

## 本周导读



### 全国政策

国土部:原则上特大城市中心城区不再新增建设用地



### 地方政策

南京国土局:发布土地出让模式调整说明

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

## 国土部:原则上特大城市中心城区不再新增建设用地

逐步减少新增建设用地计划指标，重点控制东部地区特别是京津冀、长三角、珠三角三大城市群建设用地规模。

2月20日，国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》(以下简称《通知》)，要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务，严守18亿亩耕地红线，确保耕地实有面积基本稳定、质量不下降。

《通知》指出，加大土地规划计划管控力度。严格控制城市建设用地规模，确需扩大的，要采取串联式、组团式、卫星城式布局，避让优质耕地。

逐步减少新增建设用地计划指标，重点控制东部地区特别是京津冀、长三角、珠三角三大城市群建设用地规模，对耕地后备资源不足的地区相应减少占用耕地指标。

并且，除生活用地及公共基础设施用地外，原则上不再安排城市人口500万以上特大城市中心城区新增建设用地。

《通知》还明确要求，各地应以依法批准的土地利用总体规划为依据，在已有工作基础上，从城市人口500万以上城市中心城区周边开始，由大到小、由近及远，加快全国基本农田划定工作，切实做到落地有户、上图入库。

而基本农田一经划定，实行严格管理、永久保护，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。严防集体土地流转“非农化”，坚持以符合规划和用途管制为前提，严防擅自扩大建设用地规模、乱占滥用耕地。

此外，坚持农地农用，不得借农地流转之名违规搞非农业建设，严禁在流转农地上建设旅游度假村、高尔夫球场、别墅、农家乐、私人会所等。严禁占用基本农田挖塘造湖、种植林果、建绿色通道及其他毁坏基本农田种植条件的行为。基本农田和土地整治形成的耕地不得纳入退耕范围。

## 南京国土局：发布土地出让模式调整说明

南京国土局于 21 日发布《关于土地出让模式调整的说明》，明确今后南京市土地出让将采取“限地价、竞配建保障房面积或资金”的方式出让，同时明确中小套型商品住房比例，全市 90 平方米以下商品住房占全部商品住房比例不得小于 50%。

该《说明》强调，此次调整的目的就是要贯彻落实房地产市场调控的要求，完善土地供应结构，加大中小套型商品住房供应，切实稳定商品住房价格水平。

在土地供应以及出让方式上，《说明》指出，要积极探索土地出让的新模式。具体为采取“限地价、竞配建”的出让方式。

即针对全市范围内的商品住房用地，原则上采取“限地价、竞配建保障房”或“限地价、竞保障房资金”的方式出让，在公布出让起始价的同时公布竞争的最高限价，最高限价原则上控制在起始价的 45% 左右，在达到最高限价时仍有竞争的，则停止竞争地价，改为竞争配建保障房面积或保障房建设资金，配建面积最多者或出资最高者为竞得人。

保障房资金属于地价组成部分，纳入同级财政统一使用管理。竞得人在竞得土地后，在缴清全部土地成交价款之前必须交清保障房建设资金，或者在一期工程竣工时将配建的保障房交付给政府，否则视同违约处理。

此外，《说明》还要求明确中小套型商品住房比例。即南京全市范围内的商品住房用地，在出让时原则上均需明确 90 平方米以下房屋建筑面积比例，全市 90 平方米以下商品住房占全部商品住房比例不得小于 50%，并写入土地出让合同，具体比例由规划部门在规划设计要点中明确。对于一些特定区域、特定项目，可视具体情况来确定套型比例要求，并按规定报经政府批准。

## 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/平方米的楼板价拿了一条建筑面积 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。