

目录

Contents

业界动态 1

土地热潮蔓延至二三线城市	1
七成地产企业半年报业绩预增	3
“限购令”难管预期	5
银行钱荒波及房地产	6
房地产行业分化加剧	7
地价与房价“齐飞”	10
养老地产市场潜力大	12
房地产调控政策屡次失灵	13
房地产市场依然“高烧”未退	15
房企角色转变新机遇	16
上半年楼市“不为所动”	18
保障房违规分配井喷	19
央行调整利率旨在楼市调控	21
“住宅产业化”瓶颈待破	25

时事评论 30

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 7 期

北京大成律师事务所
房地产与建设工程部
2013 年 7 月

“淘金热”折射投资隐忧 30

楼市“差了钱”才能控房价 31

房产税改革应最大限度考虑公平 32

写字楼市场需因地制宜 33

流动性紧张余波冲击 38

业内看好国内家居产业 39

城镇化不能仅考虑“钱从哪来” 40

处理小产权房关键在土地制度改革 41

楼市调控坚决去投资化 46

土地市场乱象丛生 47

房地产再融资开闸预期强烈 49

楼市限购拆了婚姻的墙 51

政策动向 56

国务院：发布“金十条”严控房地产融资风险 56

国务院：征地拆房信息将可查询 56

国务院：5年内将改造各类棚户区 1000 万户 57

证监会：贯彻国务院有关房地产调控规定 57

四川：公租房拟可转化为共有产权房 58

安徽：非农占地“先补后占” 58

河南：郑州实施住房保障卡制度 58

北京：今年土地储备规模总量 2800 公顷 59

上海：居住证实行积分制 60

广州：土地增值税预征率不变 58

重庆：规范房企项目开发 58

法规附文 64

关于做好《电子招标投标办法》贯彻实施工作的指导意见 64

分所业务动向 72

南昌分所 72

——为江西鄱阳湖融资租赁公司两亿土地抵押权提供专项服务 72

南昌分所 72

——担任政府代建项目争议评审专家 72

上海分所 73

——为月星环球港项目提供建设阶段专项服务 73

联系我们 78





业界动态

• 土地热潮蔓延至二三线城市 •

下半年或全面升温

5 月开始，一线城市土地市场迎来一波竞拍热潮，地王接连不断，总价单价纪录相继被打破。6 月以来土地市场热潮呈现向二三线城市蔓延的趋势，南京、珠海等城市相继爆出高溢价地王。而地价与房价的“面粉、面包”效应，使得下半年房地产调控完成控制房价涨幅目标的难度明显加大。

► 二三线城市频现地王

在 5 月下半月一线城市纷纷爆出地王后，进入 6 月份以来，部分二三线城市也连续出现天价土地，土地市场的热度蔓延到这些城市。

6 月 18 日，珠海横琴一宗商住用地现场竞价，最终以底价 5.24 亿元成功出让，竞得人为珠海大横琴人才公寓建设有限公司。该地块以 6800 元 / 平方米的楼面价刷新今年珠海成交单价“地王”记录。6 月 19 日，南京土地拍卖市场迎来年初以来最大规模的土地交易。在当天举行的 7 宗地块竞拍中，备受关注的仙林湖退地、编号为 G25 的二类居住用地引来 8 家房企的争抢，经过 66 轮鏖战，最终被金地集团以 28.7 亿元拿下，溢价率 75%，仙林湖退地成为单价“地王”。

业内人士分析，随着“新国五条”的影响逐渐消退，房屋交易市场回暖，一线城市的高价地同样释放出向好预期，土地供应开始增加，市场出现回暖。

► 一线城市热度依旧

在二三线城市土地市场升温明显的时候，一线城市制造高价地块的趋势也没有减弱。

6 月 9 日，在广州第六次土地出让拍卖会上，再度诞生目前为止的今年广州总价地王。深圳房企佳兆业联合广州裕瑞房地产开发有限公司以 45.6 亿元的价格拿下广州南玻巨无霸地块。6 月 18 日，恒大在广州白云配件厂地块的竞拍中胜出，拿地价格高达 23.09 亿元，并需配建 5.24 万

平方米保障房，楼面价为 24997 元 / 平方米，已经超出周边的二手房价格。而就在当日，广州再度挂牌出让 4 宗位于海珠、天河两个热门区域的地块，总出让起始价达 31 亿元。在北京，6 月 19 日新推出一宗朝阳区孙河乡地块，该地块建设用地面积 7.54 万平方米，起始价高达 15.8 亿元，折合起始楼面单价为 1.93 万元 / 平方米。

► 房企拿地积极性高涨

与此前一线城市“独领风骚”不同，近期土地市场的热潮开始蔓延至二三线城市。分析人士认为，调控政策效应递减，大型房企的拿地策略由“收缩”变为“扩张”，更多城市的土地市场被激活。

中原地产市场研究部总监张大伟分析，在“新国五条”落地力度低于预期的情况下，楼市整体依然延续此前的高温热度，购房者、开发商对市场的判断再次出现明显的一致看涨。房企资金全面好转，拿地做多积极性高涨。国家统计局的数据显示，今年 1-5 月，房地产开发企业到位资金同比增长 32.0%，同期房企土地购置面积下降 13.1%。这意味着开发商的土地饥渴将在未来释放。另一方面，房地产业正处在加速“洗牌”的时期，土地购置被视为影响今后市场规模的关键因素，无论大型房企还是中小房企均希望扩充土地储备。

► 需警惕传导效应

多家机构的分析认为，在当前的政策环境下，土地市场的回升态势还将延续，且范围有扩大之势。从下半年开始，土地市场将全面升温，同时地价将面临较大的上涨压力并助长未来房价上涨预期。

中原地产市场研究部总监张大伟表示，房企资金全面好转，拿地做多积极性高涨。无论一线城市还是二三线城市常有大规模的推地现象，房企积极拿地、土地价格上涨，成交上涨又使得房企竞争土地积极性大涨，最终土地溢价上升。

而土地市场与楼市的双向传导效应也在显现。国家统计局公布 2013 年 5 月新建商品住宅价格变动情况显示，70 个大中城市中，价格环比下降的城市只有 3 个，持平的城市有 2 个，上涨的城市则有 65 个。环比价格上涨的城市中，涨幅最高为 2.9%。这也是自 2012 年 6 月 70 大中城市新房价格止跌后连续第 12 个月环比上涨。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为，全国北上广深四个一线城市前

5 个月土地出让金 1411.8 亿元，同比增 3.5 倍，充分显现出房企资金面好转，品牌房企开始积极拿地“换仓”布局下一轮市场发展机会的趋势。土地价格上涨，“面粉”价格贵，也就意味着房价难改继续上涨预期，而这无疑加大了房价调控目标完成的难度。

• 七成地产企业半年报业绩预增 •

产业链公司均受益

2013 年度行将过半，房企半年报披露将在 7 月拉开大幕。地产产业链的持续回暖或将为多数上市房企及建筑、装饰等相关产业的公司带来靓丽业绩。因此业内人士表示，随着楼市调控力度趋紧，曾经悲观估计房地产在二三季度会遇到冰冻期，但实际的市场情况没有想像的那么悲观。

► 七成房企业绩预增

在传统房地产开发与经营领域，18 家上市房企已公布业绩预告。其中，13 家公司预增且增幅均在 30% 以上，占比超七成；8 家预计涨幅将超过 100%，包括深物业 A、宜华地产、粤宏远 A、嘉凯城、世荣兆业、滨江集团、南国置业、世联地产等，主要原因是可结转收入同比大增。

其中，滨江集团因报告期内精装修项目城市之星结转交付，公司预计上半年实现净利润 5.96 亿元至 7.66 亿元，同比增长 600% 至 800%；深物业 A 因“深物业·彩天怡色”项目在报告期达到结转收入条件，公司预计上半年净利润同比增长 174% 至 205%；南国置业也因可结转项目销售收入较去年同期大幅增加，预计上半年净利润同比增长 692.49% 至 956.65%。同时，嘉凯城预计今年上半年将实现扭亏为盈，净利润可达 2000 万元左右，公司去年同期净亏损 3.28 亿元。嘉凯城表示，扭亏主要受益于半年度结算的项目较去年同期增加，导致可确认的销售收入增加、同时确认项目转让收益。

需要说明的是，并非所有房企的业绩大涨都源于行业回暖，资产处置也对个别公司的业绩产生了直接影响，除上述世荣兆业之外，还有粤宏远 A 等公司。

► 产业链公司均受益

在房地产行业复苏的推动下，建筑、园林、装饰等产业链上下游公司的业绩表现均十分可喜。据上证报统计，在 16 家披露上半年业绩预告的土木工程建筑业上市公司中，11 家预增，3 家持平；另外，有 6 家装修装饰业公司披露上半年业绩预告，其中 5 家预增。

土木工程建筑业上市公司又可分为专业工程类和园林类。其中，专业工程类公司整体业绩平稳增长。中工国际、宏润建设等业绩增长超过 20%；中国中冶预计上半年可实现扭亏为盈；宁波建工预计盈利增幅高达 70% 至 100%，不过主要是因公司重组后，将市政集团业绩纳入其合并利润表所致。

相比之下，园林类上市公司东方园林、普邦园林、棕榈园林的预增较为明显，三者预计净利润最大增幅分别为 50%、55% 和 20%。东方园林今年上半年继续坚持市政园林项目为主的发展战略，合同签约量进一步增加，同时生态、苗木板块开始贡献利润，公司预计上半年实现净利润 3.16 亿元至 3.64 亿元，同比增长 30% 至 50%。与之类似，普邦园林上半年的签约合同也实现了快速增长，公司预计上半年实现净利润 1.54 亿元至 1.91 亿元，同比增加 25% 至 55%。此外，装修装饰业公司的整体业绩也十分抢眼。洪涛股份、金螳螂、广田股份、亚厦股份、瑞和股份的最大净利润涨幅在 30% 至 65% 之间。

► 二季度楼市好于预期

除了已经预告业绩的企业外，另外一些不曾预告业绩的大型龙头房企，其上半年业绩更值得关注。从万保招金等企业前 5 个月数据看，龙头房企上半年业绩也将出现普遍增长。

数据显示，今年前 5 个月，万科累计实现销售面积 604.8 万平方米，销售金额 701.8 亿元，同比分别增长 25.97% 和 42.58%。保利实现签约面积 460.43 万平方米，同比增长 49.76%；实现签约金额 513.37 亿元，同比增长 47.6%。在港上市的中海、世茂股份、龙湖、恒大、碧桂园等，都呈现出不同程度的增长。中海 5 月实现销售额 128.1 亿港元，前 5 月累计实现销售额 648 亿港元，已完成全年销售目标的 64.8%。大型房企的滚滚收益，在经济基本面尚未全面回暖的中国市场，可谓独树一帜。

某房企高层表示，上半年房地产企业主要受益于一季度的火爆行情，到了二季度，虽然环比有大幅下降，但多数企业同比依然上涨。在今年 4 月，

曾经悲观估计房地产在二三季度会遇到冰冻期，但实际的市场情况没有想像的那么悲观。对于下半年楼市走势，房地产企业似乎并不悲观。世茂集团副总裁蔡雪梅表示，下半年国内房地产市场压力将增大，不排除有更严格的调控措施出台。同时，银行的流动性也会趋紧，这将对房企的销售和资金产生一定压力。尽管如此，公司今年拿地预算仍高达 250 至 300 亿元，准备在长三角、环渤海和福建等地扩充土地储备。

• “限购令”难管预期 •

房产税推开或迎来契机

在“新国五条”出台不到三个月之际，市场已迫不及待地出现反弹。多数分析人士认为，在行政手段仍是一线城市调控主流的情况下，楼市调控政策急需重估。虽然限购、限价等政策短期内难以退出，但以房产税为代表的长效手段已迎来最好的出台时机。

► 调控效果再度落空

在 5 月 70 大中城市的房价变化中，一线城市的全面上涨颇有些令人意外。多数市场人士看来，虽然 70 大中城市中，5 月房价上涨的城市比上月有所减少，但仍有 65 个城市房价上涨。北京某知名房地产开发商表示，全国房价已经长期处于上涨通道中，虽然近期涨幅趋缓，但上涨态势短期内仍不会改变。多数机构将房价上涨归咎为政策执行的不到位。摩根大通中国首席经济学家朱海斌表示，地方实施细则整体上并没有预期般严厉。除北京外，大部分地方政府规定房价涨幅不得超过实际可支配收入的增幅（8%-10%），20% 的所得税政策几乎没有体现在地方细则中。链家地产亦认为本轮调控效果明显不及 2011 年。5 月市场下行趋势并不如 4 月显著。目前需求规模较大，新政的出台仍不足以扭转市场长期乐观的预期，市场在经过短期调整后，仍会保持上升趋势。

► “限价令”难管理预期

与以往的调控政策相比，行政手段更早地表现出了“副作用”。以北京为例，由于担忧新房预售阶段的价格管控，京城不少项目推迟入市时

间，导致供应大幅减少。直到进入6月，北京的新房供应才缓慢恢复，但市场需求已大量积压，房价上涨预期强烈。包括“限价令”在内，行政调控手段虽然能暂时控制房价涨幅，但其在管理预期方面的效果，则被普遍看低。中原地产研报认为，按照目前大部分城市的调控力度，虽然房价大涨的可能性降低，但市场上的恐涨预期并未改变。购房者、开发商对市场的判断再次出现明显的一致看涨现象，市场存在再次失控的风险。

► 楼市政策效果待估

梳理近年来的房地产调控史，“短期有效、中期淡化、长期上涨”的逻辑始终存在。从“新国五条”出台后两个月的数据指标和市场表现来看，房价似乎仍然难以走出“越调越涨”的怪圈。阳光壹佰置业集团常务副总裁范小冲认为，在当前我国处于城市化加速的特殊历史阶段，人口城市化、经济高速增长、货币超发等因素，决定了房价还将在一段时间内维持上涨。从调控政策上看，仍有需要调整之处。真正值得期待的，则是以房产税为代表的税收政策微调。不少观点认为，在房价上涨压力较大的情况下，房产税试点扩围迎来了最好的时机。在总结上海、重庆试点的基础上，应加快房产税试点的扩围步伐，通过房产税来调整市场供需。

• 银行“钱荒”波及房地产 •

多家中小银行取消首套房贷优惠

目前银行资金紧缺的影响正逐步传导至房地产行业下游，多家中小银行已取消八五折购房利率优惠。业内人士表示，银行普遍收紧购房贷款利率将使得下半年开发商的销售面临挑战，各房企需要在销售策略上作出调整。

► 银行业闹“钱荒”

众银行手头紧张，到处闹钱荒，但“央妈”却十分淡定。近日，针对银行间市场流动性骤紧的局面，央行办公厅下发《关于商业银行流动性管理事宜的函》。文件认为，当前，我国银行体系流动性总体处于合理水平，但由于金融市场变化因素较多，且临近半年末重要时点，客观上对商

业银行流动性管理提出了更高的要求。央行要求金融机构要继续认真贯彻稳健货币政策，切实提高风险防范意识，不断提高流动性管理的主动性和科学性，继续强化流动性管理，促进货币环境稳定。交行首席经济学家连平表示，切不要将当前货币市场资金紧张和利率高企的现象解读为货币政策趋紧。近日高层释放出来的信息应该是货币政策既不会大幅放松，也不会明显收紧。

► 多家银行上调购房贷款利率

中信银行一位信贷经理表示，中信银行总行近期要求，除了北京、上海外的所有城市分行禁止发放基准利率以下首套房购房贷款，上海分行也发布相关文件，全面取消八五折的购房贷款利率优惠。现在上海、北京的客户如果想得到八五折的购房利率唯一途径是成为银行的理财贵宾，需要在中信银行月均存款达到50万以上。中原地产市场部研究总监张大伟也指出，现在北京首套房贷款，小部分银行已经开始执行基准利率，原先占主流的8.5折优惠已经变少了，一般而言是上浮至9折。因为代理不少新盘，银行收紧贷款很快就能传导到代理行。但链家地产分析师张旭认为，虽然有银行上调首套房贷利率，但是目前依然有包括国有商业银行，股份制商业银行以及外资银行在内的5家左右的银行仍提供首套房8.5折利率，购房者不必因此恐慌。

► 下半年开发商承压

业内的共识是，房地产行业作为资金密集型行业，明显受制于市场流动性，银行资金一旦开始变紧，其影响也势必会向房地产行业传导。一位券商研究员表示，银行的资金向来都是前松后紧，下半年贷款额度会逐步趋紧，所以购房贷款利率上调是正常情况，但是对于开发商来说，个人房贷政策收紧必将影响到房地产市场下半年的需求。中国指数研究院研究总监陈延彬也认为，从今年的需求来看，主要还是以首次置业和首次改善为主，这部分人群对于信贷和利率较为敏感，所以市场上的资金一旦收紧确实会对开发商的销售造成一定的影响，开发商就得调整销售策略以应对这种情况。

• 房地产行业分化加剧 •

中小房企四处突围遇转型之惑

今年上半年，在大牌开发商高歌猛进之时，一部分默默无闻的中小企业正经历着残酷的行业洗牌。专家表示，目前一线房企尚且为资金发愁，而中小规模企业资金是扼住他们继续存在的资格，因此部分试水者开始跟随大型房企的步伐，打起了赴港上市的主意。但中小房企受自身条件所限，开发的项目品质总体不高，也无法实现规模经济，而这正是大房企所追求的模式。这不意味着他们无法在夹缝中寻得生存空间，中小房企仍有突围的机会。

► 行业分化加剧

2013年，楼市的持续回暖并没有给所有开发商都带来福音，反而引得整个行业分化加剧。这边是规模房企份额不断做大，另一边却是中小开发商在巨头的阴影下举步维艰。一部分开发商困难以为继只能选择“放手”，变卖资产成为了他们“留得青山在”的无奈之举。

近期，此类消息不绝于耳。金都房产为缓解资金压力把旗下高尔夫艺墅项目出让给融创和绿城，盛高置地在接连卖地、卖项目后最终把壳资源都卖给了绿地。以上并不是故事的全部，如今正有不少房企准备在变卖家当后退出房地产行业。

万好万家表示，因房价、地价的持续走高，房地产行业逐渐成为一个寡头垄断的行业，中小型房企生存困难，所以房地产、酒店业向矿产行业和第三方支付产业转型。与其相类似的是，绿景控股也已明确未来的转型方向，即在经营范围中增加项目投资、矿产资源开发，力求逐步退出房地产行业。

市场人士分析，如果“钱荒”影响持续，从长期来看，对于以银行贷款为主要融资来源的中小房企是个考验，引发这部分开发商在下半年“降价跑量”是完全有可能的。但对于大开发商而言，由于在今年上半年房子卖得不错，资金得以有效回笼，加之它们拥有更加丰富的融资渠道，应对变化的能力也更强，市场分化可能加剧。

► 房企资金或是关键

万科掌门人王石曾表示，将来的房地产市场，没有几千亿的融资平台，你只是一个打工的。一线房企尚且为资金发愁，中小规模企业自然不会好

过，资金扼住的是他们继续存在的资格。在销售业绩不佳和信贷途径不畅的局面下，一部分试水者开始跟随大型房企的步伐，打起了赴港上市的主意。

今年以来，尽管有绿地、万达等龙头房企陆续赴港征战资本市场，但这再也不是巨头们的独角戏，中小房企正成为其中的生力军，他们对融资的渴求丝毫不亚于第一阵营的大象。朗诗，金轮天地、五洲国际等内地中小房企也都于年内成功登陆香港资本市场，而这或许只是一个发端，有消息称目前此类想法的开发商并不在少数。

中小房企坚决寻求上市，其间自有“榜样”的力量。不用提那些行业巨头频频发债为市场搏杀提供了多么强有力的支撑，单就是“黑马”佳兆业今年以来在港融资逾80亿元，并屡屡击败强手将优势地块高价收入囊中，就足够让观望者羡慕好一阵子了。天津财经大学经济学院副院长丛屹表示，中小房企寻求上市无可厚非，但融资不应该成为他们的最终目的，虽然可解一时之困，却不一定能够保证企业的生存。从根本上，企业还是应该围绕“产品创新”狠下功夫，如果没有这一内核，即使融资再多也仍然没有用武之地。况且，如果房企不能清楚地告诉投资者自身优势何在，投资预期无法得到确认，融资恐怕也不会是一件容易事。

► 中小房企四处突围遇转型之惑

优者胜，劣者汰，房地产行业新一轮的自我调整正在激烈地进行。天津财经大学经济学院副院长丛屹认为，如今中小房企的竞争优势正在逐渐失去，他们开始被挤出市场。

丛屹指出，对开发商来说，并非每一幅土地都能赚到钱。但有价值的土地又都炙手可热，优质地块往往需要经过多轮竞价才能入手，因此它们中的绝大多数都是被大房企垄断的，高额的地价，中小房企根本无法望其项背。中小规模开发商正在面对诸多经营难题，融资渠道明显收窄，融资成本大幅升高也是其中的关键问题之一。同时，中小房企受自身条件所限，开发的项目品质总体不高，也无法实现规模经济，而这正是大房企所追求的模式。

但丛屹表示，虽然困难重重，但不意味着他们无法在夹缝中寻得生存空间，中小房企仍有突围的机会。对此他给出了建议，抱团取暖是可以尝试的方法，这样做就是为了突破大房企的垄断，赢得突围机会。而在住

宅开发门槛被抬高的今天，中小房企也可以适度进入产业地产、商业地产等领域寻求转型。更重要的是，企业在经营中必须敢于尝试创新，从而明确定位，形成鲜明特色。比如，开辟适合自己的独特融资渠道；在大盘开发能力不足的情况下打造客群明确的特色产品等。

• 地价与房价“齐飞” •

2013年已过半，回顾上半年楼市，尽管有新“国五条”政策沉重打击，楼市经历了3月成交井喷和4月的低潮，但楼市“高烧”依旧未退。楼市真的陷入“越调越涨怪圈”？答案现在无从知晓，但目前的房价数据仍显示，未来房价上涨的压力依然严峻。

► 政策新国五条重磅出击

2013年伊始，昆山、东莞、金华等城市先后出台了下调住房公积金贷款额度的通知，这部分城市住房公积金贷款政策频频收紧，而这也引发市场对楼市调控加码的种种猜测。

2月20日，国务院部署楼市调控五大措施全文发布，“新国五条”重磅出炉。其要求各直辖市、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。一季度末，是“国五条”细则中给出的地方执行细则出台时间的大限。大限的倒数第二天，北京落实“国五条”的地方细则出台。这个被称为“国五条”细则升级版的地方新政明确规定，自3月31日起，京籍单身人士限购一套房，出售非唯一住房征收20%个税。与此同时，北京公积金“认房又认贷”政策严格执行。

然而除了北京之外，其他城市新政细则被疑有“兑水”之嫌。广州、深圳等多个城市都公布了房价控制目标，但新政细则并未提备受关注的20%个人所得税征收细节。相比严格征收20%个税的政策，房价控制目标留给地方的博弈空间更小，但有效执行的难度更高。有业内人士指出，如果考核和问责机制不建立落实，房价调控目标仍然没有太大的意义。

► 市场楼市成交跌宕起伏

从2012年年底，一轮楼市暖冬行情逐渐袭来，进入2013年1月，

尽管历来是楼市淡季，但这并未妨碍房价继续回暖。数据显示，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。多家大型房企在2012年再创销售业绩新高，并对2013年楼市表现出乐观预期。

此背景下，调控新政出手。2月20日国务院公布的新“国五条”开启了2013年房地产调控的大门，在各地尚未出台相应落实细则的情况下，相当一些地方二手房市场出现“抢搭末班车”效应，交易量出现“井喷”。伴随“国五条”细则的出台大批购房人在“二手房转让按差额计征20%个税”的政策推动下，新房市场也开启了热卖状态。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔认为，3月楼市成交持续向好，除了此前楼市热销的惯性使然，政策主导下的恐慌需求集中释放，无疑是助推楼市频创高位的主要因素。

随着3月的结束，全国楼市此前一段成交量的狂飙突进也如期告一段落。但市场仅仅在政策初期承受短暂打击，之后迅速走出观望情绪。

以上海为例，相比3月份由“末班车效应”造成的成交天量，上海4、5月两月新房月成交量几乎都遭“腰斩”，但在均价方面，房价涨势难挡，4月上海新房成交量同比仍涨4成。多项数据表明，近几月全国房价依旧上升，但涨幅有所缓解。

但值得注意的是，北京、广州、深圳等各地频繁出现地王抬头迹象，楼市似乎已对传统调控手段有了免疫力。

► 未来房价上涨的压力依然严峻

近日，地王接连不断，对于土地市场如此火热的原因，业内人士普遍认为是房地产企业对后市的预期乐观，同时手上并不缺钱。

面对房价的不断上涨和开发商炽热的拿地热情，业内人士更为关心下半年的楼市走势。6月20日，亚太城市房地产业协会会长谢逸枫在微博上预测称：下半年楼市总体面，高位盘整，稳中有升，价量齐涨。土地总体面，火中加热。调控总体面，不加码不放松，稳中微调，调中收紧。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为，目前国内的流动性总体较充裕。即使下半年市场流动性稍微收紧，仍然不会出现大范围的“以价换量”的“降价潮”。

北京理工大学房地产研究所所长周毕文表示，目前，不论是同比还

是环比，房价上涨的趋势都没有改变。不断增加的刚需购房、根深蒂固的买房置业观念、租房成本压力增加以及高价地频出，使得楼市的普涨在今年仍然是一个趋势。

• 养老地产市场潜力大 •

作为一种新兴的、更符合现在老年人需求的养老产品，养老地产逐渐成为了老年人的新选择、企业的新商机。不过，看似正在繁荣发展的养老地产市场实际上却暗藏大量名目繁多的“吸金”花样，原本冲着低廉的租金或售价去关注养老地产项目的老年人可能正一步步踏入借养老炒作的陷阱。

► 养老地产市场潜力大

据不完全统计，目前我国有 90% 的老年人选择居家养老，约 7% 的老年人在社区享受日间照料和托老服务。总量逼近 2 亿人的中国老年人，尤其是其中 7% 愿意选择居家养老的老年人，对于养老地产投资商来说，无疑是一块难以割舍的蛋糕。近年来，不少企业先后进军或涉足养老地产，证明了该领域确实存在着丰厚潜在利益。据粗略统计，目前全国已有 23 家左右大、中型房企高调进军养老地产。此外，从去年年底起，泰康人寿和合众人寿也先后正式对外宣布，销售与养老保险产品挂钩的养老地产。不过，随着养老地产被越来越多的人所了解，养老地产并未真正满足大多数老年人的住房需求、老年社区中住着大量年轻人等问题也为愈发火爆的产业带来了一丝尴尬。

► 养老地产或名不副实

虽然养老地产需求旺盛、产品种类层出不穷，但伴生的问题也显而易见。目前养老地产纷繁复杂的产品种类和各种各样为吸引消费者而打出的噱头，背后其实存在着诸多风险。另外不论是租赁还是购买的养老住宅、养老公寓，虽然租金或购房价格普遍低于市场价，但包括会员费、保证金、管理费等各种额外交费项目在内，消费者所付出的费用甚至可能还远高于社会其他公益性质的养老机构或商业地产、租房项目。目前不少养老公寓项目都提供转租服务，若租户既不想退租又不想继续使用，可与开发商一

起协商制定转租方案和价格。对此，有部分中介人士及专家就担忧称，租金远低于目前北京市场租房价格的养老公寓或将因此成为转租中心，使养老之意变的“有名无实”。

► 监管力度须加强

不可否认，现在相关部门对于养老地产的监管力度并不强，开发商创造的种类繁多的高风险收费模式都成为了地产商在“养老”这个看似公益的头衔下吸金的重要手段。北京大学教授陈国强直言，可能有部分项目不仅无法提供养老住宅应有的配套服务，而且还会打着养老地产的旗号去争取较低的拿地成本，养老地产最终沦为了一种宣传策略而非实际产品优势。民进北京市委副主任李焕喜也指出，养老住宅建设与服务，不同于一般的房地产开发，而是一个完整的产业链，涵盖物质保障、照料保障、医护保障等许多方面。由于开发成本较高、运营周期较长，政府在资金、土地、税负、社区建设等方面的政策支持还不够明确，许多养老住宅项目还处于亏损或者微利状态，导致社会资本不敢轻易涉足，至今尚未形成一个比较成熟、可持续发展且能复制推广的商业模式。

• 房地产调控政策屡次失灵 •

或为药劲不小疗效不佳

随着房价的不断上涨，自 2009 年年底开始，中央政府对房地产市场进行了愈来愈严厉的调控。每次，众望所盼调控后价格下跌，然而事与愿违，房价越调越涨，特别在大城市。因此，专家建议为防止房价的一再攀升，应建立房地产调控长效机制。

► 调控政策屡次失灵

2009 年 12 月，为遏制部分城市房价过快上涨，中央政府出台了抑制投资投机性购房、大规模推进保障性安居工程建设的“国四条”。紧随其后，2010 年 4 月 27 日，国务院又发布了“史上最严厉的调控政策”——“国十条”。

严厉的“国十条”几乎涉及了所有能够使用的政策工具。政策出台初期，交易量大幅度下降，价格也有所松动，但经过 4 个多月的观望僵持

后，交易量和房价又迅速反弹。之后，在 2011 年至 2012 年，围绕着“限购”、“限贷”、“限涨”的“新国八条”等新政策陆续出台，连续的调控使房价上涨幅度得到一定遏制，开发商资金也出现紧张。就在大家以为楼市进入寒冬时，奇迹发生了。2012 年 11 月，楼市突现火爆，最终以热销在年终收场。

进入 2013 年，调控新政“新国五条”面世，“国五条”及其各种细则出台后，全国房地产市场仍难看出明显的降温。业内人士称，“国五条”出台，加上有所收紧的信贷，使楼市高烧“微降”，但从成交量和开发商资金链等方面分析，期望房价明显下调几无可能，这让后期调控难度加大。

“国五条”不可谓不严厉，携带个税 20% 的“杀手锏”呈奔雷之势而来，然而，时间过去一个月，到了地方细则出台，就成了“和风细雨”。2013 年上半年，“国五条”的调控效果基本被归纳为一个字：弱。

► 药劲不小疗效不佳

中央政府制定的调控政策，为何每次实施后，总是使房价稳定一段时期后再度上涨？

深入观察，房地产行业问题的根结在于土地。围绕土地，有诸多利益群体在角逐：地方政府通过出让土地增加财政，同时，他们希望地价上涨以增加投资、就业和 GDP……而开发商盼望房价上涨，一方面获取暴利，另一方面土地价格上涨，房价不可能下降。由此可以看出，虽然中央政府有良好的愿望，但其调控政策并未触及问题的根源，所以只能暂时抑制房价，过一段时间后，价格又强烈反弹。

其实，调控政策虽不能根治房地产市场的病，但药劲也不小，为何疗效不佳？专家分析认为，主要因为部分地方政府不希望房价下跌，所以在执行政策时不会真正到位，以致最终瓦解了调控效果。比如各地出现很多化解房价上涨的招数以向上面交差：有的将商品房价格和精装修分开计算，有的将远郊房地产价格纳入统计数据拉低房地产均价，有的暂停高价房预售证发放等等。此外，在统计数据上也有文章可做。

对于房价屡调屡涨的其他原因，内蒙古银行首席经济学家苑德军表示，已有的房地产调控大多带有“应急”性。当房价涨势迅猛时，便紧急出台调控政策，此后便进入“政策真空期”。等到房价进入新一轮上涨，再临时抱佛脚启动新一轮调控。其次，没有把房地产调控问责制落到实处。

中国社科院经济学博士马光远表示，在全国城市房价支撑因素都不同的情况下，“一副药”，“一刀切”的调控本身就是不科学的。从“国五条”出台到现在，对于“国五条”的执行，全国就仅有几个城市。目前存在两种情况：第一种是假调，第二种根本是药不对症。

► 应建立房地产调控长效机制

随着房价的一再攀升，建立房地产调控长效机制的呼声日趋高涨。国家信息中心经济预测部世界经济研究室副研究员张莱楠认为，要培育房地产发展的长效机制，从房地产制度建设入手，建设多层次住房保障体系，不能只靠打压和限制，该交给市场的交给市场，该由政府管的给政府管。

住建部政策研究中心原副主任王珏林指出，目前来看，楼市调控的 3 大基础性工作已初露端倪，即房产税试点扩容、个人住房信息系统全国联网、健全不动产统一登记制度，这 3 大方面将为未来中国房地产调控奠定新格局。

中国住宅及房地产研究会副会长顾云昌指出，长效机制建立，归根结底要通过财税、金融、土地等改革。具体来说，房地产财税方面，要统筹考虑改革方案，房产税是重要组成部分；金融方面，要在供应和需求的杠杆上做文章，差别对待；在土地方面，要打破城乡二元化“壁垒”，并早日整治小产权房。

• 房地产市场依然“高烧”未退 •

在经济增长稳步趋缓的大背景下，房地产市场却再次以“购销两旺”、“量价齐涨”的强劲走势呈现“风景这边独好”的状态。然而房地产泡沫的存在及膨胀不利于经济平稳发展。在国务院将银行存量资金重新分配到更高效的领域、支持实体经济的要求下，控制房地产等过热领域的信贷投放，调整信贷结构成为银行机构的当务之急。

► 房地产市场依然“高烧”未退

“国五条”已推出 4 个多月，北上广深等一线城市落实“国五条”的实施细则出台也有 3 个月了，但“刚需一族”翘首企盼的房价向下的局面却没有出现。对此，内蒙古银行首席经济学家苑德军表示，房地产市场

“量增价升”的运行态势并未改变。开发商的销售表现依然令人吃惊，一线城市的土地出让价格也创出新高，“地王”身影频频出现。整个房地产市场仍存在较强的价格上涨预期。中国社科院财贸所博士高广春认为，从房价收入比、房价租金比、空置率等观察房价的指标看，我国的房价泡沫已经到了十分严重的程度。苑德军指出，我国房地产市场的非理性发展和高得离谱的房价，会影响我国经济增长和社会稳定，其挤压实业投资、掩盖产能过剩、贻误经济转型、抑制消费扩张，同时也在放大金融风险。

► 房地产信贷投放将被压缩

中国农业银行行长张云近期表示，要控制过热的行业和产业，其中就包括房地产贷款。中国国际金融研究所研究员李佩迦表示，从中央“盘活存量、用好增量、支持实体经济”的表态来看，意图十分明确，金融必须服务实体经济，同时进一步挤压房地产信贷规模，减少银行资金的流入。有业内人士提醒，压缩信贷规模的同时，也要切实堵住银行资金流向房地产行业的通道。房地产行业是资金密集型领域，对银行资金的依赖十分明确，过去一段时间收缩房地产信贷的力度足以令房企进一步绷紧资金链，甚至逼其以价换量。但实际情况却是房企资金依然充裕。除房地产企业通过海外融资、积极拓展融资渠道外，银行资金加速流入的情况并未改变。

► 调整信贷结构迫在眉睫

调整已经开始。目前各家银行已开始加大对房地产业中的保障房建设的投入。李佩迦认为，对于房地产市场的信贷支持，也需要“调结构”，调整的方向是，从房屋供给方来看，应重点支持廉租房、公租房等保障性住房建设以及棚户区改造；从需求方来看，应重点支持满足自住的刚性需求。大范围的信贷结构调整已迫在眉睫。一些专家建议，解决这一问题的根本途径就是调结构。在未来宏观经济整体去杠杆、调结构的大趋势下，将信贷资源投向战略重点和新兴产业，加大对“三农”、小微企业、保障房建设等实体经济的金融支持，同时严控“两高一剩”行业贷款，积极稳妥退出房地产贷款、地方融资平台贷款等高风险行业。

• 房企角色转变新机遇 •

工业地产迎未来黄金十年

如果说，住宅开发已经从黄金十年，转为白银十年，那么在新型城镇化的过程中，当开发商的角色由住宅开发商转向城市运营商，房企的未来十年仍然是一个黄金时代。在工业地产领域，这一现象已经体现，但工业地产的发展仍需金融助力。

► 工业地产前景看好

近六七年，海外基金一直对上海核心商圈的商业物业兴趣浓厚，包括 353 广场在内的多个核心位置商业曾被外资数度收购。然而，如今海外基金的收购兴趣发生转移，更多对物流地产产生了兴趣。戴德梁行中国区工业部区域主管苏智渊指出，在今年上半年，他不断收到来自境外基金对于工业地产市场的询问。其中一些海外基金此前从未听到过。这背后，是上海工业物业一系列飘红的数据。今年上半年，上海仓库的供应量整整比去年同期增加了 100 万平方米，但空置率却只有 4.07%。由于供应无法满足需求，目前大量的投资已经开始关注这一领域。很多资金都在购买工业用地盖仓库。目前租金上涨较快的仓库多靠近市中心，一定程度上与电子商务的崛起有关。

► 业主是房企业务核心

开发商转变为城市运营商所带来的机会，并不仅仅来自工业地产的仓储建设板块。在很多领域，开发商们都已经嗅觉到了各种商业机会。虽然戴德梁行的报告称，上海核心商业圈的租金增长已落至低于 1% 的水平，但很多开发商仍然发现了其中的商业机会。业内人士指出，除了体验式的商业地产外，教育地产也有很大需要。过去十年间，上海亲子消费、教育培训消费均出现大幅增长，但眼下能满足这些消费需求的房地产项目数量并不够，还需要大力开发。除了上述领域外，现代农业的开发也被格外看好。目前，绿城、中华企业等都已涉足现代农业的开发，未来有机会在这一领域收取足够的收益。但是，无论开发商瞄准哪些业务板块来发展，都有可能与自己的客户资源产生巨大关联。兰德咨询有限公司总裁宋延庆就曾透露，虽然房企进军的领域会有很多，但都有一个核心，那就是业主。

► 发展仍需金融助力

工业地产往往比住宅更需要融资支撑。随着金融创新的推进，工业

地产可能迎来新的发展机遇。与依靠资金周转的住宅开发不同，成熟的工业地产项目往往由开发商自己持有，依靠长期盈利来获得收益。开发、持有、收租、改造并提升价值，一家房企负责人这样概括工业地产开发思路。但是这样的开发模式资金量需求大、投资期长，需要金融支持。业内人士认为，和实体企业合作，是工业地产的新模式。很多制造业企业早期都是自己拿地建房然后自用，这样的做法会沉淀大量资金，拖累了资产收益率等指标，机会成本较高，需要把自有工业物业盘活成现金，并改善财务表现。如果开发商将这样的土地买入升级之后返租给实体企业，不但盘活了企业的资产，开发商也能够通过改造升值而获益。万通和 TCL 的合作就是采取这样的模式。业内人士认为，如果管理层放开 REITs，对工业地产的发展将是重大利好。

• 上半年楼市“不为所动” •

下半年或再出新政

2013 年已过半，回首上半年楼市表现不但“不为所动”，还呈现“量价齐涨”的局面，调控难度不断加大。有业内人士认为，下半年再出房地产调控政策的可能性很大，有望出现量高价平或略跌的局面。

► 二手房成交量大起大落

2013 年两会前夕，楼市“国五条”重磅推出，其中规定个人出售住房所得 20% 缴个税引来大量关注。受政策影响，上半年二手房交易量一度呈现大起大落现象，新政执行前的 3 月份达到历史最高水准的 43780 套，新政落地后，交易量急转直下，跌至历史低谷的 5212 套。最近三个月，交易量稳步上升，但截至 6 月仍未突破万套，低于调控前水准。据北京麦田房产网签数据监测显示，2013 年上半年，北京全市二手住宅网签总量达到了 9.4 万套，环比 2012 年下半年的网签量上涨了 7%，同比 2012 年上半年同期的网签量更是大幅上涨了 68%。北京二手房房价在“史上最严厉调控政策”之下继续上涨，上半年成交均价约为 2.9 万元 / 平方米，达到历史最高位。但涨幅基本被遏制，已从 1 月份的 5% 回落至 6 月份的 1.5%。

► 房企资金充裕拿地积极

房企大佬年初就曾预判，房地产企业今年的日子比去年好过，事实也证明了这一点。克而瑞信息集团（CRIC）不完全统计数据显示，2013 年上半年全国销售业绩排名前 50 强的房企销售总额为 6972.97 亿元，而 2012 年这一数据则为 5728.58 亿元，同比上升了 21.72%。另一方面，开发商资金充裕，土地市场则持续升温，近期北京、上海等地地王频现，开发商似乎摸透了调控的脉络，再次开始大肆拿地扩张。仅 7 月 3 日一天，京沪两地就同时刷新地王纪录。宏观方面来看，据亚豪机构统计数据，截至 6 月 25 日，2013 年上半年，北京共有 52 宗经营性用地实现成交。其中，住宅用地共成交 30 宗，30 宗住宅土地出让金累计达到 417.88 亿，赶超去年全年的 395 亿元。

► 下半年出调控政策可能性大

面对上半年火热的行情，亚太城市房地产业协会会长谢逸枫表示，下半年，稳健的货币政策与经济稳增长计划的推出及调控转向底的情况下，在城镇化与住房需求推动、土地市场高温、供不应求等众多因素的推动下，房价上涨压力依然较大。房价惯性上涨正“蚕食”调控效力，调控难度不断加大，印证了房价“越调越涨”怪圈一直存在，且短期之内恐无法打破。麦田市场研究部经理张叶松则认为下半年再出调控政策的可能性很大。经过本轮调控，执政层开始转变思路，房地产调控或将延伸至大经济环境，在房价与经济的抉择中，政府政策态度将决定未来房地产市场走势。其目标将会直指房屋过度持有群体，只有房屋供给量超出购买需求，市场才会趋于理性。

• 保障房违规分配井喷 •

呼吁取消“双轨制”

随着保障房建成量的增多，保障房各环节存在的问题也日益突出。不少业内人士认为，大量的公务员“福利分房”和变相侵占保障房，是造成保障房违规分配增多的原因之一。应在严格审查保障房申请门槛的同时，废除公务员福利分房制度，抓紧出台住房保障法及建立保障房建设财政公示制度等实质的住房改革制度。

►保障房违规分配井喷

随着保障房建成量的增多，保障房各环节存在的问题也日益突出。6月27日，审计署发布报告称，2012年，我国有11.97万户的收入财产超标或重复享受保障，涉及住房4.18万套、补贴1.74亿元，共发现6万多套保障房被违规分配使用或出租出售。对比2010年和2011年的审计报告，可以发现2012年的部分数据较前两年大幅增高。其中，2010年有8654套廉租住房违规租售或另作他用以及分给不符合条件家庭；2011年有2.1万户保障对象存在收入财产超标、重复享受保障待遇、应退出未退出住房保障等问题。这3年来的数据显示，违规侵占保障房的情况正在快速增长，涨幅甚至已达十余倍。远嘉经纪市场研究部研究总监孟奇表示，随着保障房建成数量的增多，分配方面的问题将会越来越多。

►公务员“福利分房”现象严重

公务员“福利分房”是计划经济时代遗留下的历史问题。“房改”之前，公务员的住房由国家统一分配，地方政府自行解决。1998年“房改”之后，福利分房名义上虽然被叫停，但实际上并未停止。1999年，国办转发原建设部等部门的通知，为中央在京机关公务员住房留了两个出口：一是由中直和国家机关管理事务局统建统分；二是各部委利用自有用地改扩建。业内人士表示，文件为公务员“福利分房”留下了制度豁口，不设期限，各机关部委与地方政府都可以来建保障房或者是福利房，甚至直接把建好的保障房作为福利房。导致1999年之后，公务员变相福利分房在全国各地普遍存在，政府部门和国有企事业单位的自建经济适用房已超出了“自有用地”围。随着近几年国家开始大力开发建设保障房，这种“福利分房”现象变得越来越多。

►呼吁取消“双轨制”

各地保障房频频变身为公务员福利房的背后，隐藏着深层次的制度与体制原因，如果不进行彻底改革，未来保障房违规分配问题仍会重蹈覆辙。专家表示，保障房分配“双轨制”呈固化趋势，说明我国的保障房制度依然是计划经济时代“福利分房”的住房体制，保障房沦为公权力谋取暴利与侵占公共资源的工具。解决保障房分配“双轨制”与公务员“福利分房”的关键是彻底废除[1999]10号文、出台住房保障法、建立保障房建设财政公示制度等实质的住房改革制度。应该逐步把公务员住房推向市

场，不能搞权力掠夺与特殊化，侵占保障房的指标。公务员不应该由政府与事业单位解决住房，应当自行解决住房。由于公务员人群之中部分人属于低收入人群，政府部门与事业单位可给这部分公务员一定的住房补贴。

• 央行调整利率旨在楼市调控 •

今年上半年，国内楼市延续去年末的回暖势头，涉房贷款也持续井喷。中国人民银行近期发布的《2013年上半年金融机构贷款投向统计报告》显示，今年上半年，涉房贷款增加1.3万亿元，已接近去年全年增量，其中，个人购房贷款保持快速增长。同时，在7月19日央行宣布自7月20日起全面放开金融机构贷款利率管制，取消金融机构贷款利率0.7倍的下限，但个人住房贷款利率下限暂不做调整。专家表示，央行此举旨在贯彻落实中央有关房地产市场调控政策，抑制投资投机性购房需求。

一、涉房贷款持续井喷

1、上半年涉房贷款新增1.3万亿

中国人民银行7月19日发布的《2013年上半年金融机构贷款投向统计报告》显示，今年上半年，主要金融机构及小型农村金融机构、外资银行人民币房地产贷款余额为13.56万亿元，同比增长18.1%，增速比上季度末高1.7个百分点；如果看增量，上半年增加1.3万亿元，同比多增7326亿元，增量占同期各项贷款增量的27.1%。

值得注意的是，去年全年，房地产贷款共增加1.35万亿元，而今年上半年的增量已接近去年全年。

分项数据上，6月末，地产开发贷款余额1.06万亿元，同比增长17.2%，增速比上季度末低4.2个百分点。这意味着地产开发贷持续攀升的势头暂缓——今年3月末的《报告》曾指出，地产开发贷款增速比上年末高9个百分点，增速连续10个月逐月攀升。房产开发贷款方面，余额3.26万亿元，同比增长11%，增速比上季度末低1.3个百分点。

不过，与房产、地产开发贷增速放缓不同，个人购房贷款增速持续快转。截至6月末，个人购房贷款余额9.07万亿元，同比增长21.1%，增速比上季度末高3.7个百分点；上半年增加9628亿元，同比多增6173

亿元。

保障性住房开发贷款方面则延续去年下半年以来的回落走势。数据显示，保障性住房开发贷款余额 6580 亿元，同比增长 37.5%，增速比上季度末低 4.9 个百分点；上半年增加 850 亿元，占同期房产开发贷款增量的 35.5%。去年全年，该占比曾高达 66.5%。

对于上半年增量这么多的影响，某银行业内人士透露，在经济下行期间对一般企业的贷款投放银行会更加谨慎，商业银行总体上认为房地产、政府平台贷款可以跨经济周期、有政府信用及政府维持稳定的政策预期在，所以敢贷。

另一专事房地产贷款业务的银行人士表示，政府意在稳定房价，而控制开发贷的投放则可能导致供需不平衡进而导致房价上涨，从这个角度看，银行加大开发贷投放是在政策意图之下的。他同时透露，针对大面积、高端住宅的开发贷投放已经明显收紧，一方面是按政策要求调结构，另一方面则是出于控制风险的考虑。

2、境外开发贷坐地涨价

尽管房地产开发贷在上半年激增，但依然有开发商表示，开发贷资金很不容易拿到，由于银行业监管部门要求对房地产实施名单制管理，只有部分资质信誉好的开发商可以获得银行贷款。

定价方面，目前四大国有银行对于“招保万金”的贷款利率多在基准贷款利率（6%）附近；股份制银行对此类一线优质开发商的贷款利率亦大多是基准利率定价，上浮 5% 已是上限。对于一些拿到房地产开发贷资金已经很不错的中小型开发商，银行方面的定价一般直接基准利率基础上再上浮 20%，甚至是 30%。

有意思的是，境内银行对房地产企业的贷款定价居高不下，加之 6 月末银行间市场一度的流动性告急，房企境外融资成本在今年上半年直线上升。

某外资银行投行部人士透露，从年初到 6 月初，针对像“招保万金”此类一线优质开发商，境外银行一直提供定价在 2.5% 附近的优惠贷款利率，随着 6 月境内银行钱紧时间爆发，境外银行断然取消利率优惠政策，融资成本直接提高至 4.5% 的定价水平。该人士还坦言，无论是哪家银行都会这么做，当然会利用境内资金紧张的机会涨价。

此外，在境外市场上，银行根据开发商的大小规模、目前的负债水平、贷款年限综合考虑定价，小一点、资质一般的开发商，融资综合成本目前已到 10%。

二、下一步或先放开大额存款利率上限

1、央企开发商利率下限或先放开

在融资成本直线上升的背景下，贷款利率管制放开的消息或将纾困开发商。央行 7 月 19 日宣布，自 7 月 20 日起取消金融机构贷款利率 0.7 倍的下限，由金融机构根据商业原则自主确定贷款利率水平。

多数银行相关负责人认为，目前开发贷的定价已经呈现分化，利率市场化或许会令定价的差距进一步拉大。

有银行人士表示，利率市场化放开主要是象征意义的，对房地产融资更是如此。目前房地产贷款利率都是上浮，不可能下浮，随着利率下限放开以后，个别信誉卓著的央企可能会获得利率下浮较大的贷款。

一大行分行相关负责人指出，对于开发商的定价将依总行的最新政策执行，利率上限放开的消息虽已宣布，但尚未接到任何定价调整的通知。而对于一线优质开发商的定价是基准利率，不太可能更低。房地产是受管控的行业，银行会继续维持高利率，因为银行是要靠这个行业来赚钱的。

某银行东部分行负责人则指出，利率下限放开，总体上企业融资成本是下降的。以万科、金地为代表的大型优质房企，各家银行相对比较放心，亦是各家银行竞争的对象，如果大家争夺打起价格战，此房地产企业的贷款可能还会降一点。

各家银行竞争的房地产企业，利率会下降，小的房地产商肯定成本降不下来，这是肯定的。银行对大型开发商让利的同时，会进一步提升小型开发商的融资成本，以弥补让利损失。

专家表示，优质的小企业也会获得相对低成本的资金，但一定是发展前景好的少部分的小企业，大部分小企业仍然是享受不到更优惠利率的。利率下限放开的政策影响或半年后开始显现，这是由于大部分的存量流动资金贷款会在上半年到期并重新定价。

2、下一步或先放开大额存款利率上限

此次央行利率市场化改革没有进一步扩大金融机构存款利率浮动区间，主要考虑是存款利率市场化改革的影响更为深远，所要求的条件也相

对更高。

业内人士表示，由于存款利率仍被管制，要实现利率完全市场化，任重道远。从国际上的成功经验来看，放开存款利率管制是利率市场化改革进程中最为关键、风险最大的阶段，需要根据各项基础条件的成熟程度分步实施、有序推进。

民生证券研究院副院长管清友表示，未来的存款利率市场化可能会分两步走。第一步是局部的存款利率市场化。大额可转让存单更适合作为银行贷款融资工具和存款利率市场化的过渡选择。第二步是放宽直至完全放开存款利率管制。目前存款利率的上限是基准利率的 1.1 倍，预计下一步将先放宽至 1.2 倍，最后再完全放开。

业内还认为，利率改革进一步推进措施或在一年后。央行曾表示，未扩存款利率上浮区间主要考虑到存款保险制度、金融市场退出机制等“正在逐步建立过程中”。由此判断，下一步存款上浮区间扩大大概率在出台存款保险制度、破产法之后，时间点预计在一年后，最快可能在明年四到五月份。

三、旨在房地产市场调控

央行决定自 7 月 20 日起全面放开金融机构贷款利率管制。这是我国利率市场化具有里程碑意义的重大步骤，但耐人寻味的是，这一事关我国经济金融体制的重大改革竟然留了一个“尾巴”——个人住房贷款利率浮动区间不做调整，仍保持原区间不变。央行强调：继续严格执行差别化的住房信贷政策。这说明了什么问题？

专家分析认为，比利率改革更加重要，利率市场化要兼顾房地产调控，要给房地产调控让路。央行对个人住房贷款实施有效的政策引导和审慎性监管，要求商业银行继续严格执行差别化住房信贷政策，旨在贯彻落实中央有关房地产市场调控政策，抑制投资投机性购房需求，再次表明了货币政策支持房地产调控的坚定决心，表明了中央下决心调控房地产的坚定信心。

货币信贷政策抑制投资投机性购房需求坚定不移，同时，防止资金流向房。严格把控流动性、坚决不放水货币，是去泡沫化风险的釜底抽薪之举。这必将彻底卡住对融资需求巨大的房地产行业的咽喉，有利于促进房企盘活存量、降价促销存量房来改善资产负债表。这也许是楼市调控方

式的重大转变，只要严控流动性不放水，调控就会见到成效。

此次全面放开贷款利率管制对实体经济来说是最大的利好，正规金融机构与民间金融服务在价格上公平竞争，发挥市场机制配置金融资源的作用，得益的是实体经济，实体企业将获得更加低廉的资金成本。实体经济的利好对股市来说又会形成长期性和根本性的利好，不过短期内股市可能承压，因为这次全面放开贷款利率管制对商业银行偏利空，对房地产又构不成利好，而这两大板块占权重股比重较大。

• “住宅产业化”瓶颈待破 •

我国多年前就提出要求加快“住宅产业现代化”，随着环保和成本两方面“倒逼效应”日渐凸显，不少地区的住宅产业化进程正在提速。但目前住宅产业化在成本、标准、技术等方面的软肋还比较突出，相关瓶颈亟待打破。

► 房企探索住宅产业化

中国住宅的建造方式正迎来一场“质变”，一些房企开始探索像装配汽车一样建造房子。近期，上海市正研究出台相关政策，以取得装配式建筑发展的新突破。住宅产业化是指采用工业化的方式建造住宅，大致包括“四化”：住宅设计标准化，部品生产工厂化，现场施工装配化和土建装修一体化。其核心是 PC（预制装配）模式，就是在工厂生产加工建筑主要构件，通过运输工具运送到建设现场，拼装成各种建筑形式。PC 建筑的优势很明显。由于装配作业取代了现浇施工，现场施工人数比一般工地少得多，而效率却得到明显提升。此外，预制混凝土主体结构可以提升住宅的耐久性，外窗与墙板整浇工艺则可提高外墙整体隔声性能 10 分贝以上。

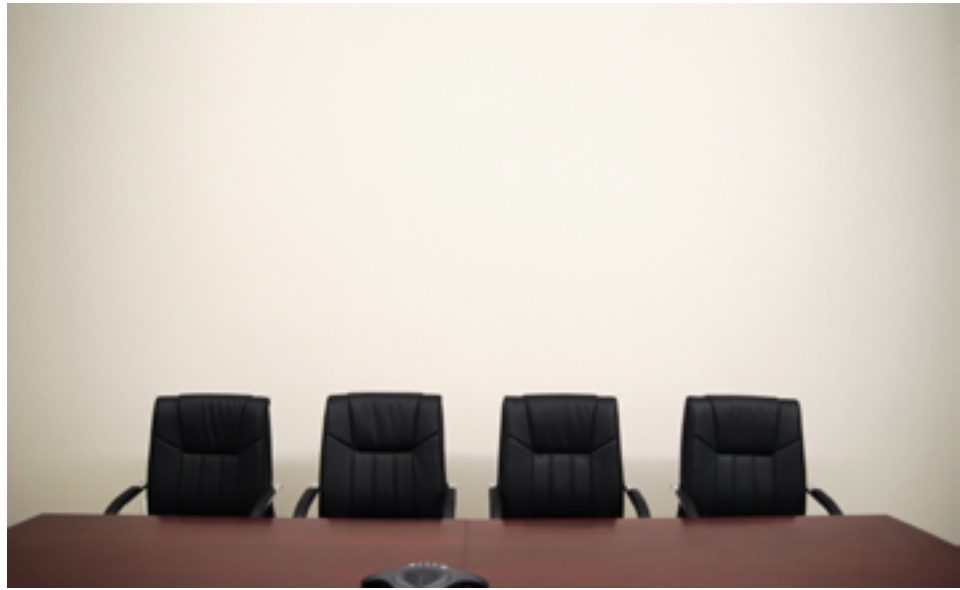
► 住宅产业化成本或过高

数据显示，目前国内住宅主体结构采用产业化方式建造的不足 1%，已建或在建产业化住宅楼的 PC 率一般在 10%-20%，相关建筑部品及配套产品不到 2000 种。高成本是不少企业面临的门槛，业内人士指出，如采用现浇作业，每立方米混凝土成本在 1200-1500 元之间；如购买预制构件

进行■装，每立方米混凝土成本就可能超过 4500 元。上海城建集团科技部主任林家祥也认为，如果 PC 率在 30% 以内，每平方米住宅建筑新增成本在 300 元左右；而如果超过 60%，则每平方米新增成本就超过 600 元。但成本过高与市场发育程度低有关，混凝土预制构件的生产厂家负责人表示，目前 PC 住宅市场份额较小，生产规模优势无法体现，加上与现浇模式相比，增加的构件生产环节还有 17% 的增值税，产品只能维持高价位。

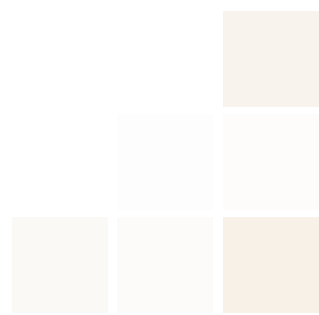
► 加快培育住宅产业化链条

目前，至少有两大因素在“倒逼”国内的住宅产业化进程。一是环保压力。我国《建筑业发展“十二五”规划》要求建筑产品施工过程的单位增加值能耗下降 10%，新建工程的建筑施工应符合国家建筑节能标准要求；二是成本压力。行业数据显示，人工费用占住宅建安成本的比重已从 10 年前的 16%-17% 上升到目前的 30% 左右，建筑企业必须降低对简单劳动力的依赖。因此业内人士呼吁，应营造完善的政策和制度体系，培育预制装配住宅产业链。一方面，要在建筑设计、部品生产、施工安装及验收、维护保养等各个环节建立住宅产业化的“游戏规则”。另一方面，还要加快研究出台规划、土地、财政、税收、金融等方面的鼓励政策，逐步引导更多企业进入 PC 住宅市场，形成可持续的市场运行机制。





时事评论



• “淘金热”折射投资隐忧 •

5月对黄金投资者来说是个“残忍”的月份。好不容易在股市低迷、楼市受抑的背景下抓住了一根稻草，但黄金价格偏偏持续下跌令投资者深陷其中。而另一方面，越来越多的投资者从金价下跌的残酷景象中发现，尽管楼市调控依然从紧，但城市核心区的高端不动产仍受到了市场的持续追捧，表现出了较高的抗跌性和抗通胀能力。

► 高端不动产投资热度不减

在投资渠道匮乏的背景下，除了全民“淘金热”外，高端不动产依旧被塔尖人群纳入投资、储蓄的行列。据《福布斯》日前发布的《中国大众富裕阶层财富白皮书》显示，中国大众富裕阶层选择房地产进行投资的比例达53.9%。“白皮书”还指出，在对于投资产品风险的认识问题上，中国老百姓认为优质房产是风险最低的投资品种，这可以解释为什么中国的房价持续上扬。对此，一位地产分析师表示，不论是刚性自住需求，还是投资需求，所有的购房行为背后都有一定的投资成分，因此对于财富人群而言，在买房偏好中会更加看重项目的品质、地段、升值潜力等要素，即所有的购房人都会或多或少用投资的眼光来选择房产。市场分析人士也表示，在目前的楼市环境下，能够满足业主一步到位需求的高端房源必然也具备保值升值、抵御通胀的功能，这是当前这类房源吸引买家的又一大原因。

► “淘金热”折射投资隐忧

近期黄金价格大跌彻底点燃了一些投资者的购买热情。国内和海外，以中国人为主的购金者掀起了新一轮的扫货狂潮。网络更是盛传，“中国大妈”抢金完胜华尔街做空大鳄。但也有业内人士担忧这次的“疯狂抄底”只是一次高位接棒，未来黄金增值空间有限，民间购买力恐怕难以与华尔街博弈。此时若盲目抄底购买黄金实物，一旦新一轮跌势来临，投资者若不能及时抛出，难免会被套牢。果然，在“中国大妈”们出手不久，5月中旬黄金价格又遭遇了一波重度下跌，不少投资者深陷套中。对此，市场

分析师表示，与房地产市场相比，黄金属于纯粹的投资品，几乎没有使用价值，这意味着金价一旦掉头向下，并不会像楼市一样，因为房屋的居住、保值功能，而拥有强有力的需求支撑。

► 核心区优质地块更胜一筹

据北京市有关部门公布，“十二五”期间，北京三环以内原则上不再新增住宅用地和大型公建用地，四环以内原则上不再新增供应集中建设经适房用地以及大型公共设施建设用地。分析人士指出，虽然理论上讲，四环以内的城市核心区还能有少量住宅用地供应，但从实际走访来看，四环乃至五环内的新增住宅供应量已经十分稀少了。土地供应最终决定房产供应，城市核心区没有新增供应，就意味着像北京CBD区域等城市核心区高端物业将长期面临供应短缺的局面。与此同时，北京CBD核心区的在售楼盘有效供应几乎释放殆尽。市场分析人士表示，考虑到全世界的目光都在聚焦着北京CBD核心区，因此这一区域的供需矛盾将日益突出，这些区域仅有的房源势必会受到高端需求的追捧，其成长性值得期待。

• 楼市“差了钱”才能控房价 •

楼市调控不断加码，但房价却依然坚挺。房企不差钱、楼市不缺钱是房价易涨难跌的重要原因之一。回顾房价真正出现下降的2008年和2011年，最终促使开发商降价的是其越崩越紧的资金链。

因此，在限购、限贷甚至限价都不能使房价出现真正下降的情况下，改变当前楼市不差钱的现状才能控住房价。

楼市对资金可以说比较敏感，资金收缩对房价的调控作用比行政性的调控更加直接有效。尽管目前楼市仍是不差钱，但近期宏观面、中观面和微观层面的一些变化都显示楼市不差钱的状态或将出现改变。

首先，是在宏观层面上，随着美元的升值，国际热钱正在从亚洲市场流出。5月份中国新增外汇锐减，央行最新公布的金融机构人民币信贷收支表显示，5月末金融机构外汇占款余额环比增幅骤降逾七成。

近十年来，热钱流入及外汇增加，不仅让国内金融体系流动性快速增加，银行贷款快速扩张，也推动了国内房价快速上涨。据统计，2000

年年末，我国金融机构外币占款余额为 1.43 万亿元，到 2012 年年末则达到 24.42 万亿元，2012 年年末比 2000 年年末增长 8 倍多。

房价越调越涨的根源之一是货币超发。热钱的流入及外汇的大幅增加则是导致货币超发的原因之一。现在外汇增幅出现了大幅下降，这对于抑制货币超发无疑是一利好。市场上流动的钱减少了，从宏观层面上为抑制房价过快上涨创造了有利的货币环境。

其次，在中观面上，近来出台的关于加强预售资金监管和提高预售证取得门槛的政策在一定程度上会收紧开发商的资金链。

加强预售资金监管将加大开发商预售资金支取的难度，延长了预售额回笼的时间。提高预售证取得门槛则直接加大了开发商取得预售证的难度，加大开发商在前期的资金投入。在开发商所有的资金链中，相当一部分资金来源是通过预售实现的。预售款是开发商重要的资金来源，一旦前期开发资金投入加大，预售款回笼减慢无疑将会抽紧开发商的资金链。

再次，从微观面上看，北京房贷利率也出现收紧迹象。现在买房即使是首次置业者想得到八五折利率优惠也不那么容易了。一些银行将八五折利率提高了九折，部分银行甚至直接取消了利率优惠。这在一定程度上收缩了买房人的支付能力。

以上三个层面的资金如果持续收紧，无疑将改变当前楼市不差钱的情况，对于抑制房价甚至降房价将起到比行政干预更好的效果。

• 房产税改革应最大限度考虑公平 •

开征房产税是大势所趋，但具体到实际操作层面，又是一个技术活儿，需要注意到方方面面。除了考虑征管因素之外，还有一个原则必须贯彻，那就是公平公正。

首先，房产税作为一个财产税，只要存在，就会体现出抽肥补瘦的贫富差距调节功能，这是房产税作为财产税本身属性所决定的。比如对一个房屋所有者课征房产税，这个人就得从自己日常的收入中抽出一部分来缴税，这实际是对该纳税人的日常收入以房产税的名义进行了税收的二次分配。既然房产税天然具有调节收入分配的功能，那么房产税本身的公平

性就显得尤为重要。房产税税制设计具有公平性，那么调节二次居民财产收入的时候，就会减少征管矛盾，增加税收制度的公信力。

重庆对部分独栋存量房征收房产税，对居民收入调节功能比较明显。但是重庆试点征收房产税两年多以来，征收率并不是 100%，一部分人没有缴税。据到重庆实地调研的专家透露，重庆没有缴纳房产税的原因中，1/3 的纳税人是因为联系不上，1/3 的纳税人明确拒绝缴税，1/3 的纳税人拖延缴纳税款。那么，明确拒交的纳税人的理由是什么呢？其中之一就是由于制度设计不健全造成的税收调节不公。

其次，根据当前我国现状，房产税实现普遍征收几乎是不可能。房产税制度设计上必然对居民基本住宅进行免税。因此，房产税扩容改革在方向上就是针对多套房和高档房房产征税。这就使得房产税调节二次分配功能的属性更加突出。针对高档房和多套房征税，对于公平性和合法性的要求就更加严格。因为高档房和多套房持有者都属于高收入群体，所受的教育和对公平、法治的诉求都要高于一般的普通民众。重庆明确拒交房产税的纳税人中，有一部分人就对重庆试点房产税的法理依据提出质疑。所以，房产税改革决不能太急，必须在制度公平方面做足文章，根据合法原则进行课税，因为贯彻法治也是公平的一个表现。

第三，目前房产税试点扩大对存量征税还是增量征税存在争议。这一争议的背后，是对公平与效率关系的争议。因为对存量房征税，就会因税负高打压一部分有财产的人创造财富的积极性，影响经济效率。但是只对增量征税，又不能发挥房产税调控调节功能，而且其公平性更是大打折扣。

因此，房产税改革要寻找公平与效率兼顾的最佳结合点。这个结合点就在征税对象上，可以以效率为先；在征税对象确定的前提下，对同一类型的征税对象，必须设置公平的制度，实现公平调节。比如对确定范围内的房产所有人课税，应该按照其房屋的评估价值课税，减免税等也要保证公平，避免出现“同房不同税”的不公平问题。

• 写字楼市场需因地制宜 •

住宅市场调控的不断加码，使得二线城市写字楼市场如同中国未来经济发展的城市“黑马”，一时间处于风口浪尖。专家表示，写字楼过剩已成为不争的事实，在不断加剧的空置危机之下，因地制宜方为上策。

一、二线城市写字楼市场泡沫大

1、巨量供应暗藏危机

2013年，在写字楼过剩的大环境下，位于脚手架高耸、吊塔林立的天津滨海新区商务中心内的一栋高端甲级写字楼同样没有幸免。

在天津滨海新区于家堡金融区的一栋甲级写字楼内，一家信托公司的大门紧闭，门上贴出了招租信息。而纵观整栋大楼，内资租户租赁了写字楼的大部分面积。但值得注意的是外资公司，特别是来自日本和欧洲的租户，也占据了该栋写字楼租户比例的30%。然而有租户表示，最近转租与出售写字楼持有者越来越多，致使写字楼内人气日渐凋零、毫无生气。

然而，这只是中国写字楼市场巨量供应中的“冰山一角”。如今，中国写字楼是否已经过剩是一个颇富争议的热点话题。根据世邦魏理仕研究数据显示，截至2012年底，在中国14个大城市中，甲级和乙级写字楼存量大约为5000万平方米，其中18%即约900万平方米于过去两年内完工。得益于较为活跃的需求，迄今为止上海和广州等一线城市的写字楼市场已逐渐吸纳了近年激增的写字楼供应。但二线城市近年已表现出供大于求的迹象，全国二线城市写字楼的平均空置率在过去两年中由17%上升至20.7%。而2013至2016年的四年时间内，如果所有项目均按时交付，中国14个主要城市新增写字楼总量将达到4080万平方米或每年接近1000万平方米。这或将导致四年后市场上的写字楼总存量较2012年增长80%。

通过数据分析不难看出，不同城市的未来供应状况也存在很大的差别。对北京而言，在未来四年里，如果所有项目均按时完工，即写字楼供应以每年49万平方米或存量按复合年增长率5.6%的速度递增，其供不应求的局面仍可能继续存在。但若同样以未来四年为限，并假设所有新增项目亦均能按时完工，则天津、沈阳及重庆等一些二线城市的写字楼存量规模将翻两番。

2、二线城市空置率走高

与北京、上海、广州等一线城市相比，天津、沈阳、重庆、成都等

二线城市的写字楼市场则“雾霾重重”，令人担忧。在楼市调控政策不断加码的情况下，许多住宅开发商开始自发或者被动地进行企业转型，逐渐将目光锁定在商业地产、写字楼的项目开发上，并展开了对“二线城市”这块蛋糕的角逐。一些二线城市，如天津、沈阳和重庆等地的写字楼市场将会出现明显供大于求的情况。

据戴德梁行研究数据显示，2013年第一季度，天津市优质写字楼无新增供应投放市场，全市甲级写字楼的总存量维持850633平方米。预计今年天津还将有约30万平方米的新增供应投放市场。开发商对于未来大体量供应的不乐观预期或将实行租售结合等多种运营方式。预计租金将会出现调整，而空置率会随着供应的增加而上升。

无独有偶，同样是二线城市的沈阳，经过几年的建设累积，从2013年起，新的写字楼项目开始陆续投放市场，并且在未来2-5年内将出现大量新项目集中入市的情况。甲级写字楼市场供不应求现象将不存在，在大体量供应投放市场的前提下，空置率将会走高。

世邦魏理仕环球研究部董事陈红飞指出，不难发现，中国的主要城市几乎都在开发或正在规划建设新中央商务区，这也成为推动新开发区土地价格上涨的关键因素。由于土地收入是地方政府财政收入的重要来源，所以地方政府都在积极开发新中央商务区。在这一趋势的带动下，大量新商业地产项目涌入市场，而其中更多的是集中在新兴中央商务区。

这种现象在二线城市尤为明显。在某些城市，新的中央商务区发展迅猛，但是市场需求却远未跟上。杭州、广州、成都、宁波、南京、大连和重庆的新中央商务区在2013年至2016年之间将占到各自城市未来总供应的30%至70%。从国内主要的14个城市来看，约有53%的未来供应将来自于新兴办公区域。

同策咨询研究中心总监张宏伟也认为，二线城市核心区域的写字楼一般市场需求强劲，不存在太大的问题。主要是最近几年新规划的新区、城市副中心、高铁商务区这些区域可能会存在产城不融合的现象。这样的直接结果是开发商开发出来的项目可以销售出去，但是以后这些项目可能会被空置，没有企业入驻，区域写字楼会出现空置率比较高的现象。

诚然，中国整体经济正逐步向第三产业转型，对写字楼的需求也将随着逐步上涨，特别是国内企业对高端写字楼的需求正在不断增强，但这

种经济转型所带来的需求并不能在短时间内得到完全释放。更重要的一点是，所有二线城市其实并不具备如北京或上海浦东一样的强大需求，毕竟后两者才是中国的政治、经济及金融中心。因此，未来两三年内二线城市写字楼市场的风险较大。

二、谁是幕后推手？

二线城市写字楼市场拉响了空置预警，泡沫初现已是不争的事实，那么是什么造成这种局面的产生？

业界人士认为，在中国的许多大城市中，写字楼市场的快速增长并非是由经济增长而带来的需求所推动，很大程度上，这种快速扩张是受地方政府的决策引导所致：很多地方政府都热衷于开发新的中央商务区，以便借此来推动土地的销售、城市的发展、基础设施的建设以及整体房地产的投资，以保证地方财政收入和地方国民生产总值的增长。这种情形在许多二线城市都存在，令二线城市的过度开发已经成为一个令人担忧的问题。

张宏伟进一步解释说，未来新增写字楼供应或将远远超过需求的现象确实存在。主要表现在写字楼项目或综合体项目超前布局和发展、项目开发体量超过区域内未来几年的实际市场需求。除此之外，二线城市大量轨道交通项目上马，也为轨道交通及沿线相关商办项目提供了发展机会，尤其是轨道交通地铁站上盖或临近的综合体项目。

另外一个造成二线城市写字楼市场泡沫困境的不容忽视的“幕后推手”则是政策因素。这一轮起始于2011年的“商业地产热”，发展至今已是商业综合体遍地开花。在住宅限购政策日益加码的背景下，商业地产似乎成为了政策的“避风港”。

目前，地方政府单纯的住宅用地越来越少了，地方政府希望通过公建项目拉动城市发展，促产业、拉就业，所以对写字楼开发有强烈的需求。如天津滨海新区，出现写字楼供应过剩完全是政策导向所致。而这种局面只能慢慢靠时间去解决，政府给予足够的政策扶持、给予足够的税收减免、给予足够的政策溢价，吸引企业慢慢进来，人气起来后再去消化。但就业的增长、产业的发展还是会慢于写字楼的建设速度，所以其在很长一段时间内，表现出来仍是过剩甚至成为“鬼城”。

三、因地制宜方为上策

大量的在建项目令许多二线城市的写字楼市场面临巨大压力，如何

制胜二线城市写字楼市场，无疑成为摆在开发商与投资者面前的一道难题。

张宏伟表示，对于开发商来说，项目选址很关键，开放商不要在非核心地段好区域内进行写字楼项目开发，不要在没有产业基础的区域进行写字楼项目的布局。另外，招商先行很重要，要先确定客户后再以客户需求进行开发。并且准备好资金，支持项目合理周期内的市场培育期。

专家建议，地方政府土地供应需合理化，鉴于目前由于新中央商务区写字楼新增供应业已高企，地方政府当以更加务实的态度预测未来需求，使土地供应量更趋合理。目前许多二线城市都力图将自身打造成中国乃至国际金融中心，因此过高预期了当地对未来写字楼的需求。事实上，对绝大多数二线城市而言，其适宜的定位应当是区域中心而不是国家或国际金融中心。即使是在美国，真正称得上国际性金融中心的也只有纽约，或是再包括紧随其后的芝加哥。因此，地方政府应以更加务实的态度预测未来需求及部署土地供应，以令写字楼的供应状况更加符合当地的经济状况，或者至少不会大大超过市场需求。

另外，要加快新中央商务区的基础设施与公共设施投资。大多数二线城市的新中央商务区在很多方面都面临着较大的挑战，如基础设施建设滞后、公共设施欠缺等。地方政府则应提早计划，并加快基础设施和公共设施的建设，以尽快改善新中央商务区的工作和居住环境。若能将新中央商务区的土地供应合理性及基础建设的及时性相结合，将会利于目前的写字楼市场向更健康的方向发展。而从长期及可持续的角度来讲，地方政府也定将从中获益。

从开发商层面来说，考虑到大量的未来供应，二线城市开发商在尽可能的情况下，应分散项目开发周期以避免供应高峰。开发商应当确保对区域内未来三年的总体在建项目情况有一个全面彻底的了解，以便制定更合理的项目规划战略。

从投资者的层面来说，投资者应聚焦一线城市，在短期到中期内，一线城市仍将是写字楼投资最具吸引力的市场。尽管与二线城市相比，一线城市的租金回报率较低，通常只能达到在净营运收入层面上的4.5%至5.5%，但由其稳定发展的第三产业所带来的持续需求及未来相对较小的供应压力或将继续推高租金水平，并能确保一线城市写字楼投资收益在一至三年内有较大提升这将有助于整个投资期间收获可观的租金收益，亦有助

于资产价格的提升。

• 流动性紧张余波冲击 •

6 月份以来的“钱荒”警报，一度使银行流动资金出现严重短缺，也让一直被认为资金紧张的房地产企业感到心惊。专家表示，虽然上半年地产商从海外融资超过 700 亿元，多数房企也已经逐步摆脱了银行借款的单一融资渠道，不过有一点可以明确，那些过度依赖信托、私募等表外资产融资的企业，或将面临更大的财务压力。

► 前 5 月资金很宽裕

根据国家统计局的数据，今年前 5 月也许是房企资金最为充裕的时期。房地产开发企业到位资金 45115 亿元。这个数字不仅比去年同期多出 1.1 万亿元，也比 2010 年同期要高出很多。今年房企资金如此充裕的原因，主要在于企业的销售情况较 2011 年和 2012 年前 5 月大幅好转。除了销售额的大幅增长外，房企通过境外市场融资金额也创了新高。另一方面，开发贷的发放也在增长。中国上市房企研究中心副主任张化东博士通过对 A 股上市房地产公司的净负债率跟踪分析指出，目前是这些上市房企两年来资金情况最好的时期，房企的融资渠道拓展较好，对于流动性收缩应对能力更强。

► 单一信托房企受冲击

不过，流动性的收紧对部分中小企业来说影响巨大，尤其是那些资金大量来自于“影子银行”的房地产企业，甚至会有致命影响。中国指数研究院上海研究总监陈延彬表示，央行出重拳治理“影子银行”，受影响最大的，可能就是信托和私募资金。尤其是信托领域的单一信托。大规模使用单一信托募资的房企将会受到很大的冲击，接下来，这些企业的募资可能会发生困难。此前在行业内大量通过信托融资的企业，主要是中华企业、泰禾、阳光城、绿城等房地产企业。而从去年下半年开始，这些企业使用信托融资的情况发生了分化。以中华企业为代表的部分房企，目前为止仍然在大量使用信托融资。而同样在 2011 年大量使用信托融资的绿城中国，从去年开始，就逐渐减少了信托融资的利用。

► 热钱流出影响或更大

相比“影子银行”，对房企未来资金链产生更大影响的，也许是海外热钱的大量流出。专家表示，去年实施的第三次量化宽松政策将有可能于 2013 年年末缩减，并有可能在 2014 年某个时候最终停止该政策。在这一风向下，海外的热钱开始出现大规模流出新兴市场。而此前，海外资本市场恰恰是内地房企融资的重要渠道。根据中指院的不完全统计，今年上半年房企仅通过海外资本市场发债融资金额就超过 700 亿元。今年上半年，绿地、万达、朗诗均收购了在香港股市上市的企业，并被认为是可能通过这些被收购的香港上市公司融资。但在 QE3 即将退出，海外热钱纷纷撤离的背景下，海外市场还能否充当房产企业的重要融资渠道，将是一个疑问。

• 业内看好国内家居产业 •

日前，中指院发布中国家居产业百强企业报告显示，在住宅产业化进程中，精装修住宅市场的比重逐渐增加。楼市调控背景下，家居行业从精装修住宅市场得到更广泛的市场空间和盈利增长点，同时在城镇化大潮面前，家居行业将面临更多机遇与挑战。

► 精装修住宅市场占比呈上升态势

随着房地产市场的快速发展，精装修住宅产品在市场所占的比重越来越大，尤其在一、二线城市，精装修住宅市场的比重逐渐增加。据中国指数研究院《2013 中国家居产业百强企业研究报告》报告指出，在各级政府提倡住宅精装修逐步取消毛坯房的政策背景下，知名房地产开发企业与家居企业在精装修领域不断达成战略合作协议，使市场上精装修项目所占的比重呈不断上升态势。据了解，在政府的大力推行之下，北京、上海、广州等一线城市的精装修普及率稳步上升，万科等龙头开发企业也表示将逐步实现全部产品精装修。精装修不仅能够提高房屋产品品质，还能获得更高的产品整体溢价。而家居行业通过精装修合作，能够获得长期、稳定的销售客户，并且每单订货规模更大大高于零售市场。

► 家居产业成房产盈利增长点

专家指出，今后房地产开发企业将更多依靠品质与附加价值进行竞

争，与家居企业合作，打造精装修商品房是时代进步和现代生活的要求，是体现住宅内在品质的重要内容。自1999年8月建设部发布《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》以来，经过十多年的市场培育及缓慢发展，精装修商品房的发展开始步入加速通道，为家居企业带来了更广泛的市场空间和盈利增长点。北京亚光亚装饰公司董事长彭桂华表示，市场上精装修住房的增多，对家居装饰企业来说是一个更大的市场和机遇。百强家具公司品牌推广总监傅南枝也表示，从长期看，调控对行业有一定引导作用。因为购房者在买房时会更加慎重，装修时会更加讲求环保，对众多家居企业带来很多机会。

► 挑战与机遇并存

华耐家居集团总裁贾峰表示，虽然今年上半年中国的宏观经济增长放慢，对大家的就业、预期收入等方面有一定的影响，但是就家居行业来说，人们改善居住的愿望，包括对装修的冲动表现非常强劲。与此同时，家居行业也面临着挑战。渠道成本上升对家居行业有很大影响，即产品价格和产品的服务成本是行业面临的一个很大的挑战。如何减少渠道成本，是行业面临的问题。不少机构观点认为，随着城镇化大潮在2013年全面开展，家居行业面临空前的机遇与挑战。家居企业应积极进行自身的调整，加大人才储备与技术研究的投入，不断开拓新兴渠道，针对市场需求进行产品设计与投入，挖掘新的增长点。优秀企业凭借自身品牌、规模、技术、资本、渠道等方面的积累，实现业绩大幅提升，并推动行业向前发展。

● 城镇化不能仅考虑“钱从哪来” ●

新型城镇化不能搞成投资大跃进，更不能演变成钢筋水泥的造城运动。我们需要考虑的不仅是“钱从哪来”，更需要考虑的是“钱为何来”。

推进城镇化固然能够创造更多GDP，对国民经济的贡献率据说可以高达GDP的1/4。但是，我们不能本末倒置，倒果为因，为了GDP和政绩工程而进行城镇化投资，这不是新型城镇化的初衷，更不符合城镇化的逻辑。城镇化不是一剂灵丹妙药，并不会自动地解决城市生活中面临的一切问题。城镇化必须坚持以人为本，处处为民生着想，新型城镇化的投资才

不致沦为GDP的工具，而是为了让人们生活更加美好幸福。

城镇化必然需要巨大资金投入，不论是多少万亿，更需要考虑城镇化相关的行政权力如何使用的问题。如果政府只问“钱从哪来”，而对权力的边界不加以厘清，依据历史经验，人们有理由担心印钞机加速货币超发，引起严重的通货膨胀；有理由担心地方政府土地财政变本加厉，地方政府性债务包袱更加沉重。政府的权力如果没有制约，人们的担心不无道理。

全球金融危机时中国政府救市的问题不仅出在四万亿投资方向上，更出在四万亿的危机决策程序和权力介入经济的干预方式上。有地方政府官员打着城镇化的名义，强制农民离开乡土进入集中规划的城镇，甚至一些地方将土地征收补偿金强行“借到”政府手中用于城市建设。那么，民众非法集资政府来管，政府非法集资谁来管？

因此，城镇化过程中钱如何来的问题，关系到是否能够实现有限政府、法治政府和服务政府的改革目标，关系到未来的货币发行机制和地方政府性债务管理体制等能否得到有效改善。城镇化是一个长期的过程，新型城镇化如何可持续“化”下去，除了要考虑“钱从哪来”，更要考虑“钱怎么用”。

首先，城镇化投入的资金要保障和支持农民变市民。在城镇化过程中，要不使农民失地进城成为失业流民；同时，对于从农民转化而来的新市民要进行投资理财的教育，让他们在新的生活环境、经济环境下学会“钱怎么用”，为他们提供及时便捷的金融服务。

其次，培育产业应该是城镇化资金使用的重中之重。没有产业发展的城镇化，只是在制造钢筋水泥堆砌的建筑垃圾。仅仅考虑硬件设施建设和开发投资的短期行为，一定会导致严重的问题。

再次，新型城镇化必须尊重市场规律，而不能搞长官意志。城镇化过程中建设发展和融资、投资的主体应该是企业，而不是政府及政府融资平台。企业不能在城镇化中以靠政府批土地、给工程作为主要业务。

● 处理小产权房关键在土地制度改革 ●

近日，北京拉开了史上最大规模的小产权房整治工作。小产权房已经经历了不止一次的整治，在整治过程中存在的困难也愈发明显。如何协调好各方面的利益，使小产权房整治工作有序进行，考验着管理层的智慧。多位专家分析指出，小产权房形成的原因错综复杂，随着近几年的不断发展，最好的清理时机已经错过。要处理小产权房，关键还是土地制度的改革。

一、小产权房开始“豪宅化”

1、小产权房屡禁不止

北京市国土局近日公布了第二批“小产权房”名单，加上去年9月公布的第一批79个项目，目前共计85处小产权房被公布。北京市国土局的相关人士表示，部分该追究行政责任的已经移送至纪检监察机关，部分涉嫌犯罪的已经移送至司法机关追究刑事责任。

截至目前，已没收建筑物面积240.92万平方米，收缴罚款2408.86万元，拆除建筑物面积2.23万平方米等。

虽然官方态度坚决，但小产权房似乎不受影响、依旧坚挺。调研发现，85个被曝光名单中的小产权项目，有不少楼盘改名换姓后，继续销售、建设，二手房过户也没有受到丝毫影响，有些价格还出现了上涨。

小产权房在我国发展迅猛，全国各地大量存在。以北京为例，在2010年北京地区的小产权房市场占有率就达到了惊人的20%，而地处南方的深圳也和北京的情况差不多。据深圳市国土局、房管局2009年初完成的一项住宅状况调查显示，深圳的单位自建房、农民房、政策性住房等个人不能随意进行相应房产转让的“特殊房产”占到了71%，其中小产权房35万栋，住宅面积超过4亿平方米。

专家表示，面对如此天量的“小产权房”，如果我们将之定为非法甚至剿灭，可以预见的是，深圳将近半数的房屋都将面临灭顶之灾，后续问题更是严重。从相关报道来看，北京此次清理小产权房的决心、力度似乎都是很大的。不过类似的清理，相关部门以前也曾经做过，但是并没有看到什么很好的效果，甚至小产权房还在继续疯涨。因此，对此次清理活动的效果，尚有待观察。

2、小产权房“豪宅化”

北京市房山国土局的一位负责人表示，此次清理堪称史上力度最大。

包括房山国土局在内的多个区县，均被要求建立辖区内的小产权房或者疑似小产权房项目台账，全面摸清辖区内小产权房的数量和分布。据悉，北京市高层官员已经内部要求，力争实现新增小产权房项目零增长。

在公布的两批名单中，昌平、房山、怀柔最为集中，成为3大重灾区。其中，昌平区33个、房山区23个、怀柔区13个、通州区6个、延庆县4个、大兴区3个、门头沟区2个、密云县1个。房地产资深专家康桃璃表示，以前的小产权房大多以六七层、砖混结构为主，建筑技术不算复杂。而近几年，小产权房有愈演愈烈的趋势。

早在2008年、2009年前后就有了小产权房概念，所谓“小产权房”一般是指在集体土地上未经批准建设，向本集体经济组织以外的单位和个人销售的房屋。因为没有土地证，通常会以不低于市场价40%的价格出售。

小产权房最初多出现在集资住宅领域。近年来，小产权房不再是低价房的代名词，逐渐呈现豪宅化趋势。统计发现，在小产权房最多的昌平区，半山云居别墅、依山小墅等“小产权别墅”超过10家之多。2012年3月份被曝出来的昌平区郑各庄村违规建设的“水城御墅四合院”，单套起价2000万元，最高售价每套5000万元。

二、最好清理时机已错过

1、形成原因错综复杂

房地产法律事务专家吴远保表示，事实上，小产权房的形成原因错综复杂，包括国有土地上的房屋昂贵、购买资格的限制等等。专家认为，政府相关部门在清理过程中，除了依法办事，还更应切实考虑小产权各方当事人的利益。否则，对社会的稳定、和谐均会造成消极影响。

房地产资深专家康桃璃表示，处理小产权房首先是要进行分类，不能一刀切。从土地属性上，村民自建的宅基地违建与由村委会、乡政府等参与运作的土地变性违建要区分；再者，清理时要处理好各方利益主体的关系，防止激化矛盾。

专家认为，对于购买了小产权房的城里人，此种买卖行为可能被判为无效，而由此导致购买的小产权房被拆除、支付的购房款又难以要回的两难境地。虽然从法律上看，购买人应当为自己的决策承担法律责任，但从社会公正的角度来看，相关部门还是应当认真对待清理活动将产生的后果，提前作出相关的规定、制定出方案。

此外，北京市国土局副局长李军要求，各区县要通过停工、停售、拆除售楼处、查封施工机械，遣散施工队伍、查封已建未售的房屋、处理相关责任人等处理在建、在售的小产权房项目。值得一提的是，除了要求新建的小产权房零增长之外，有关已售已建的小产权房处理办法亦在研究制定之中。

2、最好的清理时机已错过

业内人士认为，楼房在加高，楼房标准也在不断升级，甚至出现了别墅。这就给治理增加了难度。而今，随着别墅小产权房出现，触及到方方面面的利益更加难以协调。高端小产权房价格高，清理时遭遇的难度会更大。比如一处别墅小产权房，要购房者按照周边别墅4至6倍的房价，这样的补缴价格实在是高得离谱了。

专家表示，村民把自家宅基地拿出来建房、自住的同时出售，这样的情况相对好处理。但集体用地建小产权房就比较复杂了，可能涉及到土地被变性处理之后建房，而原本的耕地、工业用地用于建房，很多项目规模都比较大。

北京市国土资源局耕地保护处处长关爱军曾表示，农村集体土地未经批准不能进行非农建设。农业附属用房属于设施农业项目用地，按国土资源部和农业部联合下发的文件，耕地上的附属设施用地规模控制在3%至7%以内。

专家分析指出，事实上，最好的清理小产权房的时机已经被错过。最佳时间点应该是在2009年，第二次房地产高潮来临之前。此时小产权房从分布区域、层级、级别、属性上都没有现在复杂。关键的问题是房价、地价与现在相比处于低点，以收取土地出让金等形式就可以解决部分问题。

三、土地制度改革撼动小产权房根基

小产权房由来已久，下药方需先摸清病因，先要弄清楚小产权房产生的一些制度根源。专家表示，小产权房虽然具有存在的客观市场基础，但各种隐患因素也极易引发社会矛盾。

客观而言，由于目前农村宅基地流转政策相对空白、流转范围被限制，从而形成了小产权房的低价优势。而从长期看，这部分产权获得流转地位是大势所趋，价差消失将成为必然。当初的“贱卖”会使得售房农民未能享受与市场定价相匹配的利益，土地稀缺性不能得到合理体现，农民的经

济利益很可能因此无法实现完全兑付。

与此同时，小产权房只能一次性付款，不能获得产权证明，购房者更没有法律认可的转让、处分、收益等权利。一旦涉及拆迁补偿等事宜，受益方仍然是农民房主，而非实际居住人。恰因此，乱象纷呈的小产权房市场亟待得到正视。

专家指出，小产权房的买卖双方均属于社会中低收入群体，其本身都应该得到救济性政策的倾斜性扶持，“一刀切”式的打压难以切中问题肌理。需要强调的是，小产权房在一定程度上可视为当前房价高企不下的“副产品”，并意外承担起了保障房供给功能。故而，如若保障房断腿能够得到及时修复，中低收入家庭可以通过正规渠道实现居者有其屋的梦想，就不会甘冒违法风险购置小产权房了。

从供给角度看，城乡土地“同地不同价”是形成小产权房价格洼地的制度原因，一旦农村土地市场实现合理流转，那么资源要素的自由流动将会抹平此前价格差异，消弭“小产权”概念滋生的根基。当然，这些釜底抽薪之举目前都面临着现实瓶颈：各地保障房建设大都面临着资金缺血困境，需要以创新式思维打开社会化融资大门；而农村土地流转改革也需要迈过“确权”工作这道坎，让原本模糊的“集体土地”明晰、公平地划归向农民个体。不过，这些改革举措需要多部门联手配合推进，难以在朝夕间轻松获得突破。

同策咨询研究中心总监张宏伟也表示，要解决小产权房蔓延的根源需要通过房地产市场调控、商品房价格监管、规范集体土地使用的监管、防止腐败现象发生等诸多方面进行。

北京大学国家发展研究院院长周其仁认为，以法律的禁止性规定硬性阻止农民将集体非农用地出租转让，无异于治水时的一味围堵。正确的方法应该从理顺被扭曲的制度入手，结束单一国家征用农地制度，发展农地转用市场，承认农户承包经营土地的完全转让权。政府在法律严格规定的公益用地范围内，拥有最终依法征地的权力，但同时要完善政府征地程序，确立征地按市价向农民补偿的原则。由上可见，只有积极推行深层次制度改革，小产权房“愈挫愈勇”的现象才可能得到根本抑制。

• 楼市调控坚决去投资化 •

近期，与楼市政策相关的两条新闻再一次让人们人们对楼市调控的宏观政策充满猜想。据7月12日媒体报道，监管部门近日形成意见，重申居民首套个人住房按揭贷款利率的最低标准，即可执行基准利率的0.7倍。同一天，另有报道称，以房产税为核心的长效调控机制正在谋划之中，包括杭州在内的几个城市已经在拟定房产税试点方案，待国务院批准后，或将在下半年落地。

如果将这两条新闻与此前国务院发布的《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》相结合，不难得出一个趋势判断，那就是：扶民生与去投资化将成为楼市宏观调控政策的主基调。

《意见》第五条关于“进一步发展消费金融促进消费升级”中表述，“积极满足居民家庭首套自住购房”。这一表述对关心楼市调控的人而言，是一个非常重要的信号。这一信号的内容就是，首套房贷款将有可能会享受降低首付、利率下浮、减免契税等政策优惠。

对于已经习惯了限购的楼市而言，这一《意见》对提振楼市信心的意义远大于实际作用。这一举措再次表明：扶民生与去投资化，将是今后楼市调控的主基调。楼市调控将由以堵为主（限购）转向堵疏结合，以往依赖行政手段为主逐渐向尊重市场规律倾斜。

如果把“积极满足居民家庭首套自住购房”进行措施细化，从可操作性来讲，减免交易税费，降低首付，贷款利率优惠，政府补贴部分利息，都是可取的。从支付成本考虑，这些措施有一个前提，就是首套房购买人群在一线城市不能太大。

与国务院“金十条”出台时间几乎同步，中国社科院发布的北京住房情况调查报告显示，北京市居民户均拥有一套以上住房。社科院报告可能比较保守，北京市居民户均拥有1.5甚至2套以上住房的可能性更大。

社科院这一报告就解释了国务院“金十条”为何有底气“积极满足居民家庭首套自住购房”。答案就是，在京、穗、沪等房价高热的一线城市，无房的本地户籍居民已是绝对少数，总成本在政府容易接受和控制的范围之内。

这样的举措是应该欢呼鼓舞的，因为这是政府楼市调控尊重市场规律的开始，主线就是扶民生与去投资化，这是解决目前中国楼市顽症的根本出路。

有理由预期，对家庭第三套和三套以上住房开始征税，与取消限购最有可能同时推出，与户籍相捆绑的限购政策，也将完成历史使命而退出舞台，虽然我们仍然无法得知取消限购的明确时间表。

• 土地市场乱象丛生 •

近期，土地市场乱象丛生，房企退地买地“玩的不亦乐乎”，令市场唏嘘不已。专家普遍认为，房地产企业在土地市场的恣意驰骋与地方政府加大推地力度不无关系，但在经济增幅放缓的背景下，地方财政压力逐渐显露，这会促进地方政府加快供应土地来维持土地收益，市场存在面粉贵过面包的现象，土地市场这样发展存长期隐患。

► 土地市场乱象丛生

近日，素有“任大炮”之称的华远地产董事长任志强再次开火，一句“谁说万科不地王”让国内房企头羊成为了他的“新目标”。成为导火索的事件是，在此前的抢地大战中一直不显山露水且声称“不拿地王”的万科却从6月底开始自导自演了一出反转剧，半个月内强势收入三个地王。6月27日，万科与保利以53.7亿元的挂牌底价入手重庆江北区溉澜溪地块，刷新重庆年内地王纪录；7月3日上海万科盈江投资管理有限公司与上海张江（集团）投资有限公司联合以48.7亿元竞得上海浦东新区张江科技园地块，创造上海年内总价地王；5天之后，万科又在广州荔湾区拿下这一区域的年内新地王。

上演反转剧的还包括那些曾经炙手可热的土地。南京地王滨江2号地块突然被宣布停止出让，苦主中冶置业连连喊冤。无独有偶，雅戈尔退掉杭州申花地块，外界纷纷猜测其因资金不足而造成消化不良。实际上今年以来雅戈尔拿地动作不断，已连续在宁波吃进6幅地块。

房地产企业在土地市场的恣意驰骋与地方政府加大推地力度不无关系。中国土地勘测规划院发布报告指出，在经济增幅放缓的背景下，地方

财政压力逐渐显露，这会促进地方政府加快供应土地来维持土地收益。

► 新开盘普遍调高价格

每一轮土地竞拍结束后，楼面价格的攀涨总能在房价向上的过程中起到推波助澜的作用。如：6月北京市新增57个销售许可证（含保障房），准许销售面积155.1万平方米，其中新建商品住宅期房取得20个预售证，共计18个项目，推出房源5622套，推盘量73.64万平方米，环比涨48.56%，年内单月最高。至于开发商加快推盘的原因，北京中原地产研究部分析认为主要有两方面原因，首先，近段时间，高溢价地块频出、热钱外逃、“钱荒”、融资成本高、贷款趋紧等因素综合，促使部分开发商快销增加供应；其次，北京持续消化库存，刚需应市产品热销，开发商紧抓时机促销。

中原地产市场研究部总监张大伟指出，房价依然惯性上涨中，“国五条”各地落地的执行细则力度过小，淡化了之前市场对政策的担忧。在地方细则并无新意的结果下，此轮调控要取得预期效果并不容易。

对于下半年的走势，张大伟表示，整体来说，当下楼市量价均居于高位，而开发商的资金情况明显好于往年，在这种情况下调控楼市的难度明显加大，如果下半年资金面收紧，房价涨幅将可以被抑制。

► 土地市场如此发展存长期隐患

中国指数研究院的监测显示，上半年，全国300个城市住宅用地楼面均价同比上涨36.6%，溢价率为14.5%。其中，二季度住宅、商办用地溢价率均为近两年最高值。从5月开始，北京、上海开始出现多轮竞价、高溢价等现象，并催生数宗单价和总价“地王”。

值得注意的是，土地市场的高溢价更多体现在一线城市和部分二线城市。由于多数二三线城市的高库存，区域土地市场仍然偏冷。研究院观点认为，二季度全国十大城市住宅用地楼面均价与百城平均水平差距进一步扩大，溢价率则持续高于百城平均水平。

高和资本董事长苏鑫表示，“地王”大多出现在北京、上海等一线城市，而且竞买者多为品牌开发商。这背后暗含着两层信息：一是各大房企总体看好房地产未来的市场前景；二是同时也看到房地产行业的风险不断累积，开始思考避险。

房企考虑避险更多是看到政府当前的调控方向——将资金从房地产

市场推向实体经济中，这可能导致房地产业出现一定程度的“钱荒”。在这种情况下，苏鑫认为，未来土地价格将继续呈现“跷跷板现象”，即核心城市土地价格继续高歌猛进，部分二三线城市则趋冷。受此影响，房价也可能呈现“跷跷板现象”，即核心城市的商办物业价格将再次明显上涨，而供应量巨大的二三线城市价格将出现下滑。

土地市场的另一隐患可能影响到长期的房价走势。自去年2月以来，房地产企业购地面积已连续17个月为负增长，尽管近期情况已有所改观，但市场的长期供应无疑已经受到影响。多家机构认为，从长期来看，土地稀缺的局面还将存在，房价仍有上涨动力。

• 房地产再融资开闸预期强烈 •

自2010年以来，房地产企业上市、再融资和重大资产重组等事项已连续三年步履维艰。专家指出，从有关部门近期对房地产上市公司融资政策的表态可以看到，虽然在短期内相关政策口径并无实质性变化。但是，与宣布相关政策时相比，仍有细微差异。这种变化预示着，未来房企融资政策可能会有条件地放开，但监管层也面临两难，因此亟待融资渠道市场化。

► 资金阀门有望开启

证监会近日在新闻发布会上回答有关“房地产上市公司融资政策有望放开”的提问时指出，关于该项政策，以6月28日证监会新闻发言人的表态为准。当时，这位发言人表示，根据国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知和2013年关于继续做好房地产市场调控工作的通知的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。证监会坚决贯彻执行国务院文件规定，对于房地产企业是否存在违反国务院有关规定的情形，证监会在进行相关审核时，将依据国土资源部的意见来进行认定。证监会将进一步完善部门协商机制，提高工作效率。

尽管证监会重申这一态度，但与相关政策出台时的表态相比，仍有

细微差别。证监会在 2010 年 10 月发布消息称，为坚决贯彻执行国务院房地产调控政策，证监会已暂缓受理房地产开发企业重组申请，并对已受理的房地产类重组申请征求国土资源部意见。

针对这种变化，不少分析人士认为，这或许意味着，未来房企融资政策可能会有条件地放开，即对不存在上述违法违规行为的企业，仍有“放行”的可能。业内人士呼吁，在逐步建立房地产调控长效机制的同时，应逐步取消各类行政化限制。

► 监管层较踌躇

业内人士表示，公开资本市场融资放开是行业的大趋势，市场对此预期会越来越强烈。但监管层也面临两难。相关部门担心放开房地产融资会成为放松房地产调控的信号。证监会等部门的决策要与国务院保持一致，对于放开房地产融资一定会慎之又慎。

多数业内人士表示，放开再融资有利于房企直接融资，降低开发成本，从而有利于增加未来的市场供应。不过，万科总裁郁亮认为，再融资之门不会轻易打开。因为，按照此前各家发布的再融资计划，融资规模十分庞大，少则十几亿，多则几十亿、上百亿，对市场可能产生的冲击是相当大的。如果对房企大开再融资之门，甚至会被理解为房地产调控失败。

著名经济学家余丰慧日前表示，目前不宜打开房企再融资的口子。虽然连续三年房地产调控政策越来越严格，但并没能阻止大量资金流入房地产领域，房企不但“不差钱”，而且流动性很充裕。再融资和信贷闸门收紧后，影子银行渠道的大量资金流到了房地产领域，主渠道是房地产信托产品筹资。同时，大量的民间融资也进入到了房地产行业里。房地产绕过金融笼子直接融资的比重正在不断攀升，已成为房地产开发企业重要的资金来源之一。因此，决不能打着房地产融资市场化的旗号，在房地产行业“不差钱”的情况下，贸然放开再融资。决不能一边是货币信贷在收紧，另一边却是资本市场开了口子。即使有条件放开房企再融资，目前也不妥当。

► 融资渠道亟待市场化

作为楼市调控政策的一部分，暂停房企上市、再融资和重大资产重组，似乎并未对市场造成太大影响。随着调控政策持续发酵，房企资金状况虽在去年上半年有所吃紧，但在企业实施加快销售节奏、扩宽融资渠道等一

系列补救措施之后，房企资金很快恢复。

多家 A 股一线房企陆续通过收购 H 股公司方式，成功跃上海外融资跳板。很多上市房企也通过私募、信托等方式进行大量融资。受房企资金充裕影响，全国 70 个大中城市房价从去年下半年开始连续上涨。加之土地市场高价地频出，市场对未来房价走势普遍预期向上。

业内人士认为，行政化的调控手段应逐步退出，在房地产融资、开发、销售等环节应尽量减少行政干预，实现市场化运作。其中，在推进利率市场化同时，为减少金融风险，房地产业融资渠道应尽快实现市场化。专家也认为，房企融资开闸与房地产继续调控实际上并不相悖。未来房地产调控应着重进行中长期政策制定，建立房地产调控长效机制，更多地用市场化手段而不是行政手段来调控。

• 楼市限购拆了婚姻的墙 •

那边厢为防“政策性离婚”，南京一度推出离婚限号；这边厢为防止“政策性结婚”，北京查处“婚托”。仿佛限购扒了婚姻围墙，变成儿戏过家家似的，成了随意进出的菜园门。伦理道德让位于利益，令人无比唏嘘。而相较于“政策性离婚”获取家庭共同利益的最大化，充当“婚托”则成了牟利赤裸裸的交易，更该谴责并查处。

问题是，限购条件设置中，有京籍户口家庭具有购房资格，等于赋予户籍以无形的价值。而婚姻以法律的形式确立的关系，结婚与离婚，从不视其目的而有真伪的区别，履行了法定程序即意味着合法。换言之，即便是明知假结婚，如何惩处都没有法律依据。

正因如此，北京对“婚托”的查处，也不过是“闪婚”三次的身份证号自动“告警”。坦率说，这不过只对职业“婚托”有所抑制。理论上讲，凡具有北京户籍且不在婚姻状态的，都可有至少两次无任何风险寻租购房婚姻的机会。试想，有了如此政策漏洞，这样的“补丁”又有何用？

事实上，利益的诱惑与风险同在，“政策性离婚”有假戏真做的，“婚托”购房未必不会变成弄假成真的，财产风险、伦理道德风险都存在。

比如，“婚托”耍赖不肯离婚，要挟要价甚至分房产，抑或购房者同样耍赖企图婚姻成真的等等。弄巧成拙或许是对违反普适准则最好的惩罚，但是“桥”影响“路”的规则，不能不反思“桥”的设计本身就有问题。

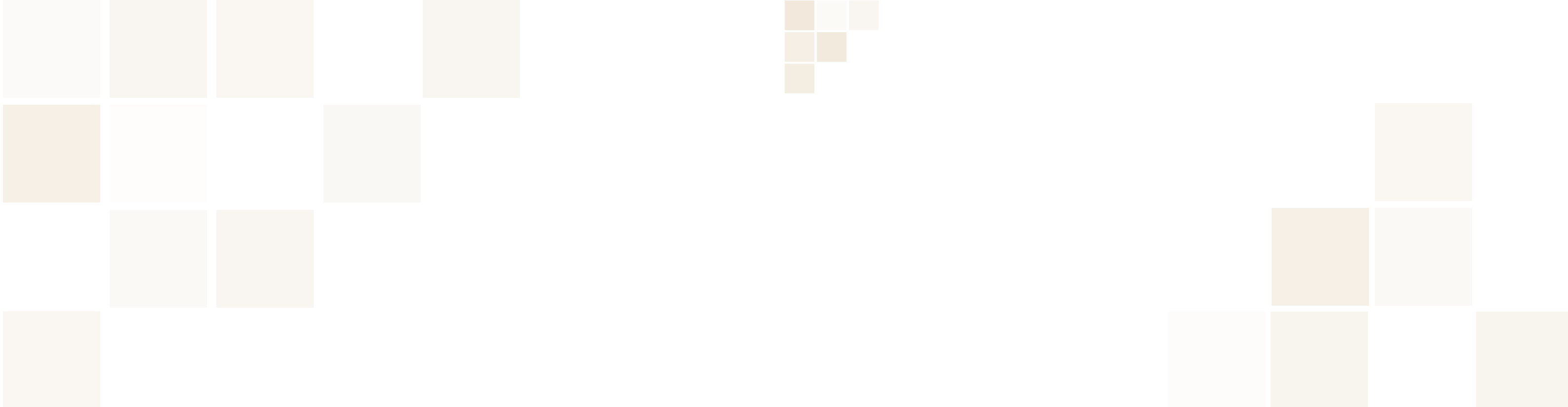
房产限购政策的初衷是抑制投机性炒房，保持楼市供需的平衡和价格平衡。但是，层层设置的限制条件，却人为地将购房的资格无限细分，身份、户籍、房产、社保、纳税、婚姻、工作等等都成了条件，并与税率、贷款挂钩。

带来的结果，在打击了炒房的同时，也对正常的改善性居住需求等产生了误伤，出于利益的考虑，形形色色钻漏洞的伎俩就显现出来了。并且从实践来看，条件越多漏洞就越多，不停地给漏洞打补丁，从来都是按下葫芦浮起瓢。

其实，打击投机性炒房该着眼于结果的判断而采取必要的措施，即应以持有为标准，而非购买或者出售。

比如，炒房的结果必然是多套房在手，只要对过多房产的持有环节征税，并且呈阶梯式，持有越多成本就越高，风险也越大，抑制的能力自然能够显现出来，避税、误伤等负面的影响便可以避免，政策性“婚姻”的光怪陆离不治自愈了。显然，房地产调控需要更多技术的手段，而非门槛式的管控。





政策动向

政策动向

— 国务院：发布“金十条”严控房地产融资风险 —

近期，国务院下发《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》。其中，针对房地产行业，意见提出应认真执行房地产调控政策，落实差别化住房信贷政策，加强名单制管理，严格防控房地产融资风险。

《意见》首先明确，要继续执行稳健的货币政策，统筹兼顾稳增长、调结构、控通胀、防风险，合理保持货币总量。在严密防范金融风险方面，《意见》强调，要深入排查各类金融风险隐患，适时开展压力测试，动态分析可能存在的风险触点，及时锁定、防控和化解风险，严守不发生系统性区域性金融风险的底线。继续按照总量控制、分类管理、区别对待、逐步化解的原则，防范化解地方政府融资平台贷款等风险。认真执行房地产调控政策，落实差别化住房信贷政策，加强名单制管理，严格防控房地产融资风险。

• 国务院：征地拆房信息将可查询 •

国务院近期印发《当前政府信息公开重点工作安排》，要求推进涉房征地征收信息公开，以求实现“阳光征收”。

征地方面，文件要求在依法依规做好征地报批前告知、确认、听证，征地批准后征地公告、征地补偿登记和征地补偿安置方案公告的基础上，重点推行征地信息查询制度，方便公众查询征地批复、范围、补偿、安置等相关信息。涉房部分，国务院要求在继续做好房屋征收补偿方案、补偿标准、补偿结果信息公开的基础上，重点做好房屋征收决定、补助奖励政策和标准在征收范围内公布，征收房屋调查结果、初步评估结果、补偿情况在征收范围内向被征收人公布工作，实行阳光征收。

— 国务院：5年内将改造各类棚户区1000万户 —

近期国务院公布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（以下简称《意见》）中提出目标，我国将在5年内改造各类棚户区1000万户。

《意见》要求，2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件得到明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。多渠道筹措资金，加大各级政府资金支持力度。各地区还可以从国有资本经营预算中适当安排部分资金用于国有企业棚户区改造。有条件的市、县可对棚户区改造项目给予贷款贴息。

— 证监会：贯彻国务院有关房地产调控规定 —

近期，证监会表示根据国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知，以及关于进一步做好房地产调控工作的有关规定，存在规定情形的房地产开发企业将暂停上市、再融资、重大资产重组，证监会坚决贯彻国务院有关规定，对房地产企业是否存在违反有关规定的情形，证监会将依据国土部门意见进行认定，进一步完善部门协商机制，提高工作效率。

监管部门对创业板股东减持问题在规则方面，目前已形成一套由法律、部门规章和交易所自律规则相结合的制度体系和执行体系，对股东股份减持的申报和信息披露要求、董监高短线交易披露要求、敏感期买卖股份及不得从事内幕交易等进行了限制性规定。同时，将继续加强与股东减持相关的信息披露、内幕交易的监管，一旦发现违法违规行为将严厉查处。

• 四川：公租房拟可转化为共有产权房 •

近期，四川省在保障房建设上欲率先推出新政，《四川省城镇住房保障条例（征求意见稿）》出台。

《意见稿》提及，在配租型的保障房中，廉租房与公租房将被统一归并为公租房，而在配售型的保障中，经适房与限价房等将统一归并为共有产权房。针对公租房，《意见稿》明确，根据保障对象经济困难程度，分档确定租金价格，对特别困难的保障对象可执行低租金甚至免收租金。公共租赁住房最高租金标准不高于当地同地段普通商品住房市场租金的80%。公有产权房将由政府与购买人共同持有，产权比例根据双方出资比例确定分割。此外，保障对象还可以分批次购买共有产权房，其产权比例对应适时调整。

• 安徽：非农占地“先补后占” •

安徽省国土资源厅近期发布《关于进一步加强补充耕地项目管理有关问题的通知》，明确各类非农建设占用耕地，必须全面实行“先补后占”。

各地非农建设占地全面实行“先补后占”，《通知》明确新增耕地面积大于200亩的补充耕地项目，需实行三级验收制，由县级初验、市级复验和省级最终验收，验收合格的由省国土资源厅下达验收确认批复；新增耕地面积小于200亩的补充耕地项目，由县级初验、市级负责最终验收，验收合格的，由市级国土资源管理部门参照省国土资源厅下达验收确认批复的内容和格式，直接下达验收确认批复，同时向省国土资源厅申请项目备案，并进行公示。同时，安徽实行指标供需信息全程公开。

• 河南：郑州实施住房保障卡制度 •

近期，河南郑州市政府下发《关于进一步完善住房保障制度的通知》，要求限时退出经济适用房计划，对已取得建设计划且已办理建设项目选址意见书的项目，须在2013年底前开工建设。

公共租赁住房的租金标准略低于同区域住房市场租金水平，实行年度动态调整。政府对承租人实施分级补贴，主要依据家庭人均月收入分4个层级进行补贴。家庭人均月收入在最低生活保障金6倍以上的不发放补贴。公共租赁住房保障面积不超过60平方米每户。今后实施住房保障卡管理制度，卡上应显示保障家庭的住房保障信息，卡内补贴金额仅限于支付公共租赁住房租金。市内五区属政府产权的公共租赁住房租金收取实行“先补后缴”的办法，市住房保障部门应于每月5日前将补贴金额拨入住房保障卡。

• 北京：今年土地储备规模总量2800公顷 •

北京市国土局表示，《北京市2013年土地储备开发计划》近期已由北京市国土局、市发改委、市规划委、市财政局、央行营管部五部门完成会签正式印发。根据《开发计划》，今年北京市土地储备计划规模为1000亿元，完成总量为2800公顷。

这是北京市第四个土地储备千亿计划。在去年，该计划因土地市场遇冷和还款高峰双重压力下调至900亿元。今年北京市计划完成开发总量2800公顷，其中新增指标1000公顷；在2800公顷的完成开发计划中，居住用地占65%，商服及其他用地占35%；在空间方面，中心城区、规划新城占63%。为确保上述目标完成，今年拟安排土地储备开发投资1000亿元，比去年增加100亿元，其中按项目主体分，土地储备机构投资700亿元（市级200亿元、区县500亿元）、企业投资300亿元。

• 上海：居住证实行积分制 •

上海市政府表示，《上海市居住证管理办法》将于2013年7月1日起施行。《管理办法》规定上海实行居住证积分制度，对在上海合法稳定居住和合法稳定就业的持证人进行积分，达到标准分值的，可享受子女教育和社会保险等方面相应的公共服务待遇。

《管理办法》明确，申请人应当符合“合法稳定居住”和“合法稳定就业”两个基本条件。“合法稳定居住”，明确为需提供拟在上海居住6个月以上的住所证明，包括自购房屋、租赁房屋、单位宿舍和居（村）委寄宿证明。“合法稳定就业”明确为就业、投资、开业、从事个体经营，需提供6个月以上劳动合同等证明。积分指标体系和标准分值根据上海经济社会发展情况进行动态调整。

• 广州：土地增值税预征率不变 •

近期，广州市地税局发出《广州市地方税务局关于我市土地增值税预征率的公告》（2013年第9号），明确2013年7月1日至2014年6月30日各类房地产开发项目土地增值税预征率，预征率跟去年一致没有调整。

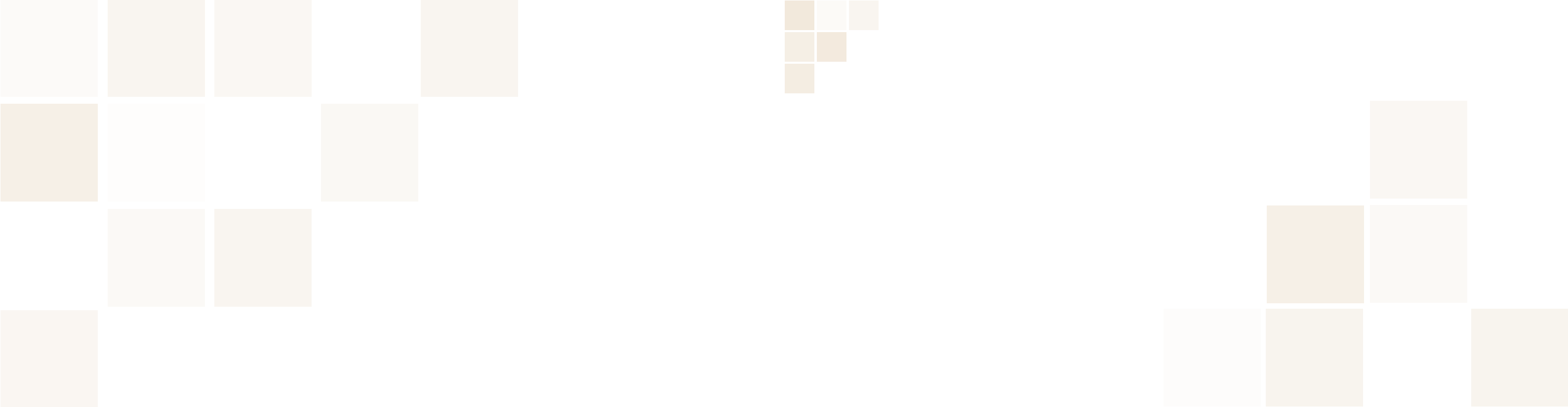
公告中明确，房地产开发项目中，普通住宅预征率为2%，别墅为4%，其他非普通住宅为3%。写字楼（办公用房）为3%，商业营业用房和车位4%。这个与去年广州市地税局发布的2012年第2号文规定的预征率一致。广州市地税局2013年第9号公告还规定，对符合市政府“经济适用住房（含解困房）”和“限价商品住宅”规定的房地产开发项目，不实行预征土地增值税，待其项目符合清算条件时按规定进行清算。

• 重庆：规范房企项目开发 •

近期，重庆市发布《重庆市城市房地产开发经营管理条例(修订草案)》对房地产开发企业资质和项目验收交付环节进行规范。

修订草案规定重庆市房地产开发企业实缴注册资本不得低于500万元；规定暂定资质证书有效期为一年，房地产开发企业资质证书有效期为3年。此外，房地产开发企业解散后，其股东应当按照公司章程和有关法律法规的规定，对其开发的房地产开发项目承担责任。此外，开发企业需对配套设施建设作出承诺，并自预售当日起在销售现场显著位置张贴公示；规定小区道路、绿化、给排水、供电、供气等基本生活配套设施应与主体工程同步验收。另一方面，实行商品住房交付使用制度。





法规附文

关于做好《电子招标投标办法》贯彻实施工作的指导意见

发改法规[2013]1284号

2013年7月3日

国务院各部门、各直属机构，各省、自治区、直辖市及计划单列市、副省级省会城市、新疆生产建设兵团发展改革委、工信委（经委）、住房城乡建设厅（建委、局）、交通厅（局）、水利厅（局）、商务厅（局），各铁路局，民航各地区管理局，各计划单列企业集团：

《电子招标投标办法》（以下简称《办法》）已经国家发展改革委、工业和信息化部、监察部、住房城乡建设部、交通运输部、原铁道部、水利部、商务部联合发布，并于2013年5月1日起实施。现就做好贯彻实施工作提出以下意见。

一、充分认识《办法》贯彻实施的重要意义

完善电子招标投标制度，充分发挥信息技术在提高招标采购透明度，节约资源和交易成本，解决招标投标领域突出问题方面的独特优势，是落实党的十八大关于大幅提升信息化水平、推动信息化和工业化深度融合要求的一项重要举措，也是落实中央惩治和预防腐败长效机制建设的一项重要任务。《办法》在总结我国实践经验和存在问题的基础上，规划了电子招标投标的系统架构，确立了互联互通的技术规范，建立了信息集约的共享机制，提供了交易安全的制度保障，创新了监督管理的方式方法，为电子招标投标活动提供了制度保障。做好《办法》贯彻实施，对促进招标采购市场的健康发展、推动政府职能转变、推进生态文明和党风廉政建设，具有重要意义。各级人民政府有关部门要高度重视，采取有效措施抓好落实。

二、贯彻实施《办法》的基本要求

（一）坚持统筹规划与分步实施相结合。电子招标投标市场发展的最终目标，是在全国范围内推动建立起由交易平台、公共服务平台、行政监督平台构成，分类清晰、功能互补、互联互通的电子招标投标系统，实现所有招标项目全过程电子化。鉴于全面建成满足各类采购需求的电子招标投标系统不可能一蹴而就，《办法》没有对实行电子招标投标的项目范围及其环节作出强制要求，留由各地地方各部门和有关市场主体根据实际情况分阶段逐步实施。

（二）坚持政府引导与市场调节相结合。各级人民政府有关部门要按照中央关于机构改革和职能转变的要求，从发展规划、技术标准、交易规则、安全保障、公共服务等方面，积极引导市场主体采用电子化方式进行招标投标活动。在此过程中，要妥善处理好政府与市场的关系，充分发挥市场在资源配置中的基础性作用，在交易平台的建设运营和选择使用等方面，鼓励平等竞争，提高效率、改善服务。

（三）坚持统一规范与鼓励创新相结合。在电子招标投标系统由不同主体分散建立的情况下，《办法》通过统一技术和数据接口标准以及信息交换要求，为实现电子招标投标系统的互联互通和信息共享提供了制度保障。各部门、地方和有关市场主体应当严格执行有关规定，切实消除技术壁垒，避免形成信息孤岛。与此同时，要充分考虑信息技术快速发展的实际，将统一规范的要求严格限定在保证交易安全和消除技术壁垒的范围内，为技术创新留出足够空间。

（四）坚持提高效率和确保安全相结合。为最大限度地发挥电子招标的效率优势，有必要减少管理环节，优化交易流程，提倡全部交易过程的电子化。但是，提高效率需要以行为规范和交易安全为前提。为此，要按照《办法》和技术规范要求设置身份识别、权限监控、局部隔离、离线编辑、加密解密、操作记录、信息留痕、存档备份以及系统检测、认证等安全制度。

三、广泛深入地开展宣传培训

各级人民政府有关监督管理部门要充分利用广播、电视、报纸、网络等多种媒体，采取专家解读、问题解答、实践动态、知识竞赛等方式，广泛宣传《办法》；组织本部门、本系统从事招标投标监督管理的人员进行专门培训或者结合有关招标投标业务进行培训，并将《办法》学习培训纳

入考核内容。招标人、投标人、招标代理机构要将《办法》的学习作为提高员工业务素质的一项基础性工作，进一步规范招标投标行为和招标代理行为。电子招标投标系统建设、运营、检测、认证等机构和从业人员要认真学习《办法》及技术规范，确保系统安全规范高效便捷。组建评标专家库的省级人民政府和国务院有关部门，要对评标专家进行集中培训。有关行业组织要立足服务，加大宣传力度，组织开展会员单位的培训。各种培训不得以营利为目的，不得乱收费，确保培训质量。

四、加快交易平台的建设应用步伐

（一）引导各类主体有序建设运营交易平台。建设满足各类采购需求的交易平台，是推进电子招标投标的基础和前提。依法设立的招标投标交易场所、招标人、招标代理机构以及其他依法设立的法人组织可以按行业专业类别，以及市场化、专业化、集约化方向，建设运营交易平台。鼓励一次性采购以及采购规模小、采购频率低的单位选择使用第三方建设运营的交易平台，促进交易平台适度规模经营，避免低水平重复建设和无序竞争。

（二）依法合规建设运营交易平台。交易平台要坚持标准统一、互联互通、公开透明、安全高效的原则，在功能设置、技术标准、安全保障、运营管理等方面严格执行《办法》及技术规范，经检测和第三方认证并在公共服务平台上免费注册登记后投入运营。交易平台应当保持技术中立，不得限制或者排斥符合技术规范的工具软件与其对接。交易平台应当以在线完成招标投标交易为主，可以兼具部分公共服务功能。在《办法》颁布实施前已经建成运营的电子招标投标系统，要按照《办法》和技术规范要求进行改造，其中兼具部分公共服务和行政监督功能的交易平台，应按照管办分开的原则将交易功能和行政监督功能分由不同主体负责。交易平台运营机构应当严格遵守招标投标规定，不得以任何手段为弄虚作假、串通投标等违法违规行为提供便利，不得泄露招标投标活动应当保密的信息。

（三）交易平台平等竞争。各交易平台运营机构应当通过规范经营、科学管理、技术创新、优质服务和合理收费提高市场占有率，其经营范围不得因建设主体、所处行业地区，以及所有制的不同而有所限制或歧视。除按照《办法》进行检测认证和注册登记外，任何单位和个人不得对交易平台的建设运营设置或变相设置行政许可或备案。

五、积极推动公共服务平台建设

（一）加快公共服务平台建设。电子招标投标的持续健康发展，对借助公共服务平台实现资源共享、打破技术壁垒、提高交易透明度、加强信息集成等提出了迫切要求。设区的市级以上地方人民政府发展改革部门会同有关部门，按照政府主导、共建共享、公益服务的原则，推动建立本地区统一的公共服务平台。公共服务平台原则上分为国家、省和市三个层级，具备条件的地方可推动建立全省统一、终端覆盖市县的公共服务平台。公共服务平台的功能设置、安全保障、运营管理要严格执行《办法》和技术规范。已经建成或者准备建设的具有部分公共服务功能的电子招标投标系统，要按照《办法》和技术规范要求进行改造，为市场主体提供相应服务。公共服务平台经检测认证后投入运营，但不得具备交易功能。

（二）实现各平台之间的互联互通。下一层级的公共服务平台应当与上一层级的公共服务平台连接并注册登记，交易平台应当选择任一公共服务平台注册登记。交易平台与公共服务平台之间，不同层级的公共服务平台之间，应当按照《办法》规定及时交互有关信息，最终形成以交易平台为基础，以公共服务平台为枢纽，以行政监督平台为保障，互联互通的电子招标投标系统网络。

（三）探索形成可持续运营的机制。在立足公益服务这一基本定位下，要结合本地区实际情况，按照“政府主导、共建共享、公益服务”的原则建设运营公共服务平台，确保公共服务的及时、全面和可持续。公共服务平台要妥善处理好与交易平台、行政监督平台的关系，拓宽信息来源渠道，不断充实并及时更新有关信息，夯实服务基础。

六、加强和改进行政监管

（一）明确执法主体。推行电子招标投标对加强和改进行政监督提出了新的要求。各级行政监督部门、监察机关按照规定的职责分工，依法查处电子招标投标活动中的违法行为。省级以上人民政府有关部门按照职责分工，对本行政区域内电子招标投标系统的建设、运行，以及相关检测、认证活动实施监督。

（二）建设行政监督平台。有关行政监督部门、监察机关要结合电子政务建设，按照《办法》要求建设行政监督平台，明确监管事项、监管流程和监管要求。交易平台、公共服务平台应当向行政监督部门、监察机关

开放监管通道。已经建成的行政监督平台，要根据《办法》以及将要发布的行政监督平台技术规范进行改造。行政监督平台已经嵌入交易平台的，要保证在线监督的独立性和公正性，允许通过检测认证的其他交易平台和公共服务平台与其对接，不得限制或排斥。

（三）推动在线监管。各级行政监督部门和监察机关要逐步减少使用纸质载体的监督管理方式，取消违法设置的行政审批和核准环节，加强与项目审核、财政资金拨付、项目实施、合同管理等环节的联动，以行政监督的无纸化推动招标投标全流程的电子化，最大限度地发挥电子招标投标节约成本、提高效率、促进公开的优势。

七、抓紧完善相关制度机制

（一）尽快制定配套规定。电子招标投标是成长性和创新性很强的新兴领域，做好贯彻落实工作，需要不断完善配套制度，健全相关机制。当前，国家发展改革委要会同有关部门，起草制定电子招标投标系统检测认证办法，明确检测认证的主体、标准和程序；起草制定公共服务平台管理办法，明确公共服务范围、提供方式，进一步界定各方权利义务关系，加强信息集成、共享和再利用；编制出台公共服务平台和行政监督平台技术规范，明确基本功能、信息资源库、数据编码规则、系统接口、技术支撑与保障要求等。各地区各部门要对不适应电子招标投标的法规规章和规范性文件进行清理，增强规定的统一性和适用性。

（二）健全以信息为基础的机制建设。电子招标投标为进一步提高采购透明度提供了技术支撑。除依法应当公开的政府信息、项目交易信息外，鼓励公布不涉及商业、技术秘密的招标文件、投标文件，以及项目完成质量、期限、结算金额等履约信息。通过最大限度的公开保证竞争的公平公正。充分发挥公共服务平台信息整合功能，做好全国或者本地区、本行业数据统计利用，分析预警招标投标违法行为，增强监管的针对性、前瞻性和有效性。在推动招标投标信息在全国范围内联动共享的同时，加强信用体系建设，不断健全奖优罚劣的信用机制。

八、确保贯彻实施工作落到实处

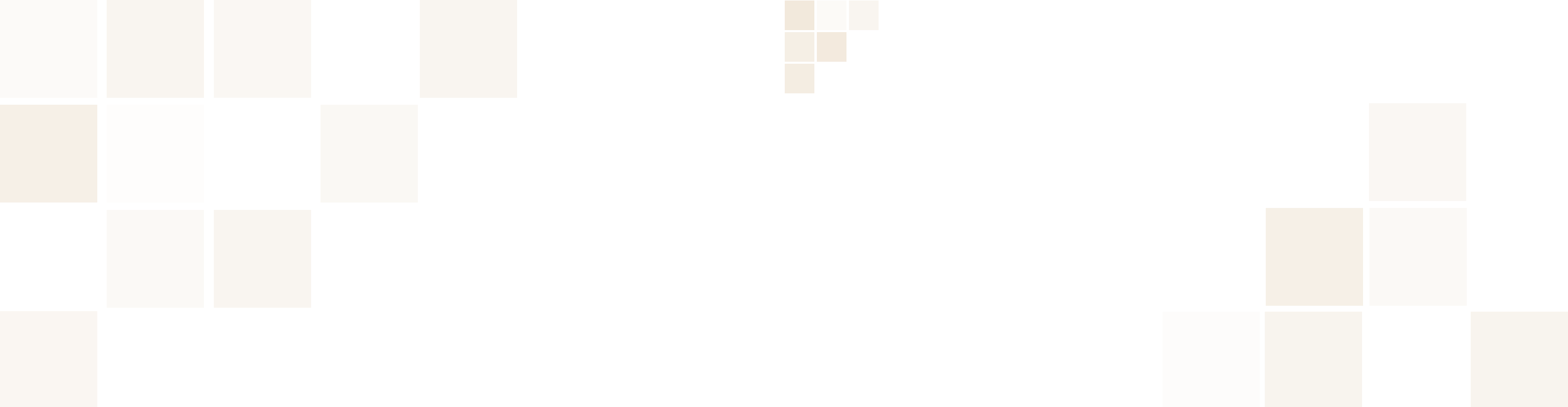
（一）制定贯彻落实方案。为尽快实现全部招标项目全过程电子化的目标，省级发展改革部门要会同有关部门，结合本地实际研究制定贯彻落实方案，科学规划公共服务平台建设模式、建设步骤、推进措施和各阶段

要求，于 2013 年 9 月报国家发展改革委。

（二）开展创新示范。国家发展改革委会同有关部门，选择若干工作基础较好的省市和单位，作为推进电子招标投标的创新示范点，以点带面，不断提高电子招标投标的广度和深度。

（三）加强协调配合。推行电子招标投标是一项系统工程，需要各部门密切配合。发展改革部门要发挥好指导协调作用，加强统筹规划和沟通协调，在发展目标、综合性政策、技术标准等方面，充分听取各方面意见，凝聚共识，形成合力。各有关部门按照职责分工，做好贯彻落实和监督执法工作。





分所业务动向

分所业务动向

• 南昌分所 •

——为江西鄱阳湖融资租赁公司两亿土地抵押权提供专项服务

2013年7月18日，江西鄱阳湖融资租赁有限公司风险部雷总一行，慕名委托大成南昌分所建设工程与房地矿产部主任王福春律师，为发放两亿融资款项的抵押人某市资产运营有限公司8块土地完善招拍挂抵押法律风险处理专项法律意见。

王福春律师发挥房地产与金融证券两个领域的专长，及时准确研判融资租赁、土地一级开发、担保与反担保、土地储备证抵押、专户转让收益权质押、出让招拍挂等相关法律关系，为江西鄱阳湖融资租赁有限公司提供法律尽调清单、分析相关合同材料、判断同意函的法律性质、指出市政府国内担保的无效、未办理抵押登记不具对抗性、出具5点法律专业操作意见并指出注意的法律问题。

江西鄱阳湖融资租赁有限公司对王福春律师的土地一级开发的专业水准、结合房地产与金融担保两个领域的实务经验出具法律意见，非常满意。特别是公司法律风险部一周时间还没分析透法律关系，王福春律师凭着丰富的经验和精深的专业，在没有查阅法条和研究案例情况下，当场出具法律意见，令客户茅塞顿开，由衷钦佩大成律师的法律专业水准，十分感谢王律师及时专业法律意见。

• 南昌分所 •

——担任政府代建项目争议评审专家

2013年7月19日，受中共江西省委组织部委托提请一名资深专业、秉公高效的律师作建设项目合同争议评审专家，江西省司法厅指派大成房地产与建设工程专业委员会委员、南昌分所建设工程与房地矿产部主任王

福春律师在南昌主持争议评审。

中共江西省委组织部井冈山教育基地建设项目是省财政预算投资、政府委托江西省建筑设计研究总院代建、由广东某公司作为承揽方负责实施。在争议评审中，广东某公司代理人广东圣方律师事务所陈志刚律师、江西省建筑设计研究总院刘晓檀院长及院法律顾问、中共江西省委组织部江西干部学院裴鸿卫院长分别从承揽方、发包方（代建方）、建设方提出诉求，并阐明事实理由，出示相关合同、图纸、验收记录、财政审价等证据材料。

王福春律师发挥建设工程法律专长、仲裁诉讼经验，首先从法律专业角度阐述了政府采购与招投标法律要件、政府项目委托代建法律性质、财政审计与司法审价的效力区别、税务质监检查的社会影响、承揽合同无约定履行地确定、法院管辖选择；其次指出各方的合同义务及违反可能承担的法律风险；最后参照法律、结合证据和惯例、合情合理提出争议和解建议方案。各方愿按决策程序达成和解协议，避免走司法诉讼程序。王福春律师评审争议追求息诉宁人、案结事了，达到法律效果、政治效果、社会效果的统一，受到各方高度评价与尊重。

• 上海分所 •

——为月星环球港项目提供建设阶段专项服务

月星集团多年倾力打造的月星环球港已于2013年7月5日开业。

月星环球港位于上海市普陀区，东接凯旋路，西邻中山北路和内环高架，南靠宁夏路，轨道交通3号、4号、13号线直达环球港，附近还有11号、14号线地铁站和内环高架双向匝道，交通四通八达。

月星环球港是上海规模最大的购物中心，建筑总高度为248米，单体总建筑面积为48万平方米，整体规模超过南京西路梅龙镇广场、恒隆广场、中信泰富广场的面积总和。月星环球港拥有上海最大的屋顶花园，达3万平方米，同时也是配置停车位最多的购物中心，共有2200个停车位。月星环球港定位大商业，是一座以欧式建筑艺术为特色，商业、旅游、文化三位一体，旨在全方位提升消费体验的超级购物中心，涵盖时尚品牌、

精品餐饮、文化休闲、娱乐健身、甲级办公、五星酒店、展览演出等，还引入 4D 影院、剧场、溜冰场、健身房、美容中心、书店、儿童游乐场等复合业态。它的落成与开业，将为上海商业立标杆。

上海分所建筑与房地产部合伙人、上海市律师协会建设工程业务研究委员会副主任鞠恒律师自 2006 年起为该项目提供建设阶段专项法律服务，鞠恒律师专业的法律服务得到了客户的好评！





联系我们



大成律师事务所



大成律师事务所

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



大成律师事务所