

本周导读



全国政策

棚改税收政策发布



地方政策

《关于进一步优化服务环境规范房地产业发展的若干意见》

《海南省清理整顿违法建设、销售“小产权房”专项行动工作方案》

沈阳推行“限价商品房”面向住房困难家庭

北京出台“限高令” 停批高价房预售许可

两部门发布棚改税收政策

财政部、国家税务总局 13 日对外发布棚户区改造有关税收政策，其中包括对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税，以及个人首次购买 90 平方米以下改造安置住房，按 1% 的税率计征契税。

两部门发布的《关于棚户区改造有关税收政策的通知》明确，对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。

在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收(拆迁)补偿协议或棚户区改造合同(协议)，按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

个人首次购买 90 平方米以下改造安置住房，按 1% 的税率计征契税；购买超过 90 平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

关于进一步优化服务环境规范房地产业发展的若干意见

各区、市人民政府，市政府各部门，市直各单位：

为贯彻落实国家有关房地产市场调控的政策措施，加快住房结构调整，不断提升产业发展水平，结合我市实际，现就进一步优化服务环境，规范房地产业发展，提出以下意见：

一、进一步优化政务服务环境

（一）加快开发项目审批速度。对列入市级重点项目目录及市政府明确的重点项目，纳入审批绿色通道加快审批。立项阶段，同步办理立项、用地和规划等相关的审查事项；施工图审查阶段，施工图设计审查机构、人防、公安消防、市政公用、气象等部门实行并联审查；施工许可阶段，城乡建设、规划、人防、市政公用等部门同步办理相关审批事项。各部门先行出具的初步审查意见，可用于下一个审批环节申报，也可作为中介机构咨询、服务等凭据，待申报材料齐全且达到法定审批条件后，出具正式批准文件。

（二）提高项目竣工验收效率。将各相关部门独立实施的专项验收转变为统一受理、统一现场验收、统一送达验收文件的联合验收。开发项目具备竣工验收条件后，企业可自愿申请联合验收。城乡建设部门统一受理，组织国土资源房管、规划、公安消防、环保、市政公用、人防等部门，在确定的时间、地点到达现场，各相关部门按照法律法规、工程建设强制性标准的规定及设计文件的要求进行验收，当场签署验收意见，联验人员意见代表本部门意见。经验收需要整改复验的，一次性告知开发企业，复验时不得再提出新的整改要求。整改事项涉及两个以上验收部门的，开发企业可申请联合复验。现场验收通过后，各相关部门应当在承诺时限内出具验收报告、许可文件或者准许使用文件，由行政审批服务大厅联办窗口在当日通知建设单位领取。

（三）做好行政审批权限下放工作。对房地产开发企业参与建设的未申办市级建设项目并联审批的“两改”、保障性住房、棚户区改造、新型农村社区、人才公寓项目的选址、规划条件变更、开工验线、用地预审等审批事项，下放到区、市分局或直属机构办理；对房地产开发企业投资项目备案、施工许可、竣工验收、质监安监登记等审批事项，按照《青岛市人民政府关于下放行政审批事项的决定》（市政府令第 223 号）规定执行，签署委托协议，明确权利义务；对结合民用建筑修建的防空地下室，其平时使用证核发、登记等事项，下放到区、市人防主管部门。行政审批权限下放后，市级审批机关要对其审批条件、申报材料、申报程序、办理期限统一梳理明确并公布执行。各区、市相关部门要做好相关行政审批下放事项的承接工作，根据各自实际自行制定内部工作程序和监督制约机制，不得擅自增加审批环节、增设审批条件，不得将备案作为审批进行管理。同时积极推行绿色通道、集中办理、联合办理和并联审批等措施，确保下放的审批事项运行正常。

二、进一步优化开发建设环境

（四）提升开发项目配套功能。在土地供应前，城乡建设部门要会同市政公用、供电等部门和单位，对开发项目道路、给排水、供电、供热等基础设施和公共设施的现状、建设要求等进行勘察，对涉及房屋征收的项目，会同相关区、市政府对项目开发周期、房屋征收补偿方案等进行确定，一并提出书面建设条件意见，与规划设计条件共同作为国有土地使用权

出让或者划拨的依据之一，保证项目周边配套设施、容量等满足项目需要，保证居民按期回迁。土地供应后，城乡建设、市政公用、供电、通讯等部门和单位，要主动与企业对接，提前制定配套工程施工计划并跟踪服务，保证配套设施与开发项目同步建设、同步交付。城乡建设部门要在全市整体平衡的基础上，根据项目的位置、地形、居住群体等不同情况，合理确定套型比。各专业配套单位要增强服务意识，提高配套效率，开发企业可自主选择优选配套单位进行专业工程施工以及设备材料的采购，进一步降低项目和社会的投资成本。

（五）尊重企业规划建设自主权。在建设工程设计方案审查尤其是建筑外立面审查中，对符合控制性详细规划、城市风貌保护、城市设计、规划导则等要求的，要充分尊重企业的设计意愿和产品自主性。在基础配套设施和公共服务设施能够满足项目分期交付使用的前提下，规划部门和城乡建设部门可根据开发企业的申请，分期核发《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》；国土资源房管部门可依据同期取得的《建筑工程施工许可证》载明的范围为开发企业核发《商品房预售许可证》，开发企业可依据分期办理的《建设工程规划许可证》申请办理项目初始登记。继续开放人防设计市场，对附建式人防工程设计，凡是符合人防设计许可资质的中介机构均可承担。人防施工图审查与建筑工程施工图审查并联同步进行，实行审查时限公开承诺制，原则上 10 个工作日内完成所有审查事项。凡在青岛市行政辖区内备案的符合房产测绘资质要求的测绘机构，可跨区、市从事房产测绘工作。鼓励开发企业建设绿色建筑、研发绿色建筑技术，对获得国家绿色建筑评价标识的项目，根据项目星级、类型、建筑面积给予适当财政资金奖励。

（六）简化非政府投资项目招标组织形式。除全部使用国有资金投资、国有资金投资控股或占主导地位之外的房地产开发项目，其勘察、设计、施工、监理及材料设备采购的招标，可不进入工程项目所在地建设工程交易平台进行交易，由招标人自行或委托招标代理机构组织招标。招标人应按照国家、省、市有关招投标法律法规及管理规定，严格履行招标程序。工程所在地建设行政主管部门要加强自行招标全过程的监督管理。城乡建设部门要继续加大对违法违规行为的查处力度，维护市场秩序，定期公布招投标市场主体及从业人员信用记录，对有违法违规行为不良记录的施工、监理等企业，开发企业不得向其发出投标邀请或直接发包工程。

（七）简化土地出让金补缴程序。对因建筑面积测量规范不同导致的实测面积增加，不再进行地价评估、逐宗报批，国土资源房管部门直接与开发企业签订变更协议，开发企业补缴土地出让金后，办理房产登记手续。国土资源房管部门对新出让开发项目，应在出让公告及出让合同中明确告知，按照现有规划条件计算收取出让金的，需按照房屋登记的建筑面积进行复核，超出部分按照出让时的市场价格（招拍挂用地的已成交价格）补缴土地出让金；对已出让的开发项目，超出合同约定面积的部分，开发企业按照出让时的市场价格（招拍挂用地的已成交价格）补缴土地出让金。

三、进一步优化企业发展环境

（八）实行收费一次性告知。在签订土地出让合同时，国土资源房管部门一次性告知项目用地与建设涉及的行政事业性收费（政府性基金）和可能涉及的经营服务性收费信息。与

用地及建设环节审批相关的行政事业性收费,通过市行政审批和公共资源交易大厅统一收费平台征收,开发企业在大厅银行窗口办理缴费业务,资金直接缴入财政部门开设的财政专户。与建设环节审批服务相关的垄断性中介机构经营服务性收费,分别归口集中到项目核准、施工图审查、竣工验收三个阶段的审批环节结算。开发项目涉及的经营服务性收费事项,严格按照国家核定范围进行,凡是已经取消或暂停的,一律不得收取。对市政府明确规定降低经营服务性收费标准的,应在不超过规定收费标准的基础上确定具体收费标准。

(九)增强企业资金活力。建立商品房配套费结合项目建设进度缴纳的制度,企业可采取银行保函、抵押和机构担保等方式缓缴城市基础设施配套费,后置到项目竣工验收前缴纳。鼓励开发企业拓展地下空间,对开发企业投资建设地下公共停车场的,免缴城市基础设施配套费,对企业为开发项目配套建设地下停车场的,减半征收城市基础设施配套费。降低人防结建面积标准,对经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房、限价商品房以及棚户区改造安置房和义务教育阶段中小学“校舍安全工程”,按应建防空地下室面积修建防空地下室的,原则上不再兼顾人防;确因地质、地形等条件限制不能修建防空地下室的,经人防部门批准易地建设后,免征易地建设费。其他民用建筑物,超出应建防空地下室以外的地下空间,按应建防空地下室面积的20%比例兼顾建设人防工程。

(十)对预售资金实行重点监管。“两改”项目、市级重点项目及90平方米以下套型达到70%以上的开发项目,基础完工即可申办《商品房预售许可证》。监管机构重点监管用于支付建筑安装、区内配套费用的预售资金,由监管部门根据城乡建设部门公布的建设项目建筑安装、区内配套等费用标准,结合结构、用途、层数等因素确定标准,并根据市场情况定期调整公布。重点监管资金按照工程进度节点及相应的拨付比例进行拨付,无需提供其他造价、合同类材料;重点监管范围之外的资金,企业可按照需求随时提取。对信誉良好的企业,监管机构可提高监管资金的拨付比例。

四、进一步优化民生项目环境

(十一)为企业参与民生项目改造创造条件。进一步提高棚户区改造、“两改”等城乡住房建设项目立项的科学性,市城乡建设部门要加强对项目建议书的审查,确保项目改造满足居民安置、设施配套和村(居)民生活生产、集体经济的可持续发展需求。发挥开发企业资金实力强、运营机制灵活的优势,鼓励企业以项目代建、合作开发等方式参与棚户区、城中村、小城镇和新型农村社区建设。建立民生改造项目库,对每个项目制定详细的改造方案,包括项目规模、规划设计条件、安置方式及安置房建设要求、改造成本、商品房开发建设面积等基础资料,同时预测项目的社会效益、经济效益、发展前景等,明确保障措施、联系人及联系方式等,项目改造方案通过网络向企业发布。定期组织民生项目对接会,组织企业实地考察、现场交流、对接和洽谈。对达成初步意向的,做好跟踪服务工作,保证项目早落地、早开工、早见效。

(十二)落实企业参与民生项目改造优惠政策。对棚户区改造、经济适用房、廉租住房和公共租赁住房项目,按规定免收行政事业性收费和政府性基金,提供政府部门出具的相关材料后,可按规定免征城镇土地使用税和印花税;对新型农村集聚类社区建设,按照规定享

受财政补贴、土地保障、税费减免、金融支持等政策。实行企业业绩累积制度，对企业参与棚户区改造等民生项目业绩突出的，优先推荐其参与市政府主导或投资的大项目建设。

五、进一步优化行政效能环境

(十三) 规范涉企检查。除涉及公共安全、生命财产安全、工程质量和环境保护与生态安全等检查外，各部门应减少涉企检查。对企业实施的常规检查应当制定年度总计划和月度计划，在保证执法部门依法有效履行法定监管职责前提下，遵循受检企业范围最小化、检查频次最少化、检查事项整合最优化的原则。对信誉良好、守法意识较强的企业，可适当降低检查频次或尽量不检查。理顺部门内部各执法机构涉企检查职能，内设多个机构涉企检查职能能够相对集中的，要明确由一个内设机构实施；确实不能相对集中的，要尽量合并检查，并明确由一个内设机构牵头组织实施。同时，要按照地域管辖和级别管辖相结合的原则，依法明确系统内各级执法部门涉企检查的权限分工，确保涉企检查中不出现交叉检查、多头检查和重复检查现象。

(十四) 加强政策引导。市城乡建设部门要充分发挥房地产行业主管部门的作用，强化服务职能，畅通政企沟通渠道，通过网络互动、短信沟通、实地回访、定期座谈、现场办公等措施，了解企业对优化政策的建议，通过建立部门联席会议制度协调解决企业开发建设中遇到的问题和项目推进中遇到的困难。规范房地产各类广告、讲座、论坛、展会等活动行为，加强行业发展研究，切实解决市场运行中存在的政策性问题。各有关部门要通过政务网站、新闻刊物等各类媒体，及时发布有关政策信息，对政策调整的，可通过企业见面会、政策宣讲会、交流会等方式，做好政策解读，认真听取企业的意见建议，不得向企业收取任何费用。

(十五) 强化部门监督。各相关部门要高度重视，认真履行职责，切实做好房地产市场监管工作，加大对群众反映强烈、社会关注度高的违法违规行为的查处力度，推进诚信激励和失信惩戒机制建设；要加强协调配合，完善信息抄告、跟踪处理机制，确保优化环境措施落实到位。

附件：1.房地产开发项目行政审批下放事项一览表

2.降低房地产开发经营服务性收费标准明细表

青岛市人民政府

2013年11月16日

海南出台政策清理小产权房 打击遏制违法建设

省国土环境资源厅、省住房和城乡建设厅日前联合下发《海南省清理整顿违法建设、销售小产权房专项行动工作方案》，明确明年1月底前排查摸底全省范围内的违法建设、销售小产权房行为，并进行专项清理整顿。

此次专项行动，旨在打击并遏制违法建设、销售小产权房行为，保证土地利用总体规划 and 城乡建设规划的落实执行，严格土地用途管制制度，守住耕地保护红线，维护正常的土地市场和房地产市场秩序，保护群众合法利益。

《方案》要求，全省各市县要结合今年9月省政府部署的整治违法建筑行动，对本行政区域内违法建设、销售小产权房的情况进行集中排查摸底。充分发挥基层组织作用，摸清小产权房的名称、类型、位置、面积、土地权属、土地利用规划和现状、城乡规划、建设用地主体、业主、建设销售及相关手续办理情况等。于明年1月31日前将有关统计表格及处置意见分别上报。

明年2月至4月，省国土厅和省住建厅将对上报情况进行汇总、分析和研究，确定并下发全省小产权房清理整顿分类处置的指导意见。各市、县按照指导意见要求，依据相关法律法规对排查清理出来的违法建设、销售小产权房行为分类进行查处整改。

海南小产权房情况复杂、时间跨度长、涉及群体利益复杂，政策性强，必须要依靠当地党委政府，多部门协同配合开展工作。《方案》要求，各市、县国土资源主管部门负责查处违法建设、销售小产权房涉及的非法转让土地、破坏耕地、非法批地等土地违法违规行为；住房城乡建设主管部门负责查处违法建设、销售小产权房涉及的违法建设、违法销售等违法违规行为；相关综合执法部门，按照职责对违法建设、销售小产权房涉及的违法用地、违法建设等行为进行查处。

沈阳推行“限价商品房” 面向住房困难家庭

对于住房困难家庭来说，能够买一套限价商品房是个不错的选择。

日前，为解决中等收入家庭住房困难，改善城镇居民居住条件，沈阳市发改委、建委、房产局、规划局下发《沈阳市限价商品住房管理暂行规定(试行)》(以下简称《规定》)，今后沈阳将推行“限价商品住房”，业内认为对于解决住房“夹心层”将会起到重要作用。

为了完善住房供应结构，建立分层次多渠道的住房供应保障体系，推进城区改造，加快城镇化进程，沈阳四部门日前下发了《规定》。

11月7日，沈阳某房地产开发企业有关负责人表示，因政府有相应的政策支持，不用担心销量，因此限价房的市场前景看好。另外限价房面向特定群体，对普通商品房影响也不大。

卖给谁？

面向中等收入住房困难的家庭

根据《规定》，限价商品住房将纳入全市保障性安居工程计划，供应对象为中等收入住房困难的城镇居民家庭、改造和城市房屋征收中的原房屋权利人及市政府规定的其他家庭纳入保障性安居工程计划。

业内表示，限价商品房可以解决既买不起商品房，又不符合公租房、廉租房申请门槛的夹心层住房问题。

位置偏僻吗？

建在交通相对便利区域

包括已经建成的丽水新城(一期)及其他几处在建公租房，其地点都相对偏远，导致很多居民上班需要多次换乘。

限价商品住房项目应尽可能选择在交通相对便利、市政基础设施较为完善的区域进行建设，方便居住和出行。

户型多大？

控制在90平方米以下

限价商品住房按照政府安置义务，可根据城市房屋征收中原房屋情况，确定限价商品住房的各种套型面积，原则上单套建筑面积控制在90平方米以下。市、县人民政府可根据当地经济发展水平、群众生活水平、住房状况、家庭结构和人口等因素，合理确定限价商品住房各种套型比例。

有配套设施吗？

区域内会有医院、幼儿园

《规定》要求，限价商品住房要加大建筑节能技术的推广应用，采用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料和新设备，做到功能齐全、布局合理、节能环保、高水平建设。

限价商品住房应当按照相关规定，建设配套的公共服务设施和市政配套设施，并与限价商品住房同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用。业内预计，限价商品房区域医院、幼儿园等配套都会有。

能转让吗？

可取得产权证 可转让交易

限价商品住房由各区、县(市)政府安排使用和组织销售。房地产登记机构依据房地产登记管理的相关规定和经各区、县(市)政府房屋征收部门出具的“征收安置房源供应单”，为限价商品住房的买受人办理房地产登记手续。在核准土地使用权、房屋所有权初始登记和转移登记的，应当在房地产登记簿、房屋所有权证和预告登记证明的附记栏内，注记“限价商品住房”字样。购房人在取得限价商品住房房屋所有权证后，可上市转让，政府具有优先回购的权利。

北京出台“限高令” 停批高价房预售许可

就在“京七条”出台，推出通过政策保障调节中端市场的自住型商品房不久，北京房协的相关负责人和一些高端项目的开发企业内部人士透露，北京楼市的高端市场并未因此“放开”。果然，为了保证本年度商品房成交均价，完成2013年“保持房屋交易量的稳定以及交易价格的稳定”房地产调控目标，住建委发布“限高令”：在今年年底前，不再给高价项目批发预售证。

一些市场人士由此惊呼，北京市房地产调控的思路，已经从“低端有保障，中端有支持，高端有市场”，演变成“低端有保障，中端有政策，高端有控制”的唯数据论逻辑，而北京楼市的高端市场或从此进入“管控”时代。

“限高令”源自预售审批配额制

本月初，坊间流出消息，11月1日北京市住建委召集了近40家房企代表开了一场内部座谈会，口头传达6点意见，北京市住建委新闻中心主任刘海琦在接受本报记者采访时默认了这一消息。并表示当前稳定房价、完成北京市2013年度的房价调控目标是今年年底前最重要的工作和任务。

另外一位建委内部人士表示，实际上在这次内部座谈会之前，第四季度开始严格管控限制“高价盘”、“涨价盘”的基调就已经定了下来，涉及的部分项目负责人也都得了传达。之所以召集三四十家企业代表集体召开座谈会，也是因为年底前等待市住建委预售审批的项目太多了，很多高端项目被拒批又多次重复申请，甚至通过精装捆绑、变相折扣等方式投机取巧，在年前明确限制预售证批复的原则，也是希望第四季度的工作能够顺利进行。

实际上，今年以来北京市预售趋严，针对4万元/平方米以上的高价房采取预售许可审批配额管制并非首次，今年的6、7月份就曾经传出原则上超4万元/平方米楼盘每月仅批1个。

“针对预售证的审批配额制实际上早在去年就存在了。这是一个住建系统内部的规定，没有对外界公布。”一位住房和城乡建设部内部人士透露。从2012年1月，各地住建系统“一把手”要向住建部承诺每年新增、新建住房的销售价格年上涨目标，并与住建部签订地方责任书。

作为责任书中的内容之一，预售审批配额制彼时即已被提出，主要是为了配合各地更好地控制房价上涨，达成房价控制目标。一旦地方房价在监控中发现阶段性“超标”，即可根据预售审批配额制的实施原则，对明显高于区域市场价、影响全年房价调控目标的新建项目施行配额管制，通过延缓预售证的方式来控制房价。

“预售审批配额制是一种原则性房价管控制度，并没有在具体设置价格和数量上的限制，具体的逐月配额尺度把握也已下放至地方政府。”上述住房和城乡建设部内部人士表示，这一制度不是某一地方政府的区域性政策，包括北京、上海（楼盘）这样房价上涨压力比较大的城市，如果上半年或某一阶段超过了年初设定的房价调控目标，就会立刻在内部施行这种预售审批配额管制。

高价盘集体中招 部分项目“曲线”签约

“不是说有多少项目会受到影响，而是高于这个单价以上的项目全部被卡住。我们在做的很多项目现在想推都没法推。”一手房投资顾问、营销代理公司伟业顾问集团副总经理赵铁路认为，暂停高价房发证是政府对房地产市场采取的短期行政调控手段，将直接减少该价位以上住房的市场供应，会在一定程度上影响本年度商品房成交均价。对于2013年“保持房屋交易量的稳定以及交易价格的稳定”房地产调控目标的实现有积极的作用，但从供需层面上看，这种短期的临时性管控，并不能解决未来的高价房入市行为。

“这些项目从拿地开始就是实实在在存在的，购买需求也是实实在在存在的，不是说住建委不给批预售就不存在了。到明年某个时间节点放开了，从数据上看高端项目的成交量又该都上去了。”赵铁路告诉记者，从今年上半年的“新国五条”北京版细则，到现在的“京七条”、“限高令”，业内

已经形成的共识，高端市场并不会因为北京市推广自住型商品房而被“放开”，反而从原来“高端有市场”的政策逻辑变成了“高端有控制”。

“赶在年前这个时间节点上，批不下预售证不能网签，小一些的房企在年底回款上会受到影响，大的企业年底业绩报表也会不好看。”一些受本次“限高令”影响的房企内部人士也告诉记者，年底前“暂停单价在4万元及以上高价房发证”，短期内对北京楼市整体高端市场可谓全盘性打击，其中不乏名企、名盘，包括金茂悦、华贸城，以及万科的某高端项目，都因为均价超过4万地和单签精装合同等问题受到影响。

“从预售证上说，‘限高令’是无解的，房企除了等待也没有别的办法。但是因为从年初开始北京市就预售从严，很多高端项目早就开始用一些变通的方式先‘卖’出去了。”伟业顾问集团副总经理赵铁路向记者透露，虽然无法网签，但是由于高端市场今年以来一直处于供不应求的情况，即使没法拿到预售证，不少项目也可以通过一些变通的方式“曲线”签约。

“单价在4万~6万元/平方米的中高端项目，最简单的方式就是提前‘摇号’、‘摇号’，通过一些第三方网站机构组织各种开盘活动，变相让购房者先交付一定名目的订金、摇号押金等。一些着急回款的项目则通过签‘认购书’等方式先期收取一些现金，一些顶级豪宅、别墅项目，就会采取一些小众的圈层营销，私下里跟准客户收取不菲的‘诚意金’。”一位高端项目的营销人士告诉记者，这种硬性的“限高令”除了在数据上控制了房价目标，由于购房者购买意愿强烈，这些“曲线”成交的市场行为依然存在。

到底有多少高端项目止步于“限高令”，涉及的房企都对此三缄其口，一时无从得知。根据亚豪机构统计数据显示，今年11月原本预计入市的项目当中，中低端类刚需项目有所减少，中高端项目的占比则明显上升。11月预计入市的16个项目当中，不仅包括西山艺境、北京城建和徜徉墅等三个别墅项目，还包括西山壹号院、五矿万科·如园等4个城市豪宅项目，以及亦庄金茂悦、京西金泰丽湾两个区域标杆项目。

“虽然都还没有公布市场报价，但是这些豪宅、中高端项目现在来看，很难不涉及被每平方米4万元停批和禁止精装捆绑限制。”亚豪机构市场总监郭毅认为，“限高令”现在看是临时的短期行为，但是这对高端市场的影响会一直延续到明年。

据不完全统计，北京目前在售和准备入市的高端项目就在50多个，如果明年4、5月份以后再集中入市，每平方米单价在4万~6万区间的中高端项目，就有可能承受更大的竞争压力，回款周期也会变长。