

## 本周导读



### 全国政策

住建部拟升级住房公积金管理中心为住房保障银行



### 地方政策

威海出台深化农村改革意见 将编制新型社区发展规划

苏州出台商业地产限售令：三成不许卖 开发商或逃离

无锡出台意见推进建筑业转型发展

北京住建委正式出台《北京自住房销售规定》

出品：CRIC 研究中心

E-mail: research@cric.com 订阅电话：021-60867886

## 住建部拟升级住房公积金管理中心为住房保障银行

拟建立的住房保障银行将在修改《住房公积金管理条例》的基础上，采取适当方式将住房公积金管理中心升级为住房保障银行。

2月19日媒体报道，住房与城乡建设部拟建立的住房保障银行将在修改《住房公积金管理条例》的基础上，采取适当方式将住房公积金管理中心升级为住房保障银行。

根据目前的《住房公积金管理条例》，住房公积金用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房。升级之后，建立住房保障银行的具体工作将分两步展开。

首先解决住房公积金缴纳、管理、使用等过程中存在的一些问题，使得公积金能更好地为中低收入者服务，这个过程的主要工作是修改《住房公积金管理条例》。

第二步是在公积金管理中心的基础上设计升级为住房保障银行的具体方案。根据国际经验，设计中的住房保障银行主要包括两部分，即开发贷款和个人贷款，涉及的业务远比目前的住房公积金更多更复杂更广。

有分析指出，此次住建部提出筹建中国住房保障银行，不失为一条非常可行的市场化之路。既然成为一家政策性商业银行，那么就可以吸储，可以吸纳存款，为住房保障金放贷，甚至可以开发很多关于住房保障的理财产品和金融产品。

事实上，2013年11月15日发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》明确提出，允许地方政府通过发债等多种方式拓宽城市建设融资渠道，研究建立城市基础设施、住宅政策性金融机构。

此外，2013年12月14日闭幕的中央城镇化会议从五个方面规划了新型城镇化可持续发展的资金来源，其中再次提及“当前要发挥好现有政策性金融机构在城镇化中的重要作用，同时研究建立城市基础设施、住宅政策性金融机构”。

## 威海出台深化农村改革意见 将编制新型社区发展规划

威海新闻网讯(记者 王玲)日前,市委、市政府出台《全面深化农村改革加快推进农业现代化的实施意见》,提出坚持工业反哺农业、城市支持农村和多予少取放活方针,按照“稳定政策、改革创新、持续发展”的总要求,持之以恒强农业、惠农村、富农民,实现农村改革有新突破、农业发展有新跨越、农民增收有新亮点、农村面貌有新变化,加快形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农城乡关系。

当前,威海市正处在经济社会发展的转型期,全域城市化、市域一体化加快推进,对同步推进农业现代化的要求更为紧迫。为深入贯彻中央、省1号文件精神,实现城市化与农业现代化的互动发展,我市出台了《全面深化农村改革加快推进农业现代化的实施意见》,确定了2014年及今后一个时期全市“三农”工作的总体思路和发展举措。

《意见》提出,争取年底60%以上的村(居)完成土地承包经营权确权登记颁证任务,2015年全部完成。鼓励引导土地承包经营权有序流转,2015年全市土地流转比例达到40%以上。扎实推进农村集体经济组织产权制度改革,2014年每个镇(街道)完成2个村(居)集体经济组织产权制度改革任务,2015年中心市区基本完成所有城中村改革任务。

《意见》确定了“大力发展现代农业”的具体路径:新建高标准基本农田24万亩;加快构建现代农业产业体系,2015年50%的镇建成千亩以上特色农业园区;大力培育新型农业经营主体,加大新型职业农民培训力度;提高农业科技化和设施装备水平,建立12处经济作物机械化创新示范基地;完善农产品流通体系,建设3处区域性农产品批发市场,鲜活农产品直采直销规模达到60亿元;大力发展现代海洋渔业,重点建设30处省级现代渔业示范园区,渔业经济总产值达到900亿元。

为抓好农产品质量和食品安全,《意见》提出,全面推行农业标准化生产,把一家一户的生产纳入标准化轨道,加强农业投入品控制。强化农产品质量和食品安全监管,健全农产品质量和食品安全追溯体系。实施农产品品牌引领战略,争创国家农产品质量安全监管示范市。

围绕全域城市化和市域一体化,《意见》提出,今年将编制农村新型社区布局发展规划,出台农村新型社区建设实施意见。加强生态文明乡村建设,2015年底前将全市需要整治的村庄全部整治一遍。完善农村基础设施,扩大农村集中供水、供热、供气覆盖范围。推进城乡基本公共服务均等化,优化城乡义务教育资源配置,深入实施文化惠民工程,健全社会保障体系。

强农惠农富农政策是《意见》的一大亮点。按照要求,我市将持续加大“三农”财政投入,完善农村金融组织体系,加快农业产业化龙头企业上市步伐,加强农村信用体

系建设，推动县域金融创新，积极探索设立支持“三农”的政策性融资担保公司。进一步拓宽农民增收渠道，使全市农民人均纯收入增长 11%。

## 苏州出台商业地产限售令：三成不许卖 开发商或逃离

新建商业地产三成“不许卖” 开发商将逃离苏州

苏州“最严限售令”的出台，反映了地方政府抑制泡沫的急切心情。但“一刀切”的做法之下会带来何种结果，人们无法预料。

日前，苏州市政府出台多条专门针对商业地产的调控政策，规定对于可分割出售类的商业房地产项目在预售前需划出一部分房产作为风险防范资产予以冻结，三年内不得销售、抵押和转让，同时，提高新建商业房地产项目货币资本金监管标准，全面禁止“售后包租”。

一位在苏州有投资的开发商对《第一财经日报》记者称，苏州出台商业地产“限售令”一方面是因为当地商业地产已出现过剩的苗头，另一方面是因为不少采取“售后包租”的商业项目出现了“付不出租金、开发商跑路”的现象，由此引发的一系列纠纷也让地方政府非常头疼。

但德融地产发布的报告认为，从实际情况看来，苏州政府的这一政策可能会使中小乃至大开发商对进入苏州市场产生一定的抗拒心理，造成土地流拍，或者大幅贬值等现象。此规定虽然可能会刺破部分商业地产市场的泡沫并有效保护市场规范，但是对城市商业地产发展也带来了不小的阻滞，所以这将会是一把“双刃剑”。

商业地产过剩危机浮现

在业内人士看来，苏州此次针对商业地产的调控政策可谓“极其严厉”。

这份名为《关于进一步加强全市商业房地产项目管理意见》的文件规定，对于可分割出售类的商业房地产项目在预售前划出一部分房产作为风险防范资产予以冻结，具体为：建筑面积在10万平方米以下的，不得低于地上总建筑面积的30%；建筑面积在10万平方米以上的，按地上总建筑面积3万平方米划定。冻结时间为三年。冻结期内不得销售、抵押和转让。

苏州为了限制商业地产进行一轮相对强力的“限卖”，或是为了改变苏州市商业地产开发过剩的现状。

据苏州市商业联合会于2013年年底发布的报告显示，目前苏州中心城区已建各类购物中心超过40家，在建购物中心超过30家，总量已超过南京。自2012年以来，在中心城区新建的20家购物中心中，近半数经营情况不理想，存在商铺、写字楼空置的现象，部分项目甚至无法正常开业。

“按照国际标准，人均占有商业面积在 1.2 平方米是一个比较合量的参照值，但苏州城区部分区域按照目前已建、在建、计划建造的商业项目计算，人均商业面积将达到 3 平方米，有的甚至达到 4 平方米。”上述在苏州有投资的开发商表示。

克而瑞上海机构研究总监薛建雄告诉记者，不仅苏州市区，苏州下辖的昆山等地也存在商业地产过剩的情况。“特别是 2009~2010 年那轮楼市投资热潮，不少外行涌入商业地产，现在很多都深套在里面。2009 年底，昆山远郊有个开发商以 8000 元/平方米的价格拿了一条建筑面积 12 万平方米的商业街，现在经营状况极其惨淡。”

### 被指“一刀切”

数据显示，全球十大在建购物中心规模最大的城市中 8 个在中国，成都、沈阳、天津等城市的商业地产过剩问题屡屡被业内提及。苏州率先预警楼市风险，向商业地产“开刀”，其他城市是否会跟进效仿，成为业内关注的焦点。

薛建雄认为，苏州的政策更多的是为了解决“售后包租”引发的问题，针对商业地产的“限售令”，一些大城市如北上广等，此前就有类似的规定。“现在不少二三线城市都在大力建设新城，在这个过程中，商业地产的过剩是一种普遍现象，因此，一些与苏州量级相同的城市，不排除出台类似的限制政策。”

也有业内人士对苏州的政策提出质疑。一位不愿透露姓名的业内人士认为，针对商业地产的限制，北上广等发达城市此前就有，但都仅限于项目层面，即在土地出让时，就规定开发商可以销售的比例。苏州规定所有可分割出售类的商业项目在预售前划出一部分房产作为风险防范资产予以冻结，就有“一刀切”嫌疑。

德融地产市场研究部发布的报告认为，类似的政策条款在北上广等一线城市出现的概率相对较小。首先根据市场趋势，一线城市商业地产在众多利好下逐渐升温，各类开发商聚集，但是这并不是说没有泡沫，只是更有可能政府愿意把泡沫“做实”，所以类似的打压暂时不会出现。其次，一线城市人口密集，商业潜力大，若用“限买限卖”方式打压将会违背市场的发展趋势。最后，一线城市的主要区域开发过剩现象仍在可控范围内。

### 整治“售后包租”再断一臂

此次苏州出台的楼市新政，还对商业地产领域普遍存在的“售后包租”现象进行了全面的禁止。

新政规定，将提高新建商业房地产项目货币资本金监管标准，在现行标准上增加 50%。根据项目工程建设进度，商业房地产项目按基础完成、结构封顶分别解款 30%、20%，在预售阶段如无售后包租现象，在项目竣工交付后一个月内全额解款。如出现“售后包租”现象，货币资本金余额部分将予以冻结，直至整改完成。

所谓“售后包租”，即房地产开发商将商品房出售给购房人，但是购房人并不用于自住，而是交给开发商或开发商委托的代理机构用于经营，并定期向购房人支付租金的一种销售方式。由于国家相关部门早已原则上禁止“售后包租”模式，故不少开发商就想出了“售租分离”的模式来打政策的“擦边球”。

30%的限售，加上“售后包租”大门的关闭，无疑将让苏州开发商资金困难问题凸显。前述不愿透露姓名的业内人士表示，苏州这样的城市，商业地产多由本地开发商开发，这些开发商的资金实力普遍不强，因此往往通过滚动开发、散售的经营模式。政府出台新政的目的是，万一这些项目运营不善，可以将资产用来抵押，以此来降低开发风险。但这样的“兜底”政策只能相对保障投资者的权益，并不能根本解决商业地产过剩的问题。

而一位在昆山有过商业地产投资的人士告诉《第一财经日报》记者：“‘售后包租’是目前苏州很多开发商用于资金回笼的主要方式，如果受限，实力较弱的开发商资金流会受阻，从而带来更多的开发和运营困难。”

## 无锡出台意见推进建筑业转型发展

日前，江苏省无锡市政府出台了《关于加快建筑业转型发展的意见》(以下简称《意见》)，着力优化建筑业发展环境，推动无锡市建筑企业由同质化竞争向科技领先型转型，由市场本地化向外市开拓化转型，努力实现传统建筑业向现代建筑业服务业的转变。据悉，这是近十几年来无锡市首次制定扶持建筑业发展的政策意见。《意见》共有 20 条，涵盖了提升发展目标、调整优化产业结构、提升企业经营管理水平、强化建筑科技和人才支撑、鼓励企业“走出去”拓展市场、规范建筑市场秩序及优化建筑业发展环境 7 个方面的内容。

《意见》提出，加快建筑施工方式变革，提高建筑企业专业领域施工能力。无锡市建设管理部门将以科技进步统领建筑业发展，指导建筑企业提高机械装备水平和施工生产效率，改变长久以来建筑业传统的劳动密集型的粗放式生产方式。同时，扶助建筑企业适应国家建设投资方向的转换，着力提升在低碳、绿色、新能源领域的施工能力。政府有关部门及行业协会还将鼓励骨干建筑企业加快技术装备升级，助推企业进入大型基础设施和科技含量高的工程建设领域，抢占高端建筑市场，扩大无锡市建筑企业在新兴建筑经济领域的产值份额。

为营造建筑业转型发展的良好市场环境，《意见》对减轻建筑企业负担做出详细规定。今后无锡市建设工程管理过程中，除设立投标保证金、履约保证金、质量保证(保修)金、农民工工资保证金外，不再设立其他保证金，工程竣工验收合格后，履约保证金需及时全额返还施工企业，质量保证(保修)金滞留时间最长不得超过 24 个月。建设管理部门还将研究制定年度投标保证金、投标保证金联保、农民工工资保证金区域统筹、保证金信用浮动等制度，并允许建筑企业采用银行保函作为保证金缴纳形式，以减轻企业资金压力。同时，无锡市还将建立工程款结算、协调、仲裁和结算的约束机制，加快国有投资项目的工程审计和结算速度，遏制竣工不结算等拖欠行为。

无锡市各级政府还将加大对建筑业转型发展的财政支持和奖励力度。对新认定的国家级企业(工程)技术(研究)中心，无锡市政府将一次性给予最高 100 万元的奖励，用于企业开展重大技术创新活动。对建筑企业引进科技创新领军人才的，视其承担项目的规模和进度，最高可给予 200 万元科研成果产业化配套资金。对晋升为特级资质企业的，由企业注册地市、市(县)政府给予一次性 100 万元奖励。对承建无锡市建设工程获得“鲁班奖”的总承包企业，由企业注册地政府给予一次性 50 万元奖励。获国家级、省级新技术应用示范工程的施工承包企业和负责施工获奖项目的建造师，自获奖之日起按同级优质工程标准在投标时给予加分。

## 北京住建委正式出台《北京自住房销售规定》

提要：北京市住建委相关负责人称，近期正在抓紧组织开发全市统一的自住型商品住房摇号软件。两项公证为摇号公证、选房公证，保证销售全监管。开发企业必须委托公证机关对摇号过程、选房过程全程进行公证，同时，还可以邀请社会公众现场监督。

### “六项公开两项公证”确保销售公正

近日，北京市住建委正式出台《北京市自住型商品住房销售管理暂行规定》，明确规定自住房房源、申请、摇号、选房、违规处罚等各环节全部向社会公示，保证信息全透明，并对摇号和选房两个核心环节进行公证，保证销售全监管。

北京市住建委相关负责人介绍，2013年10月，市住建委、国土、发展改革、规划、财政等五部门联合印发《关于加快中低价位自住型商品住房建设的意见》后，自住房建设工作稳步推进，2013年，全市自住型商品住房供地22块、227万平方米；2014年至今，供地10块、102万平方米。首个自住房项目“恒大-御景湾”已完成网上登记，14.8万户家庭申购，现正在进行现场资格初审；金隅、富力、建工等已取得自住房地块项目，也将在近期陆续进入申购环节。

北京市住建委相关负责人称，近期正在抓紧组织开发全市统一的自住型商品住房摇号软件。该负责人透露，该软件将充分借鉴本市小客车摇号以及保障房摇号的经验，在设计中采用“双重随机”概念，即家庭编号随机产生、现场随机确定种子数等做法，并且在研发过程中组织专家论证与第三方测评，确保摇号结果公平公正。

六项公开，保证信息全透明：供地信息公开；项目信息公开，即开发企业在办理销售手续前，应当在企业销售现场和市住房城乡建设委网站公示项目名称、位置、套数、户型面积、销售均价等信息，接受群众申购，保证项目信息公开，公示期不少于15天；申购信息公开，即要求开发企业及时公布接受购房申请情况、购房资格审核通过情况、参加摇号家庭情况等各阶段信息。此外，还有摇号全程公开、选房全程公开、违规处罚公开。对骗购自住型商品住房的家庭，一经查实，房地产开发企业应与其解除购房合同，购房家庭承担相应经济和法律責任，且5年内不得在本市购买住房；将骗购家庭名单记入购房诚信档案，并向社会公示。

两项公证为摇号公证、选房公证，保证销售全监管。开发企业必须委托公证机关对摇号过程、选房过程全程进行公证，同时，还可以邀请社会公众现场监督。