融的联姻范围也逐渐扩围，甚至互联网金融一度被称为房地产行业再发展的最大推动力。尽管上述观点并未能在短时间能得以证实，但不可否认的是，房地产行业在移动互联网金融的发展浪潮下，即将迎来巨大的转变。

▶房地产融入互联网金融中

早在2011年搜狐就开始在网上买房子，后来恒大、世贸、龙湖等好多开发商也开始与电商平台合作。在移动互联网发展的大潮之下，目前房地产行业已经进入了一个营销的新常态，全经联副秘书长卓达集团新材营销推广中心总经理杨凤斌指出，这个新常态首先是进入了移动时代，第二就是进入了互联网的金融时代。移动互联网的营销方式虽然现在还不成熟，但是移动互联网的金融平台正在逐渐成为一种商业模式，而房地产行业在移动互联网金融时代会大有作为。房企与移动互联网金融融合的关系分为两部分，即利用金融电商卖房；利用金融平台融资或是作为支付平台。互联网跟房地产营销结合，首先要跟他的产业结合，重构房地产行业格局。比如，互联网和养老集团链接、跟旅游集团链接、跟健康产业链接，这些已经颠覆了传统房地产，创造新的产业价值，这也是移动互联网跟房地产的一种战略机会。

▶金融时代洪流引发房产行业巨变

传统房地产行业遭遇新兴的移动互联网金融时代洪流所引发的巨变是由内而外的。这种巨变不仅包含房产行业内部的产业格局、资本平台、行销渠道乃至整个房地产行业的思维架构都在发生着翻天覆地的变化。首先是房地产行业内部的产业布局，新的形势下，传统的住宅业态不再占用最大的行业份额，而是借助旅游地产、文化地产、教育地产等多种元素构成一种新的房产业态；其次，才是利用互联网金融开展融资等工作并充分利用移动互联网金融的思维进行营销，而体现房地产市场上，最为具体的即是电商营销。互联网不仅仅是给许多行业创造了机会，对房地产行业来说更是一个历史性的战略性机会，即重构一种商业模式。这种商业模式本质就是让空间走向时间，生命大于财富，特别是移动互联网金融，将会带来房地产的转型、整合与创新，并引领时代发展。



政策动向

政策动向

住建部：历史建筑和公园内严禁设立私人会所

来源：《房地产业要参》

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅转发住建部等十部门规定，自今年 11 月 1 日起，严禁在历史建筑、公园等公共资源中以自建、租赁、承包、转让、出借、抵押、买断、合资、合作等形式设立私人会所。

规定明确，所涉及私人会所，是指改变历史建筑、公园等公共资源属性设立的高档餐饮、休闲、健身、美容、娱乐、住宿、接待等场所，包括实行会员制的场所、只对少数人开放的场所、违规出租经营的场所。对已经设立的私人会所如何处置，规定列出了四种不同情况的处置方式：没有合法手续或者手续不健全的予以关停；有合法手续但有违规违法行为的予以停业整治，情节严重的吊销资质；有合法手续但经营对象、范围、形式等违反相关规定的予以转型或者停业整治；出租给单位或者个人作为非经营用途的，由所在地人民政府协调产权单位提出解决办法，租赁合同到期后收回。

广州：国有土地房屋征收补偿标准提高

来源：《房地产业要参》

近日，广州审议通过了《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，其中规定在补偿总额达到所处区位新建普通商品住宅市场价格外，原搬迁奖励还可额外获取。

此次《办法》调整了补偿标准，规定征收奖励与被征收房屋类似房地产的市场价格两部分相加，不高于被拆迁住房所处区位的新建普通商品住宅市场价格。将原搬迁奖励单列，奖励标准控制在被征收房屋类似房地产市场评估价值的 15% 以内。

《办法》规定，被征收人或租户选择货币补偿的，由征收部门一次性支付 3 个月临时安置费，被征收人或租户选择产权调换的，在新房交付前自行安排住所的，征收部门应支付临时安置费。《办法》同时规定，搬家补助费每户不低于 2000 元，比现行 1000 元的标准提高了近一倍。同时房屋征收部门对被征收人或承租人支付的搬迁费，还包括因房屋征收涉及的被征收人或承租人电话移机以及有线电视、管道煤气、宽带网迁装等费用。

天津：购家庭唯一普通住宅契税新规

来源：《房地产业要参》

近日，天津市出台了针对房地产市场的综合性调控政策，政策对于涉及居民购房的购买资格、信贷及税费等环节均做出了宽松的调整。国土房管局、市建委、市规划局、市财政局、市金融局联合出台了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》。

《实施意见》明确，从 10 月 30 日起，个人购买家庭唯一普通住宅，住宅小区建筑容积率在 1.0 以上，单套建筑面积在 144 平方米及以下的，按照成交价格 1.5% 征收契税，单套建筑面积在 90 平方米及以下的，按照成交价格 1% 征收契税。目前，所涉及的相关部门办理系统正在调试，《实施意见》执行细则仍在进一步制定中。

江苏：出台国土资源节约集约利用考评办法

来源：《房地产业要参》

近日，江苏省出台《国土资源节约集约利用综合评价考核暂行办法》（以下简称《办法》），明确将国土资源节约集约利用主要指标纳入地区经济发展目标和考核评价体系。

《办法》明确，将国土资源节约集约利用综合评价考核结果，作为对设区市和县（市、区）政府领导班子、领导干部年度综合考核评价的重要依据和任期经济责任审计的重要内容，作为参评国土资源节约集约模范县（市）的依据，同时作为土地利用年度计划分配、土地利用总体规划流量指标安排、土地综合整治项目、矿山环境整治项目和资金安排等的权重因素。

《办法》指出，国土资源节约集约利用综合评价考核内容和指标体系，

主要反映的是经济社会发展过程中国土资源节约集约利用和管理的状况，包括资源利用水平和产出效益、耕地保护责任落实、资源利用管控效率、制度建设与实施，同时设置了加分项，主要是部级以上示范区和改革创新试点、开发园区考核评价和高标准厂房评选等做法和成效。

山东：五类土地可纳入省级土地储备

来源：《房地产业要参》

近日，山东省政府发布《山东省省级土地储备管理办法》，从今年12月1日起，国家和上东省重大基础设施、重点工程建设用地等五类土地可纳入山东省省级土地储备，省级土地储备收入全额上缴省级国库，纳入预算，实行收支两条线管理。

《办法》明确，所谓“省级土地储备”，是指省国土资源主管部门所属土地储备机构依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应的行为；山东省土地储备机构应根据全省经济社会发展计划和区域发展重大战略部署，依据相关规划及土地市场供需状况，并征求相关市、县级政府意见，编制“省级年度土地储备计划”。

石家庄：异地买自住房提取公积金降“门槛”

来源：《房地产业要参》

日前，石家庄住房公积金管理中心印发《石家庄住房公积金提取管理实施细则》。《细则》详细阐述了公积金住房消费提取、非住房消费提取、提取流程及监督办法等具体操作方法。

从内容来看，《细则》按照公积金使用消费情况的不同分为两大类情况，分别为住房消费提取和非住房消费提取，比以往的规定分类更加清晰。

其中，住房消费提取分为购买、建造、翻建、大修自住住房的，偿还购房贷款本息的，租住住房用于自住等三大类。在非住房消费提取中，

《细则》明确规定3类可以部分提取的情况：被纳入本市城镇居民最低生活保障范围或特困救助范围的；职工及家庭成员因重大疾病，造成家庭生活严重困难的；职工家庭因遇有不可预知的突发事件、自然灾难引起家庭大额资金支出，造成家庭生活严重困难的。

国土资源部：农地入市将成重点

来源：《房地产业要参》

近日，由国土资源部、农业部等多部委参与制定的土地改革总体方案已成形并提交审议，预计最快可在中央农村经济工作会议上正式推出，并在2015年安排试点。

此次土改以“发展现代农业、保障农民利益”为两大基本目标，以所有权、承包权、经营权“三权分置”，促进经营权流转为基本思路，并通过多项措施防范风险。具体而言，在保障农民利益和集体组织成员权益稳妥的基础上，将赋予农民财产权利。

土地节约集约利用和农地入市将成为此次改革重点。在土地节约集约利用方面，主要涉及建设用地总量控制、低效用地开发、产业用地结构调整等。在产业用地中，国家扶持的健康和养老服务业、文化产业、旅游业、设施农业、生产性服务业发展用地等将获政策支持。

在农地入市方面，涉及集体经营性建设用地入市和宅基地入市两方面内容。由于农村集体土地的所有权确权工作接近完成，因此未来政策突破的重点将体现在征地制度改革上。

江苏：公积金政策调整

来源：《房地产业要参》

近日，江苏省住房公积金政策调整，调整后，江苏省住房公积金缴存人买二套房，首付比例也降到了三成，同时取消三套房贷款。

住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自

住住房的缴存职工。购买首套普通自住住房，贷款首付款比例不得低于30%，执行基准利率；第二套住房公积金贷款的发放对象，仅限于现有人均住房建筑面积低于该市平均水平的家庭，目前标准为家庭人均住房不超过 32 平方米，三口之家不超过 100 平方米，其首付款比例由原来的 60% 降为不得低于 30%，贷款利率上浮 1.1 倍。贷款额度目前没有变化，个人最高可贷 30 万元，家庭合计最高为 60 万元。同时，购买三套房和已贷过两次公积金的，不得使用公积金贷款。

昆明：子女还公积金贷款可用父母公积金

来源：《房地产业要参》

近日，昆明市住房公积金管理中心发布公积金支取新政——为控制公积金风险、让公积金政策更加惠民利民，昆明市住房公积金管理中心出台了既非共有人也非共同还款人的父母（或子女）可以自己的公积金账户余额协助偿还子女（或父母）住房公积金贷款、控制同一套住房频繁交易过户提取住房公积金、大修自住住房提取公积金 3 项新政策。

为防止利用同一套住房在 1 年内频繁交易过户套取住房公积金的情况发生，维护缴存职工的合法权益，保障住房公积金正常的管理秩序，新政策规定，职工购买上市交易的存量产权住房且同一套住房在 1 年内发生两次或两次以上房屋权属交易过户的，在本年度内只能提取 1 次住房公积金。

三部委：统筹筑就住房救助“兜底线”

来源：《房地产业要参》

近日，住房城乡建设部、民政部、财政部 3 部委印发了《关于做好住房救助有关工作的通知》，对解决最低生活保障家庭、分散供养的特困人员住房困难做了相应制度安排。

《通知》明确了住房救助的对象，为符合县级以上地方人民政府规

定标准的、住房困难的最低生活保障家庭和分散供养的特困人员。

《通知》确定，对城镇住房救助对象，采取优先配租公共租赁住房、发放低收入住房困难家庭租赁补贴实施住房救助，其中对配租公共租赁住房的，应给予租金减免。对农村住房救助对象，优先纳入当地农村危房改造计划，优先实施改造。住房城乡建设部有关负责人说，住房救助是“兜底线”的，是针对特别困难群体实施的特殊住房保障。

北京：重点审查保障房住房设计

来源：《房地产业要参》

北京市日前出台了《关于开展保障性住房设计方案审查的通知》，明确凡纳入本市住房保障发展规划和年度保障性住房建设计划的各类保障性住房和自住型商品房，将按照规定程序进行设计方案审查。

为了进一步加强保障性住房的品质管理，倡导实施绿色建筑行动、产业化，从源头上把控规划设计质量，按照规范、严格的程序组织专家对项目设计方案和产业化实施方案进行评审，针对群众关注度高、反映比较强烈的总体布局、套型设计、室外环境、公共空间装修标准等问题进行重点审查，未通过审查的项目，不得开工建设。同时，自住型商品房也纳入了审查范围。

上海：放宽普通住房标准

来源：《房地产业要参》

上海将于 11 月 20 日起执行新的普通住宅标准。根据新的标准，普通住宅实际成交价格应低于同级别土地上住房平均交易价格 1.44 倍以下，内环线内、内外环线间、外环线外每套应分别低于 450 万元、310 万元和 230 万元。

此外，普通住宅应满足的条件还包括：单套建筑面积在 140 平方米以下；五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新

式里弄、旧式里弄等。根据有关规定，普通住宅的交易可以享受相应优惠政策。

调整普通住房标准是政府部门例行管理工作。按照国务院有关规定，上海于 2005 年 6 月出台普通住房标准制度，并先后于 2008 年 11 月、2012 年 3 月对标准作了调整。

上海现行的普通住宅标准在价格方面是内环线内、内外环间、外环线外每套分别低于 330 万元、200 万元和 160 万元。此次调整，容积率和面积标准没有变化。







法规附文

关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见

来源：律商网 http://hk.lexiscn.com

2014 年 11 月 20 日

伴随我国工业化、信息化、城镇化和农业现代化进程，农村劳动力大量转移，农业物质技术装备水平不断提高，农户承包土地的经营权流转明显加快，发展适度规模经营已成为必然趋势。实践证明，土地流转和适度规模经营是发展现代农业的必由之路，有利于优化土地资源配置和提高劳动生产率，有利于保障粮食安全和主要农产品供给，有利于促进农业技术推广应用和农业增效、农民增收，应从我国人多地少、农村情况千差万别的实际出发，积极稳妥地推进。为引导农村土地（指承包耕地）经营权有序流转、发展农业适度规模经营，现提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。全面理解、准确把握中央关于全面深化农村改革的精神，按照加快构建以农户家庭经营为基础、合作与联合为纽带、社会化服务为支撑的立体式复合型现代农业经营体系和走生产技术先进、经营规模适度、市场竞争力强、生态环境可持续的中国特色新型农业现代化道路的要求，以保障国家粮食安全、促进农业增效和农民增收为目标，坚持农村土地集体所有，实现所有权、承包权、经营权三权分置，引导土地经营权有序流转，坚持家庭经营的基础性地位，积极培育新型经营主体，发展多种形式的适度规模经营，巩固和完善农村基本经营制度。改革的方向要明，步子要稳，既要加大政策扶持力度，加强典型示范引导，鼓励创新农业经营体制机制，又要因地制宜、循序渐进，不能搞大跃进，不能搞强迫命令，不能搞行政瞎指挥，使农业适度规模经营发展与城镇化进程和农村劳动力转移规模相适应，与农业科技进步和生产手段改进程度相适应，与农业社会化服务水平提高相适应，让农民成为土地流转和规模经营的积极参与者和真正受益者，避免走弯路。

（二）基本原则

-- 坚持农村土地集体所有权，稳定农户承包权，放活土地经营权，以家庭承包经营为基础，推进家庭经营、集体经营、合作经营、企业经营等多种经营方式共同发展。

-- 坚持以改革为动力，充分发挥农民首创精神，鼓励创新，支持基层先行先试，靠改革破解发展难题。

-- 坚持依法、自愿、有偿，以农民为主体，政府扶持引导，市场配置资源，土地经营权流转不得违背承包农户意愿、不得损害农民权益、不得改变土地用途、不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境。

-- 坚持经营规模适度，既要注重提升土地经营规模，又要防止土地过度集中，兼顾效率与公平，不断提高劳动生产率、土地产出率和资源利用率，确保农地农用，重点支持发展粮食规模化生产。

二、稳定完善农村土地承包关系

（三）健全土地承包经营权登记制度。建立健全承包合同取得权利、登记记载权利、证书证明权利的土地承包经营权登记制度，是稳定农村土地承包关系、促进土地经营权流转、发展适度规模经营的重要基础性工作。完善承包合同，健全登记簿，颁发权属证书，强化土地承包经营权物权保护，为开展土地流转、调处土地纠纷、完善补贴政策、进行征地补偿和抵押担保提供重要依据。建立健全土地承包经营权信息应用平台，方便群众查询，利于服务管理。土地承包经营权确权登记原则上确权到户到地，在尊重农民意愿的前提下，也可以确权确股不确地。切实维护妇女的土地承包权益。

（四）推进土地承包经营权确权登记颁证工作。按照中央统一部署、地方全面负责的要求，在稳步扩大试点的基础上，用 5 年左右时间基本完成土地承包经营权确权登记颁证工作，妥善解决农户承包地块面积不准、四至不清等问题。在工作中，各地要保持承包关系稳定，以现有承包台账、合同、证书为依据确认承包地归属；坚持依法规范操作，严格执行政策，按照规定内容和程序开展工作；充分调动农民群众积极性，依靠村民民主协商，自主解决矛盾纠纷；从实际出发，以农村集体土地所有权确权为基础，以第二次全国土地调查成果为依据，采用符合标准规范、农民群众认可的技术方法；坚持分级负责，强化县乡两级的责任，建立健全党委和政府统一领导、部门密切协作、群众广泛参与的工作机制；科学制定工作方案，明确时间表和路线图，确保工作质量。有关部门要加强调查研究，有针对性地提出操作性政策建议和具体工作指导意见。土地承包经营权确权登记颁证工作经费纳入地方财政预算，中央财政给予补助。

三、规范引导农村土地经营权有序流转

（五）鼓励创新土地流转形式。鼓励承包农户依法采取转包、出租、互换、转让及入股等方式流转承包地。鼓励有条件的地方制定扶持政策，引导农户长期流转承包地并促进其转移就业。鼓励农民在自愿前提下采取互换并地方式解决承包地细碎化问题。在同等条件下，本集体经济组织成员享有

土地流转优先权。以转让方式流转承包地的，原则上应在本集体经济组织成员之间进行，且需经发包方同意。以其他形式流转的，应当依法报发包方备案。抓紧研究探索集体所有权、农户承包权、土地经营权在土地流转中的相互权利关系和具体实现形式。按照全国统一安排，稳步推进土地经营权抵押、担保试点，研究制定统一规范的实施办法，探索建立抵押资产处置机制。

（六）严格规范土地流转行为。土地承包经营权属于农民家庭，土地是否流转、价格如何确定、形式如何选择，应由承包农户自主决定，流转收益应归承包农户所有。流转期限应由流转双方在法律规定的范围内协商确定。没有农户的书面委托，农村基层组织无权以任何方式决定流转农户的承包地，更不能以少数服从多数的名义，将整村整组农户承包地集中对外招商经营。防止少数基层干部私相授受，谋取私利。严禁通过定任务、下指标或将流转面积、流转比例纳入绩效考核等方式推动土地流转。

（七）加强土地流转管理和服务。有关部门要研究制定流转市场运行规范，加快发展多种形式的土地经营权流转市场。依托农村经营管理机构健全土地流转服务平台，完善县乡村三级服务和管理网络，建立土地流转监测制度，为流转双方提供信息发布、政策咨询等服务。土地流转服务主体可以开展信息沟通、委托流转等服务，但禁止层层转包从中牟利。土地流转给非本村（组）集体成员或村（组）集体受农户委托统一组织流转并利用集体资金改良土壤、提高地力的，可向本集体经济组织以外的流入方收取基础设施使用费和土地流转管理服务费，用于农田基本建设或其他公益性支出。引导承包农户与流入方签订书面流转合同，并使用统一的省级合同示范文本。依法保护流入方的土地经营权益，流转合同到期后流入方可在同等条件下优先续约。加强农村土地承包经营纠纷调解仲裁体系建设，健全纠纷调处机制，妥善化解土地承包经营流转纠纷。

（八）合理确定土地经营规模。各地要依据自然经济条件、农村劳动力转移情况、农业机械化水平等因素，研究确定本地区土地规模经营的适宜标准。防止脱离实际、违背农民意愿，片面追求超大规模经营的倾向。现阶段，对土地经营规模相当于当地户均承包地面积 10 至 15 倍、务农收入相当于当地二三产业务工收入的，应当给予重点扶持。创新规模经营方式，在引导土地资源适度集聚的同时，通过农民的合作与联合、开展社会化服务等多种形式，提升农业规模化经营水平。

（九）扶持粮食规模化生产。加大粮食生产支持力度，原有粮食直接补贴、良种补贴、农资综合补贴归属由承包农户与流入方协商确定，新增部分应向粮食生产规模经营主体倾斜。在有条件的地方开展按照实际粮食播种面积或产量对生产者补贴试点。对从事粮食规模化生产的农民合作社、家庭农场等经营主体，符合申报农机购置补贴条件的，要优先安排。探索选择运行规范的粮食生产规模经营主体开展目标价格保险试点。抓紧开展粮食生产规模经营主体营销贷款试点，允许用粮食作物、生产及配套辅助设施进行抵押融资。粮食品种保险要逐步实现粮食生产规模经营主体愿保尽保，并适当提高对产粮大县稻谷、小麦、玉米三大粮食品种保险的保费补贴比例。各地区各有关部门要研究制定相应配套办法，更好地为粮食生产规模经营主体提供支持服务。

（十）加强土地流转用途管制。坚持最严格的耕地保护制度，切实保护基本农田。严禁借土地流转之名违规搞非农建设。严禁在流转农地上建设或变相建设旅游度假村、高尔夫球场、别墅、私人会所等。严禁占用基本农田挖塘栽树及其他毁坏种植条件的行为。严禁破坏、污染、圈占闲置耕地和损毁农田基础设施。坚决查处通过“以租代征”违法违规进行非农建设的行为，坚决禁止擅自将耕地“非农化”。利用规划和标准引导设施农业发展，强化设施农用地的用途监管。采取措施保证流转土地用于农业生产，可以通过停发粮食直接补贴、良种补贴、农资综合补贴等办法遏制撂荒耕地的行为。在粮食主产区、粮食生产功能区、高产创建项目实施区，不符合产业规划的经营行为不再享受相关农业生产扶持政策。合理引导粮田流转价格，降低粮食生产成本，稳定粮食种植面积。

四、加快培育新型农业经营主体

（十一）发挥家庭经营的基础作用。在今后相当长时期内，普通农户仍占大多数，要继续重视和扶持其发展农业生产。重点培育以家庭成员为主要劳动力、以农业为主要收入来源，从事专业化、集约化农业生产的家庭农场，使之成为引领适度规模经营、发展现代农业的有生力量。分级建立示范家庭农场名录，健全管理服务制度，加强示范引导。鼓励各地整合涉农资金建设连片高标准农田，并优先流向家庭农场、专业大户等规模经营农户。

（十二）探索新的集体经营方式。集体经济组织要积极为承包农户开展多种形式的生产服务，通过统一服务降低生产成本、提高生产效率。有条件的地方根据农民意愿，可以统一连片整理耕地，将土地折股量化、确权到户，经营所得收益按股分配，也可以引导农民以承包地入股组建土地股份合作组织，通过自营或委托经营等方式发展农业规模经营。各地要结合实际不断探索和丰富集体经营的实现形式。

（十三）加快发展农户间的合作经营。鼓励承包农户通过共同使用农业机械、开展联合营销等方式发展联户经营。鼓励发展多种形式的农民合作组织，深入推进示范社创建活动，促进农民合作社规范发展。在管理民主、运行规范、带动力强的农民合作社和供销合作社基础上，培育发展农村合作金融。引导发展农民专业合作社联合社，支持农民合作社开展农社对接。允许农民以承包经营权入股发展农业产业化经营。探索建立农户入股土地生产性能评价制度，按照耕地数量质量、参照当地土地经营权流转价格计价折股。

（十四）鼓励发展适合企业化经营的现代种养业。鼓励农业产业化龙

头企业等涉农企业重点从事农产品加工流通和农业社会化服务，带动农户和农民合作社发展规模经营。引导工商资本发展良种种苗繁育、高标准设施农业、规模化养殖等适合企业化经营的现代种养业，开发农村“四荒”资源发展多种经营。支持农业企业与农户、农民合作社建立紧密的利益联结机制，实现合理分工、互利共赢。支持经济发达地区通过农业示范园区引导各类经营主体共同出资、相互持股，发展多种形式的农业混合所有制经济。

（十五）加大对新型农业经营主体的扶持力度。鼓励地方扩大对家庭农场、专业大户、农民合作社、龙头企业、农业社会化服务组织的扶持资金规模。支持符合条件的新型农业经营主体优先承担涉农项目，新增农业补贴向新型农业经营主体倾斜。加快建立财政项目资金直接投向符合条件的合作社、财政补助形成的资产转交合作社持有和管护的管理制度。各省（自治区、直辖市）根据实际情况，在年度建设用地指标中可单列一定比例专门用于新型农业经营主体建设配套辅助设施，并按规定减免相关税费。综合运用货币和财税政策工具，引导金融机构建立健全针对新型农业经营主体的信贷、保险支持机制，创新金融产品和服务，加大信贷支持力度，分散规模经营风险。鼓励符合条件的农业产业化龙头企业通过发行短期融资券、中期票据、中小企业集合票据等多种方式，拓宽融资渠道。鼓励融资担保机构为新型农业经营主体提供融资担保服务，鼓励有条件的地方通过设立融资担保专项资金、担保风险补偿基金等加大扶持力度。落实和完善相关税收优惠政策，支持农民合作社发展农产品加工流通。

（十六）加强对工商企业租赁农户承包地的监管和风险防范。各地对工商企业长时间、大面积租赁农户承包地要有明确的上限控制，建立健全资格审查、项目审核、风险保障金制度，对租地条件、经营范围和违规处罚等作出规定。工商企业租赁农户承包地要按面积实行分级备案，严格准入门槛，加强事中事后监管，防止浪费农地资源、损害农民土地权益，防范承包农户因流入方违约或经营不善遭受损失。定期对租赁土地企业的农业经营能力、土地用途和风险防范能力等开展监督检查，查验土地利用、合同履行等情况，及时查处纠正违法违规行为，对符合要求的可给予政策扶持。有关部门要抓紧制定管理办法，并加强对各地落实情况的监督检查。

五、建立健全农业社会化服务体系

（十七）培育多元社会化服务组织。巩固乡镇涉农公共服务机构基础条件建设成果。鼓励农技推广、动植物防疫、农产品质量安全监管等公共服务机构围绕发展农业适度规模经营拓展服务范围。大力培育各类经营性服务组织，积极发展良种种苗繁育、统防统治、测土配方施肥、粪污集中处理等农业生产性服务业，大力发展农产品电子商务等现代流通服务业，支持建设粮食烘干、农机场库棚和仓储物流等配套基础设施。农产品初加工和农业灌溉用电执行农业生产用电价格。鼓励以县为单位开展农业社会化服务示范创建活动。开展政府购买农业公益性服务试点，鼓励向经营性服务组织购买易监管、可量化的公益性服务。研究制定政府购买农业公益性服务的指导性目录，建立健全购买服务的标准合同、规范程序和监督机制。积极推广既不改变农户承包关系，又保证地有人种的托管服务模式，鼓励种粮大户、农机大户和农机合作社开展全程托管或主要生产环节托管，实现统一耕作，规模化生产。

（十八）开展新型职业农民教育培训。制定专门规划和政策，壮大新型职业农民队伍。整合教育培训资源，改善农业职业学校和其他学校涉农专业办学条件，加快发展农业职业教育，大力发展现代农业远程教育。实施新型职业农民培育工程，围绕主导产业开展农业技能和经营能力培养培训，扩大农村实用人才带头人示范培养培训规模，加大对专业大户、家庭农场经营者、农民合作社带头人、农业企业经营管理人员、农业社会化服务人员和返乡农民工的培养培训力度，把青年农民纳入国家实用人才培养计划。努力构建新型职业农民和农村实用人才培养、认定、扶持体系，建立公益性农民培养培训制度，探索建立培育新型职业农民制度。

（十九）发挥供销合作社的优势和作用。扎实推进供销合作社综合改革试点，按照改造自我、服务农民的要求，把供销合作社打造成服务农民生产生活的生力军和综合平台。利用供销合作社农资经营渠道，深化行业合作，推进技物结合，为新型农业经营主体提供服务。推动供销合作社农产品流通企业、农副产品批发市场、网络终端与新型农业经营主体对接，开展农产品生产、加工、流通服务。鼓励基层供销合作社针对农业生产重要环节，与农民签订服务协议，开展合作式、订单式服务，提高服务规模化水平。

土地问题涉及亿万农民切身利益，事关全局。各级党委和政府要充分认识引导农村土地经营权有序流转、发展农业适度规模经营的重要性、复杂性和长期性，切实加强组织领导，严格按照中央政策和国家法律法规办事，及时查处违纪违法行为。坚持从实际出发，加强调查研究，搞好分类指导，充分利用农村改革试验区、现代农业示范区等开展试点试验，认真总结基层和农民群众创造的好经验好做法。加大政策宣传力度，牢固树立政策观念，准确把握政策要求，营造良好的改革发展环境。加强农村经营管理体系建设，明确相应机构承担农村经管工作职责，确保事有人干、责有人负。各有关部门要按照职责分工，抓紧修订完善相关法律法规，建立工作指导和检查监督制度，健全齐抓共管的工作机制，引导农村土地经营权有序流转，促进农业适度规模经营健康发展。



联系我们

联系我们

地址:
北京市朝阳区东大桥路 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

