

内部参考

2015 年第 38 期

总期第 70 期

每周观察

【本期摘要】

I、自住房入住交付的具体条件、基础设施在交付时的要求、专项维修资金如何使用，同时，自住房 5 年内不得转让、转让后不得再次购买等都重新做了修订。

II、商业银行信贷资产质押再贷款试点正在扩大范围。日前，央行发布公告称，在前期试点形成可复制经验的基础上，决定在 9 省市推广。

主办 广安研究院
集团办公室
投资发展中心

2015.10.12

目录

政策导读.....	1
李克强对棚户区改造工作作出重要批示.....	1
北京:自住房转让后不得再次购买 明确交房查验内容.....	1
房地产税应实行差别税率 豪宅可适当加税.....	2
国管公积金支付自住房首付款须提交预售证复印件.....	6
产业聚焦.....	8
国务院督战棚改 未来融资仍将延续多条腿走.....	8
央行再出新招刺激经济.....	10
北京住宅供地数量接连走低 前三季度 10 年最低.....	11
美媒:中国人在美买房越来越挑剔 支票开成是学费.....	12
保障性安居工程跟踪:部分安居房闲置或被挪用.....	13
北京楼市金九银十退色 新政施行或致后市可期.....	14
北京丰台区高价地“报到” 房企抱团开发成常态.....	18
疯狂债市下融资成本创新低 30 家房企发债 1254 亿.....	20
前沿视点: 互联网+.....	23
解析互联网改变房地产市场的标志性事件.....	23
国企改革.....	26
国企高管薪酬改革或全覆盖.....	26
专家称深化国企改革指导意见需要立法及时跟进.....	26
京津冀一体化.....	29
京津冀首条区域快线获批 未来五年再建 12 条地铁.....	29
京津冀一体化联至天空 空铁联运解旅客燃眉之急.....	31
行业动态.....	33
王健林: 房地产危机来了 别再接着建了.....	33
后房产时代房企忙转型 地产投资仍是安全选择?.....	34
万科的国家信用 疯狂债市催生地产融资悬河.....	36
绿地昌平商业项目违约散售 上百业主要求退房.....	38
视野延伸.....	44
新兴产业用地获“特权”: 可以突破用地指标.....	44
生态文明体制顶层设计出台 房地产开发的生态宪法.....	45
建筑市场大地震! 权威解读建筑企业换资质证为了啥.....	47

政策导读

李克强对棚户区改造工作作出重要批示

在全国棚户区改造工作电视电话会议召开之际，中共中央政治局常委、国务院总理李克强作出重要批示。批示指出：棚改寄托着千万住房困难家庭改善居住条件的希望，是推进以人为核心的新型城镇化的重要内容和抓手。近年来在各方共同努力下，棚改取得重大进展。但行百里者半九十，在现有基础上继续推动棚改并带动新型城镇化、包括有关配套和地下基础设施建设等，面临的挑战更多，任务更艰巨。各级政府要按照党中央、国务院统一部署，以对人民群众高度负责的态度，把棚改放在民生工作的突出位置，进一步围绕重点难点、抓住“硬骨头”矢力攻坚，进一步加大财税金融支持力度、创新机制吸引社会资本参与，进一步严格资金和项目监管，确保工程质量，不折不扣地按期完成既定任务，让更多的住房困难群众受益，带动扩大有效投资，不断提升新型城镇化水平，为保障和改善民生、促进经济社会发展作出更大贡献。

（来源：央视）

北京:自住房转让后不得再次购买 明确交房查验内容

入住交付的具体条件、基础设施在交付时的要求、专项维修资金如何使用。昨天，市住建委等部门联合对现行《北京市商品房预售合同》、《北京市商品房现房买卖合同》进行了修订，并起草了《北京市自住型商品住房预售合同》。尤其是自住房的预售合同，示范文本的推出避免了开发商“玩花活”。同时，自住房5年内不得转让、转让后不得再次购买等都在合同中做了特别提示。

明确交房查验内容

市住建委相关负责人表示，本次示范文本修订，将《物权法》、《北京市房地产转让管理办法》等相关法律规定与合同示范文本具体条款有效对接，细化了规划设计变更、逾期付款和交房的违约责任、退房约定、房屋登记等内容，并增加了建筑物区分所有权条款，保证出卖人与买受人在现行法律框架下签订购房合同，从根本上确保双方权益。

同时，通过进一步细化合同条款，减少在交房、质量、保修等方面的纠纷，特别是明确了与商品房有关的设施设备交付条件，强调了房屋交付环节的房屋查验内容，细化了质量条款和装修标准，引导开发企业注重交房质量和房屋在民用建筑节能、绿色建筑、隔声等方面的要求，更好地解决商品房买卖双方信息失衡问题，此外还在合同中明确有关信息备案等条款，增加了送达、买受人信息保护等内容。

重点监管自住房合同

房产证办不下来，业主不能追究责任；房屋面积误差太大业主要退房，得在 30 天内提出，过期就无效……这些都是在曾经的自住房合同中出现过的“霸王条款”。虽然房地产交易示范性文本早已推出，但很多开发商会在示范文本中“添枝加叶”，由此逃避一些自己应负的责任。市住建委相关负责人表示，自住房合同将纳入政府重点监管，自住房购房合同行文应保证不出现无效的“霸王条款”；开发商也应为刚需购房人说清合同条款内容。今年 8 月，北京单价最高的自住房——丰台区白盆窑自住房和东坝的一处自住房，都已经开始在申购时公示购房合同。

特别提示“5 年内不得转让”

记者注意到，在《北京市自住型商品住房预售合同》中，包括提示买受人自取得房屋所有权证书之日起，原则上 5 年内不得转让；买受人取得房屋所有权证书 5 年以后转让的，如有增值，应当按照届时同地段商品住房价格和该自住型商品住房购买时价格差价的 30% 交纳土地收益等价款；买受人将自住型商品住房转让后，不得再次购买自住型商品住房等都做了特别提示。

（来源：北京晨报）

房地产税应实行差别税率 豪宅可适当加税

完善主体税种的基本思路，可以考虑从合理调整税基、税率和税收优惠入手解决问题；既要符合中国的国情，又要借鉴外国的经验；既要从现实出发，又要与长远的目标一致。

一、增值税

完善增值税的主要措施可以考虑全面推行“营改增”、调整税率和征收率、清理税收优惠、设立免征额等内容。

1. 全面推行“营改增”。此项改革已经研究多年，试点和逐步推进已经 4 年，国内外也有很多的基本经验和做法可以借鉴，事不宜迟，可以果断决策，尽快完成。同时，可以采取相应的财政管理体制、税务机构管理体制改革措施，如加大中央财政对地方财政的转移支付，将一部分增值税改为属于地方的零售税。

2. 调整税率和征收率。根据当前收集的 173 个开征增值税的国家和地区资料，我国增值税 17% 的基本税率相比国际水平偏高，可以逐步的降低到一般发展中国家的水平。为了改善民生，可以先行降低普通食品、服装、药品等生活必需品的税率。

此外，目前我国增值税的税率档次多达 5 档，比较复杂，可以逐步减少到 2 至 3 档。为了平衡税负，在调整增值税征收范围和税率的时候，增值税小规模纳税人的征收率也应当作出相应的调整。

3. 清理税收优惠。及时的清理过时的和其他不适当的优惠，因为它们不仅不符合增值税的原理和基本原则，而且不利于加强增值税的征收管理。

4. 实行免征额制度。为了适当的照顾收入微薄的小微企业和个人，促进就业和平衡税负，可以尽快将目前的增值税起征点改为免征额，并根据经济发展情况和工资、物价等因素适时适当提高。目前实行的增值税起征点制度的主要问题，一是临界点税负差距悬殊，即低于起征点一分钱即可全额免税，达到起征点则要全额纳税。二是月销售额 0.5 万元至 2 万元（目前暂时规定为 3 万元）的标准已经偏低；同时，由于物价上涨等因素，部分小微企业和个人的实际收入增长不多，甚至有所下降。

二、消费税

完善消费税的主要措施可以考虑调整征税的范围、税率(税额标准)和征税环节等内容。

1. 调整征税范围。以将未征税的一些奢侈品和高档消费品（如私人飞机）纳入征税范围，还可以根据节约资源和保护环境的需要增设一些征税项目。“营改增”以后，可将原来征收营业税的某些奢侈性消费、高档消费的行业和项目（如高尔夫球场等）纳入消费税的征收范围。借鉴原计划单独的立法征收的燃油税并入消费税的做法，可以将车辆购置税并入消费税。

2. 调整税率（税额标准）。为了加大税收调节力度，可以适当提高某些奢侈品、高档消费品和不利于资源、环境保护的消费品的适用税率。近年来各国普遍提高烟、酒类消费品和某些奢侈品的消费税适用税率的做法可以借鉴。对于汽油、柴油等价格变化频繁且变化幅度比较大的消费品，可以改从价定额征税为从价定率征税。

3. 调整征税环节。以根据征收管理条件成熟的情况，逐步的将此税由生产、进口环节征收改为零售环节征收，由价内税改为价外税，目前可以先对贵重首饰和珠宝玉石、成品油、摩托车、小汽车、高档手表、游艇等消费品试行零售环节征税。

4. 开征地方消费税。由于各地区之间收入水平和消费水平的差异很大，可以允许各地选择某些应税消费品（如烟、酒等）的零售环节和某些服务行业（如餐饮业、娱乐业等），按照其销售收入或者营业额征收一定比例的地方消费税。

三、个人所得税

完善个人所得税的主要措施可以考虑扩大征税范围、改变征税的模式、调整税基和税率、加强个人所得税与企业所得税的协调、清理税收优惠等内容。

1. 扩大征税范围。以根据经济发展的情况和税收征管能力，逐步将某些应当征税尚未征税的个人所得纳入个人所得税的征税范围。

2. 改变征税模式。以参考目前大多数国家的做法，尽快将按照不同所得分项征收的征税模式改为综合征收与分项征收相结合、以综合征收为主的征税模式，以平衡税负、保障低收入者的基本生活和加大对高收入者的收入调节力度。

在税务机构管理体制和财政管理体制调整以前，可以先采取一些过渡性的措施，如将按月对工资、薪金征收的个人所得税改为按年征收，按月预征，年终汇算清缴；将工资、劳务报酬等征税项目合并起来按年征收等等。这些做法既可以合理地调整大多数个人所得税纳税人的个人所得税负担，也可以完善个人所得税的管理制度，为以后个人所得税采用综合征收与分项征收相结合的征税模式做准备。

3. 合理确定税基。以合理确定纳税人及其赡养人口的基本生活费用，住房、医疗、教育（培训）和保险等专门费用，儿童、老人、残疾人和艰苦地区、危险职业（岗位）人员的特殊费用等费用的扣除标准，并适时根据工资、物价和汇率等因素适当调整。

但是，在现行的个人所得税分项征收的征税模式下，费用扣除的细化难以操作，只能酌情适当普遍提高基本生活费用的扣除标准。

4. 适当调整税率。与世界水平相比，我国个人所得税 45% 的最高税率明显偏高。同时应当注意到，越来越多的国家和地区正在准备降低或者继续降低个人所得税的最高税率。

我国个人所得税的征税模式改变以后，可以对综合所得采用 5%、10%、20%、30% 和 40% 五级超额累进税率征税。在征税模式改变以前，可以先行调整工资、薪金所得和个体工商户经营所得适用的税率表，适当减少税率级次，降低最高税率。

5. 加强个人所得税与企业所得税之间的协调。个体工商户、个人独资企业和合伙企业的所得税待遇可以与法人企业的所得税待遇基本一致，可以采用免税法、减税法或者归集抵免法解决企业所得税和个人所得税重叠征收的问题。

6. 清理税收优惠。及时清理过时的和其他不适当的税收优惠，免税、减税的重点应当是鼓励为社会做出突出贡献的人员和照顾生活困难的特定人员。

四、房地产税

房地产税的改革应当将房产、土地相关的税费改革统筹考虑，主要措施应当包括简化税制、扩大税基、合理设计税率和适当下放税权等内容。

1. 简化税制。以逐步合并现行的房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、契税和印花税中的有关征税项目以及房地产方面的某些合理的、具有税收性质的政府收费，建立城乡统一、房地统一、与各国普遍开征的房地产税基本一致的房地产税。

2. 扩大税基。以将房地产税的征税范围逐步扩大到个人住宅和农村地区，并按照房地产的评估值征收。同时，可以考虑通过规定适当的免税项目和免征额，照顾中低收入阶层。

3. 实行差别税率。以根据不同地区、不同类型的房地产分别设计房地产税的税率，由各地在税法规定的幅度以内掌握，如中小城市房地产的适用税率可以适当从低，大城市房地产的适用税率可以适当从高；普通住宅的适用税率可以适当从低，高档住宅、经营用房地产的适用税率可以适当从高，豪华住宅、高尔夫球场之类还可以适当加成征税。

4. 下放税权。以将房地产税作为地方税的主体税种培育，使之随着经济的发展逐步成为市（县）级政府税收收入的主要来源，并且在全国统一税制的前提下赋予地方较大的管理权限，以适应各地经济发展水平不同的实际情况。

房地产税改革不仅涉及大量企业、其他单位和个人的经济利益，而且涉及政府房地产税费制度的改革，房地产登记、价值评估和新的房地产税征收制度的建立、完善也需要一个过程，因而比较复杂。

此项改革应当与我国的地方税体系建设、整体税制改革、财政体制改革和其他相关改革紧密地结合起来，以期取得更好的社会效益，减少改革的阻力，降低改革的成本。

五、资源税

资源税的全面改革需要深入研究，既要考虑资源税制体系的完善，又要考虑资源产品价格的调整及其对于经济的影响。近期完善资源税的主要措施可以考虑调整征税范围、计税依据和税负等内容。

1. 扩大税基，可以逐步将水源、土地、森林和草原等自然资源纳入征税范围，进一步体现国家在自然资源方面的权益。

2. 结合资源产品价格调整和收费制度改革，可以适时取消不适当的减税、免税，并适当调整相关资源产品的适用税率（税额标准），以利于节约资源和保护环境，调节资源开采企业的资源级差收入，增加财政收入。

3. 对于部分价格变化比较频繁且变化幅度比较大的应税资源产品，可以改从量定额征税为从价定率征税，以保证税负的均衡和财政收入的稳定。

此外，为了简化税制，避免资源税对于资源产品价格的不利影响和资源产品及其加工产品销售过程中的重复征税，可以参考某些国家的做法，对资源开采企业实行特殊的企业所得税税率。资源税与消费税、关税、土地类税收和拟开征的环保税等税种的关系如何协调，也应当进一步研究，避免不必要的交叉和矛盾。

（来源：中国新闻网）

国管公积金支付自住房首付款须提交预售证复印件



网站截图

中央国家机关住房资金管理中心近日发布《关于调整北京市政策性住房提取住房公积金支付首付款有关材料的通知》。通知规定，北京市政府组织建设的自住型商品房、两限房等政策性住房提取住房公积金支付首付款时，需提取职工所购住房项目的《北京市商品房预售许可证》复印件等材料。

通知指出，为支持中央国家机关职工购买政策性住房，减轻购房职工支付压力，购买政策性住房的职工可提取住房公积金支付首付款。近期，北京市政府组织建设的自住型商品房、两限房等政策性住房在配售流程上发生了变化。经过与北京市住房保障办公室协商一致，中央国家机关住房资金管理中心调整了北京市政府组织建设的自住型商品房、两限房等政策性住房提取住房公积金支付首付款有关材料。

中央国家机关职工本人(主购房人)申请提取住房公积金时,需提供职工所购住房项目的《北京市商品房预售许可证》复印件、《选房确认单》原件及复印件、职工本人身份证原件及复印件等证明材料。

此外,通知还规定,职工提交的《选房确认单》所列购房地址中的楼号要与《北京市商品房预售许可证》预售范围项目中所列楼号相对应。职工所购住房地址中的楼号在《北京市商品房预售许可证》中的预售范围项目中对应的楼号应标注为“自住房”或“自住型商品住房”。

(来源:中国新闻网)

产业聚焦

国务院督战棚改 未来融资仍将延续多条腿走

10月10日，全国棚户区改造工作电视电话会议召开。

国务院总理李克强作出重要批示。批示提到，把棚改放在民生工作的突出位置，进一步围绕重点难点、抓住“硬骨头”矢力攻坚，进一步加大财税金融支持力度、创新机制吸引社会资本参与，进一步严格资金和项目监管，确保工程质量，不折不扣地按期完成既定任务。

对于总理屡屡亲自督战棚改，上海易居房地产研究院研究员严跃进告诉《每日经济新闻》记者，棚改是本届政府的一项重点民生工程，它既能有效解决中国人的住房问题，同时对于调节商品房市场供需关系也有直接功效，今年GDP增速面临保“7”压力，棚改又能起到拉动投资的作用。

棚改任务要严格问责考核

今年6月的一次国务院常务会议上，李克强总理强调，棚户区改造既要算投入产出的“经济账”，也要算社会公平的“政治账”。

也正是在这次会议上，李克强再次部署进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设等有关工作，并制定了改造工作的“三年计划”。

按照该计划，2015~2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套，农村危房1060万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

而在今年9月的夏季达沃斯论坛上，李克强在回答南非企业家问题时又提到，中国将“继续大规模地推进棚户区改造”。他说：“中国还有1亿人口居住在棚户区，我们必须给他们一个符合现代标准的居住条件。”

据悉，今年全国城市棚户区改造目标任务已确定为540万套。明年，全国计划改造600万套。

不仅李克强在批示中明确提到要不折不扣地按期完成既定任务，国务院副总理张高丽还在会议上强调了未来工作重点。

首先便是确保完成今年棚户区改造目标任务，各省(区、市)已经签订目标责任书，要严格问责考核，对资金和土地不落实、政策措施不到位、建设进度缓慢的地方要进行约谈、限期整改。

此外还包括做好棚户区改造三年计划特别是2016年工作安排以及抓紧研究确定明后年棚户区改造融资渠道等内容。

未来棚改融资仍旧延续“多条腿走路”的思路。国务院有关部门继续加大补助力度，地方政府要积极筹措资金，国开行、农发行等金融机构要加大融资支持。

张高丽还特别强调，要切实管好用好棚户区改造专项资金，完善机制、堵塞漏洞、严格审计、加强监管，对挪用套取和闲置浪费资金的要追究责任。

棚改投资成稳增长新动力

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，对稳增长、调结构、惠民生具有一举多得的作用。

严跃进说，很多棚户区、城市危房区所处位置都非常不错，土地价格高，棚改可以采取提高容积率等方式盘活城市存量资产，吸引企业和社会资本进入，起到拉动有效投资的作用。

今年棚改被寄予厚望的另一重点还在于稳定整体房地产投资，瑞银报告援引高频数据称，9月份30个大中城市房地产销售增速保持稳健，而库存持续高企可能再次拖累新开工面积同比下滑10%以上。

瑞银首席经济学家汪涛告诉《每日经济新闻》记者，加之近期出现了部分开发商打算放弃现有项目的案例，这些可能使房地产建设活动和房地产投资同比下滑幅度进一步扩大。

而棚改恰好可以在此方面“补位”投资，并将作为稳增长的重要一环。上海财经大学不动产研究所执行所长陈杰就表示，在当前世界经济复苏缓慢及我国经济增长传统动力减弱的背景下，棚户区改造形成的投资将成为我国经济增长的重要新动力之一。

国家信息中心经济预测部今年4月曾预测，2015-2017年，我国棚户区改造年均增速预计将达到50%左右，仅改善棚户区居民住房方面的投资就可以带动房地产开发投资增加约2个百分点，进而拉动全社会固定资产投资0.4个百分点左右，提高GDP增长率0.2个百分点左右。

陈杰说，考虑到棚户区改造与房地产业密切相关，而房地产业链长且波及面广，房地产业对金融保险业、建筑业、机械工业、电器机械、电子及通信设备制造业等40多个产业有着显著带动效应。

为引导和鼓励社会资本参与城市棚户区改造工作，财政部还要求各地区要认真落实财政部印发的《城镇保障性安居工程贷款贴息办法》，对符合条件的城市棚户区改造项目贷款予以一定比例和一定期限的利息补贴。

今年以来，高层已经明确PPP模式将可以在棚改中采用。清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示，鼓励社会资本参与棚户区改造，是一种新的创新模式，意味着住房保障领域正从过去较多由政府直接供给，向未来更多社会力量广泛参与的方向转变。

（来源：每日经济新闻）

央行再出新招刺激经济

商业银行信贷资产质押再贷款试点正在扩大范围。日前，央行发布公告称，在前期试点形成可复制经验的基础上，决定在 9 省市推广。

10 月 10 日，央行在其网站上宣布，决定在上海、天津、辽宁、江苏、湖北、四川、陕西、北京、重庆 9 省（市）推广信贷资产质押再贷款试点。对此，业内人士指出，在当前外汇占款下降的背景下，传统的以外汇为抵押向商业银行提供基础货币的方式亟须创新，此时，推广信贷资产质押再贷款试点，总量上是对冲经济下行压力，为中国式刺激再现。

据悉，所谓的信贷资产质押再贷款，指的是银行可以用现有的信贷资产（也就是已经放出去的贷款），到央行去质押，获得新的资金。业务流程是银行将达标企业的全部信贷资产打包建立质押品资产池，向央行申请预先备案；央行从银行备案的信贷资产池中选择适当的信贷资产，按照一定比例折扣后用于质押，给银行发放再贷款资金，注入流动性。

央行表示，“信贷资产质押再贷款试点是完善央行抵押品管理框架的重要举措，有利于提高货币政策操作的有效性和灵活性，有助于解决地方法人金融机构合格抵押品相对不足的问题，引导扩大‘三农’、小微企业信贷投放，降低社会融资成本，支持实体经济”。

民生固收分析师李奇霖则认为，央行此举实际上是中国版微刺激再现。“信贷资产质押再贷款试点一方面在总量上是为对冲地产和传统经济下行压力，另一方面在结构上是为经济转型：通过设定不同信贷资产折扣率，为金融机构向小微三农贷款提供正向激励。”

据了解，早在今年 2 月，央行发布《2014 年第四季度中国货币政策执行报告》就曾披露了盘活信贷资产的新渠道——信贷资产质押再贷款，并指出，2014 年已在山东、广东两省开展试点，如今已形成可复制、可推广的经验，今年将继续推广。

而根据以往惯例，央行也会采取质押的方式吐出基础货币，如中期借贷便利（MLF）和常备借贷便利（SLF），但质押品多为国债、央行票据、政策性金融债、高等级信用债等。在山东和广东两地的试点，是央行首次将信贷资产纳入合格抵押品范围。

对此，李奇霖表示，过去是以外汇为抵押向商业银行提供基础货币，今年以来，在外汇占款趋势性下降的背景之下，需新的基础货币投放渠道，再贷款的缺陷在于不需要信贷抵押品，存在信用风险问题，而信贷资产质押再贷款可以为再贷款提供合格抵押品补充基础货币，在某种程度上缓释信用风险。

值得注意的是，大部分市场人士关注的是，央行推行信贷资产质押再贷款试点政策对于小微企业究竟会有何效果。北京商报记者查阅公开资料发现，截至 2014 年末，以在最早试点信贷资产质押再贷款的广东省为例，央行已累计对 3 家试点机构发放了信贷资产质押再贷款，金额为 16.77 亿元，向全省 200 家小微企业发放了贷款，平均利率比同期同档次的其他贷款利率低 0.75-3.6 个百分点，为小微企业节约利息成本约 3000 万元。

对此，一位股份制商业银行人士表示：“央行试点将信贷资产列入再贷款抵押品范围，确实使得原先不易获得流动性的信贷资产又多了一条盘活的渠道。以往通过质押式回购的方式，银行此前也能将手中的债券变现。但此前要盘活信贷资产只能通过资产证券化。”

李奇霖则认为，对信贷资产质押再贷款旨在发挥政策定向宽松功能，通过不同折价率确实可以引导信贷投放小微三农，一边补充基础货币，一边鼓励银行加快信用派生，一定程度上能实现稳增长并降低特定领域小微企业融资成本。

“但政策难度在于三农小微类资产风险溢价较高，是否能够有效激励商业银行信用派生行为还需观察，如果过度激励银行投放到风险溢价较高的资产，则可能会产生坏账风险。”李奇霖表示。

（来源：北京商报）

北京住宅供地数量接连走低 前三季度 10 年最低

北京土地市场的成交情况，今年前三季度，北京土地市场商品住宅用地成交为 275 公顷，仅占全年住宅供地计划的 37%，前三季度住宅用地的供地量也滑落至近 10 年最低水平。

此前，市国土局也通过官网对外发布了前三季度北京土地市场的成交情况。数据显示，2015 年前三季度本市土地市场共成交经营性用地 45 宗，土地面积约 412 公顷。其中，住宅用地约 275 公顷，商服用地约 137 公顷。

在这份数据中，与此前业内人士统计得出的商品住宅成交土地面积基本一致。但对比 2015 年北京供地计划，商品住宅的数字还差了一大截。根据北京市 2015 年度国有建设用地供应计划，4600 公顷的总量中住宅用地有 1200 公顷，这其中又包括商品住宅用地 750 公顷，保障性安居工程 450 公顷。以前三季度经营性用地中住宅成交的 275 公顷计算，仅占本市商品住宅全年供地计划的 37%。“今年前三季度住宅供地量已经创了自 2006 年以来近 10 年新低。”亚豪机构市场总监郭毅对记者说。

从当前本市土地市场来看，北京市土地整理储备中心在本月密集挂出 5 宗住宅性质用地，使得当前挂牌交易的宅地数量达到 8 宗之多。有业内人士统计，这 8 宗住宅用地的土地面积共计 72.6 公顷，规划建筑面积 146.86 万平方米。如果这 8 宗住宅地块无一流拍流标，如期出让，今年 10 月，北京的宅地成交宗数将创下近 21 个月新高。

这 8 宗即将交易的住宅用地分别位于昌平、朝阳、平谷、丰台、顺义，北京各个方向均有所分布。

（来源：北京日报）

美媒：中国人在美买房越来越挑剔 支票开成是学费

前外媒称，来自加州房地产经纪人协会的数据显示，随着房价攀升和来自中国的投资者——外国人购房的最大来源——减少购房，国际买家在加州住宅销售中占据的比例至少是8年来的最低。

据美国彭博新闻社10月9日报道，加州房地产经纪人协会8日在一份报告中说，今年国际买家在加州住宅销售中所占的比例跌至4%以下，和2013年8%的峰值相比有大幅下降。这些发现是基于今年6月对大约1000名房地产经纪人进行的调查。2008年是房地产经纪人首次在这个问题上接受调查的一年。自2008年以来，调查结果显示外国人买房在加州住宅销售中至少占到5%的比例。

报道称，加州是美国最大的州。大量外资涌入造成加州房地产价格飙升，特别是在沿海地区，那里的需求高涨，新房库存受到限制。调查显示，今年来自中国大陆、香港和台湾的买家在国际买家当中占到43%的比例，随后是墨西哥和韩国，两者分别占到8%的比例。

加州房地产经纪人协会的首席经济学家莱斯利·阿普尔顿-扬认为，中国对个人有5万美元购汇的限制，随着经济增长放缓，中央政府也在加大反腐的力度。

阿普尔顿-扬在电话采访中表示：“我的一名经纪人说，在上一次交易中，一位中国买家把支票开成是学费，实际上这是用来买房的。”

报道称，进行上述调查的时候，上证综合指数在6月12日达到顶峰，目前还不清楚此后的经济动荡对中国买家产生了何等影响。和高点相比，股指已经下跌了将近40%，8月份人民币对美元汇率出现贬值。

据阿普尔顿-扬透露，今年加州住宅的均价估计会上涨6.5%至476300美元，这抬高了房产交易的门槛。中国买家一般愿意在圣加布里埃尔谷和欧文这样的地区买房，还有旧金山湾区有好学校的地方。

全国房地产经纪人协会在今年6月的报告中说，从整个美国来说，来自中国大陆、香港和台湾的买家在截止今年3月结束的一年里花了大约286亿美元在美国买房，是排名第二的加拿大的两倍以上，后者的花费约为112亿美元。中国买家的交易均价为831800美元，相比之下，所有国际买家的交易均价为499600美元。

全国房地产经纪人协会称，外国人在加州买房占到全国总量的16%，排名第二。排在第一位的是佛罗里达州，占全国总量的21%。

米尔肯学会的经济学家黄华跃认为，加州住宅销售下降可能反映出人们对美国房地产的投资正变得越来越复杂多样和分散，而不是表明中国人的投资在减少。他说，中国人正在纽约和西雅图加大购房力度，同时还投资像酒店和办公楼之类的商业房地产。

报道称，黄华跃说：“中国买家更有选择性，更有见识。他们正把目光投向土地和开发区，而不仅仅是住宅。”（来源：参考消息网）

保障性安居工程跟踪：部分安居房闲置或被挪用

日前，国家审计署公告了 2015 年 8 月稳增长促改革调结构惠民生防风险政策措施贯彻落实跟踪审计结果。审计署对全国多个省市及中央部门、企业进行抽查，重点审计了包括保障性安居工程在内的落实情况，涉及项目资金 7080 亿元。

日前，国家审计署公告了 2015 年 8 月稳增长促改革调结构惠民生防风险政策措施贯彻落实跟踪审计结果。审计署对全国多个省市及中央部门、企业进行抽查，重点审计了包括保障性安居工程在内的落实情况，涉及项目资金 7080 亿元。

审计署在审计结果中通报，8 月份农村危房改造任务开工率较低，部分已建成的安居房闲置或被挪作他用。

到今年 8 月底，2015 年中央安排的农村危房改造任务 432 万户已开工 245.3 万户，占比为 56.8%，10 个省份因前期准备不充分、配套资金到位晚等开工率不足 50%，另有 3 个省份的部分地区虚报开工任务量、已建成安居房长期闲置或改变用途。

审计署在审计结果中披露，湖南省农村危房改造项目开工率只有 24.8%，其次广西、江苏、上海和山东的农村危房改造项目开工率也分别只有 25.9%、30.2%、30.5%和 30.9%。

审计发现，山西省大同市虚报 2015 年完成城镇保障性安居工程开工任务 31054 套。至 7 月底浙江省杭州市萧山区未开展闲置房源公共租赁申请受理等工作，已建成的 626 套廉租住房中闲置超过 2 年的有 546 套，其中 448 套闲置超过 4 年。重庆市奉节县 2013 年以来违规改变廉租房用途，由县融资平台公司使用财政资金 2500 万元购买 210 套，将其装修改造成办公楼后出租给县委、县政府机关使用。

这次被审计署通报典型问题的浙江省，据新华社消息，浙江省审计厅负责人在最近刚刚透露，该省有 6300 多套保障性住房空置超过一年。

浙江省 6300 多套保障性住房空置的原因包括审核分配不及时等管理原因、任务分解下达不科学、保障性住房建设供大于求等规划管理不当、“以房等人”房源出现阶段性过剩等原因。

另外浙江省审计厅审计还发现，有 1.01 亿元保障性安居工程资金筹集管理不到位，7078 万元财政补助资金闲置。

城镇保障性安居工程跟踪审计是今年审计署的工作之一，在今年 8 月中旬，审计署刚刚公布了 2014 年城镇保障性安居工程跟踪审计结果。

审计署在审计过程中发现全国保障性安居工程的主要问题包括部分单位虚报材料套取资金、部分资金未按规定用途使用、部分资金筹集和拨付不到位、部分地区住房保障分配审核不严格、部分地区保障对象退出机制不健全等。

其中，审计署审计发现部分单位通过编造项目资料、拆迁安置协议等方式，套取财政补助、项目贷款等专项资金用于自身经营、修建职工宿舍和办公楼等支出。一些地方建设资金

筹集与使用的统筹衔接不够，管理不到位，部分单位和项目违规使用安居工程专项资金用于发放工资、弥补办公经费等支出，还用于出借、还贷、投资理财、财政周转等。

对于全国保障性安居工程在审计过程中集中出现的资金管理问题，审计署解释说，由于安居工程资金筹集渠道多，相关部门审批上存在疏漏，资金拨付后跟踪管理不到位，监管机制不健全，导致一些地方套取挪用资金。

另外，受财力不足、融资支持不到位等因素制约，有些项目资金筹集困难，缺乏按合同约定或工程进度及时付款的能力，形成拖欠工程款。而有的单位缺乏成本意识，在计划不周详的情况下盲目申请建设资金，有的地方财政补助资金分配不够科学合理，导致资金被挪作他用或闲置。

审计署除了在审计过程中除了发现保障性安居工程和项目存在主要问题外，在这次审计署公布的 8 月稳增长等政策措施贯彻落实跟踪审计结果中，审计署还通报了部分典型案例。

其中，审计署对湖北省住房和城乡建设厅所属事业单位湖北省建设工程标准定额管理总站与建设工程造价咨询协会进行了延伸审计，发现这两个单位在过去两年间违规向企业和个人收费 1605 万元，用作本单位经费支出。

（来源：人民网）

北京楼市金九银十退色 新政施行或致后市可期

国庆长假北京楼市成交一览

新房纯商住宅			
日期	成交套数	成交面积(万平方米)	成交均价(元/平方米)
2015.10.1-10.7	342	3.43	24548
2014.10.1-10.7	295	3.06	21826

二手住宅		
日期	成交套数	成交面积(万平方米)
2015.10.1-10.6	55	0.52
2014.10.1-10.6	38	0.34

国庆长假北京楼市成交一览

“金九银十”退色 开发商“绷紧冲刺”

●9 月北京新建商品房住宅成交 6685 套，比 8 月份下降 27%；开发商积极推盘，10 月份有 36 楼盘入市

●业内人士认为，非限购城市下调首付、公积金异地使用等政策对购房者心理影响较大，“后市可期”

作为房地产传统意义的销售旺季，金九银十已经成为业内外共同关注的楼市窗口期。伴随着楼市在今年的逐步回温，在淡季不淡的映衬之下，“金九”的表现虽然可圈可点，但并不“出挑”；而在接下来的银十，开发商仍然没有丝毫放松，继续保持冲刺状态。

342套，“银十”平淡开局

据北京市住建委数据统计显示，截至10月7日，北京国庆长假期间的商品房住宅签约套数为342套，其中纯商品住宅(剔除保障房)为210套；二手房住宅签约55套。受到小长假的影响，国庆期间楼市签约基本进入“停滞”状态。而与2014年同期商品房住宅签约295套、二手房住宅38套相比，市场基本保持平稳。

有业内人士指出，黄金周期间的网签数据并不反映市场一线当下的情况，国庆期间的签约也大部分都是9月的成交。但从目前市场看，房地产救市政策层出不穷，楼市小微刺激不断，预计10月成交依然会处于高位。

事实上，进入下半年以来，北京新房市场就已经进入了去化的快车道，房价的上涨预期增强。而这一点在刚刚过去的国庆假期也有所表现。根据第三方机构调查数据来看，国庆期间，北京中高端项目签约踊跃，售价已超过10万元/平方米的京投银泰琨御府，实现了两单成交；位于京西的燕西华府，接待客户超过200组，开发商称成交额达1.2亿元。不仅如此，市场上在售的大部分项目成交均价都出现了上行。比如丰台的一个项目，9月份时售价为6万元/平方米，10月份则上涨至7万元/平方米。

因此，开发商在“银十”推出新项目的积极性较高。统计数据显示，从10月预计入市的项目来看，高端项目入市积极性高涨。36个项目当中别墅项目占据6席，预期售价6万元/平方米以上的公寓豪宅项目多达8个。

此外，9月30日，三部委联合出台非限购城市首付下调、公积金异地使用等政策，这些政策虽然并非直接针对北京等一线城市。但业内人士认为，从整体看，将对一线城市的购房者心理影响非常大。而且作为人口持续上涨的城市，北京等房地产市场已经领先复苏，预计北京依然将出现银十月。

3万元，成交单价将维持

根据机构数据，北京楼市在刚刚过去的“金九”创造了一项新的纪录：新建普通商品房在9月成交均价达到30947元/平方米，这也是北京普通商品住宅单月均价首次突破3万元。尽管成交价格突破了历史的天花板，却仍没有达到众多房企心目中“回暖”的温度。

“9月份的成交情况其实没有想象中那么火爆，无论是售楼处到访量还是实际成交的情况，感觉都不如七八月份。”大兴某项目负责人告诉记者，今年的淡季其实不淡，而所谓的“金九”也并没有出现明显的交易旺势。

数据更能说明问题。9月全月，北京新建商品房住宅(剔除保障房和自住房)合计签约套数为6685套，相比8月份的9275套下降了27%。在业内人士看来，量跌价涨的成交趋势，或许会成为北京楼市的一种新常态。

“楼市供应结构的变化，是造成此轮均价上涨的主要原因。尤其是高端项目的集中成交和通州楼市普通住宅的供应限制，共同造成了价格的上涨。”中原地产分析师张大伟进一步表示，在目前的北京市场，房价处于高位，豪宅化明显，商品房主流成交总价已经达到了350万/套的水平，二手房成交均价也超过300万元/套，整体已经进入了改善领域。这种情况下，最近几个月可能都会保持月度成交均价突破3万元/平方米的水平。

10万+，豪宅或成最大赢家

值得一提的是，高端项目在近期的楼市表现十分抢眼。9月份，高端项目尤其是单价10万元以上的项目，单月成交达到了14套，成为了近3个月以来的最高点。而今年以来，单价超10万项目已经累计成交175套，再度刷新了豪宅成交史的新纪录。之前，北京成交量最高的豪宅历史也只有年度28套。在2015年之前的北京极少数楼市，售价10万元以上/平方米的豪宅，合计签约只有113套。业内人士预计，今年全年，北京单价超10万元项目的签约数目或将达到250套的“爆棚”成交量。

“整体高端市场成交活跃度的提升，加之房企在今年普遍已完成销售目标后，提升利润水平的诉求更加强烈，是开发商加速推出高端项目的重要拉动因素。而高端项目占比的不断上升，也将拉动北京商品住宅成交价格水平再上一个新的台阶。”亚豪机构副总经理任启鑫如是说。

“进入下半年，北京涨价项目开始增多、涨幅开始加大。除此之外，受到频频出现的高价地的影响，入市项目中的高价盘也逐渐增多。项目涨价，加之高价盘集中入市、刚需盘供给减少，共同促使成交量放缓；此外，通州此轮炒作的‘被退潮’也成为9月成交变化的重要因素。”——亚豪机构市场总监郭毅

■ 走进热区

通州 开盘项目锐减 商住热度持续

【盘点】 凭借诸多利好，一度超越楼市大势狂奔的通州，曾在今年6、7、8三个月纯商品住宅成交屡创新高，并连续蝉联了北京行政区成交排行的冠军。然而，在升级限购令之后，住宅成交开始由盛转衰，即使金九的到来，也并未能力挽狂澜。

据了解，在限购前夜八盘集中入市之后，通州区供应开始出现明显退潮。亚豪机构统计显示，9月通州仅有东亚尚品台湖、万科城市之光、融科千章墅、首开香溪郡、世界侨商中心、V7九间堂和中铁通瑞嘉苑6个项目开盘。其中，中铁通瑞嘉苑为自住房项目。亚豪机构市场总监郭毅表示，通州的炒作以及随后“加强版”限购政策的出台，使得该区域成交在连续数月时间内持续维持高位水平。而随着“末班车效应”释放完毕，成交开始出现大幅下滑。据悉，区域成交从9月第二周便开始大幅下滑。

值得一提的是，通州区因定位的关系，已经成为投资者眼中的热土，因此商住这类既不限购、还兼具自住与投资属性的产品脱颖而出，在区域整体成交回落的背景之下依然保持快速上涨。

【前瞻】据业内人士介绍，从通州区近年来的土地供应情况来看，区域内未来潜在的商住供应相当可观。2013-2014 两年间，通州成交的商业办公用地的规划总建面高达 390 万平方米。区域内已经开业的贵友大厦、万达广场等，能够满足区域的基本消费需求。而通州产业引进相对滞后，区域内写字楼的租赁、购买需求，均没有起色。

上述人士进一步指出，受到住宅开发的高周转及高利润率的吸引，催生了通州大量的商住项目，而其热度究竟能够维持多久，就要看政策和大环境层面的落实进度。

【盘点】“城南计划”的稳步推进，让大兴区域生活配套逐渐完善的同时，也让众多品牌房企争相进驻。分析人士指出，2015 年前 5 个月，北京市供地 30 宗，大兴就占据 9 宗。6 月下旬开始，大兴集中推出多个地块，使断顿 50 多天的北京土地市场掀起小高潮。最值得一提的就是大兴瀛海地块，竞拍现场吸引了恒大、龙湖首开联合体、碧桂园、保利等多家知名房企到场拼抢，经过 30 多轮激战，龙湖首开联合体最终将该地块收入囊中。中原地产首席分析师张大伟测算，该地块商品房住宅部分平均楼面价达到 3.2 万元/平方米，入市后的售价过 5 万是必然的，未来区域内的住宅单价必将突破 5 万。

除了新地块的连续入市，有数据显示，2015 年大兴楼市更是以高于整体市场 5% 的去化率让大兴板块成为京城楼市的大热点。“大兴区由于当前供应的项目多为成熟板块中的刚需刚改产品，加之第二机场的规划利好，因此已经迅速取代通州成为新的区域销量冠军。”郭毅表示，仅仅是 9 月上半月，大兴区共实现商品住宅销售（不含保障房与自住房）684 套，占全部成交比重为 21%，居各区之首。同时，政策导向的刺激使大兴区需求集中释放，吸引项目不断入市。

【前瞻】从 10 月入市项目的区域分布来看，大兴区以 6 个项目的预计入市量，占据各区供应榜首，产品类型也较为丰富。业内人士指出，土地市场的高热和政策规划层面的落实，为大兴板块的发展带来切实利好，区域热度持续升温的同时，也将直接促进价格一路高涨。

大兴 刚改项目扎堆 接棒通州

门头沟 WSD 点亮预期 改善房为主

【盘点】土地市场最近的一宗土地交易中让门头沟再度成为亮点。9 月 29 日，门头沟区永定镇一地块开拍，首开保利、天恒、中铁建、华远等在内的多家知名房企及联合体现场争夺。该地块最终被电建金地联合体以 20.3 亿元的总价取得，而这一价格并未触及价格上限，也成为近年来为数不多的未转入竞建保障房环节的地块。扣除自身配建的公租房部分之外该地块折合楼面价在 23700 元/平方米左右。

据记者不完全统计，目前门头沟在售待售的项目近 20 个，包括 4 个自住房项目。不同于房山等远郊区域以刚需为主的特点，门头沟区域主打自然环境牌，瞄准了以大户型的改善型项目为主的定位，比如永定镇在售住宅以品质洋房为主，如泷悦长安、V7 西园、西山艺境等，售价普遍在 32000-35000 元/平方米。另外，部分刚需项目如京西金泰丽湾、京汉铂

寓，价格维持在 27000-28000 元/平方米。此外，华润西山墅是该区域在售的别墅项目，均价为 3.5 万元/平方米。

【前瞻】业内人士指出，门头沟的改善型定位，使得区域价格一开始就显得“更高一筹”。“其中很大一部分原因来自于 WSD(首都西部综合服务区)的产业发展前景和生态涵养区的生态环境利好。”

业内人士测算，上述成交地块中住宅部分楼面价较为合理，预计未来的合理价格将在 45000-50000 元/平方米之间，如果按正常节奏在一年半左右后上市，门头沟区域楼市能否接受如此快的价格涨速尚是未知数。

(来源：新京报)

北京丰台区高价地“报到” 房企抱团开发成常态

目前，丰台区三环、四环沿线已形成了一个以高端改善型项目为主的新兴“豪宅区”。

随着“银十”的到来，北京房地产市场的不少开发商都加快了推盘入市步伐，试图冲刺业绩，抢占市场。据亚豪机构统计，10 月份，北京共有 36 个项目入市，而其中，丰台区域表现突出，包括天恒金融街公园懿府、钧云台、鲁能钓鱼台美高梅公馆等三个高端纯新盘项目在內的五个项目入市销售。

在高端项目“报到”的同时，丰台区的高价地也频频出现。10 月 16 日、19 日起竞价的丰台区南苑乡的两宗地块，起始价分别达到 55.6 亿和 57.3 亿元，或将掀起新一轮的抢地大战。

中高端项目接连入市

长期以来，丰台楼市在北京楼市中一直处于比较边缘的状态，市场也较为平淡。亚豪机构副总经理任启鑫分析：“以往丰台区在北京房地产版图当中一直处于被冷落的配角地位，从住宅存量来看，目前丰台区商品住宅存量仅在 3000 套左右，仅占到全市住宅存量的 3%。”

不过，从去年开始，多宗高价地项目的入市让这一区域逐渐成为业界关注的热点。截至目前，丰台区的三环、四环沿线已形成了一个以高端改善型项目为主的新兴“豪宅区”。除已入市销售的龙湖·西宸原著之外，预计将在 10 月份入市的钧云台、天恒金融街公园懿府、鲁能钓鱼台美高梅公馆以及福海棠华苑等项目均处于这一范围之内。

此外，这一新兴的豪宅区，还有泰禾西局地块以及华润的亚林西、白盆窑地块等多宗高价地处于开发阶段。一名当地项目的策划经理透露，由于受到土地成本的影响，上述地块上的项目，预计最终都将以高端住宅的形式入市。

“可以说，目前一条沿西南三环、四环分布的高端住宅带已经形成。”亚豪机构市场总监郭毅表示。而这一新兴的豪宅区也正在受到市场的认可。据紫辰院项目营销负责人透露，仅 9 月份，紫辰院就卖出了 20 套左右，销售额超过 3 亿元。“9 月份时项目的售价是 6 万

元/平方米，现在已经涨到了7万元/平方米。十一期间，在没怎么宣传的情况下，项目依然取得了不错的销售成绩。”

据上述营销负责人透露，由于拿地成本较高的原因，目前丰台区域内大部分在售项目和即将入市的高端改善型项目，户型面积定位多是140-180平方米的平层，未来一段时间项目集中入市，可能会出现同质化竞争的局面。

土地因稀缺引发房企争抢

事实上，丰台区域价值的上升是有迹可循的。近年来，丰台区连续的高价地入市，使得不少房企也将目光聚焦在这一区域内，从而掀起一股“丰台热”。在任启鑫看来，“北京宅地近两年来供应更加稀缺，供应的稀缺也刺激了企业购地的意愿。”

从丰台区最近两年的土地出让来看，的确如此。北京市国土局公开资料显示，2013年7月，懋源以超过4万元/平方米的高价摘得南三环夏家胡同地块。而自去年2月起，丰台区更是连续有高价地出让。先是位于丰台区西三环西局两地块的出让，龙湖和泰禾分别以6万元/平方米左右的楼面价摘得两宗地块。今年年初，丰台又成交的三宗高价地，其纯商品住宅部分的楼面价也均在3.7万元-4.9万元/平方米之间。今年8月底，丰台区榴乡桥地块以50.25亿元的总价出让，折合楼面价达5.2万元/平方米。根据北京市国土局相关公告显示，预计将在10月中旬入市的位于丰台区南苑乡两宗宅地，起价均超过55亿元。

对此，中原地产首席分析师张大伟分析，丰台区地处城乡接合部，之前地铁迟迟没有贯通至此，因而在北京区县中发展较为缓慢，房价涨幅也一直无法同海淀、朝阳等板块相比。不过随着地铁10号线、14号线等的开通，以及今年以来多宗高价地的出让，区域内出现了“面粉贵过面包”的局面，这对于区域整体发展来说无疑是利好的。

“现在房地产行业的趋势是二三线城市风险较大，品牌企业都向一线聚集。土地市场也一样，核心区域的抗风险能力是最高的。”紫辰院项目营销负责人也表示，目前丰台区土地价格高涨，最根源的原因还是在于四环沿线土地的稀缺性。

■ 观察

四环内被看好，房企抱团开发

“在北京的城市功能定位中，东、西、北三个方向上都有明确的城市功能区，唯有南中轴附近没有城市功能中心区分布。”中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰曾在采访中这样说。的确，复杂的区域构成以及缺乏明确的战略规划也在一定程度上制约了区域的整体发展水平。不过，这一现象随着丽泽金融区的开工建设和大量品牌房企的集中进入有可能发生变化。

据了解，目前丽泽金融区已完成投资270亿元，总建筑面积120万平方米。累计引进114家机构和大型企业，为新兴金融机构提供宏大的金融商务承载空间。这也成为丰台板块吸引品牌房企的一大因素。泰禾集团总裁助理兼品牌总经理沈力男就指出：丰台临近金融街、西单，因此将来承接金融街的辐射和外溢是非常方便的事情。未来这里可能会成为新的高端聚集地。

在环绕着丽泽金融区的西局、亚林西及夏家胡同等地，龙湖、泰禾、华润、懋源等多家品牌房企均已进入并且打造高端改善类项目。

不过也有房企一线的销售人员向记者表示，事实上，在前来购房的客户中，丽泽金融区所带来的吸引力还是比较有限的。“虽然一直这么宣传，但是丽泽金融区在实际成交中意义不大。客户主要还是冲着项目处于四环内、性价比较高而购买。”距离金融区不远的一高端改善型项目营销总监私下里向记者透露。不过他也表示，多家品牌房企同时进入开发该区域，会形成连带效应，对于整个区域来说都是一种持续的利好，其效果也要比单一房企的单打独斗要好一些。

目前，在丽泽路南侧的丽泽金融区南区建设进度较快，而在丽泽路北侧的北区板块内还存在着大面积的城中村，整个区域距离规划落地尚需时日。

（来源：新京报）

疯狂债市下融资成本创新低 30家房企发债1254亿

足以比肩国家信用的万科或许仅仅是开发商追逐疯狂债市的一个缩影，纷沓至来的大规模以及低成本公司债融资，让地产企业又一次站上了浪潮的最前端。

在你方唱罢我登场的资本市场，中国股市因经历了高台跳水而致使资金纷纷出逃，一片狼藉尚待调整；这厢债市正在取而代之成为资产配置领域的“爆款”，一个新的牛市已经诞生。

据统计，截至9月29日，公司债发行量达706只，相比去年同期的403只公司债增长了75.19%；发行规模达4044.17亿元，比去年同期的1019.47亿元增长近3倍。

值得注意的是，三季度以来，中国房地产公司债的发行规模占全部公司债发行规模的比例超过六成。相关机构统计数据显示，截止9月30日，30家地产公司共公开发行公司债48只（期），募集资金规模1254亿元。

成本方面，地产企业发行的AA（AA+）3+2年型债券是主流，利率区间在4.5-5.5%左右，且8、9月份较7月份低。万科近期发行的一笔5年期50亿元公司债券，票面利率更是仅为3.5%，创同类房企发债利率新低。而目前五年期国债收益率才为3.13%左右，五年期国债收益率3.54%左右。

足以比肩国家信用的万科或许仅仅是开发商追逐疯狂债市的一个缩影，纷沓至来的大规模以及低成本公司债融资，让地产企业又一次站上了浪潮的最前端。

居安思危，思则有备。在股市震荡的余波还未完全消散，资金仓皇出逃的恐慌尚有余味之时，债市的新一波行情也值得被各方重新掂量。

万科的国家信用

近日，万科企业股份有限公司发布公告称，根据网下机构投资者询价结果，经万科和主承销商（簿记管理人）一致协商，最终确定今年第一期 50 亿元债券的票面利率为 3.50%。这也打破了一周前世茂房地产 5 年期 60 亿元公司债创下的 3.90% 票面利率记录。

在此之前，龙湖地产曾于 7 月 27 日公布，其已成功发行第二期共计 40 亿元的境内公司债券，该批次发行的两个年期品种认购总量超过 100 亿元，达到两倍以上认购。

其中，五年期 20 亿元债券的票面利率最终定于 3.93%，七年期 20 亿元债券的票面利率亦低至 4.2%，创下今年以来同期房地产行业境内公开发债利率新低。

与需要支付高昂成本的海外融资渠道相比，公司债的优势相当明显。资料显示，恒大地产集团 7 月份所发行的 150 亿元人民币（24 亿美元）债券利率最低只有 5.3%。而其 2 月份发行 10 亿美元海外债券的融资成本高达 12%。碧桂园上月发行相当于约 9.43 亿美元境内债券的收益率只有 4.2%，今年早些时候所发 9 亿美元海外债券的利率则达到 7.5%。

创新低的融资成本，无疑让地产商领衔的这波债市行情掀起一个个小高潮。万科董秘谭华杰对观点地产新媒体表示，万科公司债的低利率取决于公司信用。“万科公司债利率较低，一方面说明万科信用好、经营稳健得到市场认可，另一方面也是债券市场的市场规律发挥作用的体现。”

谭华杰还表示，在国际上，优质企业债券利率与国债接近是常见情况。“2002 年美国企业债与国债利率的差距，比万科债更小。融资成本下降，有助于提升企业投资能力，对整体经济增长也有利。”

不过其亦表示，对于信用好的企业而言，国内债券目前是非常好的融资工具，但其总量受到不超过净资产 40% 的限制，企业还是需要多元化的资金来源。

穆迪香港企业融资部副总裁兼高级信用评级主任曾启贤接受观点地产新媒体采访时表示，“地产企业通过成本日趋降低的公司债融资，替换高成本融资，有利于改善财务指标；同时地产行业利润也有下降趋势，公司债低成本融资有利于企业改善利息覆盖率等财务指标，减轻财务压力。”

地产融资悬河

需要指出的是，政策以及资产配置需求端的变化是催生此次债市高潮的重要推手。

2015 年 1 月份，证监会修订并发布了《公司债券发行与交易管理办法》，修订的主要内容包括扩大发行主体范围、丰富债券发行方式、增加债券交易场所、简化发行审核流程、实施分类管理、加强债券市场监管及强化债券持有人权益保护等七大方面。

相关分析指出，审核效率和发债成本是选择发债市场最关键的两大要素。交易所债市（新公司债）审核小公募债和私募债都仅需一个月左右的时间，再加上小公募证监会审批的时间，也比其他一些债券品种的审核时间大大缩短。

另一方面，为了稳定经济下行压力，今年以来连续多次的降准、降息、逆回购等宽松动作，导致社会流动性充裕；6月中旬后，股市暴跌致使包括散户和机构投资者在内的大量资金撤出；同时，IPO 暂停，打新资金亦需要寻找新的投资渠道。

上述种种，都让公司债规模出现井喷的同时，利率降幅还远远超过其他债券品种。标准普尔服务亚太区企业评级董事总经理李国宜对观点地产新媒体表示，预期公司债融资成本保持低水平的现状仍会持续下去。

然而，日光背后必然伴随阴影，繁荣表象下或许正在酝酿危机。标普此前曾在一次电话会议中指出，在境内债务方面，目前投资者分辨不同信用风险的体系不是很成熟，所以境内债务息口较窄，大型开发商和小型开发商发债成本没有太大区别。

换言之，虽然地产企业之间公司债利差较小，但发债主体本身可能信用差距较大。泥沙俱下的情况下，“流动性低的企业也进入债市借钱，3-5年内如果经济走弱，他们的偿债能力也将恶化。”

与此同时，修订的《公司债券发行与交易管理办法》允许新公司债折算成标准券进质押库，为投资人的后续操作提供了较为便利的流动性功能。大量投资者利用公司债做质押融资，融到钱再买入，反复操作放大杠杆。

而高位下跌的中国股市也正是经历了加杠杆与去杠杆的过程。交易所信用债疯狂加杠杆背后的风险，必须引起重视。民生宏观研究院院长管清友因此指出，“值得深思的是，如此凶猛地加杠杆的做债，和过去的股市又有什么本质区别呢？”

（来源：财经网）

前沿视点：互联网+

解析互联网改变房地产市场的标志性事件

身处房地产行业高度发达的香港，回望中国整个房地产市场的发展，在“互联网+”成为不同产业转型发展的重要突破方向之一时，房地产行业将出现哪些显著的趋势性变化？

从现状看，中国的房地产市场正在发生激烈的变化与重组。根据一系列数据分析，新房市场主导的阶段迈入二手房市场趋势性上升的存量房时代，这是一个基础性变化。从互联网角度看，移动时代的来临意味着互联网对传统行业的改造从标准化商品过渡到非标准化服务，移动互联网对房地产服务的改造则刚刚开始，真正的裂变尚未出现。在这两个趋势的叠加下，我们预计会看到房地产市场游戏规则的重建，表现为旧秩序的逐步退场和新秩序的曙光初现。那么，我们将面临一个什么样的未来？

互联网改变房地产的时代已经来临，这个全新时代和来临基于三个标志性事件：

其一，中国由新房市场主导的阶段迈入二手房市场趋势性上升的存量房时代，这是一个基础性变化。

其二，中国移动互联网用户超过 PC 用户，移动互联时代的来临意味着互联网对传统行业的改造从标准化商品过渡到非标准化服务，互联网从虚拟世界进入现实世界，开始提供线下真实生活场景中的各种服务。在这个大趋势之下，移动互联网对房地产服务的改造则刚刚开始，真正的裂变尚未出现。

其三，行业规则的重建，表现为旧秩序的逐步退场和新秩序的曙光初现。2014 年以来，我们已经看到不同商业模式之间的界限开始变得模糊，经纬分明的鸿沟不复存在，传统经纪公司越来越互联网化，互联网公司越来越经纪公司化，媒体公司越来越电商化，彼此之间相互渗透，原本定位不同、差异明显的玩家突然出现在同一个战壕中，竞争更加激烈。

存量房时代的来临意味着什么？从国际对比来看，美国、英国、法国、澳大利亚已经是二手房主导的市场，这四个国家二手房成交分别是新房成交的 9 倍、8.1 倍、1.9 倍、3.5 倍。尽管日本二手房只有新房的 0.6 倍，首都圈和近畿圈的二手房市场活跃度远远高出全国水平，分别达 3 倍和 1.9 倍。

再看中国，2013 年，尽管全国层面二手房与新房成交占比只有 35%左右，但是一线城市和个别二线城市二手房已经超过新房。从二手房市场集中度来看，据测算，2013 年中国二手房成交面积的 16%集中在一线城市，成交金额的 39%集中在一线城市。

尽管目前大部分城市二手房成交尚未处于主导，但是考虑到已经足够庞大的商品房存量、较高的城镇家庭住房自有率以及人口流动趋势的加速，二手房市场的全面爆发是大势所趋。

那么，存量房时代的来临意味着什么呢？

1、市场供需双方的力量更加均衡

在新房主导市场供给的阶段，由于拿地、设计、施工等诸多环节涉及的周期较长，往往需要3年甚至更久，因此，新房供给往往滞后于需求的变化，无法与需求同步调整，因此，需求弹性远远大于供给弹性导致供应端的开发商在产业链上处于绝对的话语权。一个自然结果是消费者的弱势和代理商的弱势，前者表现为房价上涨，后者表现为代理费率下降。

然而，在二手房主导市场供给的阶段，供给端与需求都十分分散，没有谁可以垄断供应，因此，供给弹性与需求弹性将更为一致，在这种情况下，如果不出现大的宏观周期和金融周期的冲击，房价很难出现趋势性上涨或下跌，房价的调整将更加频繁，更加短期，但波幅更小且双向波动，也正是基于此，消费者更需要关注频繁变化的市场信息。此外，存量房时代的住房需求多以自住为主，且集中在老旧中心城区，基于自住的需求必然会更加关注房屋地理信息、通勤信息和邻里信息，这时房子是一个家，不是钢筋水泥，不是投资品，所以房屋交易的信息密集和复杂属性才会由此产生。而且，自住并不一定直接购买，租房和买房之间的替代性在这个阶段也才会产生。考虑到租房周期更短，信息交互的次数更频繁，对信息需求进一步上升。

2、大型交易撮合平台的诞生是必然结果

交易平台的诞生必须具备的前提条件就是交易双方力量相对均衡且足够分散。随着新房市场逐步过渡到买方市场，开发商的力量趋弱，消费者力量趋强，这为新房交易平台的产生提供了条件，这也是2014年房多多、好屋中国、吉屋网等渠道电商崛起的大背景。在存量房市场，基于买卖双方更加分散的特点，则会更大的交易平台。

第一，在新房市场，2014年之前，并非出现真正意义上的交易平台，当时，媒体电商是普遍形式，其核心属性是媒体，货币化模式是广告，互联网公司不过是开发商的广告平台。曾经十分流行的各种电商产品如搜房卡等虽然有所创新，但仍未脱离工具化的窠臼，它们存在的意义类似于Pre-ipo的定价机制，在开发商开盘预售之前，通过售卡的形式揭示市场冷热，帮助开发商合理定价，如果一个盘只有100套房，但是卖出去200张卡，开发商自然可以据此定更高的价格。

然而，在2014年的市场，由于市场相对低迷，去化周期和购房周期延长，传统的代理公司无法有效拓客，传统的媒体广告效果也十分有限，自然来客越来越少，在这种市场结构下，才催生了一、二手联动的渠道整合平台，同时由于团购费的机制创新解决传统代理无法解决的快速结佣问题，这些平台迅速增长。如果只计算2014年房多多、好屋中国、吉屋网这三家的交易额，总和或将超过4000亿，占新房市场总体交易额的比例大概在7%左右，预计2015年，三年合计的市场份额将超过15%。

第二，在二手房市场，目前同样没有出现真正的交易平台，搜房和安居客等虽然为二手房公司或经纪人提供端口服务，但仍未真正切入交易，或者说对交易的掌控力远远不够。传统中介公司虽然参与交易，但是仍然没有完成从公司向平台的转换。考虑到二手房市场的复

杂性和经纪人不可或缺这一特点，平台的崛起过程必然是一个从轻到重，再从重到轻的双重演变，无论是未来要做开放平台的链家，还是目前走合伙经纪人模式的Q房，未来成为平台的第一步必然是走向更重，在此基础上，实现垄断房源和公盘私客，然后逐步完成规则的制定和实施，最后才是平台化，实现从重到轻的终极转变。考虑到艰难的转换过程，未来的二手房交易撮合平台的价值更大，而且一旦形成垄断，便难以被撼动，护城河足够深，估值自然更高。可以预计，未来2-3年一定会出现一个或几个大型的区域性二手房交易平台，它不仅提供信息、撮合交易，而且还会提供以交易为中心的延伸服务等。

最后，简单推测，3年之后的市场竞争格局中将会有一场新房交易平台与二手房交易平台的对决，因为站在消费者角度看，房子是没有新旧之分的，至于未来到底是新房平台打败二手房平台，还是二手房平台打败新房平台，需要进一步观察。

（来源：凤凰房产）

国企改革

国企高管薪酬改革或全班子覆盖

据中国经营报报道，随着《关于深化国有企业改革的指导意见》的公布，一系列国企改革的相关政策正处于推进之中。记者获悉，其中国企高管薪酬制度改革或将影响国有企业高层、中层等多个级别员工的收入。

记者从参与国有企业薪酬制度改革政策制订的人士处了解到，“如果高管和中层管理人员之间倒挂的收入差距较大，肯定是要降薪，如果差距不大，可以不降薪。”该人士还透露，“国企内部的班子成员，都要参与薪酬改革，而不仅仅是一把手。”

而在国企高管薪酬制度改革之前，央企高管已经进行了薪酬改革。今年1月1日起，被称为“限薪令”的《中央管理企业负责人薪酬制度改革方案》正式实施，首批改革涉及72家央企的负责人，包括中石油、中石化、中国移动等组织部门任命负责人的53家央企以及其他金融、铁路等19家企业。

对于国企内部对降薪一事的担忧和抱怨，前述参与政策制订的人士透露，如今部长的年收入不到20万元，司局长的年收入大概是12万元左右。国有企业高管也都是党员，是国家的干部，应该比照公务员的收入。“目前国企高管收入仍高于公务员，今后又做高管又拿高薪的日子肯定不会存在了。”该人士表示，“如果想按照市场薪酬获取收入，只能解脱官员的身份。”在央企高管限薪之后，国资委和人社部着力进行收入改革的群体中，两类人群将受到薪酬管理的限制，一类是央企和地方国企的二级、三级公司，另一类是金融、文化等领域国有企业的高管。

（来源：深圳都市报）

专家称深化国企改革指导意见需要立法及时跟进

立法先行确保重大改革于法有据

《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》近日对外公布。这一新时期指导和推进国有企业改革的纲领性文件的出台，标志着我国国有企业改革进入新的历史阶段。

多位专家近日在接受《法制日报》记者采访时指出，要保证新一轮国有企业改革有法可依、顺利进行，需要立法全面跟进。

30多年来，我国国有企业改革不断推进，国企规模和质量都已今非昔比。财政部公布数据显示，2003年，国有企业净利润仅3202.3亿元；而2014年，国有企业利润总额已达24765.4亿元，其中，中央企业17280.2亿元，地方国有企业7485.2亿元。

指导意见指出,到 2020 年,在国有企业改革首要领域和关键环节取得决定性成果,形成更加符合我国基本经济制度和社会主义市场经济发展要求的国有资产管理体制、现代企业制度、市场化经营机制……国有经济活力、控制力、影响力、抗风险能力明显增强。

但在采访伊始,北京师范大学公司治理与企业发展研究中心主任高明华就开门见山地指出,如果没有立法的及时全面跟进,指导意见所提出的各种改革措施是不可能很好进行下去的。

据了解,国有企业的第一轮改革(1978 年年底十一届三中全会至 2013 年年底十八届三中全会)大约经历了 35 年时间。在这一轮改革过程中,我们所选择的路径是先改革后立法。对此,华东政法大学副校长顾功耘解释说,这是由于我国没有用法律规范国有企业的传统,国际上也没有这方面的直接经验可资借鉴,只能摸着石头过河,一切都是干起来再说。

“由于当时缺乏经验,我们在立法问题上遵循的是‘宜粗不宜细’‘需要一个制定一个’等指导思想,不可能有系统性的考虑和设计。如今看来,这些法律法规规章在实践中确实发挥了一定作用,但是我们不能不看到,正如国有企业的实践很不成熟一样,我们的法律法规规章也相当不成熟。”顾功耘说。

实际上,指导意见也提出,要“加强国有企业相关法律法规立改废释工作,确保重大改革于法有据”。

对此,中国政法大学教授李曙光指出,指导意见体现了两套话语下的精细化改革。一是国有企业做大做强做优、保值增值,落实到改革措施上,就是要通过管资本的方式,使国家安全、国民经济命脉等重点行业国有资本更集中。二是市场化,即主要强调混合所有制、员工持股和国企效率的提升。其中涉及的很多新内容都是现有法律法规中所没有的,比如将国有企业首次分为商业类和公益类;提出混合所有制改革不设时间表,不搞“拉郎配”;规定员工持股试点先行等。立法必须对这些创新有所回应,以支撑改革顺利推进。

顾功耘也认为,在有了国有企业改革的政治决策以后,解决法律依据就成为最突出的首要问题。

在顾功耘看来,指导意见是一个有关国有企业改革的政策性指导文件,不具有稳定性以及强制执行的效力,具体操作必须要有法律支撑。而原有的全民所有制工业企业法(试行)、公司法、企业国有资产法等法律,与今天改革的要求已经相当不适应。

“国有企业改革和国有资产监管今天所面临的问题,如市场主体地位尚未真正确立、现代企业制度还不健全、国有资产监管体制还不完善、国有资本运行效率还不高、国有资产流失问题突出等,依照现有法律法规无法得到有效控制和解决,有的情况下这些法律法规还可能成为今天改革的障碍。”顾功耘介绍说,全民所有制工业企业法(试行)还保留了许多计划经济的色彩,其所确立的企业管理体制和内部治理机制与公司法的规定存在明显的矛盾和冲突。2008 年年底颁布、2009 年开始施行的企业国有资产法,只将国有资产监管机构单纯地定位为出资者,并未给予国有资本投资运营公司应有的地位,存在着无法避免的缺陷。

因此,顾功耘认为,要保证新一轮国有企业改革有法可依并顺利进行,必须在指导意见的指引下,尽快对现有相关法律法规进行清理,该立的立,该修改的修改,该废止的废止,该进行解释的要进行解释。

“新一轮改革实践的背景与条件已经完全不同不同于第一轮改革。我国的经济的发展已转为新常态,中国特色社会主义法律体系也已建成,国有企业改革不能走先改革后立法的老路了,而要走先立法后改革的新路。”顾功耘强调,立改废释的工作量很大,任务很重,必须立即行动起来。

(来源:法制网)

京津冀一体化

京津冀首条区域快线获批 未来五年再建 12 条地铁

从 527 公里到 998.5 公里，未来几年北京地铁运营里程几乎将翻一番。记者昨日从京投公司获悉，备受关注《北京市城市轨道交通建设规划（2014-2020）》，经国家发改委会同住建部审核后，获得正式批复。未来五年，北京将建设 12 条地铁，其中包括京津冀首条区域快线、北京首条城市 APM 线等。这 12 条地铁线路建成通车后，北京轨道交通的通车里程将达到 998.5 公里。根据计划，这 12 条地铁线路中，8 条有望在今年年底开工建设。

京津冀首条区域快线获批

对比 3 年前国家发改委批复的《北京市城市轨道交通近期建设规划调整方案（2007-2016）》，新版规划在原有基础上一下子增加了 12 条线路，新线和延伸线各占一半。6 条新线分别为 3 号线、12 号线、17 号线、19 号线、平谷线和 CBD 区域 APM 线；另外 6 条延伸线则分别为机场线西延、房山线北延、8 号线三期南延、7 号线东延、昌平线南延和八通线南延。

区别于其它 11 条线路，“驶出”北京的平谷线关注度颇高。早前，市交通委就对外解读，京津冀将建设 1000 公里的区域快线，而平谷线将是这些线路中的第一条。

按照此前披露的平谷线工程示意图，平谷线全长 72 公里，其中约 22 公里穿过河北，全程暂设置 11 座车站。根据初步设计方案，该线将从东四环东风北桥出发，沿途经过北岗子、曹各庄北和宋庄，出北京在燕郊北和三河西分别设站，再到平谷马坊，经马昌营到平谷西，之后分别停靠平谷和洵河湾站。也就是说，如果平谷线按照初步规划建设，平谷、燕郊上班族的出行环境将得到改善。

与普通地铁最快 80 公里/小时的运营时速相比，区域快线列车一是最高时速每小时能达 160 公里；同时，快线站间距平均为六七公里，运行速度大幅提高，预计平谷线列车跑完全程，大约只需四五十分钟。据了解，平谷线在京内设站比较密集，出京后站间距拉大。

昌平线确定“握手”9 号线

这次批复的 12 条线路也敲定了昌平线南延这条线路。今年年底就要开通运营二期工程的昌平线一直以来都计划南延，而这一方案此前也被业内称为“9 号线北延”，因为昌平线将计划南延至国家图书馆站，实现接通地铁 9 号线。

“规划部门正在对昌平线南延方案进行可行性研究。”市轨道交通建设管理公司相关负责人曾向记者透露过这条线路的初步方案，昌平线南延也就是 9 号线北延工程，计划从西二旗站向南延至国家图书馆站，与地铁 9 号线实现贯通运营。

从初步方案上看，昌平线南延工程将穿越多个出行需求量较高的区域，大致走向是从目前昌平线的南端终点西二旗站开始，经过清河、学院路地区最终到国家图书馆。实现南延后，昌平线也会增加与10号线等线路的换乘车站，换乘压力巨大的西二旗站客流也会得到疏解。

而另外两条实现“握手”的线路则是八通线和7号线。批复的12条线路中，北京地铁建设史上最悠久线路之一——八通线确定南延，将与东延后的7号线交汇在环球影城，从而带动环球影城地区的交通。

其中，7号线东延作为今年开工线，线路走向已有大致眉目。初步规划示意图显示，7号线目前终点位于东南五环内，而东延线将由此向东南穿过五环路，经过豆各庄区域，沿万通路、万盛南街敷设。地图显示，东延线路的最东端位置，已经逼近东南六环。

CBD地区建“地下小火车”

新的线路中，同样考虑到了CBD地区日渐拥堵的地面交通。此前交通部门就曾透露CBD将建专用地铁线的消息，而这条线路已经被囊括进入新一版的规划中，并获批。

根据初步规划，CBD线走向呈“Z”形，斜穿了CBD地区。线路起于地铁6号线东大桥站，沿着朝阳门外大街向东经过三环后，向南转入针织路，经过CBD核心区后继续南行，穿过通惠河沿九龙山路向南，到达广渠门外大街，最终向东接入地铁九龙山站。

CBD线也将成为北京城市轨道交通网路中第一条APM线，即自动捷运系统。这种轨道交通系统的车辆采用橡胶车轮，依靠导向轨引导方向，在两条平行的平板轨道上运行，被定义为新型快速客运交通。

8条线路有望年底开工

12条线路中，有三分之二的线路有望今年开工。

在上半年召开的市轨道交通建设动员大会上，3号线一期、12号线、17号线、19号线一期、7号线东延和新机场线都是确定年内开工的线路。只不过，新机场线是早已列入上版规划的线路中，因此最近获批的这一版并未提及。此前记者也从市规划委获悉，今年地铁建设将“保六争九”，除了动员会上确定上的6条线路外，机场线西延、8号线三期南延和房山线北延则列入力争开工的3条线路中。

“这12条线路将支持环球影城、未来科技城、东坝等一系列重点城市功能区的建设。”京投公司相关负责人向记者分析，这一版本建设规划的实施将有助于完善和提升城市交通功能，缓解因交通需求总量迅猛增长带来的中心城区交通拥堵状况，促进新城和京津冀一体化发展，完善既有网络运营功能。

根据京投公司方面的统计，这12条线路里程已经达到262.9公里，预计到这一版建设规划全部实现后，北京市轨道交通运营里程将达到998.5公里。

（来源：北京日报）

京津冀一体化联至天空 空铁联运解旅客燃眉之急

增开航线，为京津冀旅客提供丰富的航线资源和旅游产品；加强“空铁联运”，给从北京南站到天津机场的旅客报销车票；长假期间对异地旅客实行48小时免费停车……天津机场一系列便民和优惠措施的实施，使得今年“十一”黄金周期间，天津机场共执行运输架次2573架次，同比增长20.9%，旅客吞吐量超过32万人次，与去年同期相比，增长高达27.6%，有效地减轻了首都机场的压力，为京津冀旅客提供了优质的旅游服务。

空铁联运 解旅客燃眉之急

在北京丰台居住的方先生平时工作繁忙，“十一”长假期间想去武当山游玩。他9月29日想订北京到武汉的机票，没想到非常紧俏，时间合适的机票只有10月2日以后的了，然而，他和同学约好10月1日在景区见。情急之下，方先生订了天津到武汉的机票。出游当天，方先生早晨不用起太早，从北京南站乘坐高铁到天津站，再乘坐天津2号线地铁到天津滨海国际机场，用了70多分钟的时间。旅客从北京南站到天津机场，可享受天津机场的“空铁联运”产品，高铁票和地铁票报销，并且高铁的环境比地铁要好些。下了飞机，方先生到达目的地的旅馆，正好到吃晚饭的时间，旅途并不疲惫。

当然，“十一”期间，享受到天津机场“空铁联运”产品的旅客不只是方先生一位，据统计，今年黄金周，天津机场共计为3998人次旅客报销了火车票和地铁票。自今年1月1日至10月7日，“空铁联运”产品已累计为14万旅客提供了报销服务。方先生后来算了一个时间账，如果从北京南站到首都国际机场，乘坐地铁2号线或者10号线，再转机场线，需要将近2个小时。他决定，以后乘机选择天津机场。

“‘空铁联运’产品有一个难点，就是大件行李的搬运，有的女士行李很多，从高铁换乘地铁、再到机场不方便，我们正在和顺丰快递进行试点合作，解决大件行李的问题。另外，报销车票的手续比较麻烦，我希望以后采取网上结算。”首都机场集团副总经理、天津滨海国际机场总经理阎欣讲。

年内建20座异地候机楼

今年7月28日，天津机场直通北京八王坟的长途客车开通，“今年年底我们要在八王坟长途客运站建立异地城市候机楼，北京东南五环之外的居民乘坐长途客车去天津机场就会很方便。”天津滨海国际机场相关负责人表示，为了扩大“空铁联运”的服务范围，天津机场还计划在静海、武清、唐山高铁站、秦皇岛、德州再建6座城市候机楼或候机厅，使天津机场的城市候机楼在年内达到20座。

黄金周是旅游旺季，容易出现“北京机场吃不了，天津机场吃不饱”的状况，为给首都机场分忧，9月26日到10月10日期间，天津机场对外地牌照车辆给予免费停车48小时的服务。天津滨海国际机场相关负责人表示，“我们第一次推出外地车辆免费停车48小时服务，是在8月28日到9月10日，共有40多辆外地车辆享受了该服务。”

天津机场的优惠服务不只是免费停车，10月17日，“志愿者在行动——惠民便捷飞”暨天津机场营销大篷车系列活动将在河北沧州举行，会有更多的优惠信息带给当地旅客。

增国内航线突破欧美航线

为首都机场分担客流，需要航线的支撑。今年中秋短假和国庆长假期间，天津机场相继新增舟山、越南芽庄、柬埔寨暹粒和金边等国内国际航线航班，同时还加密了澳门、桂林等航线，为京津冀旅客假期出行提供了更为丰富的航线资源和旅游产品。天津机场还将持续完善和丰富航线网络和航班密度，预计2015年全年航线将增至170条左右。

目前，天津滨海机场在国内通航城市有73个。“明年我们要加密国内航线，实现航班增量为20%。现在天津机场已经和甘肃机场集团签署了全面战略合作协议，加密兰州到天津的航班，开设‘兰天空中快线’。”阎欣讲道，以兰州为中心，覆盖西北地区，天津机场借此把航线向中亚、东欧国家延伸。“兰天空中快线”还将在天津经停中转，到达日韩和东南亚国家，为发展“一带一路”提供便利。

（来源：北京日报）

行业动态

王健林：房地产危机来了 别再接着建了

王健林和前首富宗庆后纷纷表态，2、3、4线城市不能再建房子了！没有产业支撑，没有人流物流集聚的房地产开发，就是在沙地上盖楼，盖得越多越高，未来的风险就越大。

1、现有的土地供应量和存量房，已经导致了三、四线城市房地产滞销，现在就连有些二线城市，比如说大连、青岛的房子都卖不动了。

2、中国新首富王健林和前首富宗庆后纷纷表态，2、3、4线城市不能再建房子了！没有产业支撑，没有人流物流集聚的房地产开发，就是在沙地上盖楼，盖得越多越高，未来的风险就越大。

3、连续15年坐在华人首富交椅的李嘉诚先生已在卖北京、上海的物业，此番“见好就收”的投资选择被市场解读为国内房地产泡沫破裂的前兆。

4、多年的房地产开发热潮，已经导致国内从一二线城市到三四线城市的楼市供求关系严重失衡，超过了合理的供大于求的范畴，其累积的风险正引起越来越多人的担忧。

王健林：3、4线城市房子卖不动非核心城市两年后无须调控

王健林接受媒体采访表示，按照目前中国房地产市场现状，除了热点城市之外，其他城市两年后就没有必要再进行调控，“两年以后无须调控的是非核心城市，北上广这些城市可能还要有相当长时间的坚持。除此之外的很多城市，我觉得无须限购，现在房子卖的（价格）都比较低了，商业物业也是如此，商业物业的投资基本上就是城市化达到百分之七八十，不动产的过程基本结束。”

现有的土地供应量和存量房，已经导致了很多地方项目都卖不动，再加上这两年地方债务持续增长的情况下，有些地方主要靠卖地来还债。在这种情况下，土地和房地产供应进一步被放大，别说三、四线城市房地产滞销，现在就连有些二线城市，比如说大连、青岛的房子都卖不动。王健林指出，这两个因素导致了市场供过于求，最多只要两年就不需要调控了。

这些年调控的定位在控制房价上涨，而不是在其他方面，做更大的努力，效果也不好。中国正在城市化快速形成中，中国经济体也是向着世界第一大经济体发展，人还在增加，（调控是）压着房价上涨。但政府每年建多少公租房，多少经适房，然后怎么建立一套体系，商品房市场如何发展，可能政府调控这些要好得多。

刚需继续支撑一线城市房价

日前，国家统计局发布数据显示，9月在全国70个大中城市中，有69个城市的新建商品住宅（不含保障性住房）价格同比上涨。北京、上海、广州、深圳四个一线城市同比涨幅均超过20%。据悉，这是该项统计自2005年开始发布以来首次出现这种情况。

王健林表示，刚性需求仍是房价难降的主要原因。最近十年北京城市人口净增750万，上海则是800万，即每年北京、上海平均净增70万到80万人，而广州大概是60万人，合肥平均每年30万人。按这个数据来看，以北京为例，一年1/7的人买房就是10万套，而这个数字大约就相当于北京一年的供应总量，更何况北京去年购房者中95%是首次购房。

绝大部分只要是有限购的城市的房地产市场基本上还是刚性需求在支撑。对于一线城市的房价调控，王健林则认为要“坚持限购不放松”。他称，对于北京、上海这种超大型的世界城市，未来房价仍将处于长期的上涨通道。

（来源：中国经济网）

后房产时代房企忙转型 地产投资仍是安全选择？

坊间曾有一条段子这样说道，如果你跟一个周围的人想成为朋友，你就问一句你觉得现在的房价怎么样，这样马上就可以和周围的人聊成一片。可见彼时房地产行业的火爆。

而这种状况正在随着行业供应过剩、行业增速放缓改变。后房产时代，房地产企业业绩普遍走低，转型已势不可挡。在这种大环境下，房地产应该如何突围？在未来的财富资产配置中，对房地产投资是否还是安全的选择，需要做哪些调整？一直备受业内关注。

房企转型才是王道？

2015年的上半年，尽管房地产利好频出，但楼市整体仍显低迷。行业现状是，从2014年初起连续5个季度住宅成交面积出现同比下降，除个别以外，房地产企业业绩普遍走低。房价已从单边快速上涨转为上下区间波动，房地产行业总体销售收入增速开始放缓，利润率下滑，导致的房企资金短缺等问题也越来越突出。

“中国房地产行业告别飞速发展时代，人均超过1.1间房，那么这个城市的需求就是饱和了，目前，房价有能力推升的城市只有10个左右，房地产转型已势不可挡。”近日，诺远资产主办的中国资产管理行业高峰论坛上，万科企业集团前高级副总裁毛大庆道出了目前房企突围不得不面临的事实，随着互联网时代到来，没有互联网思维做不好房地产。房企多元化，新品类经营才是王道。

而在汉富城开执行董事&汉富控股副总裁杨彬看来，房地产市场要突围，必须摆脱传统开发模式，实现滚动开发，通过募集基金投资产业地产，产业地产再进行招商运营，引进发展中的中小型企业。

对于目前新房入市的价格，毛大庆认为已经是远远超出了住房刚需的承载能力。“这些刚需又需要房子，实际上又买不起一所房子，这个怎么办？刺激了很多新的、持有性和经营性的房地产产品类，比如青年公寓等等，包括把存量资产进行改造，进行经营性的公寓出租，填补这些城市的住房需求。”对于后房产时代房企转型实例，毛大庆这样举例。

有意思的行业现象是，多位行业大佬认为，中国未来会面临一个相当长的房地产分化期和消化期。不过，他们同样认为，大众创业、万众创新的推动下，国内部分城市出现了房产新需求。

上海联创国际设计集团董事长薄曦就指出，中国房地产市场在增量向下走的情况下，仍然存在大量的增量房。“现在房地产的销售量是40%卖不出去，还存在大量的增量房，在可见的未来，增量房产在不断地利用和改造，并面临横向和纵向两个方面的变革，还有很长的路要走。”他认为，中国将会出现增量房产不断进行利用改造，无论从开发商，到投资人，未来可关注存量房产的更新换代。

“房地产转型了，互联网时代转型了，90后成为客户了，我觉得这个是中国房地产行业一次重要进步的推动力的开始，这是很好的一个事情，但是今天如果是不懂得客户变了，不懂得他们是在互联网长大的人的需求的话，我想房子盖好了仍然没有人要。”毛大庆补充道，后房产时代的房企，要去懂得新的客户是什么，他们要什么，他们要什么样的办公环境，什么样的居住和商业环境。“我想通过这个理解和懂得，慢慢中国房地产会摸索新的方向出来，这不动产会抬升，这个可能是一个很有意思的未来方向。”

地产仍是安全的投资选择？

在房产企业正胶着转型之下，房地产投资的魅力对于国人似乎正在下降。不过，第一财经日报执行主编杨宇东则认为，未来在中国做房地产投资，从安全的角度来看，房地产还是安全的选择，但要把握住安全的底线在哪里。

“北上广深，流入人口比较多，另外还有一些创业企业密集的城市，都是值得投资的方向。”他指出，未来中国的房地产或也会进入一种常态，呈现区域化的特点。对于投资选择，他举例称：“要么是像上海，一方面流入的人口比较多。另一方面是金融的人才聚集，有点像华尔街像纽约。这是房子的中心地段，房子的刚需还是存在。第二类可能是比较靠近一些创业的集聚的地区，至少是阿里起来之后，杭州的房价涨得很高。”

值得一提的是，由于近两年国内的房地产市场反复，股市起伏震荡，国内部分投资者关注点放到了海外房地产投资市场。中国房地产经理人联盟首任主席&中投汉富共赢基金创始合伙人陈梁在论坛上称，有数据显示，现在的海外投资方兴未艾，去年美国整个的房地产市场，中国的买家占了三成有余。

对于热衷海外房地产投资的人群，安永合伙人殷国伟则给出了建议，他认为，人民币汇率波动加剧，未来房地产走势如何，难下定论，也借着这个可能性，投资人人民币变成是本金，在国外的市场上，或可得到一定汇率的回报；其次，国外投资是一个很复杂的市场，门

槛很高，不能与国内的房价做横向对比，目前也暂时不会对国内房地产市场投资产生威胁；最后，他认为，投资人在海外投资的目的是复杂的，海外置业之前要对自己的投资目的有清楚的定位，要降低风险，需把资金交给专业机构来打理。

对于目前的海外房地产市场，美国铁狮门高级副总季泰力则称，目前海外房地产投资有很大的机会，回报可能给投资人有一个新的投资的方向。“2014 年大家到海外购买资产，现在是在海外，特别是在美国，整个的基本面都比较(国内)强一些。”他这样称。

(来源：第一财经日报)

万科的国家信用 疯狂债市催生地产融资悬河

在你方唱罢我登场的资本市场，中国股市因经历了高台跳水而致使资金纷纷出逃，一片狼藉尚待调整；这厢债市正在取而代之成为资产配置领域的“爆款”，一个新的牛市已经诞生。

据统计，截至 9 月 29 日，公司债发行量达 706 只，相比去年同期的 403 只公司债增长了 75.19%；发行规模达 4044.17 亿元，比去年同期的 1019.47 亿元增长近 3 倍。

值得注意的是，三季度以来，中国房地产公司债的发行规模占全部公司债发行规模的比例超过六成。相关机构统计数据显示，截止 9 月 30 日，30 家地产公司共公开发行公司债 48 只(期)，募集资金规模 1254 亿元。

成本方面，地产企业发行的 AA(AA+) 3+2 年型债券是主流，利率区间在 4.5-5.5%左右，且 8、9 月份较 7 月份低。万科近期发行的一笔 5 年期 50 亿元公司债券，票面利率更是仅为 3.5%，创同类房企发债利率新低。而目前五年期国债收益率才为 3.13%左右，五年期国开债收益率为 3.54%左右。

足以比肩国家信用的万科或许仅仅是开发商追逐疯狂债市的一个缩影，纷沓至来的大规模以及低成本公司债融资，让地产企业又一次站上了浪潮的最前端。

居安思危，思则有备。在股市震荡的余波还未完全消散，资金仓皇出逃的恐慌尚有余味之时，债市的新一波行情也值得被各方重新掂量。

万科的国家信用

近日，万科企业股份有限公司发布公告称，根据网下机构投资者询价结果，经万科和主承销商(簿记管理人)一致协商，最终确定今年第一期 50 亿元债券的票面利率为 3.50%。这也打破了一周前世茂房地产 5 年期 60 亿元公司债创下的 3.90%票面利率记录。

在此之前，龙湖地产曾于 7 月 27 日公布，其已成功发行第二期共计 40 亿元的境内公司债券，该批次发行的两个年期品种认购总量超过 100 亿元，达到两倍以上认购。

其中，五年期 20 亿元债券的票面利率最终定于 3.93%，七年期 20 亿元债券的票面利率亦低至 4.2%，创下今年以来同年期房地产行业境内公开发债利率新低。

与需要支付高昂成本的海外融资渠道相比，公司债的优势相当明显。资料显示，恒大地产集团7月份所发行的150亿元人民币（24亿美元）债券利率最低只有5.3%。而其2月份发行10亿美元海外债券的融资成本高达12%。碧桂园上月发行相当于约9.43亿美元境内债券的收益率只有4.2%，今年早些时候所发9亿美元海外债券的利率则达到7.5%。

创新低的融资成本，无疑让地产商领衔的这波债市行情掀起一个个小高潮。万科董秘谭华杰对观点地产新媒体表示，万科公司债的低利率取决于公司信用。“万科公司债利率较低，一方面说明万科信用好、经营稳健得到市场认可，另一方面也是债券市场的市场规律发挥作用的体现。”

谭华杰还表示，在国际上，优质企业债券利率与国债接近是常见情况。“2002年美国企业债与国债利率的差距，比万科债更小。融资成本下降，有助于提升企业投资能力，对整体经济增长也有利。”

不过其亦表示，对于信用好的企业而言，国内债券目前是非常好的融资工具，但其总量受到不超过净资产40%的限制，企业还是需要多元化的资金来源。

穆迪香港企业融资部副总裁兼高级信用评级主任曾启贤接受观点地产新媒体采访时表示，“地产企业通过成本日趋降低的公司债融资，替换高成本融资，有利于改善财务指标；同时地产行业利润也有下降趋势，公司债低成本融资有利于企业改善利息覆盖率等财务指标，减轻财务压力。”

地产融资悬河

需要指出的是，政策以及资产配置需求端的变化是催生此次债市高潮的重要推手。

2015年1月份，证监会修订并发布了《公司债券发行与交易管理办法》，修订的主要内容包括扩大发行主体范围、丰富债券发行方式、增加债券交易场所、简化发行审核流程、实施分类管理、加强债券市场监管及强化债券持有人权益保护等七大方面。

相关分析指出，审核效率和发债成本是选择发债市场最关键的两大要素。交易所债市（新公司债）审核小公募债和私募债都仅需一个月左右的时间，再加上小公募证监会审批的时间，也比其他一些债券品种的审核时间大大缩短。

另一方面，为了稳定经济下行压力，今年以来连续多次的降准、降息、逆回购等宽松动作，导致社会流动性充裕；6月中旬后，股市暴跌致使包括散户和机构投资者在内的大量资金撤出；同时，IPO暂停，打新资金亦需要寻找新的投资渠道。

上述种种，都让公司债规模出现井喷的同时，利率降幅还远远超过其他债券品种。标准普尔服务亚太区企业评级董事总经理李国宜对观点地产新媒体表示，预期公司债融资成本保持低水平的现状仍会持续下去。

然而，日光背后必然伴随阴影，繁荣表象下或许正在酝酿危机。标普此前曾在一次电话会议中指出，在境内债务方面，目前投资者分辨不同信用风险的体系不是很成熟，所以境内债务息口较窄，大型开发商和小型开发商发债成本没有太大区别。

换言之，虽然地产企业之间公司债利差较小，但发债主体本身可能信用差距较大。泥沙俱下的情况下，“流动性低的企业也进入债市借钱，3-5年内如果经济走弱，他们的偿债能力也将恶化。”

与此同时，修订的《公司债券发行与交易管理办法》允许新公司债折算成标准券进质押库，为投资人的后续操作提供了较为便利的流动性功能。大量投资者利用公司债做质押融资，融到钱再买入，反复操作放大杠杆。

而高位下跌的中国股市也正是经历了加杠杆与去杠杆的过程。交易所信用债疯狂加杠杆背后的风险，必须引起重视。民生宏观研究院院长管清友因此指出，“值得深思的是，如此凶猛地加杠杆的做债，和过去的股市又有什么本质区别呢？”

（来源：观点地产网）

绿地昌平商业项目违约散售 上百业主要求退房

因开发商绿地集团子公司北京京腾置业有限公司逾期60多天尚未交房，国庆节后的10月9日，绿地方面给出了解决方案：同意退房的业主，在12月31日退还业主全部已付款，并按已付款的10%支付补偿，违约利息为每天万分之一。

此前的9月24日下午，70多位北京市昌平区未来科技城绿地中央广场项目业主，集合在北京绿地中心交涉维权。来自莆田商会的业主表示，此次房产纠纷涉及一百多户莆籍乡亲，房产面积达4万多平方米，交易金额达8亿多元。

绿地集团京津事业部相关负责人对无界新闻记者表示，此项目地处大中关村昌平园，销售之前政府的要求只是鼓励大企业入驻，后来在会上口头通知绿地必须卖给大企业。因为这部分物业已经销售给散户投资者，网签环节被卡住。

部分业主认为，开发商在销售阶段对业主隐瞒了与政府之间的重要约定，明知不能对个人销售，却急于散售回款，筹集建设资金，“白白用了我们两年的资金，然后说政府不允许散售，两年仅给约10%违约金。项目附近写字楼单价已突破3万，开发商应依据市场价格回购”。

在与业主谈判中，绿地继续推出被业主称为“擦边球”、“走钢丝”的解决方案，包括把散户的投资装进壳公司，由壳公司出面收购相关物业，业主持有股权，或由绿地出面拿下大产权，以出租的名义租给业主，免收租金……

在此前的9月10日业主与绿地的谈判中，绿地集团京津事业部副总经理李蓓透露，不光是昌平北区，绿地与远洋合作的一个昌平南区项目，现在也销不了；与中投在TBD云集中心的合作也已停滞；跟龙湖在沙河的合作，住宅部分已卖掉，办公部分的销售也已停滞。对绿地来说，在昌平区的投资，全部陷进了僵局。

兵陷昌平

早在 2013 年 2 月，绿地集团项目公司北京京腾置业有限公司通过公开招标夺得北京市昌平区小汤山镇未来科技城北区 B-04、B-05、B-07 地块公建混合住宅用地，总价款 11.88 亿元，相比底价仅溢价 5%，建筑面积 17.79 万平方米，楼板价 6676 元每平方米。该项目坐落于未来科技城北区公共配套核心区。

同一天，绿地联合北京科技商务区建设有限责任公司，拿下北京市昌平区北七家镇公建混合住宅用地(配建公共租赁住房)，总价 10.508 亿元，溢价 5.9%，建筑面积 17.2 万平方米，楼板价仅为 6106 元每平方米。

当年一季度北京土地大热，成交金额共计 471.15 亿元，比上年同期增长 445.11%，大批土地溢价高达 50%。

昌平区小汤山镇的项目，即目前被卷入维权漩涡的绿地中央广场(也称云谷中心)项目。

未来科技城与绿地集团京津事业部双方为无界新闻独家提供的，一份签署于 2013 年 1 月的未来科技城北区 B-04、B-05、B-07 地块出让招标文件显示，该项目拟定位为企业总部，建成后鼓励引入符合国家战略性新兴产业方向的国内外知名企业的集团总部、区域总部、研发总部、财务结算中心、市场营销中心等入驻。

同时招标文件还明确要求：鼓励中标人对公建长期持有、经营，未经昌平区政府批准，不得转让或分割出售。

而绿地中央广场大部分物业都散售于 2013 年 6 月前后，因此部分业主认为，绿地对投资者隐瞒了与政府达成的不能散售的约定。

绿地集团京津事业部一位负责开发业务的张姓负责人表示，整个项目开发手续是合法的，“绿地方面去找政府，政府在会上跟绿地口头知会，但没有正式文件，导致这个区域所有的商业办公项目都办不了网签”。

有接近国土昌平分局的知情人士亦对无界新闻表示，政府早已设置土地出让的条件，引入大企业或者自持，作为绿地低价取得相关地块的条件，政府低价出让土地是为了招商引资、增加税收，绿地中央广场能散售的物业只有很少一部分，绿地把不能散售的部分也散售了，比如 4 号楼是整栋楼要绿地自持的，但也散售了，现在连预售证都拿不到。

也有接近中关村昌平园管委会的知情人士表示，根据政府规定，绿地需要自持该项目的 51%，其余部分要引入大企业。

昌平区未来科技城管委会对无界新闻正式答复说，北京未来科技城是为落实国家人才战略，集中开发建设的中央企业人才创新创业基地，为了建设好未来科技城，在开发建设初期，未来科技城就完成了从概念设计、总体规划，到控制性详细规划、城市设计等规划设计工作，确定了每个地块的功能定位和建设要求。

该管委会还表示，在该地块上市交易完成、京腾公司开始开发建设之后，昌平区政府成立了包括京腾公司在内的招商推进工作小组，对符合未来科技城产业定位要求的项目报区政府批准，促进该项目招商，实现功能。

无界新闻致函国土昌平分局，截至发稿时间并无回复。无界新闻还曾致电中关村昌平园管委会，接线人员表示不便接受采访。

万亿元指标

绿地中央广场项目位于昌平未来科技城，在北京中关村国家自主创新示范区核心区范围内，目前入驻的央企已经有 24 家。国务院 2011 年批复原则同意《中关村国家自主创新示范区发展规划纲要(2011-2020 年)》提出，中关村创新示范区总收入到 2020 年要达到 10 万亿元。

前述绿地集团京津事业部负责开发业务的张姓负责人在 9 月 10 日与业主的谈判中表示，中央广场项目的用地是绿地通过招拍挂拿到的，没有任何瑕疵，无法网签的主要原因是昌平划分出南部 54 平方公里与海淀的 46 平方公里，加起来 100 平方公里，纳入大中关村区域。2020 年此区域 GDP 要达到十万亿元，昌平区域承担一万亿元。

这位张姓负责人称，昌平区政府把指标分摊到区域里所有的办公项目，要引进税收也能转移到昌平区的大企业。除了绿地自身的、合作的项目，其他开发商万科、恒大的项目在昌平也遭遇了同样的问题。

中关村创新示范区昌平园的经营情况，加大昌平区政府招商引资压力的同时，也在增加绿地解决昌平困局的麻烦。

2015 年 7 月份，北京市昌平区统计局主办的昌平区统计信息网发布的数据显示，2014 年昌平园企业实现总收入 3183.6 亿元，比上年增长 8.2%，比 2013 年 25.6% 的增速明显放缓；占中关村示范区总收入的 8.8%，较 2013 年下降了 0.9 个百分点。

昌平园重点企业亦表现欠佳。2014 年昌平园国家高新技术企业实现总收入 1361.8 亿元，比 2013 年下降 2.1%；占昌平园总收入的比重也由 2013 年 47.2% 下降了 4.4 个百分点。

昌平园“十百千”工程企业在 2014 年除出口总额同比增长 67.4% 外，总收入、实缴税费总额和利润总额分别下降 9.6%、16.4 和 6.6%。

其中上市企业出口总额同比增长 5.4 倍，而总收入、实缴税费总额和利润总额分别下降 2.8%、38.5% 和 0.1%；新三板企业出口总额同比增长 74.4%，总收入、实缴税费总额和利润总额则分别下降 24.8%、19.9% 和 39.6%。

今年 1 至 5 月份，昌平园经济形势依然持续低迷，主要指标增长缓慢，总收入零增长，昌平园规模以上企业 465 家，共完成收入 1171.3 亿元，与上年同期收入总量持平。

实缴税费低速增长，利润总额负增长。1 至 5 月，昌平园规模以上企业实缴税费 59.5 亿元，同比增长 3.4%，增速较上年同期减少 42.6 个百分点。规模以上企业实现利润总额 88.6 亿元，同比下降 4.9%。

与此同时，绿地已经重金布局昌平区，自身单独拿到的地块底价已经超过 56 亿元，同时还有多个与其他开发商的合作项目。

2014 年 1 月，绿地远洋联合体 23.5 亿元夺昌平区北七家(未来科技城南区)地块。

2015年1月绿地以低于万科两亿多元的报价45.16亿元，摘得昌平区北七家镇中心起步区项目一期用地，折合纯土地楼面价10480元每平方米，纯住宅部分的楼面价约2万每平方米，溢价率26.99%。上述地块的项目公司绿地集团北京京晟置业有限公司50%股权及93956.04万元的债权，6月以及8月已经在上海联合产权交易两度挂牌转让，挂牌价格11.1亿元。

“走钢丝”方案？

绿地方面在上述谈判披露的数据显示，北京市目前六个区，东城、西城、海淀、朝阳、丰台、石景山，都已经不准兴建写字楼、酒店、公寓、商场，从这个角度来看，供地通道变窄后，市场供应远远落后于需求。

李蓓认为，在北京调整产业结构、城市定位、城市规划的大势面前，业主是在价值洼地进行的投资。“绿地会让一家企业收购两个楼盘，位置与绿地中央广场项目差不多，价格会高出一大块，吃其中一半也是非常厚的利益，如果吃不下来，此项目可能遭遇全面整顿，可能导致整个项目所有的物业都不能卖，绿地以牺牲一个项目为基础，争取让大家把这部分都吃下来”。

在这样打动业主的铺垫之后，李蓓向业主抛出如下的解决方案：经过绿地北京事业部协商，今年的九月份，在具备交房条件后，快速办理项目的大产权过户，把大产权办到绿地的手里，然后把相关物业出租给业主且不收租金。另一个方案，绿地该项目负责人也在跟区域公司的老总在讨论，把所有投资者装到一个壳里，用这家壳公司来购买这片物业，如果要出售，就通过股权转让的方式退出。“这样还可以让业主省下很多税，正常的过户要承担十几个百分点的税收”。

李蓓表示，绿地已找到可出面收购的公司母壳，与福建一个大客户有较强的关联度。“前两天把他叫到我的办公室沟通，和他之间的合作不仅是要解决这件事，未来我们在众筹和证券化方面，还要找很多合作伙伴，当然最后还要去跟政府进行沟通”。

如果这两种方式都不行，李蓓表示，所有投资者该退就退，绿地会承担所有的后果，“把你们安全送出去，我们自己陷进去，可能耗个五年甚至很多年，后期的房子也没有出售，我们跟集团汇报，为了保证业主的权益，只能牺牲后面的溢价”。

绿地与福建商会、莆田商会很早就打过交道，包括在北京大兴、顺义的项目。

李蓓对业主们表示，其他项目都比较顺利，现在昌平的合作出问题，是绿地与政府之间沟通的问题。绿地也很焦急，这不是一两个客群的问题，而是好几百个客群，其中很多客群跟绿地征战过很多项目，绿地每一年每一个月指标的完成，都有赖于这些客群的投资回报，“这些人赚了钱才会跟着绿地再投资，如果在这个坑里陷住，绿地的时间以及公司整体的信誉也会陷在这里”。

绿地另一位负责人亦在此次谈判中表示，9月20号之前会出一份延期说明，最晚在9月30日之前，如果上述方案，大家都同意的就签，不同意的就退，这方面还要跟财务方面对接。

变相融资？

根据41位业主10月8日向无界新闻记者提供的汇总数据，莆田商会30位业主已付房款5652万元，非蒲籍11位业主已付房款2058万元。来自莆田商会的业主表示，该会乡亲们的投资总金额就达8亿多元，其他非蒲籍投资者也不在少数。

部分业主从2013年7月份前后开始缴纳房款。一位2013年12月开始投资的绿地中央广场业主表示，当时销售人员表示，该项目已经销售六百多户。

一位来自福建莆田商会的业主说，2013年莆田商会的一百多户业主，整层的投资绿地中央广场。除了莆田的，其他省份的投资者也很多。不少人都是2013年7月开始交钱的，50%是交200多万，部分业主的投资者更是多达两千多万元。项目已经封顶，去年6月份到今年年初，处于停工状态。

从今年6月份，业主们开始到项目售楼处了解情况，但售楼处什么都不知道。找过去的业主越来越多，绿地方面表示，按期交房没问题。拖到8月底，绿地的答复是明年的十一月份再来拿钱。而合同的规定是，以书面形式提出退房申请，30天内绿地要退钱。

按照业主此前与绿地集团北京京腾置业有限公司签订的定制开发合同，交房时间应为2015年6月30日，已逾期超过60天，交房最后期限遥遥无期，违约金也一直没给。莆田商会协助组织业主与绿地方面已经进行多次谈判。

9月24日，绿地集团京津事业部再次派出客服团队与业主进行谈判，最后约定在第二天集中进行退房申请。这次绿地给出的退房意向书的退房方案条款显示，将退还客户全部已付款，并按已付款的10%支付补偿，客户保留采取进一步措施的权利，并在2015年11月30日前退还全部款项的50%，2015年12月31日前退还剩余款项，退款日期相比绿地与业主签署的定制开发协议约定的，相去甚远。

上述定制开发协议显示，绿地应当自业主解除协议通知到达之日起30天内退还全部已付款，并按业主累计已付款的10%再行向业主支付违约金。为此，业主选择了继续维权。

根据此前交涉，绿地集团京津事业部希望把交房时间调整到2016年5月31日，与此前约定的时间相差11个月，只是口头保证，没有书面的协议，没有声明也没有对将来的承诺，关于退房也没有手续。

根据业主与绿地集团京津事业部10月1日最新的交涉进展，现在部分蒲籍业主要退房，尽早拿回现金，绿地也已答应。其余分散投资者没有表达过统一的诉求。根据绿地的承诺，10月9日将会给出退房方案，在12月31日退钱。莆田商会相关负责人表示，已准备好诉讼交涉准备，在绿地不愿让步的情况下，最终只能走向诉讼。

多位业主认为，现在要房要不到，要退钱，绿地又说没有，而且违约成本只有每天万分之一，接近银行的活期利率，成本非常低。现在如果要起诉流程一定很慢，绿地相当于变相融到了成本远远低于银行贷款的资金。

多份业主与绿地签署的定制合同显示，绿地子公司北京京腾置业有限公司的法定代表人是石文红，石文红时任绿地集团副总裁、绿地集团京津事业部总经理。石文红已因牵涉一起融资贿赂案件而被捕。

根据新华网报道称，2008年受金融危机影响，银行信贷紧缩，绿地集团融资困难无法交齐土地保证金。时任绿地集团安徽事业部董事长石文红，找到时任安庆城投公司董事长、总经理的张吉林要求帮忙。张吉林随后个人决定从城投公司拆借5000万元给绿地集团，此事结束后，绿地集团合肥置业有限公司送给张吉林121万元用来答谢。

安徽省安庆市望江县人民法院，通过官方微博直播庭审披露的信息也证实了上述的部分情节。

如今，石文红担任法人代表的公司(绿地子公司北京京腾置业有限公司)再次被曝隐瞒与政府之间的重要约定通过散售变相融资，业主的损失和责任由谁来承担，目前还不得而知。

(来源：中房网)

视野延伸

新兴产业用地获“特权”：可以突破用地指标

国土资源部、国家发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部六部委联合发布《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（以下简称《意见》）。

国家《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》、《中国制造 2025》、“互联网+”等国家鼓励发展的新产业、新业态将得到优先用地安排，甚至可以突破年度建设用地指标。

先存量后增量

以战略性新兴产业为例，根据《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》和《战略性新兴产业分类(2012)》(试行)，战略性新兴产业 7 个重点产业对应着国民经济行业 359 个类别、3100 项产品与服务。

而新兴产业有着用地期限存在不确定性的显著特征，新产业、新业态中的企业和项目，在不同发展时期，用地规模大小不一，阶段性特征明显。

针对这些特点，六部委允许一些存量房产进行转型调整，并且允许这类土地按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

《意见》指出，利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。在符合控制性详细规划的前提下，现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所，其建筑面积比例不超过原总建筑面积 15%的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让。

另外，利用存量房产还可以兴办创客空间、创业咖啡、创新工场。这些产业可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

现有建设用地过渡期支持政策以 5 年为限，5 年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。

可以先租后让

为减轻中小企业的土地成本，为适应新产业中小企业多、起步阶段竞争力弱、用地期限不确定及在不同发展时期用地规模差别大等特征，《意见》在土地供应方式方面提出了差别化支持措施。

鼓励以租赁方式或先租后让、租让结合方式供应土地，租赁方式有利于减轻中小企业一次性缴纳土地出让价款的资金压力，先租后让、租让结合方式有利于较好适应已进入产业化

发展阶段、有一定竞争实力但市场前景尚不明朗的新产业企业的用地特点，也有利于土地的节约集约利用。

实行先租后让、租让结合的项目，需以招标拍卖挂牌方式供应土地的，可在租赁供应时实施招标拍卖挂牌程序，租赁期满符合条件拟转为出让土地的，根据《协议出让国有土地使用权规范》，可以协议方式办理出让手续。

推动产业地产运营升级

《意见》中提到，引导土地用途兼容复合利用，新产业的工业、科教用地可兼容建筑面积比例不超过15%的生产服务等设施；推动功能混合和产城融合，开发区、产业集聚区适当安排建设用地用于商品零售、住宿餐饮、商务金融、城镇住宅等。

根据国土资源部的解读，此举是适应新产业发展需求，借鉴国外经验，总结地方实践，允许工业用地兼容一定比例的生产性服务设施、科教用地兼容一定比例的科技和生活服务设施，发挥土地复合利用效益；根据新型城镇化要求，推动单一生产功能开发区、产业集聚区走向产城融合，为大众创业、万众创新和新产业、新业态发展营造便利、良好的生产和生活环境。

过去很多单纯的工业用地或厂房，已不能满足新兴产业的发展要求。产城一体的开发模式将成为未来的趋势，业内人士表示，产业地产的价值实现已由过去单纯的招商引资、卖厂房模式，发展成为收取租金、介入物业运营，以及通过产业聚集享受土地升值收益等。

（来源：中国房地产报）

生态文明体制顶层设计出台 房地产开发的生态宪法

国务院印发了《生态文明体制改革总体方案》（以下简称《方案》）。生态文明领域改革的顶层设计和部署终于落地，在生态文明的框架下，国土资源的开发与利用的管制将更加健全和严格。

土地招拍挂比例将提高

《方案》明确，将健全资源有偿使用和生态补偿制度。其中，完善土地有偿使用制度。扩大国有土地有偿使用范围，扩大招拍挂出让比例，减少非公益性用地划拨，国有土地出让收支纳入预算管理。

这意味着招拍挂的土地比例将进一步提高，国有土地出让金全部纳入预算管理，土地出让金将不再成为地方财政的小金库。

还将改革完善工业用地供应方式，探索实行弹性出让年限以及长期租赁、先租后让、租让结合供应。

完善地价形成机制和评估制度，健全土地等级评价体系，理顺与土地相关的出让金、租金和税费关系。建立有效调节工业用地和居住用地合理比价机制，提高工业用地出让地价水

平，降低工业用地比例。探索通过土地承包经营、出租等方式，健全国有农用地有偿使用制度。

在我国，工业用地比例确实偏高。

北京师范大学金融研究中心主任钟伟指出，中国居住用地和工业用地的比例失衡，工业用地用量过大，开发园区过多过滥的势头有所回潮。目前中国居住用地和工业用地比例为1.5:1，其中工业用地约为5万~6万平方公里，用地占比为26%，远超出了发达国家和新兴经济体的水平。

此外，《方案》还提到，加快自然资源及其产品价格改革。按照成本、收益相统一的原则，充分考虑社会可承受能力，建立自然资源开发使用成本评估机制，将资源所有者权益和生态环境损害等纳入自然资源及其产品价格形成机制。加强对自然垄断环节的价格监管，建立定价成本监审制度和价格调整机制，完善价格决策程序和信息公开制度。

土地用途管制趋严

《方案》中强调，健全国土空间用途管制制度。简化自上而下的用地指标控制体系，调整按行政区和用地基数分配指标的做法。将开发强度指标分解到各县级行政区，作为约束性指标，控制建设用地总量。将用途管制扩大到所有自然生态空间，划定并严守生态红线，严禁任意改变用途，防止不合理开发建设活动对生态红线的破坏。完善覆盖全部国土空间的监测系统，动态监测国土空间变化。

过去一些旅游地产依托于优美的自然地理环境，以旅游度假的气氛，进行一系列商业开发，推动项目的建设。敏感而脆弱的生态体系往往就在地产开发中遭到破坏。就目前现状来看，违法建设高尔夫球场，就严重影响了草原的生态保护。

《方案》二十一条指出，建立草原保护制度。稳定和完善的草原承包经营制度，实现草原承包地块、面积、合同、证书“四到户”，规范草原经营权流转。实行基本草原保护制度，确保基本草原面积不减少、质量不下降、用途不改变。健全草原生态保护补奖机制，实施禁牧休牧、划区轮牧和草畜平衡等制度。加强对草原征用使用审核审批的监管，严格控制草原非牧使用。

另外，对于林地和湿地的保护也重点分列了条目。建立天然林保护制度。将所有天然林纳入保护范围。建立国家用材林储备制度。逐步推进国有林区政企分开，完善以购买服务为主的国有林场公益林管护机制。完善集体林地制度，稳定承包权，拓展经营权能，健全林地抵押贷款和流转制度。

建立湿地保护制度。将所有湿地纳入保护范围，禁止擅自征用占用国际重要湿地、国家重要湿地和湿地自然保护区。确定各类湿地功能，规范保护利用行为，建立湿地生态修复机制。

业内人士指出，《方案》中这些条款的规定进一步强化了相关生态资源的保护制度，这些资源的利用和开发将得到严格的限制。对于房地产开发，尤其是旅游地产类的开发，在规划前期，做好生态保护规划应该成为先行要素，也只有这样才能推动旅游地产的可持续发展。

（来源：中国房地产报）

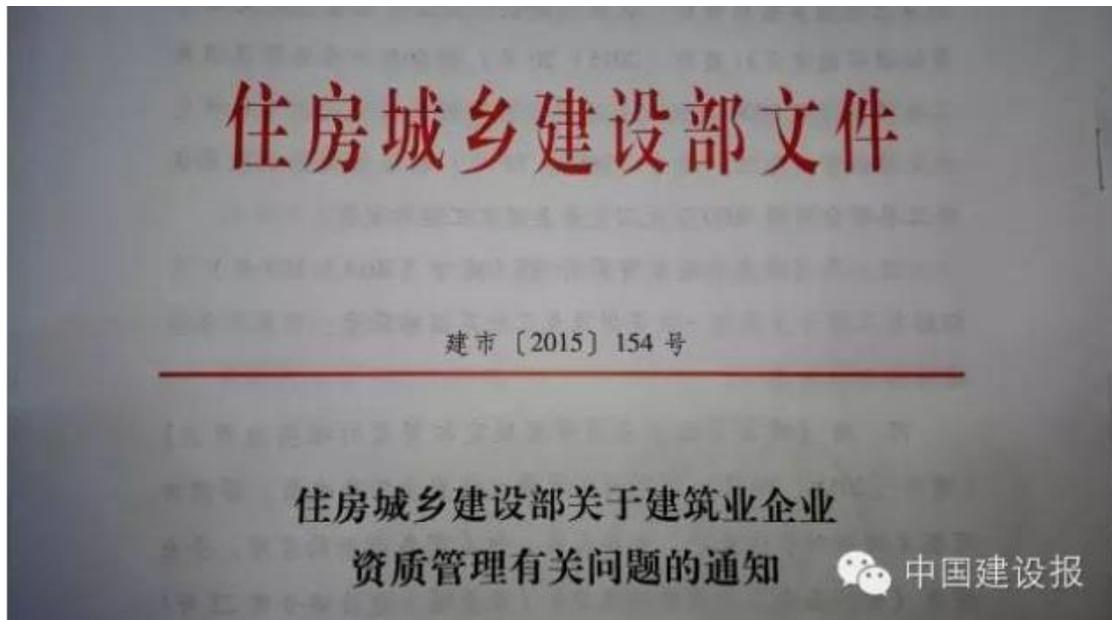
建筑市场大地震！权威解读建筑企业换资质证为了啥

住房城乡建设部日前连发两份通知，对建筑业企业资质管理作出多项重大调整。

此次调整其实业内早有风声，但由于涉及面之广、对相关产业影响之深大大超出预期，通知一出立刻在业内引起巨大反响。

住建部表示，此次发出的两份通知总体上属于同一内容，出于同一目的，即简政放权、优化资质管理，并非无缘无故地更换新证那么简单，但也不像一些媒体解读的那么复杂。其中，《住房城乡建设部办公厅关于换发新版建筑业企业资质证书的通知》是落实《住房城乡建设部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》的具体措施及做法，此次调整的核心为后者。

对于建筑企业而言，资质无疑是企业赖以生存的命根，命根要动，谁不关心？欲知详情，请往下看。



一、取消《施工总承包企业特级资质标准》（建市[2007]72号）中关于**国家级工法、专利、国家级科技进步奖项、工程建设国家或行业标准**等考核指标要求。对于申请施工总承包特级资质的企业，不再考核上述指标。

此项内容非常明确，即对已获奖项的考核指标大幅放宽，尤其是**取消**二字实在是振奋人心。

二、取消《建筑业企业资质标准》（建市[2014]159号）中建筑工程施工总承包一级资质企业可承担单项合同额**3000万元**以上建筑工程的限制。取消《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》（建市[2015]20号）特级资质企业限承担施工单项合同额**6000万元**以上建筑工程的限制以及《施工总承包企业特级资质标准》（建市[2007]72号）特级资质企业限承担施工单项合同额**3000万元**以上房屋建筑工程的限制。

此项可谓此次调整的精华所在，一级资质3000万，特技资质6000万硬杠杠的取消，将激活一大批优质企业参与到更高端的市场竞争中，众多中小企业早已闻风而动，蓄势待发，建筑市场群雄逐鹿的硝烟已经蔓延开来。

三、将《建筑业企业资质标准》（建市[2014]159号）中钢结构工程专业承包一级资质承包工程范围修改为：**可承担各类钢结构工程的施工**。

一言以蔽之，钢结构大有可为，政策放宽以为先兆。

四、将《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》（建市[2015]20号）规定的资质换证调整为简单换证，资质许可机关**取消对企业资产、主要人员、技术装备指标的考核**，企业按照《建筑业企业资质管理规定》（住房城乡建设部令第22号）确定的审批权限以及建市[2015]20号文件规定的对应换证类别和等级要求，持旧版建筑业企业资质证书到资质许可机关直接申请换发新版建筑业企业资质证书（**具体换证要求另行通知**）。将过渡期调整至2016年6月30日，2016年7月1日起，旧版建筑业企业资质证书失效。

这里需要注意两点：一是所谓具体换证要求，即《住房城乡建设部办公厅关于换发新版建筑业企业资质证书的通知》，全文见本文后部；二是，**旧版建筑业企业资质证书2016年7月1日失效**，还有不到1年的时间，要换趁早，切记切记！

五、取消《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》（建市[2015]20号）第二十八条“企业申请资质升级（含一级升特级）、资质增项的，资质许可机关应对其既有全部建筑业企业资质要求的资产和主要人员是否满足标准要求进行检查”的规定；取消第四十二条关于“企业最多只能选择5个类别的专业承包资质换证，超过5个类别的其他专业承包资质按资质增项要求提出申请”的规定。

此项调整主要针对升级和增项部分，无论是取消过多的检查，还是取消5个类别的上限限制，都是为了简化，再简化。

六、劳务分包（脚手架作业分包和模板作业分包除外）企业资质暂不换证。

看了上文，是不是有点晕，脚手架和模板作业企业资质到底换不换？答案是：换！总出事，不借此整顿一下怎么行？

特别注意：住建部要求各地**认真组织好建筑业企业资质换证工作**，加强事中事后监管，适时对本地区取得建筑业资质的企业是否满足资质标准条件进行动态核查。

通知中多次提到的换证工作在最后再次强调，到底要换什么证？为什么要换证？请往下看。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

建办市函〔2015〕870号

住房城乡建设部办公厅关于 换发新版建筑业企业资质证书的通知

中国建设报

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委，北京市规委，新疆生产建设兵团建设局，国务院有关部门建设司（局），总后营房部工程管理局，国资委管理的有关企业：

按照《住房城乡建设部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》（建市〔2015〕154号）要求，为做好换发新版建筑业企业资质证书（以下简称换证）工作，现将有关事项通知如下：

一、换证范围

（一）各级住房城乡建设主管部门按原《建筑业企业资质等级标准》（建建〔2001〕82号，以下简称原标准）核发的旧版建筑业企业资质证书（脚手架作业分包和模板作业分包以外的劳务分包企业资质暂不换证）。

（二）我部按照《施工总承包特级资质标准》（建市〔2007〕72号）核发的施工总承包特级资质证书以及同时核发的工程设计资质证书。

二、换证程序

（一）我部审批的建筑业企业资质换证程序。

1. 申请换证的企业通过我部网站（www.mohurd.gov.cn）下载安装“企业资质申请受理信息填报软件”，填写《建筑业企业资质换证申请表》和《建设工程企业资质申请受理信息采集表》（以下分别简称《申请表》、《采集表》），点击“上报”，同时打印《申请表》和《采集表》并加盖企业公章后，按《建筑业企业资质管理规定》（住房城乡建设部令第22号）第十二条规定的管理权限，分别报企业注册所在地省（自治区、直辖市）住房城乡建设主管部门、国务院国有资产管理部门直接监管的建筑业企业、总后基建营房部工程管理局（以下简称省级主管部门）。

国务院国有资产管理部门直接监管的建筑业企业应将其全资或绝对控股的企业名单及企业章程，总后基建营房部工程管理局应将其所属单位名单在2015年10月30日前报我部建筑市场监管司。

2. 各省级主管部门分批填写《建筑业企业资质换证情况汇总表》（见附件），并附汇总表全部企业的《申请表》、《采集表》、旧版建筑业资质证书副本复印件（包括施工总承包特级资质证书、相应工程设计资质证书副本复印件）一并报我部行政审批集中受理办公室。对于《申请表》、《采集表》与全国建筑市场监管与诚信信息平台资质信息不符的企业，其换证申请我部不予受理。

3. 我部受理企业换证申请 20 日后，省级主管部门可到我部行政审批集中受理办公室统一领取企业的新版建筑业企业资质证书（按要求提交工程设计资质证书副本复印件的特级资质企业，同时换发有效期与新版建筑业企业资质证书一致的工程设计资质证书），有效期 5 年（取得有效期 1 年旧版资质证书的，新版资质证书有效期与原有效期相同）。各省级主管部门在发放新版建筑业企业资质证书后，应收回企业全部原资质证书，并依法予以销毁。

4. 2016 年 6 月 30 日起，我部停止受理企业换证申请。

5. 我部将定期公布已换发新版资质证书的企业名单。

（二）各省级住房城乡建设主管部门、设区的市住房城乡建设主管部门负责资质许可的建筑业企业，其资质证书换证工作的有关具体实施程序可参照本通知制定。

三、有关要求

1. 企业应按照《申请表》要求的内容如实填报换证申请，企业法定代表人应在《申请表》上签字承诺对所申报材料的真实性负责。对存在弄虚作假等违法违规行为的企业，将不予换证，并按有关规定依法进行处理。

2. 按原标准取得主项资质为高耸构筑物、电信工程、水工建筑物基础处理、堤防、水工大坝、水工隧洞、火电设备安装、炉窑、冶炼机电设备安装、化工石油设备管道安装、管道工程等专业承包资质的企业，按规定简单换证后一年内，企业申请原资质并入同等级相应类别施工总承包资质的，资质许可机关不考核其业绩指标。

3. 按原标准取得主项资质为水工隧洞工程专业承包资质的企业可申请不高于原资质等级的隧道工程专业承包资质换证。

4. 申请资质升级、增项的企业，资质许可机关应在为其换发新版建筑业企业资质后，再按《建筑业企业资质标准》（建市[2014]159 号）核准其资质申请。企业发生重组、合并、分立等情形的，可在换领新版证书后，申请办理资质变更手续。

5. 换证后企业申请特级资质的，仍使用原《建筑业企业资质管理规定实施意见》（建市[2007]241 号）中的《建筑业企业资质申请表》。其中，《初审部门审查意见（总承包特级企业）》中的国家级工法、发明专利、国家级科技进步奖项、工程建设国家或行业标准等考核指标项无需填写初审意见。

6. 新版企业资质证书应使用新版建设工程企业证书打印管理信息系统（下载地址：www.mohurd.gov.cn/docmaap）进行打印。使用自行开发证书打证系统的省（区、市）应按

照我部新版建设工程企业证书打印管理信息系统的数据交换接口标准,与我部信息系统进行数据对接,即时向我部信息系统进行信息更新。

建筑业企业资质换证工作时间紧,任务重,请各地住房城乡建设主管部门高度重视,提出具体工作安排及要求,认真组织实施,保证工作的顺利进行。在工作执行中如有任何问题,请及时与我部建筑市场监管司联系。

本通知自印发之日(2015年10月8日)起执行。原《住房城乡建设部办公厅关于换发新版建筑业企业资质证书的通知》(建办市函[2015]385号)同时废止。