

# 首次房地产违规跨省大检查启动

“合肥近日要求将房地产项目夸大其词的户外广告全部清除,违规用词全部抠掉,就连线上宣传也没有放过,要求全部删除。”一位合肥房企管理层人士对记者说。

近期,多地掀起房地产违规检查风暴,对于误导、炒作、捂盘惜售、暗中加价、捆绑搭售等违规销售行为,轻则公开通报、处罚,列入各地失信黑名单,重则追究刑事责任,限制拍地甚至禁止市场准入。

记者获悉,近日住建部、发改委联合发布《商品房销售价格行为联合交叉工作方案》,将重点对北京、南京、苏州、杭州、嘉兴、合肥、济南、青岛、郑州、长沙、广州、佛山、海口、三亚、西安进行交叉检查。据有关人士介绍,此次检查不再由地方自行检查,而是由其他省份相关检查人员进行检查。例如北京由浙江带队检查,浙江则由广东相关部门负责。

此次价格检查的重点包括:销售商品房未明码标价,未在交易场所醒目位置明码标价;标示信息不全,没有按照规定内容明码标价;未标明房源销售状态,已售房源标示价格不是实际成交价;商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择;通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段,诱骗消费者进行交易;以捆绑或附加条件等限定方式,强制提供商品或服务并捆绑收费;捂盘惜售,炒卖房号,操纵市场价格;为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的,就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利。

“这是首次进行跨省大检查。”中国房地产业协会法律事务专业委员会秘书长康俊亮表示,此次跨省检查是为了减少包庇违规行为,避免检查受到不必要的影响或干扰。

康俊亮说,价格是反映房地产市场冷热程度的重要指标,此次价格检查的

目的是为了保障价格反映的是市场真实状况,同时实现调控目的与价格的内在统一。

国家发改委政策研究室副主任兼新闻发言人孟玮日前表示,今年10月30日至11月30日,国家发改委等在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查。对检查中发现的问题,有关部门将依法做出严肃处理,并及时向社会通报。

值得注意的是,除价格检查外,同时开启的还有住宅用地出让合同执行情况检查。按照国土资源部工作部署,各省级国土资源主管部门将于今年11月30日前完成检查、提交报告。

据悉,70个大中城市和热点城市苏州市,以及2016年以来房价、地价上涨较快的其他城市,均为此次重点检查范围。检查内容则是2013年1月1日以来住宅用地出让合同执行情况,重点是按时开工、竣工情况和出让价款缴纳情况。据统计,2016年以来,仅合肥市就有44家纯新盘尚未入市,其中拿地时间最长的已超一年半。

康俊亮表示,此次检查是为了促进已供应住宅用地尽快形成住房有效供给,改善住房供求关系,稳定市场预期,促进房地产市场平稳健康发展。

据了解,当前,多地正开启大规模的违规检查,武汉、成都等地都启动了有史以来最大范围的检查。

日前,成都市房管局市场处对房企集中进行了约谈。据悉,被约谈房企所涉项目多出现“可售”房源较多、多房源长期处于“定购”状态、近期出现较多注

销拟订合同等问题。

“上述现象多是房企变相捂盘惜售。”有关人士表示,成都市房管局市场处要求房地产开发企业必须严格遵守通过商品房网签系统联机打印商品房买卖合同的规定,即时网签,并加强内部教育和监管,不得变相捂盘惜售,不得捆绑销售,不得协助虚假购房资格,不得参与或为炒卖房号提供便利,努力遏制投机炒房行为。

武汉方面,近期也集中查处了10家房地产开发企业。通报显示,北大资源·山水年华(龙山郡二期)项目存在以虚假优惠的方式对外进行销售,未取得预售许可向买受人收取预订款性质费用。武汉泛海城市广场开发有限公司开发的“泛海城市广场二期”项目,未达到合同约定的交房条件,将商品房擅自交付使用。同时,武汉联投同悦时代置业、武汉奥山世纪、武汉藏龙酒店、武汉聚城再创业和武汉天合合程五家房地产开发企业,存在着发布不实价格和销售进度信息,恶意哄抬房价,诱骗消费者争购等违规行为。

“上述违规行为均被列入房企不良信用信息记录,并扣减信用分。”武汉房管局相关人士介绍,为规范房地产市场秩序,武汉于2016年建立房企信用档案和信用信息公示平台,将房企违法违规销售行为记入信用档案。每家信用基础分100分,累计扣减后得分低于60分,或一年内同类违法违规三次以上,纳入“警示名单”重点监管,并作为降低或注销资质的依据。

据新华网



## 抑地价控房价 一线城市宅地供应上涨62%

中原地产的统计数据显示,2017年截至11月13日,一线城市住宅土地供应明显加速,年内供应的住宅用地已经达到了226宗,合计供应住宅土地规划建筑面积达到了2815.8万平方米,同比2016年全年上涨了62%。成交面积同比2016年全年上涨了42%,预计最后2个月还有大量土地将签约。而从住宅土地年内一线城市成交签约情况看,一线城市合计签约185宗住宅土地,签约金额达到了3443.1亿,刷新了一线城市年度住宅历史土地成交金额纪录。

随着各地楼市调控政策继续加码,在政策约束下楼市成色一般,成交量环比均有不同程度的下降。11月14日,

国家统计局新闻发言人刘爱华表示,自去年四季度“因城施策,因地制宜”的房地产调控政策实施以来,70个大中城市的15个热点城市的房价同比和环比涨幅都出现了回落。

数据显示,房地产开发投资增速略有回落,商品房待售面积持续减少。1月份至10月份,全国房地产开发投资90544亿元,同比增长7.8%,增速比1月份至9月份回落0.3个百分点,其中住宅投资增长9.9%。10月末,全国商品房待售面积60258万平方米,比9月末减少882万平方米。1月份至10月份,房地产开发企业到位资金125941亿元,同比增长7.4%。刘爱华表示,目前房

地产去库存确实取得了比较大的成果。10月末全国商品房待售面积下降10%以上,房地产投资目前保持平稳增长态势,房地产销售态势平稳回落。

数据显示,全国楼市的去库存明显见成果,库存数据持续降低,已达21个月以来的最低点。其中,三四线城市去库存成为最近2个月主力,库存去化加速。从去库存政策看,中原地产首席分析师张大伟表示,一二线城市已经基本完成了去库存任务,在这种情况下,很多一二线城市为了抑制市场的上涨,开启了增加土地供应的政策;从市场看,一二线城市在目前已经做好减法的同时继续做好加法,平稳市场供需结构。

## 北京:千公顷土地料可增供达40万套出租房

根据部署,北京市计划于2017—2021年的五年内供应1000公顷集体土地,用于建设集体租赁住房,平均每年供地任务量约200公顷。

“1000公顷集体土地,大约可以建设30—40万套出租房。”中原地产首席分析师张大伟分析称,目前北京市场租赁住房总量接近250万套,而30—40万套的集体产权出租房的增量,相当于未来5年,给北京增加10%—15%的租赁住房。

北京此前曾明确,今后5年计划建设租赁住房50万套,并主要通过集体建设用地安排。

易居研究院智库中心研究总监严跃进说,大城市近郊区还有很多集体建设用地,北京这个政策有助于盘活此类土地资源,对未来租赁住房供应和租赁市场的培育都有积极作用。

## 楼盘将毗邻产业园区、交通枢纽等地方

既然用于出租,地段、交通和周边配套就成为承租人考量的关键因素。

《意见》要求,集体租赁住房要合理选取建设地点,促进租住平衡。在规划上,应符合土地利用总体规划 and 城乡规划;在配套上,要具有一定的交通及配套基础设施和公共服务条件;在布局上,要结合“三城一区”和产业园区,坚持毗邻产业园区、交通枢纽和新城的原则进行布局建设;在实施上,统筹考虑村庄整治、城乡一体化进程。

未来或让北京房租下降

集体土地建设租赁住房,北京此前已有试点。

从2011年起,北京市先后在朝阳区平房乡、海淀区唐家岭、温泉镇351、昌平区北七家镇等5个集体土地地块开展了租赁住房项目试点,建设租赁住房1.28万套。

张大伟预计,如果上述1000公顷土地建设的租赁住房如期投入市场,将有效缓解区域租赁市场供需平衡,北京租房租金也会出现明显下调。

《意见》指出,北京的集体土地租赁住房租金将参考周边住房租赁市场水平,鼓励签订长期住房租赁合同,但单次租期不得超过10年。

## 小产权房春天来了?明确“只租不售”

北京市为下一阶段集体租赁住房工作提出了四项基本原则:即符合规划原则、市场对接原则、只租不售原则、维

## “因城施策”调控显效 楼市“金九银十”风光不再

国家统计局11月18日公布了10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示,10月份房价总体稳定,热点城市新建商品住宅价格走势总体平稳。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为,随着“因城施策”房地产市场调控政策不断深入,10月份70个大中城市中15个热点城市房地产市场总体平稳。

中原地产首席分析师张大伟认为,15个热点城市中,10个城市新建商品住宅价格出现同比下调,这体现了调控的影响。同时,15个热点城市在9月新建商品住宅销售价格环比全面下行后,个别城市再次出现上涨,分别是天津、上海、成都,而北京等城市依然处于

下调趋势中。

9月、10月是房地产市场传统的销售旺季,然而,市场人士观察发现,今年的“金九银十”成色不足,大部分热点城市成交较往年相比出现下降。

10月份,70个大中城市中一线城市新房价格环比下降,二手房价格持平;二三线城市二手房价格涨幅与上月相同或回落。刘建伟表示,初步测算,10月份,一线城市新建商品住宅和二手房住宅价格环比分别下降0.1%和持平。二线城市新建商品住宅价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;二手房住宅价格环比上涨0.2%,涨幅与上月相同。三线城市新建商品住宅价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;二手房住宅价格环比上涨0.2%,涨幅

比上月回落0.1个百分点。

数据显示,70个大中城市中一二三线城市房价同比涨幅继续回落。刘建伟介绍,据测算,一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅均连续13个月回落;二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续11个月回落,二手住宅价格同比涨幅连续9个月回落;三线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅均连续3个月回落。

党的十九大报告提出,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。”再次为房地产市场确立主基调。同时,房地产市场调控政策仍在持续发挥作用,一些城市进一步出台了调控措施,

据《经济日报》

## 提升行业集中度 严控新增产能“赚快钱”

今年以来,国内水泥行业熟料价格快速上涨,且高于水泥成品价格,出现“面粉比面包贵”的价格倒挂现象。业内人士认为,价格倒挂现象在一段时间内有助于行业内部重新“洗牌”。在水泥行业总体产能过剩的大格局下,应运用好政策工具,防止新增低端熟料产能“赚快钱”,进一步提升行业集中度。

“熟料生产成本中煤炭占50%—55%,今年煤炭价格相比于2015年涨幅超过30%,直接推动了熟料价格上涨。”江西高安红狮水泥有限公司负责人介绍。多家国内水泥上市公司2017年上半年度报告也提到,原燃材料上涨,尤其是原煤价格飙升,使水泥熟料综合成本上升明显。

“错峰生产”和环保督查等措施压减了熟料供给,也推动价格上涨。“去年因‘错峰生产’政策,以及对环保不达标的企业停产整顿,北方地区熟料产量减少约25%。”江西水泥龙头企业江西万年青水泥股份有限公司董事长江尚文说。

同时,今年《京津冀及周边地区2017—2018年秋冬季大气污染综合治理攻坚行动方案》中提出,今冬采暖季,“2+26”城市水泥行业将全部实施停产,水泥粉磨站在重污染天气预警期间实施停产。这将进一步压减熟料产量。

而大型水泥企业主动管控产能也是熟料价格上升的原因之一。

赣江海螺水泥有限责任公司负责人王道俊等人表示,以往,有熟料窑的水泥企业为充分利用产能摊薄成本,大量向小水泥粉磨站低价供应熟料,拉低了整个熟料和水泥市场价格。目前,通过管控供应提高熟料价格,以保障企业利润,逐渐成为大型水泥企业的共同选择。

“目前,长江中游地区熟料价格每吨340元到360元不等,水泥320元/吨左右。”央企南方水泥有限公司副总裁汪东顺说,今年七八月淡季,倒挂现象最为严重,最低时水泥只有160元/吨。即使在当下的南方地区水泥销售旺季,部分地区水泥进行了价格调整,但倒挂现象仍然存在。

业内人士认为,熟料价格上涨后,将给水泥行业带来内部“洗牌”机会。依靠加大熟料生产水泥的小粉磨站被业内称为“开关厂”,也即在市场行情好的时候开工生产,在行情不好的时候关停歇业。随着熟料价格不断上扬,这些小粉磨站压力明显增大。

江西樟树顺达水泥公司是家小粉磨站,年产能约60万吨。公司负责人柯国圣说,省内大型水泥集团的熟料基本选择省内自销,从邻省湖北购进熟料成本达380元/吨,而水泥出厂价仅为330元/吨左右,相差近50元。如果熟料价格一直下不来,将选择暂时停产。

记者多方采访了解到,在江西,类似樟树顺达水泥公司的粉磨站有近100家,它们的产能近2200万吨,约占全省

实际产能17%。

相比之下,江西万年青水泥股份有限公司、江西亚东水泥有限公司、江西南方水泥有限公司等龙头企业的负责人则对熟料价格上涨持积极态度。

南方水泥有限公司副总经理汪东顺介绍说,过去水泥行业饱受恶性竞争之困,“开关厂”生产水泥时,产品品质、环保等方面均难以完全达标,加上用工成本低,直接拉低水泥价格。“大企业即使想转变发展方式,也会受限于成本和压力。”

熟料价格上涨,为行业结构调整和大企业提高市场占有率提供了机遇。目前,江西亚东水泥有限公司正在积极延伸产业链,筹划整合下游粉磨站;江西万年青水泥股份有限公司也计划进行结构调整,布局特种水泥、提供高端定制服务等。

随着水泥行业逐渐进入传统旺季,水泥价格正在追赶熟料价格,是否会对下游建筑行业产生较大影响?对此,朝晖城建集团有限公司总工程师熊震洪表示,在基建工程领域,1平方米建筑造价约为1200元,水泥成本约占6%,目前水泥价格涨幅对建筑行业成本影响不大。

多位受访业内人士认为,我国水泥产能总体过剩,“小散乱”水泥粉磨站企业多。政府应根据当下市场的新变化,运用好政策工具,加速淘汰水泥行业落后产能,促进产业集中度提高,提升行业发展质量。

据《经济参考报》



## 租房族好消息! 这些城市盖的这种房子只租不卖

近日,北京市发布《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》(以下简称“《意见》”),继郑州后,成为第二个试点集体土地用于租赁住房的城市。未来北京将会增加多少集体租赁住房?房租会下降么?又该如何防范小产权房?还有哪些城市会这么干?

## 北京:千公顷土地料可增供达40万套出租房

根据部署,北京市计划于2017—2021年的五年内供应1000公顷集体土地,用于建设集体租赁住房,平均每年供地任务量约200公顷。

“1000公顷集体土地,大约可以建设30—40万套出租房。”中原地产首席分析师张大伟分析称,目前北京市场租赁住房总量接近250万套,而30—40万套的集体产权出租房的增量,相当于未来5年,给北京增加10%—15%的租赁住房。

北京此前曾明确,今后5年计划建设租赁住房50万套,并主要通过集体建设用地安排。

易居研究院智库中心研究总监严跃进说,大城市近郊区还有很多集体建设用地,北京这个政策有助于盘活此类土地资源,对未来租赁住房供应和租赁市场的培育都有积极作用。

## 楼盘将毗邻产业园区、交通枢纽等地方

既然用于出租,地段、交通和周边配套就成为承租人考量的关键因素。

《意见》要求,集体租赁住房要合理选取建设地点,促进租住平衡。在规划上,应符合土地利用总体规划 and 城乡规划;在配套上,要具有一定的交通及配套基础设施和公共服务条件;在布局上,要结合“三城一区”和产业园区,坚持毗邻产业园区、交通枢纽和新城的原则进行布局建设;在实施上,统筹考虑村庄整治、城乡一体化进程。

## 未来或让北京房租下降

集体土地建设租赁住房,北京此前已有试点。

从2011年起,北京市先后在朝阳区平房乡、海淀区唐家岭、温泉镇351、昌平区北七家镇等5个集体土地地块开展了租赁住房项目试点,建设租赁住房1.28万套。

张大伟预计,如果上述1000公顷土地建设的租赁住房如期投入市场,将有效缓解区域租赁市场供需平衡,北京租房租金也会出现明显下调。

《意见》指出,北京的集体土地租赁住房租金将参考周边住房租赁市场水平,鼓励签订长期住房租赁合同,但单次租期不得超过10年。

## 小产权房春天来了?明确“只租不售”

北京市为下一阶段集体租赁住房工作提出了四项基本原则:即符合规划原则、市场对接原则、只租不售原则、维

## 这些城市都将推集体租赁住房

《意见》强调了集体租赁住房“只租不售”原则,明确集体租赁住房不得对外出售或以租代售,坚决杜绝变相开发建设小产权房。

张大伟坦言,“防范小产权房是政策落地的难点”。谈及如何避免,严跃进说,一方面是政策执行中的严格管控;另一方面是让其类住房本身的土地使用有明确的证书和审批,同时加大对新开工项目的督查,防范部分项目违规操作。

## 这些城市都将推集体租赁住房

除北京市外,还有哪些城市探索了集体土地建设租赁住房呢?

11月15日,郑州市政府出台《郑州市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,选取郑东新区及其托管区域作为郑州市的第一批试点区域。

“目前,仅北京、郑州有了集体租赁住房的落地项目,未来还有11个城市会发布政策细则与项目。”张大伟如是说。

今年8月国土部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,明确北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市首批开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

## 各类“只租不售”租赁住房有何区别?

目前政策明确或市场已有“只租不售”住房,有集体租赁住房、公租房、地产商自持商品房等。

从定义上看,自持型商品房是由开发商自持商品住房面积,并将全部作为租赁住房,不得销售,此类住房出租将被纳入政府监管,开发商“以租代售”将被取消拿地资格甚至注销资质。

公租房是指由国家提供政策支持,社会各种主体通过新建或者其他方式筹集房源、专门面向中低收入群体出租居住的保障性住房。

集体租赁住房是农民集体持有的租赁产业(租赁物业),可依法出租获取收益,不得对外出售或以租代售。北京安排,可由区政府按市场价整体承租作为公租房,再向中低收入家庭按公租房价格出租,差价由政府补贴。

但在“只租不售”的共性下,这些住房在建设上却有着本质区别。

“公租房和自持商品房多建设在国有土地上。由于此前政策没放宽,集体建设用地上地的租赁项目相对较少。”严跃进说,如果要建集体租赁项目,以前是先征地,让集体建设用地变为国有建设用地,才能继续配建。如今,新的政策则可绕过土地变性等环节,提高建设效率。

据中国新闻网

## 内蒙古前三季度房地产开发投资同比下降14.9% 降幅扩大

据内蒙古自治区统计局消息,前三季度,内蒙古房地产开发完成投资757.22亿元,同比下降14.9%,降幅比1—8月份扩大1.8个百分点。

具体来看,商品住宅完成投资556.06亿元,同比下降9.4%,占比73.4%。其中,90平方米以下住宅投资148.89亿元,同比下降33.2%;144平方米以上住宅投资100.92亿元,同比下降3.6%;90—144平方米住宅投资306.25亿元,同比增长7.1%。非住宅商品房完成投资201.16亿元,同比下降27.2%,占比26.6%。其中,办公楼投资14.33亿元,同比下降40.3%;商业营业用房投资126.65亿元,同比下降15.0%;其他商品房投资60.18亿元,同

比下降41.7%。

内蒙古自治区统计局公布的数据显示,全区房地产开发投资下降的盟市包括呼和浩特市、包头市、通辽市、兴安盟。其中,呼、包二市的房地产开发投资较1—8月份下降幅度扩大,拉低全区房地产开发投资增速20.9个百分点。呼和浩特市房地产开发投资222.27亿元,同比下降44.0%;包头市房地产开发投资141.00亿元,同比下降7.3%。

其余盟市的房地产开发投资均有所增长。其中,赤峰市房地产开发投资126.89亿元,同比增长34.0%;呼伦贝尔市房地产开发投资90.77亿元,同比增长44.3%;鄂尔多斯市房地产开发投资48.03亿元,同比增长29.6%。