



DACHENG
LAW
OFFICES

2013

大成律师事务所

大成房地产与建设工程法律业务通讯

DACHENG LAW OFFICES

Real Estate and Construction Newsletter

2013 年第 3 期



DEPARTMENT OF REAL ESTATE
AND CONSTRUCTION

北京市大成律师事务所
房地产与建设工程部

2013 年 3 月

目 录

业 界 动 态	4
多地房价蠢蠢欲动.....	4
金融地产跨界加速.....	6
美元走强或致房地产风险加大.....	7
中指院：市场短期料将受压.....	8
房地产只能扮演城镇化配角.....	9
土地改革利益分成机制亟待完善.....	11
新政致二手房市场短期升温.....	14
“国五条”重挫地产股.....	16
中国绕不开不动产税和配套改革.....	17
调控房价要先从地价调控开始.....	18
多地收紧公积金政策.....	18
各地细则出台后楼市将回落.....	20
房产信托融资占比再居首.....	24
二套房信贷政策暗流涌动.....	25
大型房企主攻商业地产.....	27
时 事 评 论	29
增供给应成楼市调控着力点.....	29
楼市调控细化政策呼之欲出.....	30
房产税改革正在路上.....	32
看涨心态推高房价.....	36
楼市调控需要组合拳.....	37
中国房价暴涨暴跌都有巨变.....	38
房企洗牌整合提速.....	38
卖房征个税实施有困难.....	40
行政、市场手段相结合才能取得好效果.....	41
保障房建设要用好市场化工具.....	41
打破房地产信息黑幕才能突破乱局.....	43
二手房市场面临短暂“冰冻期”.....	44
保障房新阶段需建立长效的建设管理体系.....	45
政 策 动 向	50
国务院：房价上涨过快地区应及时采取限购等调控措施.....	50
北京：土地不供保障房 禁供商品房.....	50

北京：确定保障性住房融资政策.....	51
天津：限价房出租不得经营商用.....	51
天津：扩大限价房申请范围.....	51
长沙：提高住房公积金贷款门槛.....	52
青岛：住房公积金贷款最高限额上调至 60 万元.....	52
广州：试点收购空闲农村宅基地.....	53
东莞：严惩违法用地.....	53
郑州：公布公租房租金标准.....	53
深圳：5 月起商品房预售价格一套一备案.....	54
武汉：严格规定购房贷款比例.....	54
法 规 附 文	55
国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知	55
分 所 业 务 动 向.....	60
上海、广州分所.....	60
——广深港铁路深圳段地下空间商业开发专项服务	60
南宁分所.....	60
——中国-马来西亚钦州产业园项目	60
长春分所.....	61
——提出土地收益保证贷款融资模式.....	61
南昌分所.....	62
——南昌铁路局《中国土木工程十大法律风险》培训	62
联 系 我 们	63

主 办：北京市大成律师事务所

 房地产与建设工程部

部门主任：陈 凌

编 辑：周洁茹

联系我们：jieru.zhou@dachenglaw.com

✎

内部文件 仅供交流



多地房价蠢蠢欲动

房价预期濒于失控

在经历了一段时间的颓势后，一些地方楼市房价似乎又开始酝酿上涨的冲动。2月20日，新“国五条”出台，限购城市和房产税试点城市或将双双扩军。专家表示，调控政策的再次升级，进一步彰显了中央坚持房地产市场调控政策不动摇的决心，对于当前稳定房价、引导市场各方预期具有重要意义。

楼市“冰火两重天”

2012年底以来，我国各地楼市仿佛同时吟唱着“冰与火之歌”，有的城市楼市的交易量、价格双双冰封，萎靡不振，有的城市则再续火爆，量价齐涨。

在河北唐山、江苏常州、辽宁营口等部分三四线城市，由于前几年住房建设数量和供应量过大，造成大量新建住宅空置，供大于求的局面导致这些城市的住房交易量和交易价均处于冰封状态。但对于更多的城市来说，楼市又有回暖之势，尤其在北上广等一线城市，楼市的交易量和交易价格都在上升。

来自监测数据显示，今年春节期间（2月9日至2月15日），从成交面积来看，重点监测的27个城市楼市成交面积与去年春节同期（2012年1月22日至1月28日）相比，其中同比上涨的城市达21个。与交易量同步上涨的则是价格。国家统计局公布的数据也显示，1月份70个大中城市中，新房和二手房价格环比上涨的城市数量均超过七成，且同比结束连续10个月的下跌转升。

但也有一些业内人士认为，目前盛传的惊人涨幅存在水分。链家地产董事长左晖就认为北京二手房价虽然出现上涨，但涨幅并不大。

机构报告“涨”声多

某调查发现，新建商品房价格确实有一定上涨。在北京置业热点之一的房山区长阳镇，一个叫长阳半岛的项目在2012年6月推出的“紫云庭”在打完折后单价在16000至17000元/平方米，而北京市房地产交易管理网的数据显示，该项目于2012年12月新取得预售许可证的几栋楼成交单价为17653元/平方米。与之相邻

的首开集团的“熙悦山”项目，2012年6月开盘的房源曾推出13500元/平方米的单价，其成交价也与之相近，而其在2012年9月23日取得预售许可证的几栋楼，其最终成交均价为15500元/平方米左右。

渣打银行日前对二三线城市30家开发商进行了调查，并发布一份报告，其中认为中国的房地产市场正在复苏之中。2/3的受访开发商表示，2012年第四季度销售状况好于第三季度，共计26家表示对未来3个月市场有信心，17家开发商预计今年销售状况会略好于上年，4家对今年销售状况较为乐观。

近期发布的报告也认为，根据市场走势，预计今年全国新建商品住宅成交价格同比增幅会有所扩大（预计为10%左右）。分析认为，根据我国实际情况，全国房价收入比保持在6至7之间属合理范围，2012年房价收入比持续回落至7.3，低于2011年水平并接近合理区间，但仍显偏高，而今年全国房价收入比将与2012年基本持平。

房价预期濒于失控

进入2013年，有关调控加码的传闻不绝于耳，然而，当2月20日国务院常务会议提出新“国五条”后，业内人士透露，目前楼市未见降温迹象，房价仍在上涨。对于恢复上涨的房价，业内一些专家早已表示忧虑。

市场预期不断看涨，购房人的承受能力也被迫上调。

伟业我爱我家集团控股公司副总裁胡景晖认为，由于政策空档期过长，又加上各种舆论过度渲染供应不足，最终造成房价预期失控。就目前的市场状态而言，所谓的由供不应求推导出房价暴涨的结论，还没有验证是正确的。但现实是，人们对房地产市场的预期已经失控，业主以及开发商不断涨价。此轮调控到现在已说明，技术性调整已经用到尽头。调高首付比例，加息、加税，都没能阻挡住地价、房价上涨的脚步，而交易环节增加的税收，最终都转嫁到了买房人身上。根本原因还在于，调控的长效机制没有建立起来。

高和资本董事长苏鑫认为，当下这些技术性调控，政府依旧走的是抑制需求的老思路，短期见效易，彻底根治难。房地产调控必须进行顶层设计，更多运用长效机制手段，才能走出过去几年屡调屡涨的怪圈。一项全面的土地制度改革，有可能在未来十年中发生。假若真如此，房地产业摆脱漫无边际的调控才有希望。

金融地产跨界加速

房企金融或为扩充道路

眼下正是房地产行业的回暖周期，部分房企却纷纷“不务正业”玩起了金融。另一方面，保险公司也进军大型地产项目，金融地产行业的“跨界”正在加速。分析人士指出，涉足金融的房企更多是利用金融业务获得融资渠道或者获取拿地资格，为主业“铺路”，而险企进军地产行业则更多看中了目前地产行业相对较高的利润率，欲在其中“分一杯羹”。

金融地产跨界加速

日前被业界热议的“三马”合谋成立的保险公司，其背后神秘富商董事长欧亚平实际上是深圳百仕达控股主席。目前，欧亚平拥有香港百仕达控股公司66.7%的股份，作为众安在线财产保险公司的参股方代表，他借此将由地产业务转入金融保险领域。2012年12月，唯一一家总部在广州的地方寿险公司珠江人寿正式成立。按照珠江人寿内部人士的说法，珠江人寿将借助珠江投资控股旗下的商业地产项目进行创新营销并大力发展养老与健康产业。保险行业方面也在加速前进，如在去年12月19日，新华保险与广州市政府签订战略合作协议。去年6月，泰康人寿旗下第一家养老社区在北京昌平区破土动工；7月，中国太平集团宣布拟投资20亿元在上海周浦设立养老社区；8月，中国人寿表示其已取得不动产投资牌照，欲进军房地产行业。此外，去年11月，国寿（廊坊）生态健康城开建。

房企玩金融多为主业“铺路”

亚太城市房地产业协会会长谢逸枫分析指出：据了解，广东上市的房企抢着进入金融，尤其是保险领域，主要是为了给地产这一主业铺路。房企通过进入保险行业，可以抢到险资这块“蛋糕”。在目前房地产开发贷款依然比较紧张的情况下，有了金融相关产业，可以有望达到融资的目的，有助于缓解房地产企业的资金紧张状况，而保险业相对属于金融领域中门槛较低的行业，因此房企更喜欢“绕道”保险。根据首批拍地情况来看，广州市国际金融城首批推出的4幅地块，均为商务设施用地、商业设施用地，竞买人都要求是金融机构或投融资类企业。因此如果房企手头有一定的金融产业，等于拥有了进入金融城的“敲门砖”。

保险欲借地产推广业务

2012年7月25日，保监会发布《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的

通知》，其中较为值得关注的是在房地产和养老产业方面的投资细则的变化，如其中在“新兴战略产业基金”方面，就明确了保险公司可以对养老产业进行股权投资。但《通知》中“防止以养老项目名义建设和销售商品房”，“防范以自用项目名义投资不动产”两条新规，被认为将对未来的房地产市场产生较大影响。业内人士认为，地产资金进军保险还因为保险业可借助地产资源进行业务推广。专家也指出，险企进军地产行业则更多看中了目前地产行业相对较高的利润率，欲在其中“分一杯羹”。

美元走强或致房地产风险加大

两会将决定未来走向

日前，美联储或将提前退出QE的预期再度升温，导致美元大幅上涨，而日本、英、欧等央行联合推行宽松货币政策而引发的“货币战”也为强势美元奠定稳固基础。业内人士认为，对中国而言，美元走强将加快国际资本的流出，中国经济增长将面临较大压力，特别是房地产行业将面临泡沫破灭的风险，两会将决定未来走向。

大宗商品价格走弱

虽然刚刚结束的G20对“货币战争”的担忧选择了“失声”，但全球央行都在竞相印钞已是不争现实。日元疲软，流动性转向将会增强美元的升值趋势，目前美元兑日元已创下近2年半以来新高。同时，由于日元在美元指数中有15%的权重，日元大幅贬值在一定程度上也减弱了美元跌势，为下一步美元指数走强奠定了基础。美元汇率升值和美元市场利率飙升，将导致石油、基础金属和贵金属等大宗商品价格都可能处于弱势，全球资金回流美元资产，从而对中国等新兴市场的资本账户带来压力。业内人士指出，随着国外热钱和国内金融资本甚至产业资本外流，中国经济发展10年来积累的泡沫将被无情刺破，届时，房地产行业和金融行业将面临巨大的危机，通缩也不是不可能。

房地产风险加大

在中国城市化发展的进程中，房地产行业走过了黄金10年，但也存在不小的泡沫。如果热钱流出中国市场，房地产泡沫可能面临破灭的风险。自去年底以来，国内地产商也在加速印制“美元债券”。2013年以来，上市房企的发债次数明显

增多，发债规模明显增大。盛富资本与协纵国际总裁黄立冲认为，总体来说，海外融资不会比国内的人民币融资成本便宜。但现在是一种特殊状态，全球的流动性出现了暂时性充裕，热钱泛滥导致海外融资成本下降，使得当下成为进行海外融资的合适窗口。但是如果美元走强，将会导致房企的融资成本和汇率风险大大增加。而且国际热钱流出中国市场，会加剧房地产企业“钱荒”窘境，房价下跌，房地产市场面临颓势风险，从而伤害中国经济。

两会将决定未来走向

中信建投认为，未来楼市成交可能低于预期，房价上涨风险增大。一方是近期的成交已经部分透支了未来的需求，再者价格的上涨也在挤出部分刚需，加之价格的上涨带来的政策预期会使得部分需求重新进入观望。房价方面，库存预期的持续下降，近期成交大多在消化前期的库存，担心进入3月份后房价加速上涨，此时正面临着两会这个重要的时间窗口，因此未来一段时间地产的总体环境并不好。摩根大通董事总经理李晶也坦言，如果未来6-9月房价过快上涨，那么政府或有出台诸如扩大房产税征收范围、更加严格执行限购令等措施的可能。目前房地产市场价格已经有所上升，而一旦房地产价格涨起来，将对投资者、消费者心理造成一定影响。在未来数月，如果保持现在趋势不变的话，中国房地产市场将不排除会出现过热的现象。

中指院：市场短期料将受压

中国指数研究院日前发表研究报告称，自国务院总理温家宝主持召开的关于研究部署房地产市场调控工作国务院常务会议后，房地产市场短期内将受到挤压。

报告认为，虽然限购等政策并不是新政策，但此次会议提出“已实施限购措施的城市，要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施”，预计未来一段时间，限购政策仅在部分区域或房源上实施的城市，可能会完善相关政策，其他城市也将严格执行已有政策，这将对市场短期运行带来一定负面影响。

此外，最近多个城市微调公积金贷款政策，如金华、昆山、东莞三地已陆续收紧公积金贷款政策，或提高申请贷款缴存年限，或降低贷款最高限额等。

分析还认为，近期各地房价地价反弹势头比较明显，是此次加强楼市调控政

策措施出台的“推手”。数据表明，百城指数环比涨幅超过1%，可能是新政策出台的关键点，近几年来都如此。

中国房地产指数研究院预计，未来房地产政策方面，支持自住需求和抑制投机投资性购房两手都要抓。

调控政策本身未有突破，但讯号意义强烈。本次会议提出的5个方向，并未突破2011年“国八条”的大方向，仍然延续限购、限贷、房产税等手段。但会议对房地产调控的再次坚持彻底打消了市场对政策放松的幻想，“从紧”将是新一届政府在2013年继续贯彻的基调，两会后新政具体落实值得关注。

限购、限贷等手段可以在一定时期内较为有效地抑制投机投资需求，从而保护合理的自住及改善性需求，但从长远来看，在调节收入分配体制、全面提高人民收入水平的基础上，以房产税为突破口完善房地产税收体系，建立个人住房信息系统，通过种种长效机制保障市场自身平稳健康运行，才能充分地、合理化地满足市场各类需求，真正达到房地产调控的目标。

短期来看，房产税试点范围如何扩大，限购政策执行更加严厉，都将给市场短期运行带来一定压力。但住房需求的根本动力仍在，只要房价平稳，经济平稳，市场需求依然广阔。正如历年房地产调控政策并未改变市场整体向上的态势，相关调控政策出台也并不会改变住房需求的根本动力，此次会议也指出“短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变”。

中长期来看，经济发展、城镇化、收入水平提高等因素，仍是推动市场向上的原动力。报告依然看好未来10年中国房地产市场的发展，只是相关各方都应该降低预期，房地产业过去十多年高周转、高杠杆、高利润的“三高”模式已经结束，分化、调整、转型将是未来10年的关键词。

房地产只能扮演城镇化配角

只有重新界定清楚了房地产的属性，与城镇化相关的一系列配套政策才能够得以有序推行。城镇化是今年“两会”最热门的议题，与城镇化相关的提案也最多。日前，发改委副主任朱之鑫在“两会”时表示，中国特色城镇化发展不是搞房地产，城镇化一定要与农业现代化结合。应该说，此观点深刻领悟了城镇化的本质要领，亦是中国城镇化进程应有的正确方向。

可以想象的一幅图景是，城镇化全面启动，全国各地必然会掀起一波房地产热潮。这本无可厚非，但最大的风险在于房地产建设的失控，而罔顾当地真实需求。如今，三四线城市频现“鬼城”，足以印证在很多城市，房地产的库存量已经出现了过剩的局面。

重新定位房地产属性是第一步。只有重新界定清楚了房地产的属性，与城镇化相关的一系列配套政策才能够得以有序推行。新近发布的“国五条”细则，其中将对二手房征收20%所得税的政策，虽受市场层面讨伐，甚至会进一步推高房价，但此项政策也基本表明了决策层去除房地产投资和投机功能的决心。房地产到了必须完全回归居住属性，从投资品的定位转为消费品的时刻。重新定位房地产在经济上的角色，可以理解为城镇化不以房地产业为主导的必要条件。

实际上，于民有利、泽被后世的城镇化定然是以人为本的主动市民化。这就需要户籍、就业、教育、养老等多领域改革的齐头并进。其中，又以就业问题最为迫切。而朱之鑫所提倡的“农业现代化”，虽然直接关乎着农民能否实现就业的本地化，但是更为重要的则是发展当地的第二产业和现代服务业。显而易见，这必须重振萎靡多年的实体经济，这也与“去房地产”密切相连。眼下席卷小县城、小乡镇的房地产开发浪潮，不可能长期持续地给农民提供稳定的就业。

这个时候，就应该考虑通过产业转移的路径，来实现农村就业本地化的问题。上世纪八九十年代，乡镇企业的异军突起，以及“92派”企业家群体（即1992年后“下海”经商者）的形成，都对今日城镇化有着重要的借鉴意义。

大幅度减税，给民资以实业空间自不必说，但最主要的还是让地方政府放弃城镇化等于房地产化的思维。不过，若没有财政税收制度的变革，重新理顺地方和中央的事权财权关系，地方政府定然还会继续死抱房地产主业不放，而不会实实在在地建立起来符合当地特色产业。归根到底，过去十年，房地产深度裹挟了中国经济，新十年以城镇化为经济引擎的发展路径，必须让中国经济与房地产深度切割开来。至少，房地产只能扮演城镇化的配角。

当房产泡沫的绊脚石被彻底打破，社会资金重新进入实体经济，并在创新和升级领域获得利润时，也就是中国真正进入结构调整的时刻，而这个时刻已经近在眼前。

土地改革利益分成机制亟待完善

改革已成为时代的主题词，也是未来十年的主旋律。驶入深水区的各类改革正在摸索中前行。1月18日，深圳市政府宣布将原农村集体经济组织继受单位可用的产业发展用地纳入全市统一的土地市场，意味着中国的二元土地制度改革迈出了关键一步。不过，专家认为，改革的顶层设计虽有所推进但仍待加强，政府与市场的边界有待进一步清晰，相关区域改革方案要想“梦想照进现实”尚面临法制、监管等诸多难题。

一、新政有突破无惊喜

1、土地改革摸索中前行

被视为全面改革再次启动逻辑起点的土地制度改革在多地摸索中前行。1月18日，深圳市政府宣布将原农村集体经济组织继受单位可用的产业发展用地纳入全市统一的土地市场，意味着中国的二元土地制度改革迈出了关键一步。不过，一些专家、不少当地人对该项政策的解读并不是这般“高调”、“积极”。由于利益关系错综复杂，深圳土地管理制度改革的推进依然阻力重重。

土地改革已经成为城镇化向前推进的重要抓手，但如何保障农民的权益，如何引入市场化原则，如何平衡推进城镇化、政府财政收入以及农民利益之间的关系以完善利益分成机制，依然是摆在各级地方政府面前的一道难题。

2、农民自建用地很难二次开发

位于深圳龙华新区的观澜镇，距离深圳市中心不到20公里，但这里的景象与深圳市中心区迥然不同。走进位于镇中心大水坑村的商业街，大排档、休闲中心、理发店鳞次栉比，颇具深圳关外气息。这里的居民20多年前就自主寻求土地变现的途径。

观澜富士康就位于大水坑村，十几万工人为这里带来了商机，也为这里的集体土地带来了变现空间。在紧邻富士康厂区的地方，杂乱无序地分布着各式建筑，这些建筑之间几乎密不透风，招租、招商的广告随处可见。

当地人介绍，在富士康发展最快的几年，厂区的宿舍根本满足不了工人的住宿需求，于是当地人就在靠近富士康厂区的地方修建宿舍，向工人们出租。随着富士康在内陆省份陆续开设新厂，观澜富士康不再扩大规模，厂区周边的宿舍就空置下来。

深圳盛泰源房地产经纪公司总经理凌星表示，观澜富士康周边的农民房目前大量空置，由于户型普遍较小，配套也不够完善，这些房子很难出租，但土地已经被挤占，进行改造的阻力也很大。虽然深圳市政府出台了土地交易新规，部分原村集体土地直接入市招拍挂，但像大水坑这样已被农民自建楼宇挤占的地方很难进行二次开发。

3、农民对新政不感兴趣

在观澜的丹坑村润塘工业园，一片低矮的厂房遍地矗立。厂房建于上世纪末，目前在观澜属于租金较低的厂房，每月每平方米的租金在10元左右。业内表示，如果按照现在的趋势发展下去，这些厂房可能很快就会变成小产权房。

随着深圳产业升级提速、人口红利逐渐消失，深圳关外的大量厂房已经空置。深圳市联众物业管理公司经理唐红伟估计，目前仅观澜、公明一代空置的厂房就有250万平方米，对应的占地面积接近100万平方米。而深圳关外厂房“升级”的主要模式是拆掉厂房后建成小产权房。

刚刚出台的《深圳市完善产业用地供应机制拓展产业用地空间（试行）》文件显示，原农村集体经济组织继受单位合法工业用地放开入市，有两种收益分配方式供选择，第一种方式是所得收益50%纳入市国土基金，50%归原农村集体经济组织继受单位；第二种方式是所得收益70%纳入市国土基金，30%归原农村集体经济组织继受单位，并可持有不超过20%的物业用于产业配套。

参与过多个深圳关外旧改项目的深圳东日工业地产总经理鲜玉春表示，刚刚出台的深圳土地新政，允许原农村集体土地申请直接入市，这一引发广泛关注的新闻并没有令深圳关外的农民感到兴奋。事实上，不少深圳关外区域农民心中对这项政策心存疑虑。甚至很多人还不知道这一政策。由于政府拿走的比例过高，新政的可行性空间不大。

二、小产权房痼疾待除

业内表示，在深圳，农民关心的并不是他们的土地能否直接入市，而是推进土地改革将对他们的利益产生什么样的影响。目前深圳的原农村集体经济组织继受单位（村民股份公司）利用土地的方式主要有两种，一种是将土地违规出让给开发商，一种是建设厂房或商业楼宇收取房租，而后者占据了较大的比例。深圳近年来的城市发展极大地提升了土地的价值，目前村民股份公司每年给村民家庭

的分红可高达数十万元。

但是，村集体出让土地的行为长期游离于法律之外，土地贱卖、侵害农民利益的事情时有发生。据了解，2002年观澜镇某村集体以每平方米65元的价格将9000余平方米土地50年的使用权卖给某玩具公司，随着深圳关外土地价值不断上涨，该地块又被转卖多次。一名深圳地产人士表示，目前深圳关外已被私下交易的灰色土地占四成左右。正是在这些非法出让的土地上，滋生了占深圳住房总数一半的小产权房。

尽管深圳每次出台新的土地政策之时都会强调与小产权房转正无关，但深圳的小产权房都会借机提价。2012年3月，国土资源部表示将试点清理小产权房，深圳小产权房应声而跌。然而，2012年5月深圳土地管理制度改革总体方案出台，8月深圳市表示将启动原农村集体土地确权工作、今年1月又表示原农村集体产业用地可申请直接入市，三项政策出台后，深圳关外小产权房的价格上涨了近两成。

中国土地估价师协会副会长邹晓云表示，深圳与其他城市最大的不同是，深圳的土地国有化已经通过行政手段在“理论上”完成，因此不存在集体土地转变性质变成国有土地的问题，这为深圳土改提供了路径。

但在深圳土地国有化的过程中，并没有确认农民对土地的权利。如今又采取如此高比例的土地出让金分成，这样的政策让农民难以接受是情理之中。

深圳某房地产人士表示：按照这样的规定，农民的土地以工业用地的形式进行拍卖，之后与政府分成，农民获得的收益将小于将土地“卖给”开发商开发小产权房的收益。村民们缺少将这些土地推向市场的动力。

但也有专家认为，一些集体土地的市场价值本身不高，引入分成比例实际上是引入了市场化手段，有利于给农民提供话语权，保护他们的利益。

深圳土改如果推进太快，诸如小产权房涨价这样的现象难免越来越多，如果推进过慢，大量处于灰色地带的原农村集体土地将继续被低效利用，未来改造将难上加难，稳步推进是深圳土地管理部门的唯一选项。

三、土改利益分成机制待完善

1、如何确保农民权益

自从2004年国务院允许“在符合规划的前提下，村庄、集镇、建制镇中的农民集体所有建设用地使用权可以依法流转”以来，包括深圳在内的多个地区都开

始尝试土地管理的新模式。然而，从目前各地区采取的土改模式来看，平衡推进城镇化、政府财政收入以及农民利益之间的关系并不是一件容易的事。

业内人士认为，不少地区的土改模式存在行政指令过强、农民保障力度不足的问题。一些地方的农民被强制腾出宅基地、农民认为补偿过低的现象。如何保障农民的利益是城镇化顺利推进的必要前提。

中国土地估价师协会副会长邹晓云认为，现有的土地改革经验是以行政力量推动为主，地方政府在腾挪土地资源之时并没有充分保障农民的权益。未来推动土地改革的关键是对农民的权益进行确认，随后引入市场化因素。只有权益保障和市场化同时具备，土地改革才能顺利推进。但是目前地方政府除了不愿放弃土地出让收入，还不愿放弃对土地的控制权。

2、土地改革模式尚需探索

政府从集体土地的出让中分成，需要一种区别于土地出让金的新模式，深圳采取的国土基金就是这样一种新的分成模式。但是新的分成模式有待进一步探索。

中国社会科学院金融研究所房地产金融研究中心主任汪利娜认为，土地改革要得到实质推动，就需要将农民的部分土地权利进行确认。国家土地所有权的各项权能是可以也应该在为了满足特定社会需求时，与所有权适当分离，这在适当的制度保护下一般不会影响国家所有权的地位，甚至是充分行使所有权最合理、最有效选择。

土地所有制规范的土地产权主要包括三方面内容，一是土地的使用权，即在法律规范下自由使用土地资源的权利；二是土地的收益权，即在法律的规范下收享土地资源所生利益的权利；三是土地的让渡权，即在法律规范下出售、转让土地资源的权利。很显然，目前还没有哪一种土地流转模式能够确认农民的上述三项权利。

无疑，在推进城镇化的过程中，土地制度改革已经成为一项迫切需要解决的课题，而目前出台的土地改革政策距离妥善解决这一问题还有较大的差距。探索将持续，但突破尚需时日。

新政致二手房市场短期升温

房价预计5月开始现下行

新政细则“依法严格按转让所得的20%计征个人所得税”出台犹如巨石投入河塘，泛起阵阵涟漪。中介公司、交易大厅人满为患。业内表示，在未来或可期待个税减免，房价预计将在5月份开始出现下行。

新政致二手房市场短期升温

据了解，房产新政出台后，二手房买卖房者咨询量暴增，问题主要集中在“新政什么时候执行”、“自己家卖房今后是否会多缴税”等。除咨询人数众多外，很多已经签订合同的买卖双方每天几个电话催促房产经纪人尽快办理过户。据伟业我爱我家集团市场分析师孔丹介绍，很多有意向的买房者，在新政出台前，还在考虑、犹豫，委托经纪人跟房主谈价钱。新政刚刚出台，这一部分购房者马上来店里，并带着数额巨大的定金，要求与房主签合同，而房主也很痛快地成交。业内人士认为，“国五条细则”公布后，二手房市场量价齐升的火爆场面恐怕难以为继；但是，在新政执行前这段时间，二手房将迎来交易高峰。

未来或可期待个税减免

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，可以预期，为了避税，以后二手房交易过程中的阴阳合同、做低价格，将更加疯狂。但由于现在很多城市已经或正在建立一个动态化的评价与审价系统，想把价格做得很低，可能性很小。以广州为例，广州市税务部门去年已启动二手房交易价格评估系统，评估系统能够精确求取任何一幢住宅房屋的基准单位单价。沉重打击了报低价以避税的方式。值得注意的是，根据2010年9月底财政部、国税总局、住建部通知规定，对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。这两天，网上对差额20%所得税意见很大。未来国税总局和财政部、住建部很可能会下发一个通知。其中可期待的是会否恢复对于换房者的优待，即出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人减免个人所得税。

房价最快5月开始现下行

美联物业全国研究中心认为，新国五条的细则是围绕遏制房价过快上涨制定的，对投资投机者的打击力度更大，整体政策“绵里藏针”。根据过往税收方面的政策经验，征收高额税率（10%以上），即刻减少一半的交易量。短期而言，将会使得二手房价横盘，如果买卖双方僵持的时间超过半年，则房价会下行。期间，发展商为了抢客，将先于二手市场降价，一手房价下降幅度和速度将大于和

快于二手房价，也将使得一手成交量相对有保障。不过，由于调控政策本身遏制房价的时效有限，加之外部经济面相对稳定，房价预计在2013年5月开始下行，年末企稳。而下一步政策将是针对多套房的持有者，征收房产税，而且税率有可能超过1%，迫使一部分业主释放出有效房源。

“国五条”重挫地产股

打乱部分房企推盘节奏

国五条细化消息一出，市场资金仓皇出逃。3月4日，全部A股有75只个股跌停，其中含48只地产股，占据跌停股的64%。对于4日地产股的大跌，也有网民认为市场反应过激。等新政的“靴子”落地，龙头地产股仍具投资价值。“国五条”启动了新一轮调控，后续配套细则还需关注，地产股需要时间来消化新政利空。

“国五条”重挫地产股

国五条细化消息一出，市场资金仓皇出逃。3月4日早盘就有7只地产股跌停。截至收盘，A股有48只地产股跌停，除S*ST天发、天伦置业两股外，地产股均下跌。据同花顺数据，跌幅超过8%的地产股有83只，超5%的地产股有127只。万保招金四大房企成为市值蒸发重灾区。万科A一天之内市值减少131.95亿元，保利地产蒸发89.94亿元、招商地产蒸发48.43亿元、金地集团蒸发31.75亿元。四大房企无一例外全部跌停。地产股涨跌幅榜单上，三湘股份、上实发展、苏宁环球、鲁商置业、深振业A、首开股份、宋都股份、福星股份、中南建设、大名城成为地产股跌幅榜前十的个股。日信证券投资策略分析师付豪杰表示：此次地产政策的出台，是在市场弱平衡状态下，给了市场一个向下的力量。

市场反应过度

对于4日地产股的大跌，也有网民认为市场反应过激。等新政的“靴子”落地，龙头地产股仍具投资价值。网民认为，几十家房地产公司跌停，凶猛得有些出乎意料。新政主要还是为了抑制投机投资性需求，只不过市场对此过度放大，反而忽略未来5年至10年城镇化建设给房地产板块带来的投资价值。微博用户“邓浩志”表示，股市大跌是对“国五条”具体政策的过度反应。细想一下，不单新政具体方案不确定，且20%增值税对房企影响尚难预测。不少评论甚至认为增税只会导致二手房供应急剧减少，导致买家转入一手房，刺激成交。而地产以外行

业借势下跌就更是作秀了。今年经济形势不会因为这条政策有根本改变。

利空或需两周消化

面对号称“史上最严厉的房地产调控政策”，地产股承压无疑，机构人士认为，地产股将在中短期内受到压制，走势将维持疲软。国元证券投资策略分析师蔡峰表示，从二级市场表现来看，地产股的走势总是与房地产调控政策的放松或收紧紧密相连，可能形成去年年中的下跌甚至2010年4月的跌势。国五条的利空消息仍需两周来消化，到3月17日左右才能消化完。目前，正逢“两会”新政府换届，城镇化的政策或许能成为地产股走势转变的契机。他认为，如果新政府对城镇化的政策解读仅是之前的“遗产”，那么地产股的走势将会比较疲软，但是如果出现一些新政，彰显政府对城镇化的支持，那么地产股也会受益于此。国五条普遍被解读为，或将促进一手房交易市场的兴旺。受访人士认为，地产股中或许仍有投资机会。

中国绕不开不动产税和配套改革

财政部财政科学研究所所长贾康日前表示，着眼于建立一个现代国家、现代社会和现代税制，中国绕不开不动产税和相关配套改革。

财税改革既服务于发展方式转变，也服务于今年“两会”的主题，也就是十八大之后怎么开局。在政策信号上首先还是要强调结构性减税，这是政府回应纳税人诉求和回应社会心态必须抓住的政策亮点和重点，也是在新阶段更好发挥市场主体活力的重要手段。

税改有两个难点：资源税和房产税改革。涉及煤炭等资源税的改革是一场硬仗，关系到中国经济命脉层面的基础资源配置。让资源税真正跟健康的市场经济进行对接，这是落实科学发展观最有效的长效机制，也是回应十八大关于加快财税改革的要求。

在房产税方面，尽管仅靠房产税并不能使房价应声而落，也不能像定海神针般阻止“房叔”、“房婶”们将住房作为扩张自己利益空间的资源，但着眼于建立一个现代国家、现代社会和现代税制，中国是绕不开不动产税和相关配套改革的。

调控房价要先从地价调控开始

星河湾董事长黄文仔日前表示，调控房价要先从地价调控开始，房价涨太快，开发商比老百姓还担心。

政府把地高价卖出，房价自然就高了，要调控必须调控地价。比如政府要求某块地卖1.5万，就只能卖1.5万。开发商想要拿到这块地，就不是光看价格了，就竞争图纸，看谁的图纸好，房地产商的利润也会变成微利。

广州的地价原来是六七千，现在涨到了一万八，两年多时间涨了三倍，房价怎么能下得来，调来调去都在调市场、调发展商，却不调政府。

其实，作为房产开发商，都不太愿意房价涨得太快，一涨得过快，开发商们比老百姓都还担心，担心政府调控。像当前这样的调控只会让问题出现得越来越多。现在有两三套房的人想要买房，就找他的亲属借身份证去买，但房产的名字又不是他的，这就会导致以后的矛盾出现得更多。

抑制房价的第二种办法，就是将城市中心的土地冻结5年，只能出让郊区的土地，这样能把城市副中心带动起来，房价才会低下来。城里目前也不应该建这么多房，北上广这个弊病已经很严重了。

此外，现在调控措施效果不明显，房产税作用也有限。对于有钱人来说，根本不在乎这点税，反倒增加了普通老百姓的负担。有人认为3月份房价可能会暴涨，但目前存房量还很高，商品房还很多，今年的房价应当比较平稳。

多地收紧公积金政策

或为调控加码前奏

武汉市住房公积金中心近日宣布，自3月10日起对公积金贷款和提取政策作出调整：缴存时间越短、余额越低，所贷额度越少；申请公积金贷款，须正常缴纳公积金6个月以上。像武汉一样，湖南长沙、广东东莞、浙江金华以及江苏昆山等城市最近都先后收紧了公积金贷款政策。多个城市先后出台收紧住房公积金贷款政策，被市场解读为调控加码前奏。业内人士预测，更多部委和省份将出台细化的楼市调控措施。

新政策提高门槛降低额度

武汉市住房公积金中心近日宣布，自3月10日起对公积金贷款和提取政策作出调整。武汉新政策在计算公积金可贷额度时，新增了公积金缴存时间及账户余额系数的标准，即按照缴存时间和缴存余额综合确定额度。单身职工由于其计算基数只算个人余额，按照武汉人均缴存公积金795元计算，至少要缴存3年才能贷款60万元，若突击补缴无法获得贷款资格。同时，半年内过户两次以上的房子，需在“两证”满6个月后才能办理提取。

业内人士表示，这一调整对近期提取或贷过公积金、月缴存额低、中断过缴存、缴存时间较短以及单身购房者有较大影响。数据显示，2012年，武汉发放的公积金贷款中，借款人年龄在30岁以下的，约占贷款金额55%。

长沙出台的新规定，提高了职工申请使用住房公积金贷款须正常缴存的年限、购买二套房申请住房公积金贷款的门槛，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工发放住房公积金贷款。

东莞的公积金新政策更被称为“史上最严”，要求申请公积金贷款最高限额不得高于公积金账户余额的8倍；且首套房公积金贷款首付比例最低三成。昆山也对申请公积金贷款的缴存期限进行上调，金华则调低公积金最高贷款额。

部分刚需购房计划或搁浅

公积金已成为许多购房者特别是刚需的主要信贷渠道。数据显示，2011年到2012年6月，武汉使用公积金贷款的购房面积和户数，均占据商品房销售面积和套数的1/3。

武汉住房公积金管理中心负责人表示，调整住房公积金政策是为了配合国家房地产调控，按照“应贷尽贷”的原则，从公积金缴存提取贷款等方面进行规范，支持中低收入家庭的购房需求，抑制投资投机性购房。

在公积金政策收紧的影响下，一些购房者被迫放弃买房计划。更有一些购买二套房或者三套房的直接被排除在公积金贷款大门之外。

浦江筑城市场研究总监梅水雄认为，无论是否有意，这轮住房公积金政策的调整，加大了公积金购房的难度，抑制了一部分购房需求，特别是购房能力勉强合格的刚需和对公积金有较大依赖的改善性需求。当前，房地产市场处于敏感期，调整公积金政策正是这一背景下的产物。

或为调控加码前奏

与去年下半年全国多地松绑公积金政策相比，不少房地产企业从趋紧的公积金政策中嗅出了调控加码的“火药味”，认为这是“国五条”在地方的细化政策之一。

不过，中国指数研究院华中分院副总监李国政却认为，地方公积金贷款政策的调整更多是出于放贷额度、资金安全等方面的考虑，部分地区提高公积金门槛、下调贷款额度与楼市政策收紧并无直接关系。

公开数据显示，2012年，武汉住房公积金共发放个人贷款155.99亿元，同比增长102.16%，个贷率达78%。南京去年前三季度公积金放贷额度就已达83.85亿元，比2011年全年的数据还高出128%。

李国政指出，部分地区已出现公积金贷款资金不足的现象。去年多地兴起的公积金放松潮，吸引了大量刚需入市，公积金贷款量迅速上升，导致了公积金资金出现一定的短缺，现在到了不得不收紧的地步。

不过，仍有不少业内人士表示，当前房地产市场出现明显回暖，如果新出台的“国五条”未能遏制房价上涨势头，不排除更多的地方紧跟细化调控，公积金、首付款等信贷政策或是方向。浦江筑城市场研究总监梅水雄也认为，每年3月都是房地产市场政策出台的敏感期，虽然不能肯定公积金政策是否会进一步严厉，但信贷政策从严已是方向。

各地细则出台后楼市将回落

3月1日公布的“国五条”细则导致二手房成交量暴增。“国五条”细则由于除要求统一实施限购、扩大限购范围外，还要求依法对个人转让住房所得征收20%个人所得税。因此，迅速引来舆论的轩然大波。不过，日前“国五条”细则再生变数。财政部、住房和城乡建设部、国家税务总局已经着手制定包括“保护刚性需求”在内的“国五条”执行细则（即“17号文”）的落实方案，有关方案已经上报国务院。虽然，目前各地尚无具体的执行方案，但业内分析表示，在各地细则出台之后，市场将逐渐回落。

一、财政部联合两部委紧急研究保护刚需措施

1、三部委紧急研究保刚需

在遭遇到巨大的“舆论反弹”之后，财政部、住城部、国税总局已经着手制

定包括“保护刚性需求”在内的国五条执行细则的落实方案。目前，有关方案已经上报国务院。

据了解，经过多次磋商，财政部、住建部、国税总局已经基本取得共识，即除了继续执行2006年下发的“个人住房满5年且为唯一住房的转让所得免征个税”优惠政策之外，还有望为市场中的刚性需求预留一定空间，方式有可能是通过按照住房面积、售价以及购买年限等因素综合划定保护线，有针对性地区别实施征收政策。中央部门对此只做出原则性规定，地方政府将制定具体的实施征收技术方案。

为尽快落实国办发17号文，北京等城市已经加紧制定包括个税征收等一系列的细则，并已就其中个别条款征求市场、业界意见。北京市有可能按照住房面积、销售价格等因素划线，实施“有所区别”的售房个税征收办法，以对刚性需求实施保护，打击投资投机资本。

2、刚性需求有望预留空间

有专家预测：“细则”之后恐怕还有“细则”，应该会为保护刚需预留一定的空间。住建部正在会同财政部、国税总局研究国办发17号文中的有关解释性文稿和技术实施方案，其中就包括售房征收20%个人所得税方面的内容。

此前，国务院办公厅以国办发17号文的方式，下发了新国五条的执行细则，除要求统一实施限购、扩大限购范围外，还要求依法对个人转让住房所得征收20%个人所得税。住房转让所得征收个税虽然并非“新政”，但还是引发“误伤刚性需求”的舆论反弹。

财政部、住建部、国税总局等已经意识到了这一问题，并已经在全国两会期间，召集有关部门参加会议，研究“如何解释国办发17号文”的问题，其中，如何在征收售房所得个税过程中，保护合理刚性需求的问题，是焦点之一。

3、综合划线区别对待

由于国办发17号文的落实采用了“中央政府提原则，地方政府具体实施”的方式，包括北京、上海在内的地方政府都在紧张制定有关地方执行和落实的具体办法。住建部副部长齐骥在两会期间表示，地方实施办法会集中在3月末出台。

3月4日，北京市地税局内部下发文件，要求在新的实施办法出台前，对能够提供购房发票的按买卖差额征收20%个人所得税，对不能提供发票的，按房产交

易全值的1%征收个人所得税。而包括售房个税征收北京市新的实施办法，已在紧张制定中。

据了解，北京市已确定继续执行“个人住房满5年且为唯一住房的转让所得免征个税”的优惠政策。同时，有针对性地实施“有所区别”的售房个税征收口径也有望执行。

多位北京大型开发企业负责人表示，在和政府不同部门官员交流的过程中，也听到了“划线区别征收”的说法。

北京市政府内部人士表示，目前北京地税局正抓紧与住建委等部门协调，调取住建委的房产交易信息数据，并与其数据库联网。不过，目前遇到的主要障碍是，该数据库的信息主要是2005年开始实施“房地产交易网上签约”之后形成的数据，即只能查询到2005年以后的房产交易价格。

与此同时，北京市税收征管部门已经和多家北京区域内的房地产开发企业有关负责人进行谈话，了解房地产定价、销售等方面工作流程，同时也非正式地征求一系列与房地产税收有关政策的意见，其中亦包括售房所得征收20%个税。

二、“转嫁”税负的关键在供需

住建部政策研究中心主任秦虹表示，20%的个税会不会完全转嫁给购房一方，这还要看当时当地具体的供需关系，不能一概而论。当供应短缺时，一般由卖方决定价格，税负较容易转嫁，相反则难以转嫁。

由于担心新政可能带来的转嫁税负的风险，包括北京在内的各地二手房交易过户均有较为明显的提升。21世纪不动产市场分析师张磊表示，已经有“转嫁”税负的情况出现。

不过，多家中介表示，很多业主将个税预期价格转嫁到现有售房价格中的房产，实际上还只是停留在“挂牌价”的阶段，目前尚未有“加价成交”的案例，中原地产分析师张大伟表示，没有成交的价格，并不能反应市场的真实情况。

秦虹表示，如果分析一下我国目前的住房市场，可以发现，大部分城市的房产交易仍是以新房交易为主，且新房供应量充足，二手房市场规模较小，转嫁的风险有限。但一线城市二手房的规模与新房相当，且由于城市规模大，二手房所处的位置优越，供给有刚性，所以就相对容易转嫁。

同时，秦虹还表示，调控政策还有进一步细化和改进的空间。楼市调控涉及

法律手段、行政手段和经济手段，但目前因相关法律不够完善，所以多用行政手段和经济手段。行政手段的特点是刚性较强，短期容易见效。而经济手段弹性较强，但效果出现不确定性大，如提高利率，房价会有一些的滞后反应。

中国房地产学会会长陈国强则表示，从长久上看，改善房地产市场的现状，应该强化流通环节，通过增加持有成本，增加房地产市场中的流通性，才能使供需关系更加平衡。

三、各地细则出台后市场将回落

1、各地尚无具体执行方案

3月4日，住建部副部长齐骥表态，楼市调控细则实际已包含在五条措施中，但还需各地方政府“翻译”成可操作的具体条款。另外，各地方政府需要制定并发布当地房价调控目标。此外，“国五条”原是为了遏制投资、投机购房的行为，可是民众担心所得税这部分会被转移到购房者身上，对“刚需”造成伤害。对此，政府会针对‘刚需’购买者出台保护措施。

有关各地楼市调控具体执行方案出台时间问题，坊间猜测不止。调研发现，各地还尚无具体执行方案，多地表示正在研究学习细则。

业内表示，每次在国家出台房地产调控新规后，地方的实施细则还尚未出来之前，买房人、卖房人都会有点慌，因此，各地包括北京在内，都会尽快出台实施细则。北京市房屋中介协会会长李文杰表示，北京等地相关的实施细则应该会很快出台。

针对“国五条”细则的持续影响，3月5日，在济南市住房保障和房产管理工作会议上，济南市常务副市长孙晓刚指出，按照“国五条”细则的要求，如果没有房子初始价格，没法按转让差额的20%交税，这很难落实，很多细则还没研究。

3月6日，南京相关部门表示，关于“国五条”新政，南京市正在认真学习，将按照国家和省委省政府的要求和部署，出台贯彻落实的相关意见。目前，各种流传的说法未经权威部门的证实，最新进展会及时通报。

而江苏住建厅厅长周岚近日也表示：希望江苏比较快的把国家政策在江苏落地。但是既然市场有这么多的信息反馈，国家、部委也表示将有规则清晰的政策出来，所以等到国家的要求和细则更清晰之后，地方就可以结合当地的房地产情况，更有针对性。

贵州方面，目前贵州省、市政府和住建、税务、国土、金融等相关部门正认真酝酿、充分讨论和积极研究关于“新国五条”细则在贵阳的具体实施政策。按照国家规定，在一季度（3月31日前）向社会公布。

2、细则出台后市场将回落

新政出台，尽管二手房交易行情火爆，但业内人士分析认为，二手房交易将在各地具体实施方案出台后逐渐恢复。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖预计：“国五条”的执行细则在各地落地之前，为抢搭政策末班车，二手房市场将迎来一波交易高峰，但在各地执行细则正式出台后，二手房交易量将迅速跌入低谷，价格也会经历一个短暂的滞涨期。

中原地产市场研究部总监张大伟认为，细则对二手房市场，特别是一线城市过热的二手房市场将有非常大的打击效果，成交量将明显下调，短暂的过户末班车后，成交量必然将萎缩，成交量可能会回到2012年年中平均水平。中海地产董事局主席孔庆平表示，“国五条”及细则出台之后，房价有望趋于平稳。

业内专家认为，随着后期配套政策和地方版细化措施的陆续出台，将有利于稳定住宅市场、鼓励住房消费，促进房地产行业与中国经济的健康发展。

房产信托融资占比再居首

新政或致其加大风险

自去年年底基建类信托受限制之手，多家信托公司开始转向房产信托。有相关数据显示，房地产信托融资再成房企“香饽饽”。但业内人士分析表示，随着“国五条”出台，调控加码的市场预期加重，新政或致其加大风险。

房产信托融资占比再居首

在去年年底基建类信托受政策限制后，很多信托公司开始将业务转向了房地产信托。用益信托3月11日发布的集合信托统计数据显示，受节假日因素影响，2月份集合资金信托产品成立289款，成立规模为479.51亿元，成立产品数量和融资规模均出现回落，但房地产信托融资规模和占比继1月份之后再次高居榜首，回暖态势明显。在2月份集合信托资金各类投向中，投向领域规模占比排前三的分别为房地产、金融和基础产业，资金规模分别为162.95亿、101.23亿和99.43亿，占比分别为33.98%、21.11%和20.74%。在1月份，房地产信托的成立规模为

169.05亿元，占1月份信托资金总成立规模的29.49%。现今，房地产信托规模占比继1月份后再次居首，而此前排在第一位的是基建类信托。

基建信托受限是直接原因

对此，业内人士表示，基建类信托遭受政策限制是信托公司转向地产信托的直接原因。从近几年业务发展来看，信托公司主营业务主要包括基建类信托、房地产信托和证券投资类信托三大方向。尽管矿产信托、另类信托等新产品不断面世，但最终不成气候，信托公司业务热点仍在上述三类业务之间不断变换。由于去年年底财政部联合发改委、央行和银监会发布了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》，对交易对手主要是地方融资平台的基建类信托进行限制，此后有部分信托公司暂停了该类信托产品发行，基建类信托逐渐式微。西南某信托公司金融部负责人表示，现在的市场就是一个跷跷板，基建类信托受限了，大家又回头做房地产信托，而目前没有更好的业务出口。

新政或致其加大风险

值得注意的是，国家近期针对房地产市场出台了“国五条”调控新政，房地产市场一时间风声鹤唳，二手房交易量暴增，调控加码的市场预期加重。由于房地产销量和价格对房地产信托兑付形成直接影响，有业内分析指出，长期来看，调控政策收紧可能导致房地产市场量价齐跌，进而对房地产信托兑付和发行造成不利影响。用益信托首席分析师李旻表示，虽然房地产调控政策对房地产信托业务影响不能一概而论，但目前不排除导致房地产信托兑付风险加大的可能性。此外，背后还要看银监会对信托公司监管政策的松紧和银行的信贷政策。同时，有信托人士表示，各家信托公司可能会抢在各地“国五条”细则出台之前加快房地产信托审批速度，同调控政策赛跑。

二套房信贷政策暗流涌动

未来贷款流程或将优化

目前各地都在研究制定相关细则，但实施细则尚未发布，信贷双方却有了反应。部分银行停止放贷、静观其变；一些二手房业主为了出售房源，提前加急还贷。业内表示，针对可能更为冷清的二套房信贷市场，未来贷款流程或将逐步优化。

多地多银行停止放贷

伴随着二手房过户潮一同带来的是二手房信贷潮，不少银行都感受到了来自二手房放贷造成的巨大压力，部分城市的一部分银行已经停止发放二手房贷款。郑州某房地产代理机构就在3月11日发布消息称，当地二手房现在只有邮政有贷款，其他银行都停了。而兰州、武汉等城市也先后传出部分银行停止放贷的消息。业内人士分析，在等贷款新标准出台，停贷是暂时性的，而最近二手房成交量突然增多，导致某些支行贷款额度也随之上涨，银行一时间吃不消。有银行工作人员透露，当前大部分银行对开展二手房贷款业务不太积极，原因是二手房交易比新房交易周期长，加上买卖双方串通“低评避税”以及中介不规范经营等现象，增加了银行的业务成本。银行在有限的房贷额度下，更愿意发展一手房的按揭贷款业务。

部分地区提前还贷增加

在新政将落地之时，部分地区出现“提前还贷”增多现象。在广州，有业主为了将手中房子卖出，不惜多交三个月的利息提前还贷，但由于办理各项手续都需要时间，最终可能还是难以在交易税的变化之前将房子成功卖出。专家提醒，按揭中的房屋想售出，不一定非要提前还贷，可以选择“转按揭”方式。目前80%以上的赎契业务都需要买家垫资给卖家，这对于买家来说，风险较大，如果采取转按揭，有担保公司从中担保，更能保证买卖双方的安全。从时间上来讲，转按揭所需时间大概在一个月至一个半月，快于提前还款，但转按揭需要一定的担保费。业内表示，如果新政能切实保障改善型买家的需求，在现阶段急于还贷出手就显得没有那么重要。

未来贷款流程或将优化

业内表示，信贷办理流程是制约信贷政策变化的一大因素，特别是在二手房交易中，二手房信贷办理程序复杂一直是个难题，不少改善型买家就因为嫌麻烦而选择了一手房市场或者一次性支付，因此优化贷款流程也是左右二套房信贷政策变化的一大看点。央行在文件中提出，要提升保障性安居工程金融服务水平。据了解，广州市“住房置业担保中心”目前正在试行组合贷款业务，优化贷款的办理流程。申请人直接递件到银行，银行审批完商贷后，再送件到担保中心审批。因此，整个办理流程和时间会和银行有较大关系，而银行额度也会影响审

批的时间，虽然相比纯公积金贷款，组合贷款的办理时间受较多因素影响，但比起以前仍显得更为方便。这种办理模式也将在四五月延伸至一手房市场。

大型房企主攻商业地产

需防止“商业过剩”

“新国五条”的出台，影响住宅市场，但对商业地产而言却是一针强心剂。近期，大型房企已经亮出了商业地产“路线图”，明争暗斗攻略商业地产。业内人士指出，新的楼市调控不仅没有涉及商业地产，而且还会让部分投资需求转移，但需防止“商业过剩”。

商业地产或迎来机遇

新一轮调控政策的出台可谓是满城风雨，20%的差额税更是打了二手房市场一个措手不及，引起了二手房交易的暴涨，而新政的出台对商业地产来说或是一个机遇。虽然现在商业地产已处于饱和状态，饱和、泡沫、危机早已为投资者拉响警钟，但是在住宅限购、限贷、限价等调控政策下，特别是二手房交易征收20%差额税，使投资需求加重向商业地产的转移。商业地产今年将迎来新的机遇，新的楼市调控政策必然会让住宅投资比重下降。业内专家表示：住宅限购、限贷以及新的楼市调控持续从紧，将进一步刺激商业地产投资需求，可能会拉动写字楼、商铺和商用公寓价格，预计今年的商业地产价格涨幅在10%左右。也有不少业内人士表示，商铺还是要看地段的，涨价也只能是某些热点商铺的价格有所上涨。

房企加码商业地产

“新国五条”的出台，影响住宅市场，但对商业地产而言却是一针强心剂。万科、龙湖地产、招商地产等房企，已相继宣布对商业地产领域加码。龙湖地产表示：2013年是龙湖商业地产快速扩张的一年，集团预计用15年左右的时将商业利润占比从不到5%提升至30%。而一直专注于住宅开发的房企龙头万科，也将注意力分散至商业地产。万科总裁郁亮也表示，万科社区商业是主要发展方向。招商地产也在加码商业地产开发。根据计划，2013年，招商地产位于蛇口的海上世界综合体项目将全面开业运营，而招商旗下在北京、漳州、南京等地开发的酒店、购物中心也将陆续亮相。招商地产副总经理张林透露，目前商业地产比重占招商地产投资额的10%。预计未来五年商业地产投资比重将达到15%-20%。此外，预计

将有超过500万平方米的优质土地资源未来将注入招商地产。

需防止“商业过剩”

楼市新政让投资需求转移，对于商业地产未来的走势，起到了巨大的推动作用，但是业内人士指出，通过打击住宅销售会间接打击到部分商业地产，对商业地产领域来说是弊大于利。理由是，“以住养商”是目前多数开发商所采取的开发模式，在住宅销售受阻的市场行情下必然对商业地产造成一定的冲击，如果开发商的实力稍微差点，可能会泥菩萨过河自身难保。对于商业地产在新政下的利弊，房产专家表示，既然是新政，在开始实施时总会有一定的不足，商业地产可能会借助新政实施的初期进行快速的发展，但是新政在实施一段时间后肯定会进行一些政策性的补充，可能会涉及到商业地产的利益，而一旦涉及到商业地产的利益过大，则会出现“商业过剩”的现象，所以，在商业地产投资上要谨慎，这个“擦边球”不好打。

增供给应成楼市调控着力点

供求关系是决定房价的最主要因素，对楼市进行宏观调控，核心就是调节供求关系，力争实现供求平衡。

最近楼市又反弹了，一些地方房价涨的还有些猛。国务院常务会议再次强调坚持调控不动摇，各地会不会有新的调控措施，人们能想到的，不外乎是继续提高房贷首付和贷款利率、增加交易环节税收甚至扩大限购范围等，这类措施基本都是进一步抑制需求的手段。最近一些城市收紧公积金贷款，更是强化了这种猜测。

供求关系是决定房价的最主要因素。但从这些年的调控看，似乎更偏爱从抑制需求的角度来调控市场。差别化的信贷政策和限购等行政手段，成为调控政策的主要手段。而每一次强化调控，实际上都是强化抑制需求，相对来看，增加供应的手段相对匮乏。在市场规律的作用下，抑制需求导致开发商预期改变，进而减少拿地，减少供应，从而加剧供求关系紧张。

2012年全国商品住宅用地供应量环比下降约两成，调控压力最大的北京已经连续3年没有完成住宅用地供应计划。这种现象影响到今后两年，就可能演变成一方面住房供应量下降，另一方面此前遭到抑制的需求却在不断反弹。在近期新楼盘供应数量有所下滑的情况下，楼市的供求关系在短期内有可能变的更为紧张。

要实现楼市的平稳健康发展，固然要通过抑制投资投机型需求，减少市场炒作和泡沫，使住房回归居住功能。但是，在快速城镇化、人们改善住房条件的愿望更加强烈的今天，住房需求尤其是热点城市的住房需求客观上在持续增长，且具有一定刚性。抑制需求固然能在短期内起到平抑楼市的效果，但如果不努力增加供应，调控的成效很快就会被反弹的需求所吞噬。这也是为什么这轮调控政策屡屡加码，却在一段时间以后就会出现反弹的重要原因。

当前，在限购、限贷仍然严格实施、继续严格抑制投资投机型需求的同时，下一阶段的调控重点，应逐渐转移到如何更有效地增加住房供应。

要增加供应，首先是政府要努力增加土地供应，确保完成年度供地计划。从去年四季度开始，随着市场回暖，开发商拿地的热情逐渐高涨。在土地供应增加

的情况下，仍要坚持改革招拍挂的方式，如限定价格上限、竞争保障房面积等方式，避免土地热变成房价热。

增加土地供应后，更关键的是要让土地尽快变成房子投入市场，形成有效供应。这几年政府对开发商囤地、捂盘惜售等行为进行了处罚，但力度不够且执行不严。下一步不仅要囤地、捂盘等行为进行更加严厉的查处，进一步规范市场秩序，还需要更加明确地规定从拿地到预售的周期，加快土地变成房子、房子进入市场形成可售房源的节奏。

楼市调控细化政策呼之欲出

落实新“国五条”要有紧迫性

随着国务院常务会议部署房地产市场调控的五项政策措施出台，相关部门正紧锣密鼓启动准备工作。近期多个部委和机构纷纷召开会议，总结调研情况，提出政策建议，对楼市调控做出部署。业内人士认为，此前提出的五项措施，在房屋限购、房产税试点、保障房建设、差别化信贷政策等方面暗含了加码空间。随着房价持续上涨，调控加码预期强烈，近期相关部委和地方政府可能出台细化政策。

多部门落实会议精神

在国务院发布调控楼市的五项措施后，相关部门立即开始落实。2月22日，国土资源部在京召开全国房地产用地管理和调控工作汇报会。国土部副部长胡存智指出，此次会议旨在贯彻落实国务院常务会议精神，准确把握当前房地产市场调控工作面临的严峻形势、复杂形势，主动配合相关部门做好房地产调控，确保房地产用地市场平稳。

国土部还针对地价做出部署并强调，要保持正常的地价形成机制，坚持通过市场配置土地资源，按供求规律保持土地供应总量，消除异常信号及波动，避免地价信号被利用，造成市场恐慌。值得注意的是，在落实国务院常务会议精神和要求方面，国土部提出了今年的八项任务，其中一项便是“深入研究房地产调控的配套政策”。不少业内人士将其解读为，国土部可能出台有关土地供应和开发等方面的细化政策。

一些地方政府也在近期纷纷加强市场监测，形成市场监测报告，作为下一步

政策动作的重要依据。北京市有关部门近期召开会议，研究部署与房地产调控有关的工作，该市的部分储备政策已在此前的内部会议上有所披露。同时，包括北京在内，不少地方政府有关部门负责人也于近期参加国家部委的内部会议并发言，会议内容以落实国务院常务会议精神为主。

落实新“国五条”要有紧迫性

国家统计局日前发布的70个大中城市住宅销售价格统计数据显示，1月份，70个大中城市新建商品住宅和二手房环比上涨的城市个数均超过七成。有几个特点和变化应该引起关注。一是涨幅在扩大，二是同比上涨城市在增加，一线城市特别是北京房价上涨有失控迹象。

新“国五条”的出台再次彰显国家调控楼市、抑制房价的决心。但是，新“国五条”主要是在房地产调控定位上有所突破，原则性、宏观性较强，要使其起到作用，急需出台实施细则，细化和落实新“国五条”的要求。

按照新“国五条”要求，应严格执行商品住房限购措施。对执行情况彻底排查，对于违背限购、绕过限购政策，使得限购政策形同虚设的地方政府、企业和个人进行问责和严肃查处。将限购政策扩大到房价上涨较快的三四线城市。同时，扩大个人住房房产税改革试点范围。应将房产税试点迅速扩大到北京、广州、深圳一线城市，并且适度提高保有环节房产税的税率。建议对三套以上住房或者人均面积超过60平方米的大户型、多套房、别墅类住房按照现行市价，税率不低于5%征收房产税。此外，还应严格住房信贷政策。建议一二线城市第二套房首付比例提高到七成，利率提高到1.5倍。

总之，唯有尽快通过实施细则的出台具体落实新政，才能有效控制当前的房价上涨势头。

调控新政最快“两会”前出台

业内人士表示：有关楼市调控的细化政策可能近期出台。维持楼市调控的连续性和稳定性，是此轮政策的重要思路。因此，未来出台的细化政策，将对原有的不少条款予以强化，包括房价控制目标的制定，预售制度的实施，土地供应和开发过程的管控等。

在此基础上，政策加码的空间仍然存在。业内人士认为，此次国务院提出的五项措施，虽然力度稍显温和，但在房屋限购、房产税试点、保障房建设、差别

化信贷政策等方面，都暗含加码空间。

市场人士分析，房产税试点城市将可能在今年有所“扩军”。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，按照当前的准备情况，“热点城市+有准备的中西部城市”或成下一批试点的城市组合。限购城市也可能有所扩大。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖预计，2013年调控形势比较严峻，倘若房价上涨的局面继续恶化，不排除更严厉的控制需求、刺激供应的政策出台。3月及之后各部委和北京、上海等一线城市地方政府的表态更加值得关注。

而当前房价加速上涨，也可能加速新政的出台过程。知情人士透露，部分政策细则也可能在今年“两会”前出台。

房产税改革正在路上

楼市调控从紧的大背景下，备受关注的房产税再次明确方向。刚刚举行的国务院常务会议传递出消息，扩大个人住房房产税改革试点范围。房产税在上海、重庆先行先试已满两年，试点效果争议不断，但可以看出，房产税改革正在路上，并注定会在今后对楼市调控、百姓生活产生重要影响。

一、房产税推开是大势所趋

2011年1月，房产税开始在上海、重庆试点，方案不一。上海方案只针对增量，并给予户籍居民家庭一定免征额；重庆方案则偏重高档住房，涉及存量与增量。

对此，业内人士观点不一。财政部财科所所长贾康曾表示，试点最重要的任务不是筹集收入，而是意在调节市场，比如上海方案中有一个很小的杠杆——中心区域的税率是0.6%，周边区域是0.4%，就差这么一点，便使现在的成交大量地被引流到周边区域。

房产税的概念最早出现在中央层面的文件中是在2003年，距今已十年，当时还被称物业税。随后，房产税一词逐步取代物业税，并从最初的“研究开征”逐步走向“试点开征”。磨剑十年可见改革之难。

房产税讨论、争议、猜测一直不断，湖南、湖北包括北京也都曾有市场传闻将试点开征。从官方不断传递出的信息可以看出，房产税改革总体目标正在愈加清晰，即逐步向全国推开。

北京大学城市与环境学院教授满燕云表示，下一批试点的选择应该是具有典型性，且是前期做了较多技术准备的，这更有利于总结试点意义，但具体哪些城市能够纳入，还要由中央和地方政府的共同意愿来决定。

二、房产税推开仍有压力

1、改革的复杂性和敏感性

此前，国务院总理温家宝提出从中长期研究房地产税收制度改革。房产税改革的提法变成“中长期”，表明了房产税改革的复杂性，改革需要解决几个主要的问题。

首先是税率如何确定。房产税的征收是要达到调节贫富差距的目的。拥有房产越多的人，需要缴纳的税率也应该相应较高。但是多少算是高税率、如何征收、具体征收多少，这些问题都十分复杂。

第二，普通老百姓自己家里用于刚性需求、自己居住的那套商品房究竟应不应该被征收房产税。而且居住房的面积、设施等条件各有差异，所以如果仅按照房产的套数来收税也不符合客观实际，可能会遭到反对。

第三，国内各个地方经济发展情况不同，各个城市人均住房面积水平也不一样。在有些地方，老百姓的收入相对比较高、经济消费能力比较强，但是这并不意味着他们的人均住房面积就多。事实上，房价在经济发达地区是相对偏高的，所以仅以经济收入的水平高低来制定征收房产税的税率，也是不科学的。

经济发达地区与经济不发达地区、人口密集与人口相对不密集地区人均居住面积也不尽相同，所以征收房产税很难一刀切地来操作。温家宝总理强调房产税短期不能出台，要作中长期的打算，可能主要就是基于以上的几个原因。

2、房产税征收压力重重

专家指出，征收房产税政府方面也面临种种压力，不论是中央还是地方政府都有顾虑。现阶段，世界经济体的整个经济形势都不景气，我国的出口也受到影响。所以中国经济发展在很大程度上还要依赖拉动内需、靠国内消费者投资，而其中一大块就是房地产投资。

房产税的征收可能会起到抑制房价的作用，但随之而来的可能是开发商的积极性下挫。其次，房价的下降会直接影响土地价格。但地方政府在很大程度上是依赖出让土地使用权来拉动经济，所以此时征收房产税无异于给自身发展设置障

碍，并影响地方财政收入。

现在很多地方在搞基础设施建设，修建地铁、道路交通等，而这些都需要资金。目前地方政府资金来源很大的一块靠的是出让土地使用权。所以，目前为了保证财政收入的增长，不宜抑制房价。从中央到地方，在这个问题上都是顾虑重重。

3、理应不覆盖低收入人群

近日，国务院常务会议提出，继续做好房地产市场调控工作，扩大个人住房房产税改革试点范围。财政部财科所所长贾康表示：中国未来的房产税改革，绝不可能覆盖低收入人群。房产税改革应该是坚持只调节高端。

近些年来，有关房产税改革各种说法都有，其中一种说法是，房产税未来可能会普遍征收，包括一套房以及普通住房在内。这令不少仅仅拥有一套普通住房的民众颇感担忧。贾康的表态，无疑让不少仅拥有一套普通住房的中低收入人群悬着的心有所放松。

其实，房产税改革就其制度设计初衷来说，原本就是拟作为房地产市场调控的一项举措推出的。既然如此，房产税征收对象就只应该是那些拥有多套住房的炒房人员以及高端住宅拥有者。而那些仅拥有一套普通住房的中低收入人群，根本就不属炒房人员。所以，旨在调控房地产市场的房产税改革，自然也就不应将这部分人群纳入覆盖范围。

需要看到的是，广大仅拥有一套普通住房的人当中，不少人仅有的一套住房都是其常年节衣缩食、穷尽全部积蓄购买的。有些家庭甚至是耗尽了多代人的全部积蓄，或者多代人共同按揭购买一套房。对于不少家庭来说，支付仅有的一套住房的按揭款已令他们不堪重负，如果在此基础上还要向其征收房产税，无疑将会令其负担愈加沉重，这样也就必然会对民生起到损害作用。这显然是以改善民生为己任的政府所不当为的。

所以，房产税改革不覆盖低收入人群，只调节高端住宅与高收入人群，才真正契合房产税改革的初衷，同时也有利于维护住房消费领域的民生。

4、应实行差别房产税制度

有观点指出，上海、重庆房产税试点收效甚微，对房价影响不大，说明房产税楼市调控作用有限。上海、重庆房产税试点收效甚微的原因非常简单，即上海、重庆房产税试点覆盖面很小，且税负太轻。如果房产税覆盖面大幅扩大，税负大

幅提高，其效果很快就会显现出来。

还有观点认为，房产税全面改革不仅抑制不了房价，反而会助推房价，其原因是房产税纳税人可以将其缴纳的房产税转嫁出去。需要指出的是，中国推动房产税实质性改革，应防范房产税改革对楼市产生的巨大冲击。为应对1985年至1991年楼市泡沫，日本当时采取了房产税制度改革，结果房产税制度改革成为引发日本楼市崩盘的重要因素。中国应吸取其教训，采取差别化房产税制度，防范楼市因房产税改革引发的经济风险。

差别化房产税制度主要包括四个方面。一是设置房产税起征点，各地根据当地的房价水平确定起征点，对未达到起征点的不征税，对超过起征点的全额征税，这样可以避免对中低收入者造成影响；二是将房产税改革与土地使用费结合起来，由于中国土地为国有，居民对土地只具有使用权，对居民按年征收土地使用费具有法理依据，故不能采取西方国家的房地产税制度，而应采取征收房产税与土地使用费相结合的制度；三是应采取累进税率，消除房产税的累退性，税负水平可以根据房价情况按年调整，房价涨的厉害的时候调高税负水平；四是改革路径采取先仅在一线城市全面推行房产税制度改革，再根据情况决定是否在二三线城市征收，这主要是考虑一线城市房价是中国其他城市房价的风向标，控制住一线城市房价，其他城市房价也就容易控制，同时又不会对中国整体楼市造成冲击。

三、楼市调控房产税更着眼长效

国务院总理温家宝日前主持召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定，坚决抑制投机投资性购房，扩大个人住房房产税改革试点范围。不难看出，在本次国务院确定的楼市调控政策中，房产税是作为“坚决抑制投机投资性购房”措施中的一项出现，与此并列提及的还有更加严格的限购政策以及“实施差别化住房信贷政策”。

房产税对房价的“震慑”作用为不少人所看重。眼下，尽管有严格的“限购”政策，但房地产市场升温迹象比较明显。数据显示，1月全国100个城市新建住宅平均价格环比2012年12月上涨1%，这是近两年来该数据环比涨幅首次突破1%，百城房价自2012年6月止跌后，已经连续第8个月环比上涨。在这样的背景下，国务院再次强调继续加强房产调控，既是对当前房价走向的一个回应，也是对房产税可以抑制投资性需求的间接肯定。

房产税在楼市调控中扮演的角色，这在业内已逐渐形成一定共识，那就是不可或缺，更偏重于楼市的长效机制建设。

正如搜房网总裁、中国房地产指数系统董事长莫天全所说，房产税对房地产、对房价的影响，短期内不会看出来，应着眼于长期。

毕马威华中区税务主管合伙人卢奕也认为，税收是十分严肃的事情，要有持续性，所以应该是长期执行的，税收不应针对调节短期行为，楼市出现的过热问题一定从增加供给、金融、税收等多方面去综合解决。

值得注意的是，我国房产税改革目前已被放置在房地产税制整体改革框架中考虑。目前，我国房地产领域开发、转让环节的税种很多，收费也较多，且存在重复征税，所以房产税全国推开应该是建立在理清整个房地产税制的基础上。

看涨心态推高房价

“国五条”或为楼市降温

最近，以北京为代表的一、二线城市房价大涨的报道不绝于耳，也让房地产市场充斥着紧张、恐慌、纠结的情绪。2月20日，国务院常务会议出台“国五条”措施，被业界称为稳定房价的“及时雨”，或成楼市“降温器”。

一二线城市“涨”声不断

从2012年四季度以来，我国房地产市场持续回暖，今年年初依然势头不减。中国指数研究院统计数据显示，春节期间，国内重点监测的27个主要城市同比去年春节期间成交量普遍上涨，楼市成交面积同比上涨的城市达到21个，其中14个城市成交面积同比涨幅超过一倍。中原地产市场研究部总监张大伟表示，目前市场的涨幅更多体现在一线城市的二手房市场中。伟业我爱我家市场研究院统计显示，1月上半月，北京二手房住宅交易均价达到25475元/平方米，比去年12月份上涨3.5%。而购房者表示，近期，房地产市场的火爆让准备买房者心急如焚。眼看着北京房价的一路上扬，最近的一段时间好像更疯狂，仿佛回到了楼市全面调控前的情形。

“心理战”成主要因素

南京某中介机构经纪人介绍，最近一段时间，业主随便提价现象时常出现，业主的心理预期越来越高。买卖双方玩起了“心理战”，但现在购房者大多弥漫

着恐慌情绪，往往在心理战中败下阵来。业内人士指出，市场普遍存在“买涨不买跌”的心理，房地产市场更是如此。近期的大涨也是普涨态势下刺激了购房者的心理需求。购房者扎堆买房现象的出现一部分原因是刚需释放，其实也是盲目跟风的心态所致。中国房地产学会副会长陈国强表示，看涨的心理预期在一定程度上助推了当前楼市涨幅过快的局面。二手房业主不切实际地要价和购房者非理性购买充分说明预期对房价的重要作用。在当前市场非理性有所显现的情势下，政策出台对于非理性购房的抑制作用明显。

“国五条” 或为楼市降温

在楼市上涨预期愈演愈烈之际，国务院常务会议于2月20日出台五项调控政策措施，明确了坚持调控政策不动摇、力度不放松，为稳定市场价格释放强烈信号，被业界认为是扭转市场预期的及时举措，将为近来“涨”势汹汹的楼市降温。

“国五条”不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。对房价上涨过快的城市及时采取限购措施，以及建立稳定房价工作问责制等内容对稳定房地产市场意义重大。中原地产市场研究部总监张大伟也指出，“国五条”的出台对购房者、市场的心理影响较大。知名财经评论人吴其伦指出，新“国五条”将抑制房价上涨势头，甚至将促使房价下跌。

楼市调控需要组合拳

著名财经金融评论家余丰慧日前表示，楼市调控需要组合拳。

房地产调控又到关键时刻。从国家统计局1月份70个大中城市房价数据看，房价涨幅在扩大，环比同比齐涨态势在形成，一线城市成为房价上涨的“带头大哥”。

在如此关键时刻，有一种糊涂认识弥漫市场，误导舆论和决策层，那就是“房价尚不具备全面大幅反弹的基础”。

这是一种糊涂认识。房价确实存在着两极分化。但必须清醒地认识到，只要一、二线重点城市房价照目前这种涨势继续下去，那么，很快就会蔓延到其他城市。房价两极分化状况只是暂时的，很快就会消失，全国房价普涨将很快出现。待售面积再多，一旦房价大幅上涨态势形成，将会出现一边各种需求恐慌性入市，

另一边存量房捂盘惜售，形不成新增供给量，进而更加推高房价。再者，从土地市场火热、准“地王”不断涌现看，有这么高的地价，必将有更高的房价。地方政府土地财政、房地产税收和GDP的观念根深蒂固，对推高房价有内在动力和巨大利益驱使。

房姐、房妹、房叔、房婶事件告诉我们，国内楼市调控过分强调经济规律、经济手段是不行的，因为推高房价的因素是非正常的需求。经济手段、行政手段和法纪手段多策并举，组合拳重拳出击才能取得效果。

中国房价暴涨暴跌都有巨变

资深地产评论家朱大明日前表示，中国房价暴涨暴跌都有巨变。

对于房地产未来的预期，相对混乱，有的预期大城市房价将会旱地拔葱，也有的预期中小城市会崩盘。这些预期也有现实的基础，有些城市房子转手就赚几十万；另一方面，空置率很高的城市出现了“鬼城”现象，而且这种鬼城现象还在持续蔓延。

国家统计局发布的数据显示，北上广深四大一线城市环比涨幅也有所扩大。可以明显地看出，一线城市房价确实蕴藏着暴涨的基础。新“国五条”虽然可能会暗藏杀机，但市场反应依然认为这是老调重弹。中西部地区的房价被过度透支，供给大幅度增加，需求却难以有效提升，稳定这些地区的房地产市场任务要比一线城市繁重很多。

虽然一线城市和三四线城市所面临的难题并不一样，但有一点是一致的，很显然，中国房价已经被严重透支了，如果再发生暴涨现象，不仅仅对中国房地产来说是一场大灾变，还很可能酿成社会经济大灾变。

中国楼市最大的悬案是，暴涨只不过为更大暴跌埋下祸根而已，暴跌会给中国带来难以预料的变局，因此，房地产市场已经不仅仅用市场规律就能解决的问题了。

房企洗牌整合提速

龙头房企走向市场垄断

从去年底到今年初，各大龙头房企开足了马力在土地市场列土封疆。春节后，

龙头房企在土地市场上的表现依旧抢眼。而调控之下，房地产行业的市场份额、资金正在加速向大型房企集中，中小房企则面临缺项目、缺资金、缺地的困境，市场份额不断受到挤压。业内人士指出，房地产行业正在走向洗牌和整合，强者恒强，未来市场或出现三四十家房企垄断的格局。

节后拿地潮仍持续

春节后，标杆房企毫无意外在一二线城市持续购地。2月19日，中海以28.06亿元底价摘得南京麒麟科创园两幅地块；2月20日，保利联合体以8.17亿元购得青岛市北区两幅宅地；同一日，金地以6.36亿元竞得杭州拱墅区一幅宅地；绿地则在2月22日-25日的四天内斥资20多亿元连拿三地块。

中国指数研究院数据显示，从1月1日-2月26日，包括4个一线城市在内的全国十大重点城市土地出让金收入已达1206.4亿元；而去年前两个月全国13个重点城市土地出让金仅为660亿元。

北京中原地产分析师认为，住宅市场销售快速升温，加上融资环境好转，开发商资金压力缓解，龙头企业的购地热情空前高涨。同时，土地供应增加，优质地块上市令拿地竞争日趋激烈。

市场份额向集中

2012年，万科、绿地和保利地产纷纷跻身“千亿俱乐部”，中海、恒大、万达等房企年度销售总额也均超过900亿元。CRIC研究中心数据显示，2012年，全国销售额前10家房企占市场份额的12.46%，较2011年提高2.03个百分点；前20家房企的市场份额较2011年提高2.77个百分点。

房地产市场销售额不断向大型房企集中，很大程度地挤压了中小房企的发展空间。2012年，中国房地产企业前十名的销售业绩门槛分别达到460亿元和411万平方米，销售金额门槛比2011年提高了46%。前20名房企的门槛也略有提高，销售额从180亿元增长至233亿元，销售面积从166万平方米增长至249万平方米。

大型房企在融资过程中的议价能力持续增强，吸引到更优惠、更大笔的资金流入。以房地产信托为例，大型房企因为商誉、规模以及资产储备优势，在融资方式的选择上占有主动地位，其信托融资成本通常低于10%；而中小型房企因为风险系数更高，收益率设计也相对较高，普遍高于10%。分析人士指出，中小房企和大型房企之间日渐悬殊的融资能力，有可能加速房地产行业的并购集中。

行业并购整合加剧

随着楼市调控持续深入，房地产行业洗牌进一步助推房企分化，以住宅开发龙头万科来看，大型房企“狼性”整合的一面逐步展现。如万科2012年报显示，万科全年一共收购了28家房地产企业，合计支付收购对价约27.86亿元，平均每13天就有一家地产公司被纳入万科旗下。

融创中国与绿城也在2012年下半年联合宣布组建上海融创绿城控股有限公司，融创出资33.72亿元，绿城则是拿出上海、天津、无锡、苏州、常州等九个项目50%的股权注入新的合营公司，双方各占50%的股份。实际上，这相当于融创直接收购了绿城9个项目的股权。

在港上市的佳兆业集团也以8.14亿元的价格收购辽宁省大连两房地产公司，而上述两地产公司共同直接拥有占地约2.66万平方米的商业地块，年期40年。

方圆地产首席分析师邓浩志表示，早年开发商数量特别多，很多开发商就一个项目。随着时间的推移，房地产的准入门槛在不断提高，无论是预售制度、自有资金要求，还是土地招拍挂制度等，都把一些实力不足的企业挡在门外，取而代之的是大型房企。规模大，融资渠道多，大型房企往往是土地盛宴的参与者，一边融资买新项目，一边又用新项目扩大融资规模。

持续的房地产调控政策客观上也促使房地产市场往寡头方向发展。在政策打压下，资金紧张的中小房企最先撑不住，解决办法就是把项目卖掉，几乎所有的中小房企都选择以公司股权出让方式来让渡项目，“大鱼吃小鱼”式的并购使得房企数量近年快速地减少。

卖房征个税实施有困难

清华大学经管学院教授李稻葵日前表示，卖房征个税实施有困难。

房价最近几个月涨得比较快，国务院刚刚出台了“新国五条”细则，但是征收20%的个税真正实行起来很困难。

如100万元买的房子，今天要卖150万元，但是这50万元的差价并非全由房价上涨导致的，也许其中有20万是装修费，而且装修还花了主人不少的创意心思，既然是投资，成本怎么算，根本讲不清楚。

长期的房产的增值确实应该交个人所得税，但是短期不具有可操作性。从短

期来看，具有可操作性的措施是对房屋销售总额收一定的税——比如1%或者2%，虽然这个政策本身存在，但是执行力度还不够，而且可以提高一些。

“新国五条”最有实效的是二套房首付和贷款利息的提高，尤其是首付要涨到60%——这才是狠招。

房价很难避免上涨的态势。经过国家调控暴涨的局面不太可能出现，但是一定程度的上涨难以避免，众多的民间货币存量，加上地方财政又依赖土地出让，这些基本因素不解决，房价不可能下降。

行政、市场手段相结合才能取得好效果

中央财经大学经济学博士项银涛日前表示，行政、市场手段相结合才能取得好效果。

为降温楼市，此前中央政府和香港特区政府已多次出台调控政策，但仍难制止楼市喧闹。外来购房需求则是加剧两地楼市泡沫的重要推动力量。其楼市供应不仅仅是为了满足本地人群住房需求，也需要满足来港经商人士的住房需求。但近年来内地富裕人群强劲的购房需求，已经成为香港楼价上涨的重要原因之一。作为一线城市的北、上、广也面临同样困境。

2003年以来，为促进房地产市场稳健运行，包括“新国五条”在内，中央政府10年间有9年出台了房地产调控政策措施。2009年以来，香港特区政府数次出手为楼市降温，包括针对房屋短期内转售额外征税以及将贷款首付上调至5成等。2012年10月，香港特区政府还针对海外购房者推出了15%的买家印花税。

两地楼市演变有相似之处，但在调控手段运用上存在一些差异，内地偏重行政控制，香港重视税收杠杆和按揭成数等市场手段。从政策实施效果看，行政控制和市场手段各有利弊，但两者可相互参照，给我们观察房地产调控政策实施效果提供了伟大的社会实践。或者，只有将行政控制和市场手段更好地结合运用，才是取得房地产调控政策效果的惟一途径。

保障房建设要用好市场化工具

财政部日前下发了《关于做好2013年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通告》，为了鼓励企业投资建设保障房等保障性安居工程，除继续为参

与项目的企业提供财政资金支持外，还将通过提供投资补助或贷款贴息、减免相关税收等措施，确保今年城镇保障性安居工程顺利完成。也就是说，政府正在采取各种政策来鼓励保障性住房的建设，以便让更多的城市低收入民众住房条件得以改善。

可以说，在国内住房市场十分繁荣的前十年，保障性住房建设存在严重的缺失与不足，这两年在某种程度上有了积极的进展。国内保障性住房建设不仅大量建造，而且有了一个国内保障性住房建设的中长期发展规划。这当然是好事。但是，对于国内保障性住房建设，以下几个问题同样需要引起注意。

一是不能够因为大造保障性住房，而把建造保障性住房作为整个国家经济宏观调控的工具，而是要量力而行。否则，中央制定一个宏伟建造保障性住房计划指标，并把这个指标层层分解到各省市等。这样表面上是有利于国内生产总值的增长，也有利于增加中低收入民众住房供给，但是实际上可能会造成土地、建设资金等各种资源严重浪费，并建造出许多质量低劣的住房，使得整个建造保障性住房都处于粗放型扩张之中。

二是不要希望建造保障性住房能够在短期内解决城市中低收入居民的住房问题。可以说，当前大造保障性住房的思路基本上是来自中国香港地区以及新加坡。中国香港的人口只有700万，新加坡人口只有300万，它们都花了60-70年时间才有建成当前的保障性住房体系。而作为一个13亿多人口的大国，又有大量的农民要进城，政府财政力量与之相差很远。

三是要打造我国住房保障体系，仅靠政府财政支持是杯水车薪。比如2012年全国房地产开发投资达到6万亿元以上，仅靠中央政府财政补贴1000亿元更是杯水车薪。因此，大量增加保障性住房更需要利用市场的工具。可以说，要发挥好保障性住房建设的市场化工具，最为重要的是要保证保障性住房分配信息公开透明、公平公正，而不是把保障性住房成为政府政策的工具，并设定无论哪一类的保障性住房坚决不可成为赚钱工具，坚决不可让保障性住房进入市场，并建立起规范的保障性住房退出机制。而企业以市场化的方式进入保障性住房是以规模化生产来赢利，而不是其他幕后交易获得利益。

所以，财政部采取政策鼓励企业进入保障性住房建设，这是好事。但是对于我国高房价的市场、对于广大的中低收入民众巨大的住房需求，这是靠政府财政

支持不容易解决的问题。因此，政府一方面要以市场化方式鼓励企业大量地进入保障性住房建造，增加保障性住房供给；另一方面还得从住房问题源头入手，全面去除住房消费市场的赚钱功能，让房价回归理性，从而使得民众能够依靠自己支付能力进入住房市场。

打破房地产信息黑幕才能突破乱局

对中国这么一个市场化程度严重不足的房地产市场而言，在市场管理、市场交易、土地制度、房价统计数据等一系列基本制度方面存在严重残缺，并导致种种的乱象，但在整个房地产市场，最大的乱象却是信息的极其混乱和不对称。

就信息的公开和透明而言，无论是在房价的统计、住房的基本供应量、开工面积，还是在基本的销售数据以及房地产信息的联网方面，都存在着信息的严重残缺不全和虚假等情况，可以说，整个房地产市场的链条都存在严重的信息不对称。

首先，政府的供地信息不透明，这造成了土地越来越少的假象。其次，开发商垄断市场信息，利用信息的不对称分期滚动开发、炒作概念、提高房价、捂盘惜售等情况比较普遍，导致房地产市场完全成为一个信息很不透明的“柠檬市场”，开发商有绝对的话语权和定价权。再次，房价统计指标混乱，统计数据大量失真。而一些机构自己编的指数不仅权威性不强，更甚者通过操纵信息指标达到自己的商业利益目的。

最后，本轮房地产调控的最大利器是限购，通过限购抑制投资投机，然而，在全国住房信息没有联网的情况下，不仅限购本身根本无法执行，而且因为“房姐们”通过办理多个身份和户口等造假手段，使得一些城市的限购只是限制了一些遵纪守法的老百姓。限购在执行层面的失控和地方政府与开发商炒作“城镇化”的概念是2012年下半年以来房地产再次逆势上涨的主要原因，而这背后的最大的问题，依然是信息的问题。

在基本数据不公开的情况下，只会看到：土地永远是不够，房子永远短缺，房价肯定是要上涨的结论，而支撑这个结论的，就是永远不公开的数据。2012年，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，但到现在为止，住建部仍迟迟未公开联网情况，但拥

有几十套甚至上百套住房的房姐房叔却不断涌现，刺激着社会的神经，瓦解着整个社会对房地产调控和政府公信力的信心。

事实上，每一轮房地产调控，中央一直三令五申要建立信息披露制度，但迄今为止，连一个权威的房价统计指标都没有，这是中国房地产市场最薄弱的环节之一。没有基本数据的房地产调控，本身就是一句空话。只有通过立法的形式，规定信息披露的透明性、准确性、公开性，规范政府、开发企业和中介机构的经营行为，依法惩戒隐匿信息以此牟利的活动。特别是一定要加快城市房地产信息联网的步伐，一定要对中国住房情况进行一次全面的普查，让开发商和地方政府不要再利用人为制造的“稀缺”继续炒高房价，这才是中国房地产健康发展的前提。

二手房市场面临短暂“冰冻期”

可能再现中介倒闭潮

刚刚出台的“新国五条”细则加大了二手房流转环节的交易成本，业内人士表示，新政或造成二手房交易的大幅萎缩。对二手房来说，会有一段相当长的冰冻期，但新政执行有难度，可能再现中介倒闭潮。

二手房的短暂“冰冻期”

刚刚出台的“新国五条”细则指出二手房转让个人所得税按20%税率，直接加大了二手房流转环节的交易成本，目前二手房交易税费主要由买方承担，这笔额外增加的不小费用，将直接冲击到二手房购买需求及业主出售意愿。中介人士表示，早些年购入的楼盘，在经历了几年的大涨，如今交易的话，这个差价的20%将会是一个比较庞大的数字，购买者如果不肯买单的话，将造成二手房交易的大幅萎缩。对二手房来说，会有一段相当长的冰冻期。伟业我爱我家集团副总裁胡景辉也认为：一旦各地的政策执行细则落地，那么对于二手房市场来说，最先会导致成交量的大幅萎缩，预计在各地细则出台后的一个季度的时间里，二手房成交量都将处于低谷。二手房交易成本的增加，购房需求的萎缩，将缓解二手房业主的涨价冲动，议价空间也将逐步增大，去年年中以来二手房价节节小幅攀升的势头将得以遏制，房价整体上将进入滞涨期，部分之前房价涨幅较大区域的房源价格或将有所回落。

新政执行有难度

但政策在实施上肯定会有难度，比如房屋出售差额其中包含了装修费、房贷利息等难以厘清的成本，所以操作起来会有难度。21世纪中国不动产副董事长兼总裁卢航表示：有这种资本利得税很正常，但是肯定要有一些豁免，不能一刀切。比如第一套房豁免。北京麦田房产副总经理吴存胜表示，该政策的持续性需要看届时国家的宏观经济环境和经济政策，看市场以及消费者的反应，依目前的情况，需要抑制房价的过快上涨，的确有必要出台政策进行调控。政策在实施上面面临的主要问题是差额的界定，一方面对于年代久远的房产来说，建委系统可能没有统计信息，业主可能也没有保留发票凭据，导致无法确定原值；另一方面，对于原本是毛坯房，后经装修的房子也很难界定其价值。

可能再现中介倒闭潮

伟业我爱我家集团副总裁胡景辉指出，新政短期内对二手房交易量所带来的冲击，将极大地影响业务比较单一的经纪机构的业务收入，如果低交易量的状态维持半年以上，一些业务单一的中小中介公司难免会因资金流紧张等问题而出现缩小规模，甚至倒闭等现象。而对大型品牌经纪机构来说，一方面，在较高的品牌知名度影响下，市场份额会进一步扩大；另一方面，大型品牌经纪机构业务比较多样化，盈利渠道较为丰富，二手房交易量的暂时萎缩并不会对公司的经营带来太大的影响。所以，为了更好地规避政策风险，大型经纪机构还将进一步拓展业务类型，开拓新的盈利渠道。

保障房新阶段需建立长效的建设管理体系

“两会”期间政府工作报告显示，2013年保障性安居工程住房的新开工量定在了630万套，基本建成量为470万套。专家表示，保障房步入新阶段，需多提供中小户型的普通商品房的供应，加大包括公租房在内的保障性住房建设，给消费者多元化的选择，才能抑制投机性需求，保障刚性需求人群的利益。在过去的五年中，虽然我国已经解决和改善了1亿左右人口的居住条件。但政策仍有进一步完善的空间，保障房新阶段需建立长效的建设管理体系。

一、保障房建设新阶段正逐步完善

近年来，“完善住房保障体系”被江苏省委省政府列为民生幸福工程的六大

重点任务之一。在保障对象上，江苏明确将住房保障对象概括为“两类家庭和两种人群”，即城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭，新就业人员和有稳定劳动关系的外来务工人员。

在江苏，各类型保障房也有特定的保障人群：廉租住房制度面向城市低保、低收入家庭；经适房制度用于解决有一定购买能力的城市低收入、中等偏低收入的住房困难家庭；公租房制度则用于解决买不起经适房的城市中等偏下收入家庭、新就业人员和外来务工人员的住房困难。

江苏根据不同的房源，分别采取不同的筹集方式：例如在廉租房的筹集上市多渠道，采取配建、改建、收购、置换、公房腾退、社会捐赠等多种方式。

公租房则是一个多主体兴建方式，江苏的市县县政府直接投资建设的主要用于解决城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员的住房困难；而外来务工人员集中的开发区产业园区在规划区域内集中建设公共租赁住房。

江苏省政府层面，在土地、资金上都给予了很大的支持。涉及到保障性安居工程的项目，建设项目用地计划单列、专地专供制度。在资金上，江苏除了各个地方政府资金投入之外，也按土地出让净收益10%的比例提取资金建设，之后可能还会适当提高提取比例。

除财政体系的引导资金及一些行政收费免除之外，对于地方为了完成这个建设量而设立的投融资平台，江苏省还支持通过银行贷款、发行债券、信托投资等多种渠道筹集保障性住房建设资金。

二、“民心工程”别变成“闹心工程”

1、弥补保障房建设和分配的制度缺失

作为两会期间的热点话题，保障房问题引起与会代表委员的普遍关注。业界认为，保障性住房“一头连着民心，一头连着内需”，要建好，更要分好管好，不能让“民心工程”变成“闹心工程”。

过去五年中，我国建了1800多万套保障性住房、完成1200多万套棚户区改造和1000多万套农村危房改造。按照户均3人算，已经解决和改善了1亿左右人口的居住条件。然而，随着大量保障房交付入住，一些地方保障性住房在施工、验收等方面质量把关不严的情况开始浮出水面。

全国人大代表郅慧表示，时间短、建设量巨大，资金和进度成为影响保障房

质量的两大因素，甚至成为一些地方解释保障房质量问题的托辞。高地价与低售价，使得开发商不断压缩成本，是导致一些保障房出现问题的主要原因。

质量与价格的平衡问题，需要政府长期的投入和引导。进度要求必须符合科学规律，不能因资金短缺就偷工减料。

另一方面，来自国家审计署的数据显示，2011年河北、内蒙古、重庆等18个省（区、市）被审计的66个市县中，32个市县的1.46万套保障性住房闲置半年以上。全国工商联副主席茅永红表示，现在保障房建了不少，但老百姓放心不放心、满意不满意、住得幸福不幸福，亟须引起重视。最大的问题是，很多地方的保障房里面都在养猪养羊，没人住，地理位置偏远是首要原因。如果保障房都建在郊区，交通、卫生、教育、生活设施等配套跟不上，必然造成供应与需求脱节。

全国人大代表郑永扣表示，一段时间以来，我们过于注重“建好”，各地都在强调指标，但忽视了怎么“分好”、“管好”。由于对保障对象的退出机制设计不尽合理，以及政策的滞后性，在保障房管理环节暴露出了诸多问题，殃及分配的公平性。

专家指出，当前必须加大处罚力度，并引入司法执行制度，对瞒报收入、转移资产等骗取保障住房的行为采取零容忍，同时对擅自改变房屋用途的也应取消其资格。必须尽快弥补保障房建设和分配中的制度缺失，进一步研究和系统规划保障性住房建设。

2、严防瘦身钢筋等进保障房工程

国家质检总局表示今年将打响对建材、儿童用品等五大打假战役。其中围绕保障性住房重点工程，严查偷工减料、强度不合格影响建筑结构安全，不让不符合国家强制性标准的“粉末砖头”、“瘦身钢筋”、“地条钢”流入建材市常对严重质量违法行为强化惩处措施，综合运用财产罚没、断电、吊证、建议取缔等硬措施，增强打击力度。

近日，公安部和质检总局还联合公布了2012年打击假劣建材10起典型案例，包括制售劣质钢材、假钢筋、地条钢、假冒伪劣电线、伪劣防水卷材、伪劣水泥、假劣塑钢窗、假劣防洪材料等，最高涉案金额近亿元。在过去一年里，公安机关共破获假劣建材案件3400余起，抓获犯罪嫌疑人8500余名，捣毁制假售假“黑窝点”、“黑作坊”、“黑市潮4700余个；质检总局查办大案要案774起，查获假

冒伪劣建材货值19.4亿元。

质检总局称,过去被查处过的违法企业和排查出的问题今年会进行“回头看”,明察与暗访结合起来,对重大案件彻查不力、区域性质量问题整治不力、地方保护干扰执法等问题,会发出《稽查建议书》。

三、需建立长效的建设管理体系

1、地方调控细则或聚焦保障房

2月20日召开的国务院常务会议推出五条楼市调控措施后,外界对各部委及地方政府落实相关细则的预期升温。专家表示,按照以往惯例,国务院开会之后,地方政府会有细则跟进。预计上海的后续细则会以重申为主,比如严格执行限购、差别化信贷政策等,主要还是集中于土地供应和保障房政策。

2012年,上海计划供应的住房用地面积为1000公顷,比2011年的1200公顷减少了200公顷,其中保障房和中小套型普通商品房用地占据了七成。专家表示,此次“国五条”提及,2013年底前,地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。这或许是后续上海保障房政策的一大看点。

上海市房地产科学研究院副院长严荣表示,地方政府可能出台的配套政策中,可以期待的就是房价控制目标、全年保障房的比重,以及公积金政策。

2、保障房面临建设管理新形势

国家保障房建设到目前这个阶段,已经有相当规模的供应量,下一届政府,面临的是保障房的建设管理的新形势。业内表示,随着我国保障性安居工程建设的逐步深入,住房保障工作的重心已经从初期大规模推进,逐步转向建管并重,国家需要更加重视长效管理和制度建设。

专家建议,在推进的过程中,适当优化归并保障房类型十分必要。可以考虑适当归并保障性住房类型,简化为两类:一类是租赁型保障性住房,可将廉租住房和公共租赁住房并轨;另一类是购置型保障性住房,可将经济适用房、限价商品房、棚户区改造安置住房并轨,以共有产权方式统一规范管理。并轨后,租赁型保障性住房可采取“统筹建设、分档补贴、租补分离”的建设运营管理模式。

在购置型保障房上,由于此前在土地出让金和税费减免包含政府补贴投入,这应该量化,所以不论是经适房、限价商品房、棚户区改造房可以并轨为共有产权式保障性住房,按比例切分个人产权份额,和政府产权份额。未来上市交易转

让的时候，按照双方的产权份额来分配得益，但政府优先购买对方的产权份额。

在配套政策上，要明确各类财产收入审查认定的牵头部门，明确各个部门的责任和任务，建立健全多部门联合审查认定的协同机制和流程，尽可能相对客观地反映申请对象的收入总况。与此同时，在保障个人隐私权的前提下，全国范围的个人财产、收入信息联网和共享工作需要加快建设。

另外，对于地方建设保障性住房中，资金是最为关键的环节，所以国家在金融支持上需要加大。针对住房保障，国家出台了一系列信贷支持政策，但商业银行偏好将资金投向期限短、效益高的项目，使得信贷支持在具体落实中遇到困难。

业内表示，建议国家可以建立贷款贴息制度，将中央财政安排的保障性住房建设专项补助资金部分调整为贷款贴息资金，支持商业银行提供保障性住房建设和运营的长期低息贷款。与此同时，需要拓宽融资渠道，鼓励发行债券、信托投资等多渠道筹集建设资金，还可以吸引股权式投资的机制，放宽社会保障基金和其它社会资金准入条件。

政策动向

国务院：房价上涨过快地区应及时采取限购等调控措施

中国国务院日前召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议提出，各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

此外，会议重申商品住房限购措施，表示坚决抑制投机投资性购房。对于已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。

而其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。同时，会议明确，严格实施差别化住房信贷政策。

北京：土地不供保障房 禁供商品房

北京市住保办近日表示，今年北京市计划建设筹集各类保障房16万套，其中保障房土地供应各区县须在二季度前完成，否则将不得供应商品房用地，并暂停土地一级开发授权。

2013年各类保障房竣工任务为7万套，并继续推进1000万平方米老旧小区抗震节能综合整治和简易住宅楼改造工作。土地方面，北京市政府明确要求优先安排保障房供地，确保住宅供地的50%以上安排用于保障房建设，特别是部分城市功能拓展区和城市发展新区要从全局出发增加供地，承担“全市统筹”供地保障任务，不得变相推诿、打折扣。

北京市政府要求，各区县必须在一季度内明确供地计划，二季度完成土地、规划手续，三季度必须确保工程全面开工，对于没完成保障房供地的区县，将不得供应商品房用地，暂停土地一级开发授权。

北京：确定保障性住房融资政策

北京市住建委和市发改委联合发布《关于做好保障性住房融资对接服务工作的通知》，宣布北京已搭建起保障性住房项目与融资对接服务平台，将全方位为保障房融资提供服务，同时明确，公积金贷款建保障房范围，即经适房、棚改安置房、公租房的建设。

北京市住建委表示，此次下发的《通知》明确北京保障房项目可通过公积金贷款、私募债资金、经适房试点贷款以及商业银行贷款等多种方式进行融资，符合条件的企业也可以通过发行企业债等方式进行融资。建设单位应根据保障房项目类别、建设单位性质、融资担保条件、收购或回购协议等情况，选择适合的融资方式。其中，对于公积金贷款、私募债资金和经适房试点贷款这三种方式，《通知》明确了主要适用范围。

天津：限价房出租不得经营商用

天津市国土房管局日前表示，在已出台的政策法规中，并没有明确限制限价商品房出租的条款。因此，限价商品房出租并不违规。同时，根据我国《物权法》规定，出租后使用人不能更改房屋用途，用于经营或商用。

2008年市政府印发的《天津市限价商品住房管理暂行办法的通知》明确提出，“限价商品住房购买人在交纳契税满5年后方可上市转让（继承除外）。房地产权属登记机构办理限价商品住房转移登记时，在登记簿及权属证书的记事栏上分别记载‘限价商品住房’字样和准许转让日期，即购买人交纳契税满5年的日期。”

天津：扩大限价房申请范围

天津市国土房管局日前表示，将进一步扩大住房保障政策覆盖范围，放宽“三种补贴”（廉租住房实物配租补贴、廉租住房租房补贴、经济租赁房租房补贴）收入准入条件，扩大限价商品房申请范围，使更多中低收入住房困难家庭受益。

这次扩面内容包括：一是调整重残和双残家庭申请廉租住房实物配租补贴的收入准入条件，由家庭上年人均月收入低于800元（含），调整为家庭上年人均月收入低于960元（含）；二是调整廉租住房租房补贴收入准入条件，由家庭上

年人均月收入低于1060元(含),调整为家庭上年人均月收入低于1160元(含);三是调整经济租赁住房租房补贴收入准入条件,由家庭上年人均月收入低于2000元(含),调整为家庭上年人均月收入低于2200元(含);四是将具有武清区、宝坻区、静海县、宁河县和蓟县非农业户籍,申请时在市内六区、环城四区工作并在市内六区、环城四区连续缴纳社会保险1年以上,且符合本市限价商品住房申请条件的人员,纳入限价商品住房申请范围。

长沙：提高住房公积金贷款门槛

长沙市住房公积金管理中心近日表示,长沙市住房公积金新规定日前正式施行,职工购买第三套及以上住房不能使用住房公积金贷款。

变化主要集中在住房公积金个人住房贷款政策。一是提高了职工申请使用住房公积金贷款须正常缴存住房公积金的年限,由此前规定的6个月变为12个月;二是提高了购买二套房申请住房公积金贷款的门槛,由此前的不限首套房面积,变更为只有当首套房面积在120平方米(含)以下时,才能申请住房公积金贷款,同时首付比例不低于50%,住房公积金贷款利率按同期首套住房个人贷款利率的1.1倍执行;三是停止向购买第三套及以上住房的缴存职工发放住房公积金贷款。

青岛：住房公积金贷款最高限额上调至 60 万元

青岛市住房公积金管理中心近日表示,从2月1日起,青岛住房公积金贷款最高限额进行上调:新建商品房公积金贷款最高限额统一调整为60万元;二手房公积金贷款最高限额统一调整为35万元。在此之前,青岛的公积金贷款政策一直执行2010年开始实施的标准。

具体为:购买新建商品房,原七区最高可贷额度为40万元,原五市最高为20万元;购买二手房,原七区最高可贷额度为25万元,原五市最高为15万元。此次公积金最高贷款限额上调,主要是因为,随着青岛住房公积金扩面工作开展,缴存职工不断增加,归集额持续增长,在流动性风险可控的条件下,加大对缴存职工购买自住住房的支持力度,降低职工购房成本。

广州：试点收购空闲农村宅基地

广东今后将建立转户农民权益保障机制，允许转户农民在自愿基础上通过市场流转方式出让承包地、房屋、合规面积的宅基地并获得财产收益，解除农村劳动力进城落户的后顾之忧。

广州目前存在部分宅基地处于空闲状态，农民已经长期不居住并且空闲的，之前一直没有政策能够使这些宅基地利用起来。为此，广州将探索建立旧宅基地退出补偿机制，使空闲的宅基地通过经济补偿的方式腾空出来，通过政府购买以后再安排给新的农民住房，或者拆了以后腾出指标在其他地区使用，以达到控制用地目的。

东莞：严惩违法用地

在全国对违法用地的高压态势下，东莞将加倍珍惜剩余土地，严控违法用地，防止将仅存不多的“西装面料”裁成“小裤衩”。

今年年初以来的全市违法用地整治工作，整改大限为4月底，届时，凡是验收不过关的镇街或园区有关负责人，将被严厉究责。会议强调，当前，东莞市建设用地总规模已突破43%，剩余后备空间非常有限，更要加倍珍惜，必须严控违法用地，防止违法用地挤占优质项目用地空间。

郑州：公布公租房租金标准

日前，郑州市房管局表示，市物价局、市财政局和市住房保障和房地产管理局已联合发出《关于公布郑州市区公共租赁住房租金标准的通知（试行）》，通知提出，根据地块不同，实行不同的公租房市场租金标准，每月每平方米租金从5元到15元不等。

2012年12月，根据三部门联合下发的通知，公租房租金根据市房屋租赁管理部门提供的住宅租赁市场平均价格，综合考虑郑州市供应对象的支付能力水平确定，实行差别化租金。按照规定，公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整并向社会公布。纳入政府统一管理并面向社会的公租房，承租人要按照规定缴纳租金，政府对租金管理实行租补分离和分级补贴。社会机构和单位建设的公租房用

于解决单位内部职工住房困难的，租金标准由单位参照公租房标准自主确定，政府不再发放租金补贴。此外，公租房持有经营单位与企业约定租金标准用于解决大型企业职工住房困难的，租金标准由双方共同商定，政府不再发放租金补贴。

深圳：5月起商品房预售价格一套一备案

为规范商品房预售价格行为，建立和维护公开、公正、透明的市场价格秩序，深圳市市场监督管理局制定了《深圳市商品房预售价格备案办法》，商品房预售价格备案将从今年5月1日起实行一套一备案。

《办法》规定，房地产开发企业应在商品房预售之前，向房地产开发项目所在地的市市场监管局辖区分局办理商品房预售价格备案。商品房预售价格备案实行一套一备案。房地产开发企业在商品房预售之前，应按照房地产预售许可证核准的商品房套数，一次办理全部商品房预售价格备案。房地产开发企业在商品房预售过程中，价格调整幅度超出最近一次备案价格上下15%（含15%）时，应在调整之前办理商品房预售价格备案变更。

武汉：严格规定购房贷款比例

武汉市住房公积金中心发布消息表示，自3月10日起对武汉市公积金贷款和提取政策做出调整，新规主要涉及，在员工基金贷款额度计算方法的基础上，增加职工住房公积金的缴存时间及缴存帐户余额等技术标准，分别对新参缴住房公积金的职工以参缴6个月以上的职工，以及由异地调到武汉市的职工，实施不同的公积金贷款额度审核方式。

本次政策调整之后对贷款比例也做出了严格的规定，购买首套住房且为一手房，包含商品房、集资房和经济适用房，套型建筑面积在90平米含90平米以下的住房公积金贷款最高比例不得超过所购房屋总价的80%，套型建筑面积在90平米以上的，贷款最高比例不得超过所购房屋总价的70%。对于购买二手房所购的房屋，时间不同，也有不同的规定，所购的房屋的建成时间在十年含十年、十年到20年含有21年、30年以内的贷款最高比率分别不得超过房屋总价的70%、60%和50%。还有一个规定，购买第二套住房且符合武汉市职工家庭住房现有住房建筑面积在140平米以下规定的，贷款的最高比例不得超过房屋总价的40%。

国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知

国办发[2013]17号

2013年2月26日

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

2011年以来，各地区、各部门认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，取得了积极成效。当前房地产市场调控仍处在关键时期，房价上涨预期增强，不同地区房地产市场出现分化。为继续做好今年房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，经国务院同意，现就有关问题通知如下：

一、完善稳定房价工作责任制

认真落实省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和省会城市（除拉萨外），要按照保持房价基本稳定的原则，制定本地区年度新建商品住房（不含保障性住房，下同）价格控制目标，并于一季度向社会公布。各省级人民政府要更加注重区域差异，加强分类指导。对行政区域内住房供不应求、房价上涨过快的热点城市，应指导其增加住房及住房用地的有效供应，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标；对存在住房供过于求等情况的城市，也应指导其采取有效措施保持市场稳定。要建立健全稳定房价工作的考核问责制度，加强对所辖城市的督查、考核和问责工作。国务院有关部门要加强对省级人民政府稳定房价工作的监督和检查。对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的，要进行约谈和问责。

二、坚决抑制投机投资性购房

继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市，要在严格执行《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）基础上，进一步完善现行住房限购措施。限购区域应覆盖城市全部行政区域；限购住房类型应包括所有新建商品住房和二

手住房；购房资格审查环节应前移至签订购房合同（认购）前；对拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。住房供需矛盾突出、房价上涨压力较大的城市，要在上述要求的基础上进一步从严调整限购措施；其他城市出现房价过快上涨情况的，省级人民政府应要求其及时采取限购等措施。各地区住房城乡建设、公安、民政、税务、人力资源社会保障等部门要建立分工明确、协调有序的审核工作机制。要严肃查处限购措施执行中的违法违规行为，对存在规避住房限购措施行为的项目，要责令房地产开发企业整改；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，要责令其停业整顿，并严肃处理相关责任人；情节严重的，要追究当事人的法律责任。

继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策。要强化借款人资格审查，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查，对违反政策规定的，要及时制止、纠正。对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

充分发挥税收政策的调节作用。税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快推进扩大试点工作，引导住房合理消费。税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。

三、增加普通商品住房及用地供应

各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。住房供需矛盾突出、房价上涨压力较大的部分热点城市和区域中心城市，以及前两年住房用地供应计划完成率偏低的城市，要进一步增加年度住房用

地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。加大土地市场信息公开力度，市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划，稳定市场预期。各地区要继续采取有效措施，完善土地出让方式，严防高价地扰乱市场预期。各地区住房城乡建设部门要提出商品住房项目的住宅建设套数、套型建筑面积、设施条件、开竣工时间等要求，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。

各地区发展改革、国土资源、住房城乡建设部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报制度，督促房地产开发企业严格按照合同约定建设施工，加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

四、加快保障性安居工程规划建设

全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。各地区要抓紧把建设任务落实到项目和地块，确保资金尽快到位，尽早开工建设。继续抓好城市和国有工矿（含煤矿）、国有林区、垦区棚户区改造，重点抓好资源型城市及独立工矿区棚户区改造；积极推进非成片棚户区和危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。

强化规划统筹，从城镇化发展和改善居民住房条件等实际需要出发，把保障性安居工程建设和城市发展充分结合起来，在城市总体规划和土地利用、住房建设等规划中统筹安排保障性安居工程项目。要把好规划设计关、施工质量关、建筑材料关和竣工验收关，落实工程质量责任，确保工程质量安全。要合理安排布局，改进户型设计，方便保障对象的工作和生活。要加大配套基础设施投入力度，做到配套设施与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用，确保竣工项目及早投入使用。

加强分配管理。要继续探索创新保障性住房建设和管理机制，完善保障性住房申请家庭经济状况审核机制，严格准入退出，确保公平分配。加大保障性安居工程建设、分配和退出的信息公开力度。严肃查处擅自改变保障性安居工程用途、套型面积等违法违规行为。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。要加强小区运营管理，完善社区

公共服务，优化居住环境。

五、加强市场监管和预期管理

2013年起，各地区要提高商品房预售门槛，从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可管理，引导房地产开发企业理性定价，稳步推进商品房预售制度改革。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。各地区要切实强化预售资金管理，完善监管制度；尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。各地区要大力推进城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度，到“十二五”期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。

加强房地产企业信用管理，研究建立住房城乡建设、发展改革、国土资源、金融、税务、工商、统计等部门联动共享的信用管理系统，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。税务部门要强化土地增值税的征收管理工作，严格按照有关规定进行清算审核和稽查。住房城乡建设、工商等部门要联合开展对房屋中介市场的专项治理工作，整顿和规范市场秩序，严肃查处中介机构和经纪人员的违法违规行为。有关部门要加强房地产开发企业资本金管理，加大对资产负债情况的监测力度，有效防范风险。

各地区、各有关部门要加强市场监测和研究分析，及时主动发布商品住房建设、交易及房价、房租等方面的权威信息，正确解读市场走势和有关调控政策措施，引导社会舆论，稳定市场预期。要加强舆情监测，对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清。对诱导购房者违反限购、限贷等政策措施，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者的企业、机构、媒体和个人，要进行严肃处理。

六、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制

各有关部门要加强基础性工作，加快研究提出完善住房供应体系、健全房地

产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架，推进房地产税制改革，完善住房金融体系和住房用地供应机制，推进住宅产业化，促进房地产市场持续平稳健康发展。

分所业务动向

上海、广州分所

——广深港铁路深圳段地下空间商业开发专项服务

2013年3月12日，大成深圳分所向广深港客运专线有限责任公司就“广深港客运专线福田站交通枢纽”地下空间商业开发专项法律服务分别递交了《关于广深港客运专线福田站商业开发之法律意见书》和《关于广深港客运专线福田站地下空间商业开发模式之建议书》，该法律成果得到了广深港公司的充分肯定。

2012年10月16日，由大成深圳分所高级合伙人孙飞律师、上海分所高级合伙人莫非律师组成的律师团队正式与广深港客运专线有限责任公司就“广深港客运专线福田站交通枢纽”地下空间商业开发专项法律服务正式签约。大成律师将为该项目提供的专项法律服务内容涉及：政策法律咨询、经营性建设用地使用权的取得、开发模式建议及咨询，以及地下空间的连通事宜等。

广深港高速铁路深圳段由铁道部与广东省政府出资组建的广深港客运专线有限责任公司进行开发与建设，该标段总投资约人民币52.2亿元，计划2014年底交付使用。福田站作为连接内地与香港的门户与窗口，总建筑面积14万平方米，是目前国内最大规模的地下火车站，该站将与深圳地铁第1、2、3、4、11号线汇集。建成后的福田站及其商业配套，将成为中国具有深港特色、时尚化、国际化、高品质的大型地下火车站及商务活力中心。

大成本次提供的综合交通枢纽地下商业开发专项法律服务，对于大成在城市基础设施建设、地下空间商业开发领域谱写了新的篇章，为大成律师开拓该领域的专业服务起到了积极的作用。

南宁分所

——中国-马来西亚钦州产业园项目

中马钦州产业园区是中马两国政府合作的第一个产业园区，是我国继中新苏

州工业园区、中新天津生态城之后的第三个两国政府合作园区。2012年3月26日，中国国务院正式批准设立中马钦州产业园区。2012年4月1日，温家宝总理和纳吉布总理亲赴钦州共同出席开园仪式，并为园区奠基。中马钦州产业园区设在钦州市，毗邻钦州保税港区 and 国家级钦州港经济技术开发区，距钦州保税港区5公里，距钦州中心城区15公里，距广西首府南宁100公里。园区规划面积55平方公里。按照“政府搭台、企业运作、项目带动、利益共享”的原则，园区开发实行政企分开，由中马双方企业合资组建园区开发公司，中方占51%，马方占49%。合资公司由钦州市开发投资集团公司、广西北部湾国际港务集团公司以及马来西亚常青集团、实达集团等组成，负责园区“七通一平一绿”等基础设施开发。

2012年10月，南宁分所高级合伙人滕华律师受聘担任中方公司法律顾问和谈判小组中方主谈律师，参加中马钦州产业园区对外谈判工作，就合资公司组建、园区合作开发、土地征拆、基础设施建设等一系列问题，与马来西亚企业进行谈判，还负责园区日常的基础设施建设、土地一级开发等法律顾问服务。

长春分所

——提出土地收益保证贷款融资模式

2012吉林省人民政府为落实中央一号文件，出台了《关于进一步强化金融服务“三农”发展的指导意见》，提出了扶持农业发展和农民致富的新课题。长春分所高级合伙人高树成律师研究农村土地承包已有多年，应省金融办邀请，高律师参加了2012年5月召开的专家研讨会。

根据《农村土地承包法》允许土地承包经营权转让、转包、出租的规定，结合让与担保的理论，高律师提出建立一个农民融资的平台即“物权融资公司”，让有贷款需求的农民将土地承包经营权转让给该平台，平台受让获得土地承包经营权的同时，一方面将土地承包经营权再转包给农民，使农民对转让的土地持续享有耕种权，以保障农业生产和农民有稳定的收入，增进农村稳定与和谐；另一方面给银行出具担保函，承诺为农民贷款提供连带责任的担保。银行见到担保函后，放心与农民签订贷款合同，发放贷款，以拉动内需盘活金融资金促进农业发

展和农民致富的“土地收益保证贷款”方案。

高律师还就农民融资平台“物权融资公司”的资格条件、融资运行的流程及可能产生的风险防范做出了进一步的设计构想与论证,明确提出这个农民融资平台不能是机关、事业单位,必须是经依法注册登记的有限责任公司,且经营范围中应含有种植业。

2013年吉林省将展开全面试点,预计贷款额度100个亿,将成为吉林农村贷款的主要品种。

南昌分所

——南昌铁路局《中国土木工程十大法律风险》培训

南昌铁路局是隶属于铁道部的大型国有运输企业,也是中国铁路史上第一个实施跨省直接管理站段的铁路局,为“中国企业500强”之一。管辖江西、福建两省全部铁路和湖南、湖北省部分铁路,总管辖铁路里程7236.056公里。其中京九、沪昆铁路处于全国“八纵八横”的路网主骨架中。拥有全国路网性向塘西、鹰潭区域性两个编组站。

应南昌铁路局邀请,南昌分所王福春律师结合建设工程多年办案经验深入浅出讲授项目法律风险管理原理,工程承包、构件买卖、设备租赁等合同风险管理,征地拆迁补偿、拖欠农民工工资、工程重大质量安全事故等重大社会稳定危机风险管理,贿赂罪、串通投标罪等刑事法律风险管理四大模块法律实务。来自国家重点工程向西编组站、南昌站、赣州站改造扩建,以及沪昆客专上饶站新建四个项目的指挥长、工程部、安质部、计财部长及部分承包方中国铁建的项目经理等参加了培训。

联系我们

内部文件 仅供交流



地址：北京市东城区南大街 3 号国华投资大厦 5 层/12 层/15 层

邮政编码：100007

电话：010 -58137799

传真：010 -58137788

网站：<http://www.dachenglaw.com/>