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

2013 年 第 12 期

北京大成律师事务所

房地产与建设工程部

2013 年 12 月

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

目 录
Contents

业 界 动 态 …… 1

年末房贷荒蔓延全国 …… 1
二三线部分城市库存高企 …… 3
二线城市“加码”调控 …… 5
信托业净利增速放缓 …… 6
农村土地流转已初显端倪 …… 7
楼市“应景式调控”难有大作为 …… 9
旅游地产同质化竞争加剧 …… 10
土地成交回落均价再升 …… 12
房企拟再融资规模剧增 …… 14
多部委严打非法圈地囤地 …… 15
明年房价增幅会有所放缓 …… 17
绿维创景：市场主导是未来新型城镇化基本逻辑 …… 18
高房价是城镇化发展最大障碍 …… 19
房地产调控短期内不会彻底退出 …… 20
相对刚需市场政策敏感度下降 …… 21
多房企完成年度销售目标 …… 22
规划人才是城镇化的新课题 …… 24

时 事 评 论 …… 30

房产税不妨考虑从小产权房开始征收 …… 32
市场变化取决于信息透明度 …… 33
土地火热程度取决于供需关系 …… 37
房地产税不是房产税 …… 38
不妨考虑废除土地增值税 …… 38
热点城市频现楼市新政 …… 40
长远解决小产权房还需政策智慧 …… 42
房地产问题本质是金融问题 …… 46
城镇化中“房”筑基础系民生 …… 47
“住有所居”是承诺也是责任 …… 48
保障房目标任务完成 …… 49
养老地产不可“粗放式”增长 …… 51
产业地产再升级 …… 55

政 策 动 向 …… 58

国土部：禁借基本农田划定占耕地用于建设 …… 60
财政部、税务总局：改善棚户区居民住房条件 …… 60
山东：将对闲置土地追缴使用税 …… 61
江苏：被征地农民刚性纳入城乡社会保障体系 …… 61
海南：城镇土地使用税将调整 …… 62
沈阳：将推 90 平以下限价房 …… 62
武汉：降温楼市出台“汉七条” …… 63
厦门：进一步做好房地产市场调控工作 …… 63
西安：定价高涨幅大项目不发预售证 …… 64
福州：进一步加强房地产市场调控 …… 64
南昌：楼市限购年限提至 2 年 …… 65
南昌：二套房贷首付提至 7 成 …… 65

法 规 附 文 …… 66

上海市人民政府关于印发上海市城市地下空间建设用地审批和房地产登记规定的通知 …… 68

分 所 业 务 动 向 …… 72

南昌分所
——于江西省律协房地产专委 2013 年会上作主题演讲 …… 74

联 系 我 们 …… 76

业界动态

业界动态

年末房贷荒蔓延全国

买房人合理需求仍需保护

进入四季度以来，我国多个城市出现银行暂停房贷、缓放房贷的现象，“房贷荒”已从一线城市向二三线城市蔓延。《中国房贷市场 11 月度分析报告》分析，在未来房贷紧或许会成为一种常态。但业内人士表示，“房贷荒”虽由多方面原因造成，但仍对购房者产生诸多负面影响，买房人合理需求仍需保护。

▶ 年末“房贷荒”蔓延全国

早在 10 月初，华夏银行天津红桥支行、广发银行天津分行、平安银行广州万达广场支行等多家中小银行工作人员即明确表示已暂停房贷；中信银行天津海河支行工作人员表示房贷还有，但已取消首套房利率优惠；中信银行广州科技园支行则表示，首套房和二套房的贷款利率都要上浮 10% 到 15%。国有大型银行虽仍可提供首套房贷款，但不保证八五折的利率优惠，贷款的流程也有一定程度的延长。

链家地产市场研究部对北京地区各家银行批贷的结果监测显示，10 月北京首套房贷款平均利率为 5.81%，是基准利率的八九折。在首套房贷利率批贷的结果中，基准利率八五折占比 50.22%，远远低于去年同期水平。

进入 11 月以来，银行“停贷”“缓贷”的现象从京津沪广深等大城市向二三线城市全面蔓延。中关村互联网金融行业协会和融 360 研究院对全国 32 个重点城市近 500 家银行房贷产品摸底调查显示，32 个城市中已有 17 个城市出现暂停房贷现象。在该调查中，首套房仅有 6.37% 的银行可执行八五折利率优惠，16.04% 的银行执行 9 折利率优惠，44.58% 的银行执行基准利率，16.27% 的银行执行基准以上利率，16.75% 的银行表示已停止住房贷款。

11 月 18 日，广州市发布相关规定，要求“二套房首付不得低于 70%”，成为继上海、深圳之后第三个实施“二套房首付七成”政策的城市。

▶ 房贷紧或为未来常态

在多家银行表示因额度用完，房贷审批需待明年。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，银行的信贷额度一般都是“年初松、年底紧”。今年以来，房地产持续回暖，相关贷款也快速增加。许多中小银行上半年放贷过猛，导致下半年对于房贷已经“无款可放”。

长期、大额的贷款已经成为目前房贷的流行带式，最新发布的一份全国重点城市房贷市场调研报告显示：在贷款的用户中，高达 49% 的人选择了 30 年还款，同时，有 54% 的北京贷款用户需贷款 100 万以上。目前，在整体房贷畸高的状态下，相比于利润，这种长期的大额贷款带给银行的，更多的是风险。

中国农业银行首席经济学家向松祚表示，美国在次贷危机最严重的时候，房价与家庭平均收入的比例也没有超过 10 倍，而中国目前现在平均已经在 20 倍以上。而一旦房地产泡沫破灭，房价下调，就无法排除有些地方、有些人会出现负资产的情况，而这个风险就必然由银行来承担。

《中国房贷市场 11 月度分析报告》显示，目前房价不断上涨，导致房地产市场蕴含的风险在不断增加，房贷对银行的风险也在持续上升中，银行发放更多房贷的意愿在降低，未来房贷荒或许成为常态。

▶ 买房人合理需求仍需保护

专家表示，“房贷荒”虽由多方面原因造成，但仍对购房者产生诸多负面影响。应继续贯彻落实好差别化住房信贷政策，积极满足居民家庭首套自住购房的合理信贷需求。

据个人房产金融服务专业机构——北京伟嘉安捷投资担保有限公司对所承办的二手房业务的统计数据显示，在首次置业人群中，使用贷款的比例在 70% 左右。首套房贷款利率提升，无疑大大提高了刚需群体的购房成本。中央财经大学民生经济研究中心主任李永壮认为，部分城市房价上涨过快，使得许多购房者即使利率上升也要“忍痛买房”。

天津房地产协会副会长徐保满认为，银行是独立的市场主体，银行是否有房贷优惠也是纯市场行为。但考虑到取消利率优惠对首套房购买者的负面影响，国家可鼓励资金实力雄厚的国有银行继续保持首套房的利率优惠。在消费者存在多重选择的情况下，自然不会到没有优惠的小银行贷款。由此，既保证了市场的正常运行，又维护了刚需群体的利益。

• 二三线部分城市库存高企 •

多家机构数据显示，2013 年我国部分城市住宅库存高企，不少城市住宅库存量都超过千万平方米。业内人士表示，部分中小城市供应过量为后期市场供过于求埋下了隐患，而二线城市的市场供求现状在“呼唤”着调控政策的多元化，与之相应，政策层面的松动似乎也让摆脱调控的预期存在可能。

▶ 部分城市住宅库存高企

根据国家统计局统计数据显示，2013 年 9 月份，天津、沈阳、武汉、成都、青岛等城市住宅库存量都超过千万平方米，重庆的库存量更高达 2258 万平方米。

在上海易居房地产研究院监测的 20 个城市中，截至 10 月底，一二三线城市新建商品住宅库存总量分别为 2748 万、2760 万和 2251 万平方米，同比增长分别为 -9.2%、-3.6% 和 17.4%。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，一二线城市去年“金九银十”预期落空，库存积压，而今年楼市升温，去库存化效果不错，特别是南京、福州、厦门等城市甚至存在库存严重不足的风险。而三线城市库存则出现了较大的同比增幅，未来这些城市库存增长的态势仍有可能持续。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，去年和今年土地出让量比较大，房子明后年的供应量就会比较大。很多城市供大于求，市场已开始趋于理性。不少城市的土地供应量已超过当地人口、经济和市场规模承载能力。

克而瑞上海机构研究总监薛建雄表示，目前广大三四线城市的房地产已经出现供过于求的结构性问题。三四线城市热衷于建新城，房子一建就一大堆，但是各种配套跟进很慢，人口导入也比较慢，这就造成短期楼市库存消化困难。

▶ 供应过量埋隐患

多名业内人士表示，当前部分中小城市楼市遇冷的主要原因在于其楼市客群主要来源于当地，前几年市场火热加速了房企的大规模开发，为后期市场供过于求埋下了隐患。

克而瑞信息集团研究中心副总经理林波表示，从供求角度来衡量，

从一线城市到三线城市，供求风险呈现出扩大的趋势。二线城市相对较好的经济发展水平和市政建设，亦吸引了充足的常住人口，因而长期来看，刚性和改善性需求大，房地产市场比较稳定，未来前景可期，市场风险也较小。但是近年来部分地方政府对城市建成区建设力度的加大，使其商品房市场供应出现了较为明显的放量现象，这也使得部分二线城市短期供求风险开始显现。而三线城市，大多数是外来务工人口占比较高，城市常住人口普遍低于户籍人口，使得市内对新增住房的需求相对较小。另外，经济总量的相对有限，以及中心区域土地供应的较为充裕，更使得三线城市供应过量的市场现象雪上加霜，因此大多城市房地产市场待售存量一直处于增长之中，整体风险较高。

一家中型房企的副总经理表示，很多房企原来去三线城市做开发，但不少被套住了，最终还是认定在一线城市和少数二线城市开发是相对安全的，所以都回来了，导致今年一线城市和少数二线城市的土地市场非常热。

▶ 或可摆脱行政调控

二线城市的市场供求现状在“呼唤”着调控政策的多元化，政策层面的松动似乎也让摆脱调控的预期存在可能。

高策机构董事长陶红兵表示，调控不应该一刀切。一线城市因为需求量太大，适当的行政干预是必须的，但二三线城市市场供应量较大，完全没必要继续限购。根据十八届三中全会的指导方针，今后市场将是决定性力量。虽然名义上不会很快放开，但在操作上会有一些变通的方式，一些地方政府有可能会在政策上做出适当放松的调整。

其实，与一线城市近来相继出台严格的调控政策，以进一步遏制上涨迅猛的房价不同，自今年年中之后，一些二三线城市的地方政府就开始出现了放松的“小动作”，或明或暗地调整着已经出台的房地产限制措施。如 8 月 6 日，温州相关部门决定，原 2011 年 3 月 14 日后已购买一套住宅的，即日起还可以再购买一套住宅，但名下房产只能是两套，名下之前无房产的可连续购买两套。8 月 28 日，芜湖推出了技术人才购房优惠措施：本科生买房可免契税并获 2 万元补助，为减少库存、重启楼市做铺垫。此番温州、芜湖对调控政策不同程度的放宽，中央并没有明确叫停，而是采取了默许的态度。差别化处理城市的调控方法和力度，热点城市不放松、

低迷城市求突破，似乎已成为业界人士和政府层面的共识。业内多位人士预判，一线城市将持续火热、二线城市趋于平稳、部分三四线城市存在风险，在此情况下，多元化管理是更恰当的方法。

二线城市“加码”调控

明年楼市或现局部降温

在北京、上海、广州、深圳四个一线城市陆续出台地方版政策加码楼市调控后，这股“突击”调控潮逐步向二三线城市蔓延。专家表示，新政出台城市多为增幅较高的城市，明年楼市或出现局部降温。

▶ 二线城市出台新政

11 月 25 日，厦门、沈阳、南昌三个城市同日出台楼市新政，收紧调控。而在三天之前，武汉市也推出新政，从强化“限购”、加大土地和商品房供应、提高外地购房者的社保缴存时限等方面抑制楼市过热。根据新政，沈阳居民家庭申请贷款购买第二套住房，商业贷款和公积金贷款首付比例提高到 65%，同时加大中小户型普通商品住房市场供应。南昌发布了“昌六条”，内容包括：进一步提高第二套住房贷款的首付比例，严禁未成年人购买住房，明确要求非当地户籍居民家庭购房的条件，也就是提供缴纳个人所得税或社会保险缴纳证明的年限，由连续 1 年调整到 2 年。厦门市也同时出台了“六条”意见，并从出台时开始实施，要求第二套住房首付款比例不得低于 70%。

▶ 新政出台多为增幅高的城市

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，二线城市出台调控政策，主要有两个方面的原因。首先，这些城市的房价涨幅比较靠前，一线城市 10 月份总体涨幅是 20% 以上，其他几个城市也都在 10% 到 17% 之间，这些城市都偏高，完成今年 3 月份制定的国家调控目标有一定难度，所以地方政府有压力。第二，三中全会虽然没有调控房价，但这是因地制宜的进行调控，房价高位的城市就要调控，所以要站出来表明态度，表明决心。从政策力度来看，这几个城市出台的新政策，收紧的力度并不是很大，整

体跟一线城市比较类似，或者略弱一点。这一轮调控升级还是以二线城市扩大为主，但数量不会太多。三线、四线城市，因为这次楼市的回暖复苏力度偏弱，所以不可能大规模地扩展到三四线城市。

▶ 明年楼市或现局部降温

不过，也有专家认为，虽然新一轮调控向二线城市蔓延，但是政策可能会因为各地情况不同出现分化，比如徐州就传出了“松绑”调控的消息。杨红旭表示，地方根据自己的楼市冷暖情况，房价涨幅的大小，做不同的区别对待，像徐州甚至一些二线城市，有可能小幅或适度地放松限购政策。今年以来，房价一直在涨，一、二线城市涨幅比较大，现在中央没有表态，但实际上已经收紧政策，这样下去，这些城市的楼市温度可能要经历一个高位震荡，到明年可能会出现局部小幅下滑，下滑主要是指量，尤其是温度的下降。至于价格什么时候由涨变跌，还需要观察。明年下半年或者 2015 年，部分城市的房价会出现涨不动或者出现所谓的环比下跌，但并不是一个崩盘式的大跌。

• 信托业净利增速放缓 •

信托行业规模在跨入 10 万亿门槛之际，产品回报率下降也已经成为明显趋势。近日，A 股市场近期 4 家具有信托概念的上市公司三季报已全部出炉，今年信托公司的净利润增长幅度出现下降苗头。多位业界人士指出，并购领域和土地流转或成信托新蓝海。

▶ 信托业净利润增速放缓

根据中国信托业协会发布的数据显示，截至今年三季度末，信托业的资产规模为 10.13 万亿元，而去年同期，这个数字还只是 6.32 万亿元，同比增速高达 60.3%。不过，在规模总量增长的背后，信托的增速却已开始放慢。数据显示，4 家具有信托概念的上市公司中，仅爱建股份的手续费及佣金收入大幅增长，达到近 70%；其余几家信托概念股票的单季度净利润增幅则明显下降。从反映信托公司盈利能力的手续费与佣金收入指标来看，截止到三季度末，中融国际信托的大股东经纬纺机手续费及佣金收入为 10.2 亿元，而去年同期为 12.79 亿元，同比下降约 20%。数据还显示，9 月清算的信托项目年化综合实际收益率达到 7.46%，比二季度末低了 0.34 个百分点。此外，今年新增信托资产规模环比也出现负增长。

▶ 业务被分流缺乏新增长点

是什么原因让信托业务踏入 10 万亿门槛之际却出现了隐忧？在信托行业人士看来，今年前三季度信托公司净利润增速减缓，主要原因有信托公司业务增速放缓。这一方面是因为其他金融行业发行资管产品，抢占了信托公司一部分业务份额。另一方面，以基建信托为代表的信政合作业务今年以来受到监管部门的严格限制，信托业务缺乏新的增长点。长安信托总裁助理黄立军表示，收益率下行我们认为是一个系统性的结果，实体经济往下走的情况下，对资金的需求会减少，因为投资这块的收益率在下降，会导致整个金融体系下行。还有人表示，在目前泛资产管理时代来临时，信托公司的传统业务模式正遭遇其他金融子行业越来越激烈的竞争，这无疑会对信托公司的业务份额造成一定的分流。

▶ 发力并购和土地流转领域

面对信托行业规模增长环比增速放缓且收益率走低的事实，信托的下一个投资领域来自何方，则是信托公司需要探索的重要课题。《2013 中国信托业年度报告》指出，并购领域是未来信托投资标的之一。中国企业产能过剩和结构优化问题，最直接的解决方式就是并购。北京信托人士认为，在新型城镇化的大背景下，土地流转类信托计划也为信托公司提供了一个方向。渤海信托分析师凯康指出，随着金融改革的推进，信贷资产证券化和土地流转类信托正在成为信托行业创新的热点领域。信托公司如何在新兴领域，如土地流转、基金化的信托等方面加大投入、精耕细作，发扬信托公司的资源整合能力和先发优势，将是信托公司实现“突围”的关键。

• 农村土地流转已初显端倪 •

十八届三中全会明确指出，建立城乡统一的建设用地市场。业内人

士表示，农村集体用地改革将提速，建立城乡统一的建设用地市场，意味着在打破城乡二元结构的前提下，农村集体用地进行市场化流转空间加大，农民将通过土地流转，获得更多财产权利。

▶ 建立城乡统一建设用地市场

十八届三中全会明确指出全会提出，建立公平开放透明的市场规则，完善主要由市场决定价格的机制，建立城乡统一的建设用地市场。并指出，城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍。国家发改委城市和小城镇改革发展中心研究规划部主任文辉表示，中央已深刻认识到，我国二元结构带来的矛盾越来越凸显。例如，我国存在城乡二元结构，农村集体建设用地难以自由流转，城市建设用地日渐短缺的同时，城乡建设用地却利用粗放，造成大量空闲用地。也正因为上述原因，全会明确提出，将推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置。城乡要素公平配置是破除二元结构的关键，而要素主要是指劳动、户籍、土地等要素。其中，土地要素主要是同地同价同权，这也是“使市场在资源配置中起决定性作用”的重要方面。

▶ 农村土地流转已初显端倪

近日，安徽省出台《关于深化农村综合改革示范试点工作的指导意见》提出试点地农村集体建设用地可以通过转让、出租等方式流转，用于工业、商业、旅游和农民住宅小区建设。事实上，在安徽之前，早有重庆、浙江、广东、湖北等多个省市进行农村土地流转试点。《温州市农村产权交易管理暂行办法》规定，自 10 月 1 日起，包括农村土地承包经营权、农村房屋所有权、农村集体经营性建设用地使用权等 12 类农村产权将在农村产权服务机构进行交易。早在 2008 年，浙江省嘉兴市便开始实施“两分两换”试点，探索将“宅基地和承包地分开、搬迁与土地流转分开，在依法、自愿的基础上，以宅基地置换城镇房产、以土地承包经营权置换社会保障”。

▶ 土地流转面临政策法规瓶颈

事实上，农村土地要实施流转，仍面临着土地政策法规瓶颈。农村集体建设用地在我国现行法律范围内并不允许出让或转让使用权。1986 年颁布，1998 年第一次修订的《土地管理法》第 63 条就明确规定，农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。对此，中国城市经济学会副会长杨重光指出，放开集体建设用地自由流转的最大瓶颈是法律红线，而所面临的法律瓶颈不仅止于《土地管理法》。试点便是踩着“红线”实验，对突破现有体制进行探索，这也是现阶段试点都仍处于农业人口范围的主要原因。未来的土地改革应该是边试点、边修正。修正法律法规不是一时解决之事，而且对于其中分歧也较为复杂。因此，一边突破进行试点，通过试点找到解决制约的合理方案，并根据此进行法律法规的修正，这也是真正的摸着石头过河。

• 楼市“ 应景式调控 ”难有大作为 •

10 月以来，北上广深四个一线城市先后出台年内第二轮调控政策，对房价上涨说“不”。与此同时，部分二线城市紧随其后。据统计，已有 13 个城市加入新一轮楼市调控行列。这些举动表明，在容忍房价快速上涨之后，这些城市的主管部门终于坐不住了，个中原因则是种种压力接踵而至。

首先是房价上涨给地方政府带来多重压力。统计数据显示，11 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10758 元 / 平方米，环比 10 月上涨 0.68%，自 2012 年 6 月以来连续第 18 个月环比上涨。尽管今年初出台“国五条”，但并没有镇住高房价，很多城市年度房价控制目标难以完成。地方政府不仅面临舆论质疑、追问压力，还面临在难以完成年度房价控制目标情况下被问责的压力。

其次是三中全会《决定》发布之后，不少人误读《决定》，导致部分地方出现抢房现象。 多数人认为，今后市场管市场的，保障管保障的，不就是商品房涨价吗？类似这样的误读就会影响市场预期，而地方政府就要通过突击调控来改变市场预期。

再者，在主管部门指令下不得不突击调控。大概是因为房价快速上涨、年度房价控制目标难完成、出现抢房现象等多重因素影响下，有关方面责令地方政府被动出台调控政策。

从以上原因分析，这一轮突击式调控，更像是一种“应景式调控”，不是发自内心真正为抑制房价而调控，而是为了避免在完不成年度调控目

标的情况下被问责。或者说，在上层指令下，地方政府不得不做出姿态来应付。而且，十八届三中全会之后出现的抢房现象，也不是地方政府想要的结果。从某种意义上来说，这种“应景式调控”，一旦过了敏感期就有可能放松调控。

对于期待房价稳定或下降的公众而言，即便这次是“应景式调控”，或许也很欢迎，毕竟，这种紧急调控比纵容房价上涨要好。不过，明眼人一看各地出台的新规就知道，这种“应景式调控”难有大作为——不仅调控政策随时可能变化，而且，没有从根本上治理房价。从表面上看，地方新规从供需关系上入手，抓住了房价上涨的要害，在增加土地供应和房屋供应量的同时，进一步提高第二套住房贷款首付比例以限制投资投机。

但是如果不能从财税改革、土地改革、投资改革等方面入手，治理房价是不可能取得明显效果的。而这种“应景式调控”，坦白说，就是一种应付。为了达到“应景式调控”的目的，地方政府在公开出台新规的同时，不排除通过临时限制高价楼盘入市等非正常手段，以获得漂亮的统计数字。毫无疑问，这种做法会给后市带来隐患。

• 旅游地产同质化竞争加剧 •

自去年国内旅游地产投资总额超过万亿元以来，今年旅游地产的热度持续升温。然而，在全国林林总总数千个旅游地产项目中，往往采用的是“自然景观 + 度假住宅”的开发模式，使得产品同质化竞争日益加剧。而整合资源更全面、长期居所价值更突出的“自然景观资源 + 城市核心配套 + 目的地式主题体验”的“旅居地产”模式，从需求端深度融合旅游与居住体验，开始在市场竞争中占得先机。

▶ 旅游地产持续升温

伴随中国高端消费群体对生活方式和生活质量要求的提高，旅游地产、休闲地产也随之逐渐升温。近几年，国家在政策方面相继出台了刺激和拉动旅游及相关产业发展的新政策，为我国旅游地产的发展提供了一个广阔的发展平台。

国务院发布的《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》明确提出，到 2015 年将旅游产业初步建设成为国民经济之战略性支柱产业，可见旅游地产对于未来中国经济所扮演的角色极其重要。天津财经大学经济学院副院长丛屹表示，从楼市调控政策来说，休闲旅游地产恰恰是一个突破口。

在这种情况下，越来越多的开发商开始从住宅地产转型从事旅游地产开发。如世茂已在大连、烟台、上海、福州、海南等地提前布局，拟投资千亿元以上。在千亿计划中，500 多亿元将投向占地 2000 公顷的大连世茂御龙海湾，400 多亿元将投资规模达 800 多万平方米的武汉世茂 • 龙湾。

恒大方面则表示，在未来 3 年至 5 年内，该公司旗下 20% 的投资将用于旅游综合体的开发。此外，万科自去年以来，先后在青岛、唐山、四川等地纷纷拿地，用于后续旅游地产项目的开发。

▶ 旅游与地产“皮肉分离”

与住宅、商业地产不同的是，旅游地产具有高度人性化内涵、先进规划和多功能属性及较高附加值等几大特征。这些特征也使旅游地产在居住品质、投资价值和发展前景方面较单一住宅或商业地产项目具有更多的优势，因而备受开发商和购房者的青睐。

尽管大批实力房企前赴后继涌入旅游地产开发领域，但到目前为止，在全国近 3000 个旅游地产项目中，没有一个项目能做成像“美国佛罗里达的 PGA 国家度假村”一样能够享誉世界的旅游品牌项目。中经联盟秘书长陈云峰表示，这并非资源上的差异，因为国内有很多地区资源丰富且举世罕有，导致一直未形成国际品牌项目的原因在于急功近利的心态和开发模式上的差异。很多开发商在进入旅游地产领域的时候，仅仅是因为旅游地产拿地成本相对较低，而对于实际开发并无把握。

更值得注意的是，长期大规模“跑马圈地”，使得旅游地产呈现畸形发展态势，严重滞销下空置率普遍达到 70% 以上。涉足旅游地产项目多是“以旅游之名，行圈地之实”，世茂集团副总裁蔡雪梅表示，旅游地产兴起之初，全国不乏大量以旅游地产为名、实际仅为普通住宅开发的项目，其实质是圈占风景区土地进行单纯住宅开发，这造成了对稀缺自然资源的低效利用。

▶ 旅居模式率先突围

一般而言，旅游地产开发呈现三种形态，旅游地产的初级开发通常仅可满足基本的景点观光、会议、疗养功能；在度假地产开发中，还要满足星级酒店、休闲会所、养生度假等更多功能。目前，我国处于初级开发和度假地产开发并存的状态。

蔡雪梅表示，想要旅游地产活起来，最重要的是要有居者，一定要具备、满足人们可以在里面长期居住的元素和关键需求。比如，丰富的生活配套设施成为必备模块甚至是主角。住宅反而成为配角，住宅仅仅成为了人们要在此休闲、度假、生活的必备配套。它不同于 1.0 版单纯的资源型，也不仅仅是 2.0 版主题性度假产品，而是在此两者基础之上的 3.0 版旅居地产。

业内人士表示，伴随着国人经济转型和生活水平的提升，人们已经不再满足于过去走马观花式的“跑路旅游”，越来越多的人不愿意再忍受“一处置业居住到老”的生活方式，大家渴望享受到深度假，住下来休闲，真正享受到五星级、家一般的度假服务的旅居梦想。

实际上，越来越多的开发商正在致力于“旅居地产”的探索。所谓旅居模式是开发企业将积累的各种跨界资源与城市综合运营能力迅速整合，将其优势拓展到旅游地产领域，使常规的旅游地产单一“自然景观 + 度假住宅”模式改变为具备永久性居所价值的“自然资源 + 城市景观 + 生活住宅 + 核心配套 + 目的地式主题体验”的“旅居地产”模式。

• 土地成交回落均价再升 •

多家机构数据显示，近期北京、上海、广州等 10 个典型城市土地成交回落均价再升。业内人士分析表示，国土部要求一线城市禁出地王、加上临近年末，银行信贷收紧等因致房企拿地渐回理性，预计年底将继续呈现回落态势。

▶ 土地成交回落均价再升

亚豪机构根据北京市土地整理储备中心的数据统计，11 月，北京市共实现土地出让 34 宗，环比增加了 15 宗，规划总建筑面积 432.4 万平方米，成交总金额 407 亿元，环比上月分别增长 189.6%、381%。业内人士称，不管是成交块数还是成交面积、金额，都创下了今年以来的最高值。上海易居房地产研究院数据显示，11 月，北京、上海、广州等 10 个典型城市土地成交建筑面积 1912 万平方米，环比下降 5.4%，同比下降 29.1%；土地出让金收入 920 亿元，环比增长 33.4%，同比增长 38.7%；土地成交均价为 4812 元 / 平方米，环比增长 41.1%，同比增长 86.4%。从全国主要典型城市来看，11 月尽管土地成交面积增幅同环比继续出现回落，土地成交均价却再创新高。

▶ 房企拿地趋稳渐回理性

在近日的北京土地竞拍现场，此前一直受关注的东坝地块并未达预期，在配建环节一度卡壳。而当天一起出让的另一块沙河地块，竞拍前，企业便纷纷交牌放弃，最终国土局官网显示该地块最终被以“不用配建任何自住型商品房”为条件的龙湖拿得。此次地块出让现场反应以及成交情况均较之前显得冷静。业内人士分析，临近年末，银行信贷收紧，部分房企受制于融资条件也不急于拿地。大型房企的今年土地储备任务基本完成，中小型房企工作重心在于冲刺年底销售目标。因此，除非地块特别吻合企业业务需求，一般而言房企不会挤破头进入年末土地市场。总体来看，强者恒强的局势仍未改变，但企业拿地态度总体较为理性，尤其是在一二线城市相继出台“N 条”后，企业的观望情绪有所加重。

▶ 年底将继续呈现回落态势

业内人士表示，近期土地市场整体持续平稳，虽然国土部要求一线城市年内禁出地王，对市场交易有所影响，但房企对于市场预期较为乐观，随着一二线城市优质地块的上市，实力房企的购地热情仍然较高，也推高了土地成交价格。易居研究院研究员朱光则指出，近期土地成交继续回落，一方面是三季度土地市场消化较快，而整体供应也有所放缓；另一方面是政府力控，导致各地成交也有所回落。总体看，今年以来，土地市场依旧保持着活跃态势。预计年底土地市场成交面积增幅受去年同期基数快速上升的影响，将继续呈现回落态势。与此同时，随之而来的是房地产企业的投资热情达到了高点，带动企业的融资规模的提升，形成了融资热潮。

房企拟再融资规模剧增

据不完全统计，截至 11 月底，已有 36 家房企正式抛出再融资方案且用于投资地产项目，涉及资金总计约为 1040 亿元。值得注意的是，多家房企高层表示，再融资方案正在按照程序上报，进展较为顺利，但最终能否获批尚无法确定。

▶ 房企拟再融资规模剧增

自 8 月 1 日晚间，新湖中宝发布公告称，公司拟以不低于 3.07 元 / 股的价格，定向增发不超过 17.91 亿股（含 17.91 亿股），募资不超过 55 亿元，主要用于旧城改造项目，这一预案被业界解读为试图敲开房地产再融资的“试门砖”。随后，A 股房企纷纷抛出再融资预案，融资额度也开始迅速扩大。11 月 2 日，首开股份同时推出非公开发行预案及公司债发行预案，涉及资金高达 98 亿元。11 月 13 日，广宇发展发布公告称，拟以每股 7.21 元的价格向鲁能集团、鲁能集团全资子公司鲁能置业及世纪恒美发行 17.31 亿股，购买其分别持有的 8 家房地产公司股权，标的资产的预估值合计约为 124.84 亿元，预估增值率约为 133.3%。事实上，上述两家房企的再融资预案为此轮房企再融资计划中金额巨大的两单。截至 11 月底，据不完全统计，已有 36 家房企争相发布再融资预案，募资规模约达 1040 亿元。

▶ 房企称再融资进展顺利

统计过程中发现，抛出再融资预案的中小房企占大多数，大型房企相对较少。业内人士表示，中小房企融资渠道相对较窄，尤其是获得低息资金的难度较大。随着 2014 年证监会对 IPO 的放行，未来融资总体上呈现宽松态势，这还将刺激部分中小房企积极寻求再融资的模式。对此，同策咨询研究部总监张宏伟认为，即使房企争相排队，但预计再融资闸口不会那么快放开，如果将来放开，也可能是有条件地放开，比如融资金额用于棚改项目、自住型的商品住宅以及对房价没有明显助推作用的商业地产项目的融资预案获得通过的概率更大。值得注意的是，多家房企高层表示，再融资方案进展较为顺利。实际上，目前多数房企再融资方案的进程都处在“股东大会通过”阶段，而有些企业则获得了当地国资委的同意。

▶ 欲低息“储粮”扩张

张宏伟指出，目前一般房企不缺生存的钱，缺的是支撑企业发展与扩张的钱。现在这个阶段，如果房企不快速取得性价比高的土地，调整好自己的土地储备，可能会错失发展机会。从这一角度来看，房企争相抛出再融资方案，主要目的是用于投资发展和拿地扩张。当然，这是在其能够获批的情况下，才有可能实现上述目的。业内人士也表示，房企拟再融资的资金多数投向一些投资回报率高的产业。实际上，对比多家房企抛出的再融资方案内容时也发现，多数房企用于投资开发的项目都位于房价上涨幅度较高的城市。同时，这些项目的利润空间都很高。对此，张宏伟认为，房企将募集资金投入到利润前景较高的项目也是为了提升其整体利润率，降低风险的同时还可以加快这些项目建设进度，尽快达到可售条件，进而加快企业资金的周转。

多部委严打非法圈地囤地

工业用地价格将提高

国土部数据显示，2013 年二季度，全国 105 个重点监测城市的商业、住宅、工业地价分别为 6044 元、4799 元和 684 元 / 平方米，工业用地地价明显偏低。专家表示，“新土改”临近，与之配套的工业用地制度改革方案，亦逐步清晰，未来工业用地价格或将提高。

▶ 低价供给后遗症

国土资源部的一份统计显示，2013 年二季度，全国 105 个重点监测城市的商业、住宅、工业地价分别为 6044 元、4799 元和 684 元 / 平方米，工业用地地价明显较低。

低价供给背后，上海良玉投资集团总经理郭玉良表示，这种打擦边球行走在房地产模糊地带的方式的问题也逐渐显现，比如大量的圈地、低效用地以及小产权房的问题。以小产权房为例，转性是小范围的，有很多拿工业地块的开发商，再转手做商业用途后，没有转性，并没有拿到大产权证，严格上来说，应该属于违章的小产权项目。

国家发展和改革委员会宏观经济研究院研究员肖金成亦表示，土地

城镇化高于人口城镇化，多地出现鬼城、空城的现象，这也是导致实体经济空心化的一个重要原因。

多名智库专家经过近 7 个月的全国调研起草的《产业园区助推实体经济发展报告》提出，在工业地价“低价”供给的背景下，借产业名义，行住宅、商业开发，圈地之实的情况普遍存在，且这种以地产开发的主导不利于实体经济的发展。

专家表示，上述低价圈地、打“擦边球”违规操作的模式或将在 2014 年得到扭转。除此之外，国土部也将通过提高工业用地价格，提高企业节约集约用地的积极性；以及探索弹性出让的模式，在源头上断绝圈地的情况。

▶ 退出存博弈现象

原国家土地管理局规划司副司长郑振源表示，将腾出的大量工业存量用地升级为住宅及商业用地，不仅可以抑制房价高涨，化解现有城市房地产泡沫，还可以为地方政府带来数额可观的土地出让金收入，用于逐步偿还地方政府的巨额存量债务。

中投顾问产业与政策研究中心主任扈志亮指出，盘活城市存量土地，腾退工业用地转变为住宅开发用地，有利于增加住宅用地供应，从而缓解房价持续攀升给各方带来的压力。虽然退出的方向一定，但由于利益机制存在，退出的难度很大。

中国国土资源经济研究院研究员郝庆介绍，工业用地腾退难的一大原因就是土地用途监管，商业和住宅是拿地之后出售，但是工业只能是厂房，不能做住宅和商业，且对建筑系数、容积率等有明确的规定，厂房的标准体系不一样，再加上各工厂的厂房标准不一样，买卖很难，因此价格很难上去。实施工业用地二次开发是一个方向，其中不可避免就是二次开发后的土地用途变性的问题，以及由此带来的开发成本、原土地使用者和政府利益博弈。

专家表示，政府提出让企业积极配合腾退出多余的工业用地或者企业补缴部分土地出让金，转变土地使用性质，让企业自行开发。现实问题是即使企业补缴出让金，也可能存在捂盘不开发的现象，同时补缴数额难以确定；另一方面让企业自行开发与地区总体的城市规划或相违背。因此还存在诸多问题需解决。从企业角度而言，与其坐等政府上门收地，不如先行一步，仔细研究当地经济规划，围绕主导产业，规划现有土地，申请相关项目，在迎合政府需求的同时保持主动地位。

▶ “市场化”工业用地二次开发机制

目前国土部正在探索有关建立市场化工业存量用地二次开发机制的可行性。某国土部人士表示，国土部正在探索存量用地的管理新规，拟将存量用地交易、开发、建设与新增建设用地进行“区别管理”。

在存量用地管理新规的探索上，某国土部人士指出，涉及三大要点和实现路径，一是鼓励社会各方参与存量用地开发，包括允许原土地使用权所有人自行开发；二是妥善处理历史遗留问题，对历史遗留的用地问题“从旧、从宽”处理；三是制订政府与土地权利人利益共享政策。上述探索的关键在于提高企业腾退积极性的同时，不能突破现有的土地利用规划和用途管制。

实际上，上述三个方向也在广东试点两年有余，广东“三旧改造”模式发现，多个公司的原工业用地，可以在报批当地政府审批，自行办理土地使用性质转变，但需要按目前市场商业土地价格补交土地出让金差价。

值得一提的是，土地供需紧张的北京有关自住性商品房的规定，在符合相关法律法规的前提下，鼓励企业将自有用地用于自住型商品住房的开发建设。

• 明年房价增幅会有所放缓 •

华远集团董事长任志强日前表示，明年房价依然会上涨，不过，房价涨幅可能会有所放缓。

明年房价会上涨，主要原因是占到房价 50% 到 60% 的地价正不断攀高。去年北京土地收益是 600 多亿元到 700 亿元，今年目前已接近 1600 亿元，马上到年底可能再拍卖几块地就到 2000 亿元了。不过，任志强紧接着提出，明年房价增幅相比今年会有所放缓。

从公布数据看，刚过去的 11 月，全国土地购置面积呈现正增长。这是连续两年负增长后的首次转正。房地产景气指数、房价变化和土地供应情况是相关联的。今年的土地供应量增加由负转正，意味着 2014 年的市

场供应量会增加，而每一次土地高速增长或增加的过程中房价增幅都会放缓，因为市场有能力去配置资源，有能力调节供求关系。如果 2015 年仍然能保持土地购置面积的正增长，房地产市场价格完全能做到不出现暴涨暴跌。

绿维创景：市场主导是未来新型城镇化基本逻辑

近日，北京绿维创景规划设计院发布报告指出，在新型城镇化的建设过程中，市场主导将是未来新型城镇化的基本逻辑，也是新型城镇化未来发展的重要趋势。

报告指出，我国人口的聚集呈现出两种趋势：第一个趋势，也是最主流的一个模式，即大规模人口向一、二线城市聚集，形成大型、超大型城市群，称之为“中心化聚集模式”。目前我国一线大型城市群的房价都保持着良性的增长，而三、四线城市则遇到了很大障碍，出现了大量的住房剩余，正是这一聚集模式的反映。未来，城镇化还有近二十年的持续发展过程，而大型城市群将成为城市发展的主要风向标。人口聚集推高房价，因此，“地王”的产生是必然的。但类似北京的“圈城”发展结构已经很难维持，需要更合理的城市结构。

另一个趋势是以旅游为方式，以人的空间位移为主导，由大量的养生、养老、商务、会议、体育运动等出游形成的，由城区向城郊、乡村等自然环境良好的区域聚集的模式，称之为“逆城市化聚集模式”。与第一种“以生活、工作为主体的永久性的居住化”正好相反，这种趋势是以短期流动为特征的，人口聚集的规模也非常大，据统计中国人均出游次数达到了 2.3 次，2012 年的出游量达到了 30 亿人次。未来，随着我国收入的整体增长、消费趋势的变化以及健康老人人群的增长，这种趋势将更加明显。

报告认为，面对传统城镇化中出现的问题，新型城镇化建设有四大要求：产城一体化、解决好“人”的问题、实现城乡统筹和优化城市格局。

产城一体化是指未来的新型城镇化应摆脱当下以住宅为核心的城市化，有效结合产业来带动，形成人口聚集，配套公共服务、商业，形成产业、居住与城市一体化发展的格局。解决人的问题：使外来人口享受与本地城镇居民平等的公共服务待遇，真正实现农民的“市民化”。城乡统筹：形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型功能、城乡关系，这样的发展包括就地城市化，是未来中国最重要的、也是解决农民出路最重要的方向。优化城市格局：摊大饼的城市格局一定不会持续，未来应以城市群的同城化为主体，以卫星城为发展重点，并与就地城镇化的特色城镇发展相结合。

报告还认为，面临新型城镇化的要求，仅仅依靠政府的力量显得有些薄弱。而随着国家对市场地位的确定，市场主导将成为未来新型城镇化的基本逻辑，地产开发商将在其中扮演重要的角色。开发商要完成的“造城”、依托于产城一体化生长出来的城镇化，不仅仅是综合体，而是经营性地产项目带动所形成的综合体延伸。

市场化生长出来的城市最有生命力，但在市场主导下的新型城镇化趋势下，城市规划与管理却面临着较大的挑战。政府必须改变原有观念，出台政策，将大规模的这一城镇类型纳入到城市结构中来。从而形成城市群、城市带、大中城市、小城镇、综合体、新农村社区等多样化的具有中国特色的城镇体系。

高房价是城镇化发展最大障碍

著名经济学家王小广日前表示，高房价是城镇化发展最大障碍。

十八届三中全会提出完善城镇化健康发展体制机制，城镇化成为新一波经济改革的重点。中国未来最大的发展潜力在城镇化，城镇化和房地产有着高度关联，房地产泡沫应该终结，否则发展城镇化就是一句空话。新一届政府不会延续以前温和的房产政策，如果想实现大发展，房价就不能上涨。

高房价意味着居住成本的增加，会提高城镇化门槛。高房价是城镇化的最大障碍。要吸引更多的外来人口，就不能走高房价的路子，政府不能被房地产市场挟持。

社会应该引导新市民将需求与自己的购买力相适应。年轻人来城市

发展初期，可以考虑先租房后买房。

进入城市初期，怎样让新市民的生活有着落，让他们有房可住有房可租，这就需要政府做好保障房工作。城镇化的过渡可能需要 20 年，在这期间，政府提供的保障房只是过渡性安排，不用一步到位，有独立的空间就可以，大概 20-30 平方米，可以生活就行。所以，把政府保障房不应追求面积大，而是在较低的成本下，尽可能容纳更多的人。

保障房只是基本的保障，让住的人住得不舒服，才能更好地促进新市民更加努力地去改善自己的生活条件，才能有效地避免可能出现的腐败行为。

房地产调控短期内不会彻底退出

北京市房协秘书长陈志日前表示，房地产调控短期内不会彻底退出。

中央经济工作会议部署的明年主要任务中提到，“加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造”，并没有具体提及房地产调控。

在当前中国的几个重点改革方向中，城镇化、金融、土地等诸多方面，无一不和房地产有关，可以说条条都涉及房地产，不需要单独提及房地产调控，不单独提及房地产调控，是要把房地产问题放在整个中国经济体制改革的总体框架中去解决，而不是简单地把目标定在一些短期的内容上。

中央政府的思路很清晰，就是地方政府不要光谈 GDP，要拿出实质的经济增长，没有后遗症的增长，这就要改变经济增长方式。在中央的原则要求下，地方政府要根据自身实际，拿出包括针对房地产市场在内的具体措施。

从此前的情况看，北京推出的“自住型商品住房”以及上海尝试的“共有产权”等制度，都获得了中央的认可。明年房地产制度应该会逐渐完善，但从目前看，政府的调控短期内还不会彻底退出。

任务中提到要“增加住宅用地的供应”。近几年，国土部一直在强调这一点，但住宅用地的增加并没有带来房价的下降。我们不能单纯只增加住宅用地供应，如果在溢价率方面不进行有效控制，地价的上涨反而会

推高房价上涨的预期。

政府应该切实增加高品质、低价的住宅用地供应，并在土地交易的环节，通过出让方式的转变来控制溢价率，这样才能改变房价的预期。

相对刚需市场政策敏感度下降

9 月以来，相继有 12 个城市出台了楼市调控政策，其中除北京外，均针对需求强化调控力度。从这些区域政策出台后市场成交情况看，政策负面影响并不显著，也远小于之前政策对楼市成交量的影响程度。而近日中共中央政治局召开会议，会议提出要走新型城镇化道路，且新型城镇化首次提出城镇化的质量，因此新型城镇化发展存在潜在投资价值。

▶ 土地溢价率将逐步走低

近期多地调控政策明确提出明年要增加土地供应，土地溢价率可能逐步走低，而经过 4-6 个月的政策消化，同策咨询研究部张宏伟认为，2014 年上半年将是最佳拿地期，建议房企到时积极拿地，为将回暖的房市早作准备。当前，调控政策密集出台，土地成交溢价率处于高位的土地市场条件下，并不是拿地的最好时机，建议房企谨慎拿地，尤其对于体量大、总价高、溢价高的土地需谨慎考虑，避免财务风险。虽然整体行业销量面临着流动性收紧及基数较高等不利因素，但现在正处于经济改革转型期的时间窗口，改革大船将催生众多主题性投资机会，土地改革及国企改革依然是值得关注的方向。土地改革，其本质是为了加快土地的流转和利用，增加城市建设用地，促进经济增长。

▶ 相对刚需市场政策敏感度下降

累计来看，1-11 月 30 个大中城市商品房销售套数同比增 9%，其中一线城市同比增 10%，二线城市同比增 4%，三线城市同比增 25%。由于去年高基数原因，累计增速依然呈现持续下滑趋势。今年 9 月以来，相继有 12 个城市出台了楼市调控政策，其中除北京外，均针对需求强化调控力度。从这些区域政策出台后市场成交情况看，政策负面影响并不显著，也远小于之前政策对楼市成交量的影响程度。12 月是 2013 年房价控制目标考核年度的最后一个月，意味着短期地方调控政策风险将释放完毕，而地方调

控政策对当地楼市负面影响目前看并不显著。郑州在政策后销量虽降，但幅度不及以往；而深圳新房销量甚至反而上升，二手房下降也有限。政策后深圳、武汉、南京、南昌等地，新推楼盘销售率仍在较高水平。这和目前相对刚需市场对政策敏感度下降以及需求对房价预期未明显改变有关。

▶ 新型城镇化存在潜在投资价值

中共中央政治局 12 月 3 日召开会议，会议提出要走新型城镇化道路，并表示将于 2014 年出台实施国家新型城镇化规划，落实和完善区域发展规划和政策，增强欠发达地区发展能力。从历史经验上看，中国城镇化的推进总是和大规模开展基础设施建设和开发房地产密切相关。新型城镇化也会带动基础设施等方面的建设，因此二三线城市的地产公司以及布局二三线城市的开发商均有长期利好。新型城镇化首次提出城镇化的质量，因此和城镇化相关的轨道交通，环境污染问题，能源紧张将会有所改观，这也是未来房地产市场潜在的投资价值。而深度城镇化将使得农村土地更加集中，农资流通渠道的扁平化和下沉势在必然，土地流转过程中具有良好渠道和优秀品牌的房地产企业有望获得更好发展。

• 多房企完成年度销售目标 •

近日，多家房企发布本年度 11 月份销售数据，大部分房企都实现销售业绩同比上涨，业内分析认为，相对宽松稳定的政策环境、旺盛的市场需求，是房企销售再创新高的主要原因。由于销售目标已经完成或接近完成，部分房企推盘速度表现放缓。与去年的“蛰伏”状态不同，借助于销售额的攀升，房企财务状况明显好转，拿地频率提高，从房企库存和今年拿地的情况看，可用于销售的项目储备相对充足。

▶ 多家房企已完成年度销售目标

内地楼市传统旺季“金九银十”已经完结，从房企业绩公告中可以发现，大部分企业都实现了业绩增长。

截至 11 月底，融创实现合约销售金额 513.9 亿元，超出 500 亿元的目标。成绩理想的亦包括越秀地产，录得合同销售约 7.22 亿元，虽然按月有所回落，不过同比上升 256%，累计达 140.78 亿元，占调高后的全年目标的 97%。万科，11 月销售金额录得 140.4 亿元，累计实现销售金额为 1598.8 亿元，亦较去年销售额全年高出一成三。绿城中国截至 11 月底止为止，合同销售金额达到 576 亿元，同比增长 27%，超出全年 550 亿的目标；中渝置地就达标 94%，录得 83.17 亿元。此外，中骏置业公布，前 11 个月累计合同销售金额已破 100 亿元水平，达 101.74 亿元，并超过全年 75 亿元销售目标，至于合景泰富于 1 至 11 月就录得 148.71 亿元的合同销售，达标 93%。

汉宇地产市场研究部经理付伟表示，由于今年房企销售目标的制定普遍偏于保守，明年上调业绩目标或成为普遍现象。大型房企业绩的增加实际上就是楼市升温的表现。当前需要注意价格的变化，一旦房价开始反弹或者开发商涨价，政策也会反弹。

▶ 房企销售进度放缓

值得注意的是，从以上多家房企的环比数据来看，经过“银十”的销售高峰后，11 月销售进度有所放缓。链家地产分析师张旭分析认为，“金九银十”销售旺季过去，需求有所回落。另外，接近年末，大部分销售目标完成，推盘有所放缓，也影响了需求的释放。

中原地产市场研究部总监张大伟分析表示，11 月房企销售放缓，大部分是主动刹车，绝大部分房企在前 11 个月已经接近完成任务，在最后 2 个月就不会出现往年的冲刺预售的现象，预计 11-12 月大部分房企可能会放缓供应。另外部分城市最近出台的限价等政策对房企增加供应量也有影响。

业内所提到的房企销售放缓，从 11 月份城市销售数据或许可见一斑。从北京市住建委及相关机构数据得知，11 月份北京新建住宅（含保障性住房）网签量为 7370 套，环比下降 21.3%，扣除保障房后，纯商品住宅成交 4030 套，环比下降 33.07%。另据中国指数研究院数据显示，11 月份上海、杭州等城市成交量也出现不同程度的环比下降。

▶ 房企拿地积极

与住房市场销售放缓形成鲜明对比的是，土地市场持续火爆，开发商拿地动作频频。北京土地整理储备中心网站看到，11 月份北京共实现土地出让 34 宗，住宅用地为 18 宗，实现年内单月成交新高。

另据亚豪机构的统计数据显示，北京成交的 34 宗地块规划总建筑面积 432.4 万平方米，成交总金额 407 亿元，环比 10 月分别增长 189.6%、381%，并且三项指标均创下今年以来的月度新高。据了解，房企拿地热情高涨与住宅销售良好不无关系，亚豪机构副总经理任启鑫分析认为，今年住宅市场好转，大量项目的热销，使得大量房企具备了储备土地所需的资金实力，这也是今年出现土地成交热潮的直接原因。

土地热销的局面不仅出现在北京，时近年底，各地楼市在调控之下逐渐遇冷，但土地市场依旧火爆。上海、合肥两地的土地出让竞拍，均创下年度单价地王纪录。为此，同策咨询研究部总监张宏伟指出，调控城市年底大力推地，2014 年也将加大土地供应，将引来品牌房企对于优质地块的争夺战，“地王”现象不可避免。

链家地产市场研究部张旭认为，今年市场持续回暖，房企销售业绩持续攀升，企业完成全年销售目标的难度并不大。市场回暖的程度也超出大部分房企的预期。与去年的“蛰伏”状态不同，借助于销售额的攀升，房企财务状况明显好转，拿地频率提高，从房企库存和今年拿地的情况看，可用于销售的项目储备相对充足。例如，粗略统计，1-11 月万科新增权益土地储备 1029 万平米，对应地价 287.19 亿元，占前 11 月销售额的 22%。

• 规划人才是城镇化的新课题 •

关于中国城镇化道路的问题，是近几年屡被讨论的问题。继 12 月 3 日中共中央政治局会议提出“要走新型城镇化道路，出台实施国家新型城镇化规划”之后。近日又有媒体报道称全国城镇化工作会议将于 12 月中旬召开。“城镇化”相关话题的热度再次升温。专家表示，旧城镇化弊端多，阻碍市场健康发展，新型城镇化是人的城镇化，如何规划人才是未来城镇化的新课题。

▶ 一、全国城镇化会议召开在即

任何的风吹草动都会使已处于风口浪尖上的城镇化掀起狂澜。继 12 月 3 日中共中央政治局会议提出“要走新型城镇化道路，出台实施国家新型城镇化规划”之后，“城镇化”相关话题的热度再次升温。

近日，据多家媒体报道，备受外界关注的全国城镇化工作会议将于 12 月中旬召开。会议将以推动大中小城市和小城镇协调发展、产业和城镇融合发展的中国特色新型城镇化为主题，内容涉及智能、绿色、低碳城市、四化同步、户籍制度等基本公共服务、市政基础设施等方面。

同时，《国家新型城镇化规划》也会随之出台。一位参与新型城镇化规划编制工作的人士称，目前规划的整体框架已经出来，正在完善当中，在一些细节上还会有些修改，比如对于具备一定规模的乡镇如何扩权等等。

据悉，备受关注的城镇化规划几经更名，起初名为《全国促进城镇化健康发展规划》，后改为《全国城镇化发展规划》，最后定名为《国家新型城镇化规划》（简称《规划》）。该《规划》明确中国新型城镇化发展的方向和道路，规划期至 2020 年。《规划》初步提出了城镇化发展的目标：城镇化水平将稳步提高，城镇化持续快速发展，农业转移人口市民化进程加快，2020 年城镇化率达到 60% 左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口在城镇落户。

分析人士指出，全国城镇化会议召开及规划发布将成为 12 月市场最为关注的事件之一，而全国新型城镇化将被看做改革措施落实到经济发展和社会进步的关键着力点。

▶ 二、三因素导致旧型城镇化弊端

1、旧城镇化问题多

现在提出“新型城镇化”，那么相对来说就有“旧型城镇化”。旧型城镇化有什么特点呢？就是土地的城镇化优先于人口的城镇化。业内人士指出，城市建成的城区面积比城市人口的增长要高好几倍。我国城市的市中心的容积率比发达国家要低得多。城市人口的人均占地面积却比发达国家多得多，我国的土地不多，但我国城市中人均占地面积要比人家多得多。旧型城镇化不是产生新思想和新创意，而变成了开发房地产。

另外，就是摊大饼式的城市发展，各地争相建设超大规模的城市。城市专业化程度很低，只要扩大规模就可以，同质化很严重。

2007 年，长期关注中国城镇化问题的美国布朗大学经济学教授弗农·亨德森认为：中国的城镇化进度落后于很多国家，城市居民的数量甚至都

比跟中国处于同样发展水平的国家要低。

但是他发现一个很特别的情况，一方面国内的小城市发展相对滞后；另一方面国内存在很多 500 万人口以上的特大规模城市，而这样的大城市运作效率很低，比如北京。

摊大饼式发展的结果把金融业、服务业、制造业还有政府都放在城市里面。制造业里的工人被称作农民工，农民工是没有被城镇化的，他也不是市民。根据官方的统计数据显示，中国城镇化率为 52%，但是其中有相当一部分是未城镇化的，就是实际上只是做一些简单再加工的工作。如果把这部分刨除之后，我们的城镇化率只有 35%。

专家指出，如此发展将造成了很多问题。第一个问题就是大拆大建，侵犯了民众的利益。第二个问题就是小城市偏枯，特大城市疯长，就导致了两个结果，一个是项目建设过程当中占地面积过大，投资效率低下。其次是各级政府债台高筑，威胁国家金融体系的稳定。

随之而来的问题是建成后的城市运作效率很低。城市提高经济效率的好处没有充分发挥，但是负面效应却充分显露了：交通拥堵，生态环境恶化，城市运营成本高昂。北京就是一个典型，每个人的生活半径都很长，每天几百万人进来一次，出去一次，造成了严重的空气污染。

2、三因素致旧型城镇化弊端

专家分析指出，为什么会产生这些问题？有以下一些主要原因：首先是政府主导了城镇化的过程，把造城当成是提高政绩重要的、甚至是主要的手段。

第二是土地产权制度。我国现在土地产权制度是两块，农村那一块是集体的。最终拥有者是农民，但是农民从中得不到权力也不能获得利益，权力和利益主要掌握在村干部手里。

按照宪法的规定，城市土地属于国有的。所以城镇化过程当中就出现了这样的问题：农村土地征购的时候，其将按照农产值来定价。一旦农村土地转成城市土地后，城市土地在经过招拍挂出让后，价格将比从农村土地征购时大幅上涨。

这个差价将属于新所有者，因此这极大激励了地方政府造大城，摊大饼，尽量把土地规模做大。这样各地政府不仅可以表现政绩，财政收入还能大幅增加，这就出现地方政府对土地财政的依赖。

第三个原因具有中国特色，就是行政级别是层级化的。在市场活动当中，本来城市和城市之间是平等的。但是我们不是，我们有省级城市、副省级城市、地级城市、县级城市和乡镇。越是上级的城市支配资源的能力越大。

反过来越大规模的城市，往往明文规定的行政级别，或者是潜在的行政级别就越高。这就造成了一个循环，就是上级城市可以运用更大的权力吸取资源，扩大自己的规模。规模越大之后，其行政级别或者是实际的行政级别会越高，这就造成了一种恶性循环，终致我们现在的小城市偏枯，而大城市扩张得太厉害。

▶ 三、如何规划人是新课题

当前，关于新型城镇化的核心是“人口城镇化”这个观点，各界几乎没有异议。这就意味着，即将出台的新型城镇化规划就必须在推进人口城镇化方面承担更多的责任。那么，这个中长期规划又如何“规划”人？又如何真正达到“人”的城镇化目标？

专家普遍认为，新型城镇化事关农民市民化进程，事关我国现代化大业，容不得半点马虎。徒有其表、没有人气的土地城镇化是毫无意义的城镇化；被动上楼、产业空心的伪城镇化是不可持续的城镇化。

然而，目前各地正在紧锣密鼓推进的城镇化建设，却更多的是在上演狂飙突进的造城运动。“照搬模式、空城频频”的城镇化虚假繁荣只会给农民带来“伪幸福”和不必要的资源浪费。这种“见物不见人”的“土地城镇化”冒进倾向，如果任其发展，很可能将城镇化带入歧路。因此，既然是推动人口城镇化的规划，重点就应该放在如何吸引和容纳更多的农民变为市民上来。换言之，就是要在兴产业、聚人气上下足功夫，提升一个城市实实在在的内生吸引力。

业内分析表示，人类之所以聚居，就在于其方便商品交换和生活居住。如果没有形成一定的产业集聚，就无法吸收就业。但现实是，各类产业都主要聚集在大城市和大城市群周围，大多数小城镇的产业聚集程度，远远不能满足农民市民化的就业要求。而一旦资源过度向大城市集聚，不仅会引发城市病，而且会导致中小城市和小城镇产业再次萎缩。因此，在制定新型城镇化规划时，就应该注意把产业布局和政策支持适当向中小城市和小城镇倾斜，提高其集聚生产要素的能力，促进大城市、中小城市的产业

梯度分工和协同发展。产业聚集起来，就会带动资本、技术、人力等其他生产要素的集聚，促使劳动力向二三产业大批转移，反过来增强这个城市城镇化建设的吸引力和承载力。当产业聚集和城镇化推进的“二重奏”越来越和谐时，农民市民化进程的速度也会越来越快。

同理，决定农民“进城”还是“出城”的根本因素，在于城市或农村谁的优势更大，谁更有吸引力。也就是说，如果能享受到与市民同等的教育、医疗、文化、社会保障等公共服务，就能吸引农村富余劳动力彻底洗脚进城，逐步转化为市民。如果农民进城后发现养老、医疗等保障依然与城里人有天壤之别，城市并非“安居之所”，那么他们可能一只脚刚踏进城市门槛又想抽回来。因此，新型城镇化规划的重点就不能放在增加了多少 GDP、多少投资上，而是要放在规划多少农民进城、多少农民就业、农民享受多少公共服务、多少农民纳入了城市社会保障等这些以农民为核心的民生问题上。惟有如此，“人口城镇化”才不会沦为一句“空谈”。

“逐水草丰美而居”，曾是远古游牧民族迁徙的目的。如今，对于渴望进城的农民而言，他们的目的也是为了让家人生活得更美好。因此，“如何规划人”，“如何让城镇化真正惠及农民”，这两根弦在新型城镇化规划的制定过程中一定要绷紧，不能急于求成，而要谨慎推进。毕竟心急吃不了“热豆腐”。

城镇化本身就是一种微缩的改革挑战，与全面深化改革的大进程息息相关。有理由相信，随着十八届三中全会的改革精神得到全面落实，中国必将实现质量型城镇化。

时事评论

时事评论

• 房产税不妨考虑从小产权房开始征收 •

三中全会提出建立城乡统一的土地市场，农民的承包地、宅基地以及农村集体建设用地与城市建设用地可以同地同权同价。这些表述引起了市场对小产权房转正的期待，导致了一些现象，比如一些地方出现抢购小产权房的高潮，小产权房建设也有反弹。

应当说，在三中全会推动土地改革的前提下，严打小产权房只不过是打击和遏制一哄而上的建设潮，在具体的规定和细则没有出台之前，可以维护土地市场的稳定。但这不表示小产权不能转正，更不能认为，集体土地仍然不能实现与国有土地“同权”，当然，在新的规定和秩序没有建立之前，维持原装无疑是最好的选择。

小产权房没有产权而且还是违法之物，房屋也不能抵押，不受法律保护，孩子也不能就近入学。其设计与建设过程均没有专业的监管部门审核与监管，设计是否安全，建设质量是否合格都不得而知，因此，存在巨大的安全隐患。但即使如此，市场对小产权房的需求却依然火爆。

这是因为，购买小产权房的人群，大部分是那些政府应该提供保障性住房的群体，但是，长期以来，当低收入者买不起价格持续上涨的商品房时，他们只能退而求其次，购买小产权房。要知道，小产权房几乎没有任何财产权利并承担巨大的风险，这说明购买人群都是被迫选择，实现自己居者有其屋的梦想。否则，在中国房价如此疯涨的时代，底层阶层根本住不起房子。

小产权房决不能一拆了之，不像征地拆迁还有补偿，如果拆除已经出售的小产权房就是彻底消灭这些底层群体的家庭财富。因此，需给存量小产权房一个合法的出路，让这些家庭拥有财产，提高他们的抵押融资与消费能力，不应让他们继续生活在阴影当中，承受精神的煎熬。

至于在何种条件下转正并不是一个很复杂的事情，既然目前已经宣布同地同权并赋予农民土地（宅基地与承包地）财产权，那么，就不应该补交“土地出让金”，因为其是国有土地出让所收的费用，如果补缴土地出让金给国家，与当前农民拥有土地财产权是存在冲突的。

因此，不妨考虑房产税首先从小产权房开始征收，即小产权房要从第一套就开始征收房产税，而不像商品房可以从第二套开始征缴。

当然，征税的前提是政府应该将这部分税收用于小产权项目附近的公共设施与服务，比如增加学校、医院，建设道路、公园、运动场所等，毕竟在不合法的小产权房项目周边，政府没有进行公共设施与公共服务的投入。

• 市场变化取决于信息透明度 •

三中全会《决定》提出，“建立全社会房产、信用等基础数据统一平台，推进部门信息共享”。随着不动产统一登记制度的确立，住房信息联网再次被提上日程。信息联网意味着我国住房信息将走向透明，从而给房地产市场添加变数。对此，专家认为，住房信息联网是征收房产税的基础，其对于市场的影响一方面在于将会逼出部分存量房，缓解供需关系，另一方面将为我国房地产调控提供更精确的数据资料支撑。但其对市场影响程度则取决于联网数据的完整度与开放度。

▶ 一、住房信息“联而不通”

1、住房信息网再提日程

日前，国务院常务会议提出建立不动产登记信息管理基础平台，实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享，消除“信息孤岛”。

与此同时，发展改革委主任徐绍史表示，推动建立信用信息交换共享机制，逐步形成覆盖全部信用主体、所有信用信息类别、全国所有区域的统一的信用信息共享平台，实现资源共享。

多次爽约的住房信息联网再次被提上日程。此前，按照国务院的要求，全国 40 个重点城市的个人住房信息系统，应于 2012 年 6 月 30 日前实现与住建部联网。与此同时，按照住建部相关负责人的表述，2013 年 6 月底将完成 500 个城市的住房信息联网工作。但直到现在，仅有部分城市

内部进行联网，或技术性联网，真正联网并没有实质性进展。

从多个城市房管部门证实，我国二级重点城市已全部实现与住建部技术性联网。多地房管部门相关负责人表示，事实上，与住建部联网已没有技术上的障碍，这些城市 2012 年就完成了与住建部联网。

不过，相关负责人还表示，与住建部联网都处于“联而不通”的状态。虽然从技术层面已与住建部进行联网，但并未实质性开通。所以目前只能在各地查询本地信息，还未做到全国互联。

据了解，住房信息联网意在对异地购房和多套购房行为进行监管，以及对房地产税政策提供数据支撑。最初设计是要求为公安、民政、规划、土地、金融、统计等部门提取相关信息预留数据接口。

根据住建部的整体方案，整个住房信息系统将分为三大应用系统，分别为住房监测分析、住房公积金监管和住房保障监管。住建部将地方自建的数据库收集，统一数据格式录入数据中心，形成一个统一的监控平台。

2、老公房数据难补齐

住建部政策研究室房地产处处长赵路兴表示，信息联网意味着我国个人房产信息进一步透明，但其仍面临众多阻碍。一方面，我国房地产发展较快的同时，管理却未能跟上，因此，各地对于房产信息采集的标准、程序、内容等有较大差异，而我国不动产登记需由过去纸质信息录入成电子信息，造成不少障碍。

另一方面，中国自古将房产作为储蓄使用，是家庭的最大财产，也是个人隐私最大部分。因此，意味着财产公开的房产查询面临的阻力可想而知。

而除了上述问题外，我国独有“历史遗留问题”也有一定影响，赵路兴说，我国除了商品房以外，各地还存在大量的其他房产可能未录入住房信息系统，包括名目繁多的保障房、房改房、自建房等。

究竟哪些房子必须录入，我国还没有明确规定，因此，各地对于这部分差异较大，这样信息便不完整，也同时失去了原有的意义。

中国房地产学会副会长陈国强分析表示，多年来，我国一直没有能建立起一套有关个人住房完整的数据库，2011 年启动的住房信息联网，从一定程度上，是在弥补多年的欠账。由于过去不太重视这项工作，各地的个人住房信息基础数据都很不完整，有些城市甚至很差。虽然完成这个数据库的建立并不需要太高的技术难度，但需要足够的时间和人力。对很多城市来说，这个工作可能数年都难以完成。

以北京为例，“国五条”细则落地后，购房人才发现，由于北京 2006 年之后才开始推进住房交易网签，此前的房屋数据尚未电子化。尤其是一些老公房，由于建成于上个世纪七八十年代，根本已无数据可考，所以按照差额的 20% 征收个税，也只能变通为按交易额的 1% 征收个税。

我国的房地产市场很复杂，住房类型很多，产权状况多样，很多住房一直都没有纳入到系统内。陈国强指出，即使在北京，现有的个人住房信息系统也没能覆盖所有的房源。这就意味着，可能仅有一墙之隔，但一边的住房就存在于官方的数据库中，而另一边的住房则一直游离在官方的数据库外。而北京的个人住房信息数据工作，在全国属于做得较好的。

▶ 二、信息联网面临多重阻力

住房信息联网与不动产统一登记制度一样，被外界披上了“反腐”的外衣。市场人士认为“房氏家族”屡屡曝光就与房产信息系统和社会征信系统的缺失有关。而信息联网有助于发现腐败活动，斩断利益输送。

但信息联网也不得不面对多套房拥有者的反对。此前，财政部财科所所长贾康表示，联网的技术难度不大，但地方政府和公众并不情愿接受联网。住房信息联网的进度并不理想，在实施过程中受到的阻力不小。

贾康认为，住房信息联网触及部分人的利益，不希望过分将这一财产进行暴露，地方政府不配合、官员信息难公开、基础数据整理庞杂等因素均使这项工作寸步难行。

一位三线城市的房地产业内人士表示，在中国的三、四线城市，纯炒房客其实并不多，反而是部分地方官员，名下拥有多套房产，一个局长有三五套房并不罕见。他们对于住房信息联网，表面上是持观望态度，因为相信法不责众，自己绝不是最担心住房信息公开的人，但心里是不赞成的。当这样想的人不是一个、两个时，对信息联网的消极抵抗甚至反对，也就抱成了团。

调研发现，对于住房信息联网，地方政府积极性的确不高。一位地方官员表示，2013 年年初，广州番禺区城管局政委蔡彬被查出拥有 22 套房。一个处级干部在一个城市的“家底”就如此触目惊心，要真是全国联网、试点铺开，面临的腐败官员阻力可想而知。

除了面临腐败官员的阻力外，“信息安全”是另一股重要阻力。我国个人信息泄露问题严重。而房产是自古以来我国家庭储蓄最大财产，也是隐私最大部分。赵路兴表示，很多人顾虑一旦个人房产信息联网，会造成大量个人信息泄露，所以在没有完善的个人信息保障制度之前，联网工作也会有一定的困难。

赵路兴称，一旦信息联网，就意味着房产税将会开征，信息联网后，开征房产税，多套房拥有者自然有抵触情绪。

一些对推进个人住房信息联网有决定权的人可能并不想实现联网，或者不想在当前这个阶段实现联网。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，房地产行业，一直是许多地方经济发展的支柱产业。部分地方官员担心，住房信息全国联网后，会对地方 GDP 的增长带来负面影响。特别是陕西神木等三四线靠着房地产业发展起来的城市，当地不少身家千万的富豪都是依靠着房地产发家致富。一旦住房信息全国联网后，可能造成当地房地产的泡沫化，甚至是地方经济体系的半解体。

▶ 三、市场变化取决于信息透明度

SOHO 中国董事长潘石屹表示，住房信息联网、不动产统一登记制度，这都是好政策，如果今年实施，相信房价马上会跌。

中原地产市场总监张大伟也认为，住房信息联网会挤出部分存量房，加大市场供应量。一方面，信息联网意味着财产公开，房产隐秘资产的功能消失。另一方面，信息联网意味着征收房产税，房产类黄金的储蓄财富作用下降。当原有作用消失，自然会迫使多套房拥有者抛售房产。

信息联网后是否会引起抛房潮？赵路兴认为，即便信息联网过后，也不会出现即刻大规模运动式的抛房现象。过于敏感的人会抛一些，大多数人仍会采取观望态度，看后续政策。

对住房信息联网的降房价效用，赵路兴表示，住房信息联网将对不同城市的影响不同。，三四线城市房价会受较大影响继而下降，但一二线城市降房价较难。因为我国人口移动方向比较特殊，不是分级节流，是绝大部分向特大城市、大城市流动，呈现中小城市净流出、特大城市净流入怪相。所以需求可以较好支撑，但房价涨幅将下降。

张大伟表示，值得注意的是，政策“可大可小”，信息联网对房地产市场影响程度还取决于信息的透明度，透明度则包括数据完整度和开放度。

如果我国住房信息联网后仅提供内部查询，则对市场影响较小。但如果做到像香港一样完全透明、公开，任何人都可以查询。可以通过查询得到房屋购买日期，交易次数以及每次交易价格，之前主人，周围房产价值等等。那么，房屋价值可明确估算，并可查询每个人名下房产，则市场将会发生较大变化。

• 土地火热程度取决于供需关系 •

中国社会科学院城市发展与环境研究所原所长牛凤瑞日前表示，土地市场的火热与否，根本还是在于供求关系，供给少，需求旺盛就造成这种火。

地的问题，应该从土地的本质出发，土地价格上涨会增加城市成本，从而影响区域价值。区域价值和地价是相辅相成的。

地有空间不可移动、不可再生的特征，实际上，土地除了作为生产力要素以外，恐怕还有四种功能：第一，它是我们生产生活须臾不可离的一个基础。第二，是我们社会主义制度下社会再分配的一个工具。地价背后是社会复杂的分配关系。第三，我们是市场经济体制，要搞宏观调控，土地又是宏观调控的一个杠杆。第四，生态功能。我们得从诸方面来思考土地地价问题。土地价格上涨会增加城市成本，所以我们要把握这个度，而不是笼统的掌握它。

从这一基本点出发，地价并非通常所认为的，由区位来决定。地价和区位是相辅相成的。从政府的角度来说，之所以地铁建设会影响土地价值，是因为社会资本的投资。这种投资沉淀，然后转化为地价，再转化为房价，这背后是复杂的社会再分配关系。

类似于北京这样的一线城市，希望土地“凉”下去的希望不大。现在来看，土地还会继续“热”下去，但是热到一个什么程度，最好是不要过度。这就需要政府在政策方面有一个科学的、精细的、整体的、系统的设计。

如果强制使土地市场降温，将会造成相当负面的效果。过去我们吃这方面的亏吃得很多，所以有些能量该释放就释放，别刻意压制它。

房地产税不是房产税

中国城乡建设经济研究所所长陈淮日前表示，房地产税不是房产税。

三中全会讲到房地产税立法并适时推进改革。这个房地产税不是房产税加了一个字，是完全不同的一个另外的税种。

从十八届三中全会的政策取向看，重庆和上海的房产税不会扩大试点。三中全会《决定》提出的“房地产税”的实质是对不动产征税，它是一种资产税，是化解土地财政的一个方式。

三中全会《决定》所说的推进房地产税立法，与目前通常所讲的房产税是完全不同的另外一个税种。正因为是重新定义一个新税，所以才需要立法，因为要立法，所以需要一定时间由全国人大通过。我们也可以从中明确判断出一个重要的信息：重庆和上海的房产税试点没有扩围的意义。

对不动产征税是一个世界各国市场经济皆然的政策，是不可或缺的。但没有把它真正当做资产税的本源来设置，而是希望调控房价。从政策制定者，到老百姓到媒体，都认为房产税是调房价的，这种理解是错的。这个房地产税不是调节税，而是资产税，有资产就要征税。

随着地方政府的事权增加，城市建设发展任务不断加重，需要有经常性收入和应对一些特殊发展的资金。这主要是两条腿，一个是不动产征税。全世界的不动产资产税都是主要的一个地方政府税种。再一个是发市政债。所以十八大提出推进城市建设管理创新，建立透明规范的城市建设投融资机制，允许地方政府通过发债等多种方式拓宽城市融资渠道。

不妨考虑废除土地增值税

土地增值税，一直是房地产税收体系中，税种设计最复杂、征税成本最高、税制最不统一、官企扯皮最多的一个税种。自从央视报道土地增值税事宜后，这件事被业内外持续不断地热议与争论。央视报道涉及的上市房企，纷纷发公告澄清。而相关部门回应称：有关人员对欠税的巨额推算，方法是不正确的，对税收政策和征管方式存在误解误读。

既如此，不妨考虑将此税废除了。从设税的初衷看，1993 年 12 月通过的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，第一条就开宗明义：为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益，制定本条例。其背景是，1992 年至 1993 年，海南、北海、珠海等南方部分地区楼市火爆，炒地皮现象突出，房地产泡沫严重。

不容否认，本世纪最初十年，全国房地产市场再度经历了复苏、繁荣，而且部分年份市场有些疯狂，比如 2005 年、2007 年和 2009 年。在这一过程中，地价涨幅显著超过房价涨幅，部分企业和部分项目，存在利润率过高的情况。在这种情况下，通过土地增值税来调节土地市场及房企收益，有一定的积极意义。

但是，必须看到两点新情况。一是 2004 年实行“招拍挂”后，通过各种关系低价、协议拿地已非普遍现象，土地增值额的多少，主要取决于开发商对于市场的判断及运营水平。二是 2008 年以来，房地产开发行业的利润率总体趋降，暴利项目越来越少，个别时段还曾出现亏钱卖楼的情况。这就意味着，近几年的房地产市场形态及项目利润率，已与 1992-1993 年明显不同，开征土地增值税的初衷已失去了“土壤”。

而土地增值税，已成为房地产交易环节增速最快、金额较高的税种。契税、土地增值税、房产税、耕地占用税、城镇土地使用税，这五类直接针对房地产的税种，2012 年全国总收入为 10128 亿元，比 2000 年的 449 亿元增长 22 倍。其中，土地增值税 2012 年为 2719 亿元（仅略少于 2874 亿元的契税），比 2000 年的 8.4 亿元暴增 323 倍。而作为保有环节的税种，2012 年房产税为 1373 亿元，比 2000 年的 210 亿元仅增长 5.5 倍。

也就是说，土地增值税成为优化房地产税收结构的“拦路虎”。理应增加房产税，而弱化或取消土地增值税。更何况，土地增值税与所得税在功能上有重叠之处。

当然，取消此税还有很多其他理由，比如：超率四级累进税率，扣

除项目太多，操作过于复杂，征税成本太高；分为预征与清算两个时间节点，一个项目从售房到竣工少则一两年，长达四五年，征税变成了“长征”；各地税制不统一，预征率也不一样，各地税务局各行其是；全国几万家开发商，诚信度有差异，纵容不诚信者，就是对诚信者的不公平、不公正。

热点城市频现楼市新政

近日，热点城市频现楼市新政，专家表示，这些政策的套路基本一致。基本上围绕明年的供地计划、今年的信贷政策等领域展开。而随着楼市深入调控，房地产“去投资化”日显，市场基本面亦企稳。

▶ 楼市新政不断

随着“深八条”、“京七条”、“穗六条”、“沪七条”，“汉七条”相继出台，11 月 25 日，南昌、沈阳、厦门等地楼市新政也不断推出。政策内容主要集中在增加土地和住房供给、提高限购门槛、提高二套房首付比例等方面。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，武汉、南昌、沈阳、厦门等城市出台新政，与这几个城市房价高速上涨有关。此类城市的共同特点在于：多属于省会城市，楼市需求在省内最旺盛，较高的物价和富裕阶层的存在都哄抬了房价的上涨。此类城市商品住宅的可售量明显跟不上市场需求，库存去化周期明显偏低，存在供小于求的矛盾。这几个城市出台新政，与目前国家统计局公布的房价指数环比涨幅较快是有关系的。在住建部的督促下，此类城市不想进入前 10 名的排行单，因为这会招致中央更多的“关注”。因此，在年底控制房价的任务面前，继续收紧成为格调。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，无论“深八条”、“京七条”、“穗六条”、“沪七条”，还是“汉七条”，基本上是通过增加中低价位的市场供应、改变供求关系的角度来调控市场，从调控手段的角度来说，从市场的角度来调控市场的特征比较突出。

专家表示，从目前的调控政策看，各地调控有松有紧已经出现分化，中央政府对房地产调控的思路，正在由此前的“东南西北一副药”转变为因地制宜的差异化调整。

▶ “去投资化”日显

谈到房地产调控长效机制，楼市“去投资化”成为不可回避的政策取向。全国人大财经委副主任委员贺铿曾表示，房地产调控的最终目标应该是使房地产去投资化，恢复民生产业的本质。

长久以来的调控，无非通过行政手段，围绕限购、限贷、限价等方式来调节房价，这种治标不治本的手段难以改变当前房地产所面临的问题。十八届三中全会提及市场对于资源配置的决定性作用等，目的通过长效、可持续性、稳定有效的市场、经济手段使市场回归以自住需求为主，逐步让限购等行政化手段退出市场。

伴随全会的结束以及各城市房价年初制定的目标时间临近，近期集中出现的楼市调控新政，实际上“去投资化”已经初显。业内人士表示，整体调控政策坚持“去投资化”的同时，呈现出定向宽松中“阶段性”局部收紧，政策执行总体较“温和”。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，经过这一轮“史上最严”房地产市场调控，“去投资化”调控效果已经显现。从调控效果来看，本轮调控就如大浪淘沙一般，经过“去投资化”、“去泡沫”化的洗礼，驱使各个城市逐渐回归到以“供需”为主的市场“基本面”的本质。

▶ 市场基本面企稳

随着调控的逐渐深入，针对不同的城市特点，各地调控也呈现了差别化。中指院的研究报告就认为，与热点一、二线城市不同的是，三、四线城市更多面临的是市场发展问题。

张宏伟认为，从行业发展特征来看，房地产市场自 2010 年限购限贷“去投资化”调控以来，楼市逐渐步入“自住需求”通道，逐步回归正常合理水平。全国房地产进入 2-3 年左右的小周期发展阶段。

公开数据显示，2013 年虽然 M2 同比增速从 1 月的 15.9% 下降为 1-10 月的 14.3%，但总体来看，M2 同比增速依然高于今年政府工作报告中提及的 13% 的目标。由此看来，在市场流动性依然相对宽松的市场背景下，政策定向宽松支持首套自住需求、改善需求接棒投资投机性需求入市等诸多辅助因素影响下，今年楼市“基本面”开始实质性回暖。

地产专家谢逸枫表示，年末楼市可能因政策基调的从紧而转入平淡，

全国整体房价涨势可能有所放缓。未来陆续出台的加码调控政策，给楼市最大的影响在于购房者转向短期观望，稳定了市场预期，给市场传递了一种坚持楼市调控不动摇的姿态。房企会放慢推盘速度，商品房成交量也就跟着放缓。

• 长远解决小产权房还需政策智慧 •

十八届三中全会改革文件关于农村集体建设用地的表述，掀起了一波小产权房炒作浪潮。虽然相关部门多次喊话治理小产权房，但还是难阻买卖双方热情。专家表示，小产权房不仅违反国家法律，还破坏房产市场秩序，长远解决还需政策智慧。

▶ 一、小产权房“又逢热销”

随着房价节节攀升，房子一直是很多民众非常头疼的问题。十八届三中全会改革文件关于农村集体建设用地的表述，掀起了一波小产权房炒作浪潮。

在北京，位于昌平区马池口镇畜牧屯村的伊舍小镇小区和地处北环昌平北路的裕祥小区是北京目前销售情况较好的两个小产权房小区。伊舍小镇和裕祥小区都是旧村改造后建设的，因为小区规划好、房子质量高、周边环境相对不错，这两年来买小产权房的消费者络绎不绝，尤其是近两个月，因为大家都在传小产权房有可能转正，来咨询和购买小产权房的人暴增不少。

伊舍小镇小区南北区加起来一共有 700 多户，加上周边同样属于小产权房的裕祥小区 900 多户等，附近几千户小产权房早都卖出去了，转手的二手房近几个月也出去了一大批。据悉，伊舍小镇和裕祥小区基本以 80-90 平方米的户型为主，目前均价为 9600 多元 / 平方米的伊舍小镇在 7 月的时候才卖 7000 元 / 平方米左右，2010 年一套 70 多平方米的两居室仅 20 多万元，稍大一点的三居室也就 30 多万元。相比之下，更富有高档商品房感觉的裕祥小区现在已经很难找到 1.7 万元 / 平方米以下价格的房子了，而 1-2 个月前，这里的房价还能保持在 1.5 万元 / 平方米左右，这几乎比肩周边一般商品房的价格了。

同样位于通州的太玉园小区的小产权房在今年 5 月均价 7000 元 / 平方米左右上涨到现在的 1 万元 / 平方米。稍做计算，从 5 月到现在，太玉园的二手房均价涨幅达 40%，远远高于北京市区内新房价格涨幅。梳理发现，从 2002 年第一批新房到现在的二手房，太玉园的房价可谓是节节高升。虽然中间有波动，但难掩其价格飞涨的事实。而在重庆、济南等多个一、二线城市小产权房近期也相继出现量价上涨的“过火”现象。

▶ 二、政府喊话难阻买卖热情

其实，政府对于小产权房的监管和治理一直就没有停止过。近年来，国务院有关部门多次重申农村集体土地不得用于经营性房地产开发，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住房和小产权房。2012 年 8 月，国土资源部和住建部曾联合下发通知，明确提出小产权房等违法用地不得予以确权登记，坚决查处在建、在售行为。北京市更多次要求各区县政府严格贯彻落实《北京市禁止违法建设若干规定》等有关规定处理小产权房。

去年 9 月，北京市国土局还公布了第一批包括太玉园在内的 79 个小产权房项目黑名单；今年 6 月，国土局又公布第二批小产权房名单，总共 83 处。在公布的两批名单中，昌平、房山、怀柔最为集中，成为三大重灾区。

尽管明令禁止，但小产权房以其价格较低、手续较简、准入无限制等优势，仍然迎合了不少人的需求。加之此次“转正”传闻的刺激，小产权房在掀起新一轮高潮的同时，也引起了相关监管部门的注意。

对于小产权房转正，市场上一直有比较高的期待，也一直充满着争议。地产大佬任志强表示，小产权房绝无入市可能，如果政府允许小产权房合法化一定允许其他犯罪也合法化，想都别想。而中国房地产协会副会长孟晓苏则表示，国土部、住建部发布的叫停小产权房违法建设、销售的文件仅仅是为了摆姿态遏制投资而已。关于小产权房问题，要让农民自己发出声音，问他们愿不愿转正。

国土资源部和住建部 11 月 22 日发布紧急通知，要求各地全面、正确领会党的十八届三中全会关于建立城乡统一的建设用地市场等改革措施，坚决遏制最近一些地方出现的违法建设、违法销售小产权房问题。这是官方又一次明确强调小产权房不存在“转正”的可能性。这一表态将在十八届三中全会前市场上憧憬的“小产权房将转正”的希望彻底浇灭。

而在北京，政府此次治理小产权房的决心似乎更为坚决。就在近日，小产权房现象较为集中的昌平区启动了对虎峪自然风景区内小产权别墅的强制拆除工作，市国土局也再次明确，北京要对小产权房力争做到“遏制新增，保证零增长”，严肃查处在建在售的项目。

对此，有业内人士认为，这可能意味着小产权房的大限将至，目前的提价和热销都将是最后的疯狂。不过，还是有很多小产权房的销售中介跟购房者不以为然，很多人都抱着法不责众的心理，真正清理小产权房将会面临很多底层反对的声音。

▶ 三、破坏房产市场秩序

1、破坏房地产市场秩序

其实，“小产权房”并不是一个严格的法律概念，它只是社会上的一种俗称，通常是指那些违法占用农村集体土地建设，并向农村集体经济组织以外的成员销售或变相销售的住宅项目。由于未获得土地、规划、建设、销售等行政许可，不能办理房地产权登记，属于没有产权、不受法律保护的住用房屋。

近年来，尽管官方整治立场鲜明，但从全国面上情况看，“小产权房”在建在售势头依然不减，而且还出现了以公租房、保障房、农业结构调整、旧村改造、新农村建设、旅游产业、文化园区、种植园（棚）承包、养老休闲等为名建设的变相“小产权房”。

“小产权房”缘何屡禁不止？专家指出，“小产权房”的“繁荣”与城市房价迅速蹿升密不可分。由于不用负担土地出让金和各种税费，相较商品房而言，“小产权房”的价格优势十分明显。特别是在房价高企的一、二线城市，“小产权房”有着庞大的购买群体。另一方面，“小产权房”开发利润空间巨大，在现行城乡二元土地制度下，集体经济组织也乐于将自有土地与投资人的资本结合，加之违法成本低、处罚威慑力小，导致“小产权房”建设愈演愈烈。

住房和城乡建设部副部长齐骥表示，“小产权房”问题危害很大，对此要有清醒、充分的认识。乱占滥用土地建设和销售“小产权房”行为，违反城乡规划法，破坏房地产市场秩序；由于不能依法办理产权登记，购房人的权益得不到保护，成为影响社会稳定的隐患；此外，因设计、施工等脱离监管，质量安全没有保障，损害群众的利益。

2、严控农村集体经营性建设用地

十八届三中全会《决定》提出要建立城乡统一的建设用地市场，明确规定“在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价”。很多人把这一政策表述，视作“小产权房”的救命稻草。

对此，国土资源部副部长徐德明指出，农村集体经营性建设用地入市必须以严格用途管制、符合用地规划为前提。农用地特别是耕地转为建设用地，必须经过严格的法定审批手续，任何单位和个人使用土地，必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用。这是大前提，是前置条件，是硬杠杠，绝不能违背，更不可逾越。

违法建设、销售“小产权房”，恰恰违反了土地利用总体规划和城乡建设规划，不符合土地用途管制制度，冲击了耕地保护红线，扰乱了土地市场和房地产市场秩序，危害性极大，建设、销售和购买“小产权房”均不受法律保护。

对违规为“小产权房”项目办理建设规划许可、发放施工许可证、发放销售许可证、办理土地登记和房屋所有权登记手续的，要追究相关人员的责任，对监管不力、失职渎职的，要严厉从重问责。

▶ 四、长远解决还需政策智慧

要长远解决小产权房问题还需多策并举，从长计议，不仅立足于当前的在建和在售的小产权房，还要从过去遗留的小产权问题入手，以确实解决这一问题。

此次两部委将采取措施坚决遏制小产权房在建在售行为，要求各省区市近期要集中精力，集中时间，选择一到两起顶风违法继续实施建设和销售、情节恶劣的案件，直接予以查处，依法从严从重处理，向社会公开曝光。

专家表示，随着时间的累积、覆盖面的扩大，小产权房的情况日趋复杂，涉及的利益群体众多，关系到地方政府、农民个人、农村集体、开发商、城镇购房者、投资客等的切身利益，是涉及农村土地产权、城镇住房保障等制度层面的一个复杂的社会问题。为此，要长远解决小产权房问题还需多策并举，从长计议，不仅立足于当前的在建和在售的小产权房，还要逐步解决历史遗留问题，将小产权房生存的土壤彻底铲除。

就此，北京市国土局相关负责人曾表示，对于已售小产权房问题，北京将选择个别区域进行试点。处理的基本原则一是依法依规，严格按照有关的法律法规去处理；二是尊重历史着眼现实；三是要分类处理。

据了解，今年国土资源部将在邯郸、昆山等 28 个市县开展农村集体经营性建设用地使用权流转试点工作，预计于 2015 年 6 月试点结束。这些在来自基层的实践，将有助于探索小产权房的有效解决路径。

需要提醒的是，消费者在购买小产权房时应慎重考虑，不能因为眼前的利益而导致重大的财产损失，把自己的财产“押宝”在巨大的不确定性上。

房地产问题本质是金融问题

城市中国研究院执行院长李伟日前表示，房地产问题本质是金融问题，宜疏不宜堵。

房地产不应仅当做一个投资品。投资产业化的机会成本非常高。如果真正想资本流到实体经济，确实要借鉴一些东西。

城市应真正服务于自己的消费者，或者城市自己真正的主体，不要把主体定为户籍人口。如果离开城市的发展探讨房地产问题，其实不太容易。例如，北京有 11 个新城，实际上这 11 个新城并没有发展的很好。如果不把北京周边真正发展成一个城市群的话，大城市病就会出现。如果一个城市群像其他地方一个省那样进行管理，相信北京这种大城市病会小很多。

未来长效机制和现在政策之间的衔接问题是更为重要的问题。从调控的角度来看，现在仍然“以堵为主”。比如，增加第二套首付的比例，增加社保年限，行政性的方式相对来说更强一些。

房地产问题本质上是金融问题。解决房地产问题从金融入手好一些，一个城市管理城市的金融流动是在房地产之间流动，更多的是采用多开一些疏导的口子，少用一些堵的办法。

房地产究竟哪块是公共事业，哪块是市场化，应该建立长效机制，

给每个消费者和每个投资人一个稳定的预期。过去的十年，越调越涨，怎么改变这种预期，也是目前调控应该改变的。公共资源配置的提法很好，但是在实际操作过程中就变成平衡分配了。房地产产品到底是什么样的产品属性，也许这才是长效机制的根本出发点。

城镇化中“房”筑基础系民生

中国房地产业协会副会长朱中一日前表示，城镇化中“房”筑基础系民生。

十八届三中全会《决定》中，至少有 10 处改革有利于促进房地产行业的平稳、健康发展。随着《决定》的逐步落实，我国的房地产业将不断朝着平稳、健康的方向发展。

目前两个问题需要特别引起注意。一是 2020 年要实现这些改革目标，但就目前而言，问题是怎样把一些地方现行的限购、限价等调控政策、措施和《决定》明确的改革方向稳妥过渡；二是目前房地产市场地区差异性很强，怎样因地制宜地落实《决定》也是一个问题。

2010 年以来的调控政策，如差别化的信贷税收政策、双向调控的思路在方向上是正确的。至于一些城市的限购政策和少数城市的限价措施，也是在市场化调控政策未出台前的阶段性措施。而且，抑制投机的限购政策在一些地方是利大于弊的。

房地产业与新型城镇化息息相关。这涉及到房地产业在新型城镇化中的定位，既是民生行业，又是为相关产业转型升级提供配套服务的基础性产业。

在房地产领域，中央应该引导地方政府根据各自的城镇化进程、产业发展和百姓的住房状况，制定规划，保障土地供应，保持总量平衡。同时，还要规范发展二手房市场和租赁市场，通过租售和保障等渠道解决好百姓的住有所居问题。

对于房企，在中央经济工作会议以及在明年的全国两会前，一定要认真学习《决定》中与行业相关的内容，保持理性。房地产业随城镇化的

发展还有很大前景，要跳出行业看行业。

“住有所居”是承诺也是责任

日前，备受社会关注的北京“住人井”事件有了处理结果，相关执法部门已用水泥将井口封死，杜绝了继续居住的可能。乍看起来，这是个令人满意的结果，毕竟存在的安全隐患消除了，但仔细想想，却怎么也让人高兴不起来，或许我们更应该得到的，不是这样立竿见影的处理结果，而是让无家可归者“住有所居”的解决方案。

同样让人高兴不起来的消息，来自于对“群租房”问题的整治，北京市政府日前宣布，将对房屋违法出租“出狠招”，并在2014年基本杜绝“群租房”现象。

平心而论，政府部门对“住人井”和“群租房”敢于“出狠招”的做法值得肯定，毕竟安全是第一位的。然而，政府的职责远不该止于此，真正让全体社会成员“住有所居”是承诺也是责任，在大力封堵“住人井”、整治“群租房”的同时，相关政府部门更应该检视一下现有社会救助和住房保障体系还存在哪些漏洞，真正实现“住有所居”，才是避免类似现象发生的治本之策。

以“住人井”事件为例，媒体调查显示，有的“住井人”已在井下居住长达15年之久。其间也有政府部门发现后送他们去救助站，但这些被救助者要么是有“拾荒”、“洗车”之类的工作，要么是有家人需要供养，这些现实情况与现行救助制度中“无居住地，无生活来源，无工作”的规定存在冲突，在面临“去了救助站，一家就没吃喝了”这种尴尬局面的情况下，“住井人”最终也只能继续选择居住井下。

再说“群租房”的问题，事实上，租房者远比其他人更了解房屋存在的安全隐患，也更希望选择安全、舒适、独立的居住环境。选择群租，本身就是租房者的无奈选择：一方面，面对高房价、高租金，租房者根本无力负担独立承租房屋的费用；另一方面，户籍门槛、申请条件、排队时间等方面的种种限制，让租房者，特别是作为“群租房”主力的外地人口和新毕业大学生群体失去了享受公租房的可能。

“住人井”、“群租房”问题背后所折射出的，是社会保障大网存在的漏洞，唯有补齐这些漏洞，才能从根本上杜绝此类现象的再次发生。只是封堵井口、拆除隔断，非但根治不了问题，反而会将困难群体推向更加窘迫的境地。

令人欣慰的是，有关部门已经在出台政策“亡羊补牢”，在媒体的关注下，当地政府部门已经帮助“住井人”王秀青找到了一份包吃包住的高校工作，而住建部门也已经表态，逐步将外来人员纳入保障房范围，让外地户籍人员也可以同本地居民一样住进公租房。相信随着社会救助和保障制度的不断完善，“群租房”、“住人井”终将退出历史舞台。

保障房目标任务完成

住建部近日发布全国保障房工作进展情况，截至今年11月底已开工666万套，基本建成544万套，已全面完成年度目标任务。对此，业内人士分析表示，各地达成年度保障房建设目标，既关乎民生，也利于稳定市场预期，拉低各地平均房价。

▶ 今年保障房建设年度目标任务已完成

近日，住房和城乡建设部对外公布，2013年，全国计划新开工城镇保障性安居工程630万套，基本建成470万套。截至11月底，全国城镇保障性安居工程已开工666万套，基本建成544万套，已全面完成年度目标任务，完成投资11200亿元。

近年来，伴随着房地产市场的迅猛发展，保障房亦被频频提及。近日，住建部副部长齐骥表示，截止目前，我国“十二五”期间保障性住房开工建设目标已经完成三分之二，明年保障房开工在600万套以上，有望完成“十二五”目标。

另外，12月初，住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委联合发布通知，要求从2014年起，各地廉租住房（含购改租等方式筹集）建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划，并从公共租赁住房的资金渠道、租金定价等方面做出要求。

亚豪机构市场总监郭毅表示，各地达成年度保障房建设目标，既关

乎民生，也利于稳定市场预期，拉低各地平均房价，平稳房价涨幅。全国经理人联盟理事王洪福认为，保障房建设成绩是值得肯定，完成保障房目标任务是个好事，但是，解决刚需的任务任重道远。廉租房和公租房并轨有利于规范租赁市场。这个举措说明，解决租赁住房问题的综合举措应该及早系统出台。

▶ 各地政策强调加强保障房建设

保障性住房一直是各地住房建设强调的重点之一，政策调控中也不乏有关保障房的内容条款。以近期的政策调控为例，今年四季度以来，北京、上海等一线城市以及武汉、厦门等部分二线城市发布楼市调控政策，多有提及保障房方面的内容。

其中，“沪七条”要求，“推动公共租赁住房建设筹措和分配供应，尽力满足保障对象租赁需”、“参照物价、收入等因素，研究明年放宽廉租住房和共有产权保障住房准入标准，努力扩大住房保障受益面”。“穗五条”更是提到，1-10 月广州筹集保障性住房 18071 套，提前超额完成省下达的目标任务（1.6 万套）。另外，南昌、西安等地也提及“大力推进保障性安居工程建设”、“完善保障房供应体系”。

值得注意的是，“京七条”要就加快自住型商品住房建设，今明两年要完成 7 万套自住型商品房用地供应。同时明确，经济适用住房、限价商品住房轮候家庭可优先购买自住型商品房。

对此，全联房地产商会创会会长聂梅生表示，保障房存在的问题是不能让供应和需求错位，像北京提供自住型商品房，越来越符合于满足人民的需要，这样更好。

▶ 保障房或将利于拉低平均房价

业界专家认为，决策层不再重点提及房地产调控，说明房地产调控的思路已经开始转变，即从过去的依赖行政指令向侧重市场转变。在这个转变的进程中，政府与市场的作用会划分清楚。简单来讲，就是放开“高端”需求，发挥市场的决定性作用，保障“低端”供应，强化政策的民生托底功能。

对此，王洪福认为，政府与市场达成的“保障归保障，市场归市场”共识，会保证市场按照供求规律决定房价的走势，同时政府也会通过调控保障中低收入者不被不断走高的纯市场的房价所抛弃

郭毅指出，刚刚结束的中央经济工作会议上对于 2014 年房地产调控的表态是“做好住房保障和房地产调控工作”，由此来看，保障房将是新一届中央政府的房调着力点，由此各地方加快保障房建设也是顺应中央的要求而动。从目前透露出的迹象来看，未来房地产调控将会越来越趋向于“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的三元格局，北京依托于保障房以及自住型商品房，来保障中等收入以下人群的住房需求，而对于高收入阶层，则交由市场解决。在这样的背景条件下，市场化的商品房部分价格还将继续上涨，通过中低价位的保障房和自住型商品房来拉低整体市场的平均交易价格。

• 养老地产不可“粗放式”增长 •

随着十八届三中全会《决定》中关于养老产业的扶持政策进一步明确，诸多企业纷纷躁动起来。人口老龄化的不断加剧和房地产市场调控政策的日益趋紧，养老地产被业内寄予厚望。专家表示，被房地产开发企业誉为楼市“蓝海”的养老地产，在实际的操作过程中，备受商业模式不清晰、专业服务不到位等多方面因素的阻碍，难以走出一条明确的发展路径，养老地产不可“粗放式”增长。

▶ 一、隐性刚需强劲

随着中国人口红利的消失，与之并行的人口老龄化浪潮悄然来袭。中国民政部部长李立国指出，中国是世界上老年人口最多的国家，今年中国老年人口将突破 2 亿，2025 年将突破 3 亿，2034 年则将突破 4 亿。

另据中国老龄科学研究中心调查数据显示，我国城市 42.8% 的老年人拥有储蓄存款，预计到 2030 年，老年人的退休金总额将超 7 万亿元。

老龄人口数量的不断上升、购买能力的不断增加，让不少房地产企业看见了潜在的商机；而来自政策层面的利好消息更让处于转型期的房地产开发企业欢欣不已。

今年 8 月召开的国务院常务会议要求，发挥市场活力，推动社会力量成为发展养老服务业的“主角”，到 2020 年全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的覆盖城乡的多样化养老服务体系。

9 月，国务院印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》，针对当前养老服务业发展面临的“融资难”、“用人难”和“运营难”等问题，提出一系列扶持政策。

11 月，北京市规划委员会发布《北京市养老服务设施规划设计技术要点》征求意见稿，对独立占地、结合建设、社区配建的养老服务设施规划设计等内容提出了相关要求，并对各种养老服务设施建筑的设备系统、“适老性”设计等提供一定的技术指导。

而随着十八届三中全会《决定》中关于养老产业的扶持政策进一步明确，诸多企业纷纷躁动起来。其中地产企业的首当其冲，养老地产的概念也开始进入人们的视线。

▶ 二、房企进军养老地产

中国房地产研究会人居环境委员会副主任开彦认为，随着养老政策的陆续出台，养老地产蓄势待发。“养老地产”逐渐成为房地产市场上继自住型住宅之外的“隐性刚需”，将引得各路房企参与其中。同时，越来越多的外资机构也跃跃欲试，开始进入我国养老地产领域，整个行业的竞争大幕已徐徐拉开。

如万科地产于 2010 年在北京房山试点养老地产项目“万科幸福汇”，远洋地产在北京亦庄打造的养老项目——椿萱茂 • 凯健。

就在近日，深圳举行的第十五届中国住交会上，与以往住宅唱主角的场面不同的是，包括实体经济密切相关的产业地产、具有极大社会属性的养老地产以及文化地产在内的房地产细分领域已经站上了舞台中央。多位房企高层人士预计，未来会有更多房企布局一些新的业务领域。

数据显示，包括万科、远洋、绿城、保利、首创置业、复兴等大牌房企早已亮出各自的“养老计划牌”，争相进入这一领域。据统计，目前全国已经有超过 80 家房地产商进入养老地产领域，而公开信息披露的养老地产项目也已超过百个。

国泰君安一份研报曾计算，如果 2035 年到达养老地产均衡水平，如果选择养老地产的长者占比达到 15%，也就意味着 2014 年至 2035 年间，养老地产需新增总建筑面积高达 21.72 亿平方米。

值得注意的是，除了各类型房企纷纷介入外，险资正加紧步伐在养老地产市场跑马圈地。资料显示，泰康人寿、新华保险、平安集团、合众人寿、中国人保、中国太平、中国人寿等多家寿险公司纷纷布局养老地产市场，全面展开养老地产的投资和运营。

▶ 三、拿地难加运营服务模式不完善

1、商业模式待磨合

不过，在多数专家看来，这块看似诱人的“蛋糕”，但吃起来似乎没有那么容易。

在进场环节，房地产开发企业面临拿地价格高的难题。目前企业通过招拍挂的方式获得土地，建设养老地产。其建设成本除了普通的建筑成本之外，还涉及无障碍通道等各种适老化配套设施，建筑成本高，很难被市场接受。

业内有些专家建议政府为养老地产提供低价土地，降低企业的准入门槛。这种想法很好，但是在具体的操作过程中，会在土地的责权利方面产生诸多问题，如采取划拨土地性质，因不能上市交易和抵押贷款，也难以享受土地增值好处等，对开发商及社会资金缺乏吸引力，即使开发商参与其中，也往往通过会员制方式出让 70 年使用权，有违反土地法规之嫌。以出让土地采取价格优惠的方法，可以避免上述难题，但优惠多少如何确定，特别是如果出现经营亏损甚至无法经营而退出养老市场时，优惠的价格要不要补、如何补？准入机制、退出机制就是管理者面临的较大难题。

与此同时，养老社区的运营服务模式也是房地产开发企业遇到的另一大难题。一个具有“养老功能”的养老地产应具有住宅属性、服务属性。要从产品硬件上满足老龄群体在养老居住上的基本需求，还必须为老年人提供物质保障、照料保障、医护保障和精神保障等几个最关键的服务。养老地产的经营模式，使房地产开发企业面临着综合运营商角色的转型与挑战，操作起来难度很大，而解决这一难题的理想状态就是实现服务社会化。

2、加强政策扶持

此外，业内人士还表示，养老地产刚刚起步，身处其中的房地产开发企业都在摸索前行，此时政府应当充分发挥引导作用，推动行业的发展。

针对拿地成本高的问题，可实行共有产权住房保障模式，以出让土地方式供地，将优惠部分及比例作为政府的所在产权，也就是在土地上企

业与政府按比例共有产权，如出让土地的市值为每亩 100 万元，优惠 50% 就是企业与政府各占 50% 的产权。企业按供地时的合同从事养老产业，可以明确对政府产权部分不收租金税收等，如果擅自改变用途，政府可按照合同依法追究；如果是经营亏损难以运转等不得不退出，则可按原来优惠的比例补交出让金。这样既可以吸引开发商投资出让土地的养老产业，又能解决退出机制的难题。

目前，业内一些从事养老地产的房地产开发企业减少持有比例，降低风险，并将公共服务设施按需编排，与专业服务机构开展合作，寻求新的服务模式。例如沈阳盛世集团推出的盛世·乐活居项目，在“不脱离社区，不脱离亲情”的“乐活”理念指导下，实现养老公寓与普通亲情住宅相辅相成的共融性设计，适合两代人居住；在社区里面设置老人日间照料中心、四季如春的多功能厅以及把餐厅、书吧、老年活动中心等公共活动场所用一条乐活街道串联起来，实现多功能的服务，引入专业服务团队，进行后期的服务管理。这种模式使得双方各尽其能，将是未来的一种发展模式。

专家指出，养老服务需要一个体系，在做养老地产过程中，除了通过市场化发展，寻求新的发展模式之外，建议政府出台相应的政策，完善养老项目的产品标准、盈利模式的标准和项目运营服务的标准，建立符合国内老年客户特殊需求的本地化的运营服务体系，实现“老有所居、老有所依”的目标。

▶ 四、养老地产不可“粗放式”增长

从以上信息来看，无论是政府规划、养老产业政策、实际的养老地产市场需求，还是开发企业的动作，养老地产都有巨大的市场发展空间。但与此同时也难免存在相应的市场冲动。专家指出，其中最为突出的问题是，养老地产运营模式、养老相关产业的发展等诸多方面还不成熟，这在一定程度上会使得当前中国养老地产市场呈现出“粗放式”增长的特征。

首先，短期内养老产业、养老地产政策频发，虽然都是在鼓励和支持满足养老产业、养老地产的发展，但真正落地的少，短期内还有执行的瓶颈存在。

其次，在短期内政策刺激之下，大量房地产开发商对养老地产跃跃欲试，以养老地产为名进行圈地，养老地产变成开发商的拿地工具。这样一来，将导致短期内养老床位呈现出快速增长的态势。实际上这些养老床位基本上没有办法投入运营，仍然处于房地产开发范畴之内，而不是养老地产运营及服务。

最后，政策规划层面如：到 2015 年，养老床位要达到每千名老人 30 张，城市社区为老服务覆盖率要达到 100%，农村达到 50%，到 2020 年养老业拟提供 1000 万个岗位等也会导致中国养老产业、养老地产陷入“粗放式”增长的怪圈。

尽管养老地产“粗放式”增长客观上可以增加养老床位的数量，但长期来看并不可取。“粗放式”增长背后势必会带来盈利模式、运营模式、重复建设等诸多方面的困局。

业内人士表示，养老地产与建保障房、商品住宅完全不同，不可能兴建大规模的项目充量，不能粗放式增长。一般来讲，养老地产适合小规模开展，从而便于养老机构运营服务及预防各类突发问题发生。此外，养老地产项目开发配套很关键，仅有床位没有配套解决不了养老的问题。在进行任何一个养老地产项目开发时，如果没有配套的支持，尤其是医院等这些医疗设施配套、相关从业人员的跟进，规模庞大的养老机构必然会出现管理、事故等方面问题。

· 产业地产再升级 ·

随着新型城镇化的帷幕拉开，以产业园区开发为代表的产业地产时代已经到来。而如今，越来越多的中小企业意识到转型发展的必要性，产业地产商在助力企业成长发展方面更是下足了功夫，科技创新型产业地产正逐步走进。

▶ 产业地产需要再“加码”

随着新型城镇化的帷幕拉开，以产业园区开发为代表的产业地产时代已经到来。产业与地产相结合，可以为片区带来扩大就业、联动经济发展等好处，将二者紧密联系在一起，无疑是促进区域发展的利器。如位于天津的华苑产业园、北辰科技园、空港产业园等诸多产业园都已稳步发展

起来，并且片区内都已形成“产业、居住、配套”的良好循环体系。然而，城乡一体化的思路日渐清晰，城市外扩的步伐逐渐加快，更多强势企业参与合作开发产业园区，“产业园开发”这块蛋糕正处于被分食的状态，这就出现了潜在市场竞争。在此局面下，如何为产业园内楼宇的价值加码，以助力楼宇的招商，成为开发商首要考虑的问题。

▶ 产业地产再升级

谈到为招商“加码”，一些开发商将方向瞄准国家对科技型中小企业的扶持。现如今科技产业逐渐兴起，由于政府鼓励金融业对科技企业提供支持，使得科技企业和金融企业之间的联系变得越来越紧密。然而，这两者也存在差异，难以形成合力，为使两类行业能够更加顺畅地相互借势，一些开发商便将楼宇作为载体，为入驻的企业提供服务平台。地产、科技、金融、培训、服务等本来互不相同的概念因此变得和谐统一，产业结合地产的模式也因此得到进一步升级。科技型产业地产在全国一线城市，尤其是广州、深圳等地发展更为成熟，对科技型中小企业扶持的效果也更为显著。

▶ 创建“服务平台”成新卖点

地产与科技产业紧密结合，地产商提供的服务极其重要。如今，许多科技企业入驻者非常关注文化，为这些企业搭建一个文化补给和文化交流的平台，使其能够更好的储备知识、结识合作伙伴，成为产业地产商考虑的一大重点。如天津南开允公集团总裁张伟力先生表示，智慧山项目在规划之初定义的是一个科技文化的融合基地，项目内建有书店、艺术中心、小剧场、电影院等文化设施，通过这些文化设施所举办的各种各样的活动，能够丰富智慧山业主的文化活动，给他们带来新鲜的灵感、跨界的碰撞和思维的提升。从发展趋势上看，产业地产确实正在迎来新一轮的发展，在其不断发展创新的今天，科技产业已然成为必不可少的一份子。开发商为企业提供协作平台，无论是卖服务还是卖资源，都已吸引了入驻企业的眼球。在此过程中，不仅使科技型中小企业得到扶持，区域经济发展也可获得利好，楼宇本身更是赋予了一定的价值和意义。

政策动向

政策动向

国土部：禁借基本农田划定占耕地用于建设

国土资源部办公厅近期印发《基本农田数据库建设有关事项的说明》，对基本农田的相关规定进行了明确和细化。

《说明》强调，严禁地方借基本农田划定之名，为城镇发展或建设占用需要，未经批准修改规划，擅自将基本农田保护区内应予保留的耕地划出。严禁地方借机随意调整基本农田布局。地方政府批准的土地利用总体规划修改，不得涉及基本农田布局调整。此外，新划入的基本农田土地利用现状应为耕地，但四类耕地禁止新划定为基本农田。这四类是坡度大于 25 度且未采取水土保持措施的耕地、易受自然灾害损毁的耕地；因生产建设或自然灾害严重损毁且不能恢复耕种的耕地；受重金属污染物或其他有毒有害物质污染的耕地，或治理后仍达不到国家有关标准的耕地；未纳入基本农田整备区的零星分散、规模过小、不易耕作、质量较差的低等级耕地。《说明》明确了基本农田建库基础数据和统计时点。

财政部、税务总局：改善棚户区居民住房条件

财政部、国家税务总局近期发布《关于棚户区改造有关税收政策的通知》，对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。

通知明确，对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。个人首次购买 90 平方米以下改造安置住房，按 1% 的税率计征契税；购买超过 90 平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。此外，个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。个人取得的拆迁补偿款按有关规定免征个人所得税。

山东：将对闲置土地追缴使用税

山东省地税局近期发布《山东省地方税务局助推省会城市群经济圈建设与发展十条税收服务措施》，提出将通过税收手段加大土地政策调控力度。

其中明确，山东省将以闲置土地、投资强度低、建设进度慢、无效益无实力无潜力、不符合产业政策等项目为重点，加大对各类闲置土地的税收清理，促进土地的集约利用和升值利用。同时，山东省将迎合“一圈”的经济发展要求，适时调整城镇土地使用税、耕地占用税的税额标准。税收清理措施主要包括追缴土地使用税等，省地税部门对“一圈”内闲置土地进行税收清理，迎合了山东省近期推进节约集约用地的计划要求。

江苏：被征地农民刚性纳入城乡社会保障体系

近期，《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》正式施行。该《办法》确立了被征地农民社会保障“即征即保、应保尽保、分类施保、逐步提高”的原则。同时，建立征地补偿标准和保障标准动态调整机制，对征地补偿标准适时作出调整，保证被征地农民及时分享到土地增值的收益。

《办法》依据《社会保险法》确立了应保尽保的原则。除 16 周岁以下的被征地农民不参加城乡社会养老保险，一次性领取生活补助费外，所有 16 周岁以上被征地农民都纳入相应的城乡社会保障体系，刚性进保，不再给予其他形式的补偿选择权。

海南：城镇土地使用税将调整

海南省财政厅表示，经海南省政府批准，省财政厅会同省地税局近期下发通知，决定自 2014 年 1 月 1 日起调整海南省现行城镇土地使用税税额标准和土地等级。

调整后，最高税额标准为 18 元 / 平方米，土地等级最多划分为 6 级，可增加城镇土地使用税收入 90759.26 万元，增加 104%。城镇土地使用税是我国目前在土地保有环节征收的唯一税种，目的是为了节约集约用地和调节土地级差收益。调整后海南省划分为四类地区，并根据土地资源的稀缺性、土地用途、地价、地段繁华程度等因素划分不同土地等级。同类地区基本保持相同的税额标准，方便了政策执行，有利于公平税负，调整后的标准在全国处于适中水平。对于居民自有自居的住宅用地，实施暂缓征收城镇土地使用税政策。

沈阳：将推 90 平以下限价房

近期，沈阳市发改委、建委、房产局、规划局正式下发了《沈阳市限价商品住房管理暂行规定（试行）》，对限价房作了具体规定。

《规定》要求，各区、县（市）政府组织建设的限价房，由各区、县（市）政府安排使用和组织销售。限价房配售工作结束后，建设单位负责将购房家庭情况、配售房源等相关信息上报各区级住房保障管理部门备案。限价房项目开发建设单位在房源销售中，依据各区、县（市）房屋征收部门给安置人开具的“征收安置房源供应单”进行销售。房地产登记机构依据房地产登记管理的相关规定和经各区、县（市）政府房屋征收部门出具的“征收安置房源供应单”，为限价房的买受人办理房地产登记手续。购房人在取得限价房房屋所有权证后，可上市转让，政府具有优先回购的权利。可根据城市房屋征收中原房屋情况，确定限价商品住房的各种套型面积，原则上单套建筑面积控制在 90 平方米以下。

武汉：降温楼市出台“汉七条”

近期，武汉市政府公布《进一步加强房地产市场调控工作的意见》，公布了七条楼市调控措施，从外地人限购升级、保障房建设提速、加强土地供应、加强市场监管等多个方面升级调控，被称为“汉七条”。

措施明确提出将继续严格执行商品住房限购政策，非武汉市户籍居民家庭申请购房，在武汉市纳税或缴纳社会保险时间从原来的 1 年调整为 2 年，并仅限购 1 套住房（含新建商品住房和二手房）。同时，“汉七条”提出严格执行差别化的住房信贷政策，抓紧研究调高第二套住房贷款的首付款比例。

厦门：进一步做好房地产市场调控工作

厦门市为进一步做好房地产市场调控工作，促进房地产市场健康平稳发展，经市政府同意，进一步加大普通商品住房用地供应。加快推出商品住房用地，确保已具备出让条件的商品住房用地年内成交。

明确加大征地拆迁工作力度，年内再推出一批商品住房用地。2014 年住房用地供应总量，比前五年年均实际供应量增加 20%。进一步增加商品住房有效供给。严格查处闲置商品住房项目，对企业自身原因超过约定动工期限满一年未动工的，按地价款的 20% 收取土地闲置费，满两年未动工的，坚决无偿收回。继续实行严格的住房限购政策。进一步实施差别化住房信贷政策。加强税收管理，加大土地增值税清算工作力度。进一步加强房地产市场监管。加强房地产市场常态化检查，及时纠正和查处违规销售、捂盘惜售、囤积房源的违法违规行为。继续深化房地产中介市场专项整治成果，规范经纪机构及人员的从业行为。

西安：定价高涨幅大项目不发预售证

为进一步做好房地产市场调控工作，稳控住房价格，促进西安市房地产市场平稳健康发展，做出如下意见：

西安市将采取有力措施，落实稳定房价责任。继续加强商品房预售管理，做好商品住房预售价格引导工作。对定价高、涨幅大且不接受价格指导的项目，暂不核发预售许可证。继续严格执行限购、差别化住房信贷和税收政策，严肃查处住房骗购、违规信贷等违法违规行为。增加普通住房用地供应，优先向保障房项目供地。加快推进廉租房、公租房并轨，实行租补分离、阶梯租金，逐步增加廉租房、公租房的供应量，构建以租赁性保障房为主的保障房供应体系。建立房地产开发项目立项、土地、规划、建设、销售等管理信息共享平台。各有关部门要加强对房地产市场的监测和统计分析，适时向社会发布住房用地供应计划、供应时序、宗地情况和供地条件、商品房住房交易和租赁等权威信息。

福州：进一步加强房地产市场调控

为巩固福州市房地产市场调控成果，切实稳定住房价格，促进房地产市场的平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。

福州市将严格控制在售或即将预售楼盘商品住房价格上涨。在售或即将预售的商品住房价格必须按照报备的“一房一价”价格销售，不得提价。继续加大土地供应力度，特别是增加普通商品住房的用地供应。加快商品住房预售备案。每周召开商品住房价格分析会，及时监测分析商品住房变动情况及原因，及时制定应对措施。加强市场监管，加大房地产中介机构治理力度。加大住房保障工作力度，确保完成今年基本建成 1.8 万套保障性安居工程项目的任务。对于无法提供自购房之日起算的前 3 年内在该市累计缴交 2 年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在福州市五城区内向其出售住房。

南昌：楼市限购年限提至 2 年

近期，南昌市公布《关于进一步做好房地产市场调控工作的意见》，以“进一步贯彻落实国家宏观调控政策，有效防止房地产市场价格过快上涨，促进南昌市房地产市场平稳健康发展”。

意见明确，增加住宅用地供应。在完成 2013 年全年住宅用地供应计划的基础上，继续加大住宅用地供应，力争今年住宅用地供应量超过年度供应计划的 10%。2014 年全市住宅用地计划供应量为 2013 年计划供应量的 120%，力争 130%。加快普通商品住宅建设，形成有效供给。中国人民银行南昌中心支行进一步提高第二套住房贷款的首付比例；提供缴纳个人所得税或社会保险缴纳证明的年限，由连续 1 年调整为 2 年。严禁未成年人购买住房。引导开发企业理性定价。大力推进保障性安居工程建设。加强房地产市场监管。进一步严格执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施，坚决抑制投资投机性购房需求。

南昌：二套房贷首付提至 7 成

南昌市住房保障和房产管理局近期表示，人民银行南昌中心支行发布关于调整南昌市差别化住房信贷政策的通知，将执行新的差别化住房信贷政策。

《通知》调整了南昌市（含南昌市辖内 4 县）第二套商业性个人住房贷款的首付款比例，要求对贷款购买第二套住房的家庭，购房首付款比例不得低于 70%。《通知》重申了国家有关差别化住房信贷政策，对贷款购买首套自住住房的家庭继续执行最低首付款比例 30% 的规定，并继续暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。《通知》明确，自 2013 年 12 月 15 日起，在南昌市发生的住房交易，凡涉商业性个人住房贷款业务的，按照《通知》规定执行。住房交易时点按照“购房合同备案时间、房屋所有权转移登记受理收件收据记载时间和贷款审批通过时间”三个时点“孰前原则”进行认定。

法规附文

法规附文

上海市人民政府关于印发上海市城市地下空间建设用地审批和房地产登记规定的通知

沪府发 [2013]87 号

2013 年 11 月 26 日

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市城市地下空间建设用地审批和房地产登记规定》印发给你们，请按照执行。

上海市城市地下空间建设用地审批和房地产登记规定

第一条（目的和依据）

为加强对城市地下空间建设用地审批和房地产登记的管理，促进地下空间合理开发利用，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市地下空间开发利用管理规定》、《上海市房地产登记条例》等，制定本规定。

第二条（适用范围）

本规定适用于本市国有土地范围内地下空间开发建设的用地审批和房地产登记，但因管线铺设、桩基工程等情形利用地下空间的除外。

本规定所称的地下空间开发建设，包括下列情形：

（一）由同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下工程（以下称“结建地下工程”）；

（二）独立开发建设的地下工程（以下称“单建地下工程”）。

第三条（供地方式）

地下空间开发建设的用地，可以采用出让等有偿使用方式，也可以采用划拨方式。具体建设项目的供地方式，参照适用国家和本市土地管理的一般规定。

第四条（用地审批）

结建地下工程随地面建筑一并办理用地审批手续。

单建地下工程用地采用划拨方式的，建设单位取得建设工程规划许可证后，应当向土地管理部门申请取得《地下建设用地使用权划拨决定书》。单建地下工程用地采用出让方式的，建设单位应当按照有关规定，签订土地使用权出让合同，缴纳土地出让价款。

第五条（建设工程规划审批）

规划管理部门在核发建设工程规划许可证时，应当明确地下建（构）筑物水平投影最大占地范围、起止深度和建筑面积。

第六条（土地使用权范围）

建设单位应当在经批准的建设用地范围内，依法实施建设。竣工后，该地下建（构）筑物的外围实际所及的地下空间范围为其地下土地使用权范围。

第七条（房地产登记）

地下建（构）筑物的土地使用权、房屋所有权、房地产他项权利等的房地产权利登记，应当按照本市房地产登记方面的法规、规章和技术规范处理。

房地产登记机构在办理地下建（构）筑物的土地使用权初始登记时，应当按照建设工程规划许可证明确的地下建（构）筑物的水平投影最大占地范围和起止深度进行记载，并注明“地下建（构）筑物的土地使用权范围为该地下建（构）筑物建成后外围实际所及的地下空间范围”。

对 2006 年 9 月 1 日前经批准建造的地下建（构）筑物，在申请房地

产登记时，应当提交《上海市房地产登记条例》第二十四条、第二十五条和第二十七条规定的文件，但地下部分的建设用地批准文件除外。其中，房地产登记申请人与相关批准文件记载的主体不一致的，还应当提交房地产权属来源证明；登记机构受理登记申请后，应当向有关部门核查，并将有关情况在本市主要报纸或者其他媒体上公告。公告 6 个月期满无异议的，应当核准当事人的登记申请。

第八条（房地产权证注记）

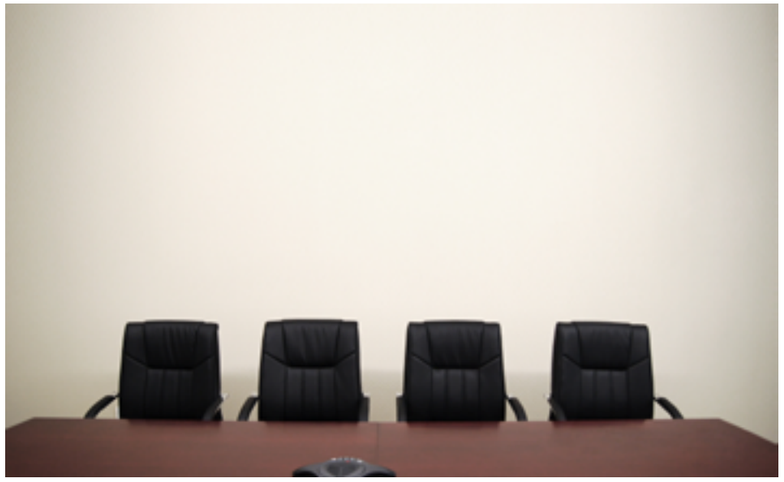
房地产登记机构应当在地下建（构）筑物的房地产权证中注明“地下空间”；属于民防工程的，还应当注明“民防工程”，并记载其平时用途。

第九条（房地产测绘）

地下空间的房地产测绘规范，参照适用《城镇地籍测量规范》、《上海市地籍测量规范》和《房产测量规范》等有关规定。

第十条（生效日期）

本规定自印发之日起施行，有效期至 2018 年 9 月 30 日。



分所业务动向

分所业务动向

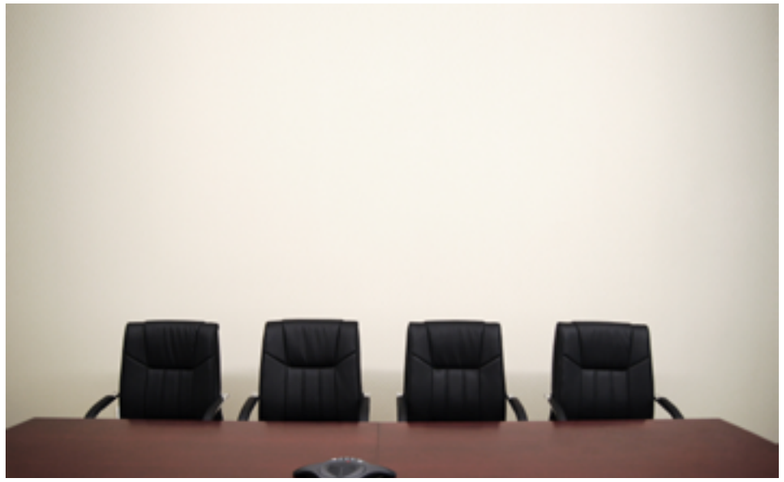
南昌分所

——于江西省律协房地产专委 2013 年会上作主题演讲

2013 年 12 月 21 日，江西省律协房地产专业委员会 2013 年年会在江西姚建律师事务所如期召开。大成律师事务所全球房建委委员、全球资本市场 IPO 内核专委、北京大成（南昌）律师事务所建设工程与房地矿产部主任王福春律师应邀参会并作论文主题演讲。省律协领导罗中锦、省律协房地产专业委员会主任苑德闽、副主任郭爱兵及房专委委员和部分非委员律师等 30 余人与会。

作为大所高端商务专业律师，王福春律师应邀重点就 2013 年期间关注的土地一级开发城镇化建设、BOT(BT) 项目法律实务操作等问题作了主题演讲。王律师结合自身承办的房地产项目，交流分享了所带团队经办 3 个项目的实务经验，深入剖析了包括土地一级开发的主体资格、土地开发一二级联动招投标、BT 合同模式与架构设计、土地一级开发融资担保等法律问题的实务操作。王律师指出，看好房地产专业律师未来十年的发展前景，房地产专业律师们应该练好内功，熟悉招投标法律规定、运用国内外工程合同文本、掌握合同签订与索赔技巧、合同解除赔偿与法定优先权，房地产业的并购重组、破产清算等，勇攀房地产律师事业的高峰。王律师的精彩演讲赢得了会场的阵阵掌声。王福春书面交流了五篇论文，分别是《以 EPC 为基础的 BOT(BT) 项目系统架构与合同框架法律风险管理》、《土地一级开发主要法律问题实务操作》、《建设工程施工合同履行中的签证和索赔律师实务》、《建设工程施工合同解除赔偿国际比较研究》、《论国有土地使用权的收回》。王律师毫无保留的以书面或会上解答形式分享了自身在房地产专业领域新近的知识沉淀与经验积累。

听完王福春律师的主题演讲后，与会律师们再次被王律师深厚的专业功底所折服。纷纷抓住本次交流讨论的机会向王律师提问请教。王律师一一解答了关于小产权房合法化问题、BOT(BT) 项目银行担保债权与施工工程款优先权孰先孰后问题、楼市宏观调控政策倾向性问题等。特别是王律师强调要走高端商务律师的专业化、团队化道路，得到与会人员赞同，会上大成南昌所房建部、江西豫章所、江西姚建所、江西盛义所、江西甘雨所等达成战略合作意向，改组省律协房地产专委会，共同开发或承做江西省重大建设工程与房地产法律业务。



联系我们

联系我们

地址:
北京市东城区南大街 3 号国华投资大厦 5 层 /12 层 /15 层
邮政编码:
100007
电话:
010 -58137799
传真:
010 -58137788
网站:
http://www.dachenglaw.com/

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