

2013 年三季度 房地产政策报告



中国房地产数据研究院
中国城市房地产指数系统
2013 年 10 月



内 容 提 要

● 重要政策解读

➤ 农村集体土地确权与流转改革

目前来看，中国土地制度改革可能通过三个阶段进行推进：今明两年，总结和扩大试点，完善确权；2015 到 2017 年，利用 3 年时间，探索和建立土地财税制度及政府融资等体系；2018 到 2020 年，基本确立城乡统一的现代土地制度。

集体建设用地可以直接入市，享有与国有建设用地同等权利，房地产市场将增加巨量土地供应，将根本上缓解长期以来土地有效供应不足的问题，有利于增强市场竞争力，活跃市场环境。由于短时间内全国集体建设用地同时上市的可能性不存在，整体房价出现较大波动的可能性也就微乎其微。

➤ 中小城镇将加快向中小城市转型

全国范围内将开展增补调整重点镇的工作，调整后的重点镇名单将于 2014 年 4 月出炉，重点镇数目将由 2004 年公布的 1887 个扩增至 2500 到 3000 个。全国重点镇未来将作为今后各地各有关部门扶持小城镇发展的优先支持对象，使其发展成为既能承接城市产业转移、缓解城市压力，又能服务支持农村、增强农村活力的小城镇建设示范。

➤ 开展老年人住房养老政策试点

明确提出要充分发挥市场在资源配置中的基础作用，逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体，鼓励和支持保险资金投资养老服务领域，开展老年人住房反向抵押养老保险试点。随着新型城镇化土地制度的改革以及人们思想观念的不断进步，“以房养老”必定是未来养老最重要的方式之一。

➤ 展望：土地制度改革风暴即将袭来，新型城镇化带来新的商业机遇

未来，新型城镇化道路的一系列相关改革措施将逐步开展和不断完善。

● 附录

2013 年 7-9 月中国房地产政策重要事件列表。



2013 年三季度政策报告

中国房地产数据研究院

一、政策解读

(一) 农村集体土地确权与流转改革

目前来看,中国土地制度改革可能通过三个阶段进行推进:今明两年,总结和扩大试点,完善确权;2015 到 2017 年,利用 3 年时间,探索和建立土地财税制度及政府融资等体系;2018 到 2020 年,基本确立城乡统一的现代土地制度。

1、农村集体土地确权

农村集体土地确权的必要性。农业和城镇两种户口制度的存在,使得农民的身份和权利与城镇居民不平等。收入差距大,福利待遇低,需进行城乡户口一元化和收入分配改革。收入分配改革的重点应放在第一次分配,因为第一次分配是根据市场的基础进行的,当前还没有对农村土地进行第一次分配。必须给农村土地产权,这是新农村改革的起点。

全国农村集体土地确权登记发证工作已经基本完成。2013 年 7 月 22 日,国土部召开全国农村集体土地确权登记发证工作最新进展及有关情况汇报会议,会上通告全国农村集体土地所有权确权登记发证工作已经基本完成。截至今年 5 月底,全国农村集体土地所有权登记发证率为 97%,其中有 24 个省份的发证率在 95%以上,6 个省份在 90%至 95%之间。绝大多数地区已进入成果检查验收和阶段性总结阶段。

农村集体土地确权登记发证工作为下一步的不动产登记和集体建设用地流转奠定基础。国土部副部长、全国加快推进农村集体土地确权登记发证工作领导小组组长胡存智在 7 月 22 日的工作汇报会议上表示,接下来要进一步加大宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作力度,如针对地方普遍反映的宅基地“一户多宅”、违法用地多、私下交易、改变用途和集体建设用地主体不符合法律规定的问题进行深入研究,提出确权登记发证的相关技术、政策、规则和步骤。要将宅基地和集体建设用地登记发证成果明确作为农村土地管理和集体建设用地流转的基础和支撑,发挥确权登记发证成果的作用,特别是开展集体建设用地流转的地区必须首先完成农村集体土地确权登记发证工作任务。

2、农村集体土地流转改革

定于 11 月 9 日召开的十八届三中全会将为新一轮土地改革政策“定调”。由国土资源



部组建的土地改革研究小组在经过一年多、对 11 个省份的 50 多个城市进行深入调研后，目前已形成关于新一轮土地管理制度改革的框架建议，其中的核心部分极有可能成为新一届三中全会对新土改政策“定调”的理论基础。

新一轮土地改革的总体方案大致为：在不突破现有土地利用政策、土地使用标准等法律法规的前提下，提高征地补偿额度，缩小征地范围，盘活存量建设用地，规范农村经营性集体建设用地的流转，探索以“集体建设用地使用权交换企业经营权”的新路径，严禁将农地直接流转为商品房建设。

与土地改革总体方案相对应，在十八届三中全会之后，相关部门将密集推出一系列新的土地改革政策措施。下一步国土资源部除了出台重新修订后的《土地管理法》，颁布《农村集体土地征收补偿条例》、《关于开展农村集体经营性建设用地使用权流转试点工作的指导意见》等，还将部署开展宅基地制度改革试点，总结推广农村土地股份制改革经验和做法。

国土资源部对于农地直接入市问题基本确定的改革方向是：在确保 18 亿亩耕地红线的前提下，先开展集体建设用地改革试点，探索建立农村集体经营性建设用地使用权流转制度，在此基础上，再逐步形成城乡统一的建设用地市场。

按照现行土地管理法律法规，土地所有权归属分国有土地、农村集体土地两类，农村集体土地从土地用途的角度来划分又分为农用地和建设用地。建设用地主要是指用于宅基地、乡镇企业用地等用途的土地。农户宅基地属于非经营性建设用地，乡镇企业用地属于经营性建设用地。在中央力推新型城镇化建设的大背景下，这两类土地是市场紧密关注的潜在“蛋糕”。

在宅基地试点方面，国土资源部设定的改革目标为：近期主要是在坚持农村一户一宅和标准控制的前提下，探索建立宅基地退出和补偿机制，用经济手段引导和规范闲置的宅基地流转；远期则是在完善农村宅基地制度的基础上，逐步放开宅基地使用权流转，实现农民拥有宅基地与房屋完整的财产权。在经营性建设用地流转方面，国土资源部初步确定了 28 个试点市县进行改革尝试，基本的要求是：各试点市县必须遵循“流转必须符合国家产业政策、土地利用政策、土地使用标准、环境保护、安全生产等法律法规规定”，“流转土地不得用于商品住宅建设”等原则。

由于各地情况不同，农地流转的试点不会是“一刀切”，而是“自下而上”的改革路径，将由地方试点突破来推动土地流转的全面推开。以浙江嘉兴、海南为代表的地方土地流转试点已经先行先试。

3、各类模式比较

表 1 近几年部分省市区农村集体土地流转改革比较

模式	特点	主要内容
海南模式	集体建设用地经营性开发与流转	依法取得的集体建设用地使用权报请批准后，可由农村集体经济组织或者村民自主开发经营，或者由农村集体经济组织以转让、租赁、联营合作、作价入股等方式进行流转用于收益稳定、有利于促进农民就业的经营性项目，但不得用于住宅建设。
嘉兴模式	两分两换	即宅基地和承包地分开，搬迁与土地流转分开，在依法、自愿的基础上，以宅基地置换城镇房产、以土地承包经营权置换社会保障。同时，2009年开始对户籍制度进行配套改革，取消农业户口和非农户口的性质划分，代之以有地居民和无地居民。当农民自愿放弃农村土地承包权后，可与市民享受同等的医疗、养老等保障制度。为了平衡巨额财政投入，嘉兴采取了“耕地占补平衡”、将复垦的耕地指标置换为商业或工业用地的模式。
温州模式	农村产权交易	规定从10月1日起，12类农村产权，包括农村土地承包经营权、林地使用权、农村房屋所有权、农村集体经营性建设用地使用权，均可在农村产权交易所公开交易。其最大的突破在于，农屋从村级交易扩展到县域交易，同时允许宅基地在非城镇户籍中流转。这相对于以往的体制是有进步的，进一步优化了浙江当地土地资源的配置。

资料来源：中国房地产数据研究院搜集整理

4、小产权房入市或是集体土地改革切入点

以“渐进”和“试点”为推进特征的大背景下，集体土地市场化的改革将寻求条件最成熟、阻力最小的突破口开展。小产权房市场化从属于集体土地的市场化改革的范畴，最有望成为集体土地市场化改革的突破口。

小产权房多数位于城市郊区，甚至在深圳、北京和广州，小产权房位于主城区之内，经过了多年房地产市场化的冲击、利益的纷争及处理，小产权房产权归属亟待解决。而且，从上世纪90年代以来广东南海集体土地入股、成都试点土地“增减挂钩”和近期的温州、海南等地的土改来看，纳入改革范围的集体土地均在城市化区域的周边或内部，并没有涉及远离城市的其他集体土地。

小产权房造成城市土地利用效率低、经济集聚能力差。随着北京、珠三角等地区进入高度城市化阶段，产业转移和升级亟待推进。但由于产权上的争议，再开发的难度极大，大量小产权房只能长期维系物业廉价出租的形式，错过了“腾笼换鸟”的最佳市场机会；即便是进行高等级形态的房地产开发，也存在难以逾越的障碍，阻碍了高度城市化城市产业升级驱动下的空间再造。纽约贡献了美国GDP的10%，首尔贡献了韩国GDP的23%，大东京则贡献了日本GDP的34%。目前，北京、上海、广州和深圳等四大城市的GDP仅占全国的12.9%。



新型城镇化也是推进小产权房市场化的重要利好因素之一。未来，新型城镇化将遵循城市群或城市圈的模式，并强化核心城市和外围城镇之间在产业上的分工和合作，通过轨道交通连接人流和物流的高效输送。核心城市将向更高等级的产业形态转换，即便是房地产开发也应遵循这样的思路，人口和资源的集聚能力将进一步提升。在新型城镇化的背景下，小产权房彻底地市场化，有利于降低城市外来居民置业成本、创业成本，以及提高土地的再次开发和利用效率。

小产权房市场化能否顺利推进，关键还在于利益让渡机制的设计。小产权房市场化之所以推进不畅，在于政府仍旧遵循二元土地制度的思维，小产权房确权需要交纳相当数量的地价款和罚款，造成利益让渡不合理。广东引进市场开发主体的“三旧改造”模式、深圳城市更新中的“20-15”法则就是在承认农民土地产权的条件下，降低政府收益以换得市场化“多赢”的结局。

5、农村集体土地改革对房地产市场的影响

农村集体建设用地面积为 2.84 亿亩，是全国 5700 万亩城镇建成区面积的 5 倍。如果集体建设用地可以直接入市，享有与国有建设用地同等权利，房地产市场将增加巨量土地供应，将根本上缓解长期以来土地有效供应不足的问题，有利于增强市场竞争力，活跃市场环境。由于土地改革的总体思路是渐变式的，即在某些城市先试点，然后再逐步扩大，所以短时间内全国集体建设用地同时上市的可能性不存在，整体房价出现较大波动的可能性也就微乎其微。并且高城镇化率的一线城市可用集体建设用地本来就少、土地资源紧张，一线城市房价下降的可能性小。但不排除集体建设用地上市，会在某种程度上对土地资源相对充裕的其他城市房价产生压力。

(二) 中小城镇将加快向中小城市转型

8 月 12 日，住建部、国家发改委等七部委发布《关于开展全国重点镇增补调整工作的通知》，要求在全国范围开展增补调整重点镇的工作，并将全国重点镇作为今后各地各有关部门扶持小城镇发展的优先支持对象，使其发展成为既能承接城市产业转移、缓解城市压力，又能服务支持农村、增强农村活力的小城镇建设示范。调整后的重点镇名单将于 2014 年 4 月出炉，重点镇数目将由 2004 年公布的 1887 个扩增至 2500 到 3000 个。

此次增补的调整目标是各县（市）至少有 1 个重点发展镇被列为全国重点镇，并使全国重点镇成为今后各地、各相关部门扶持小城镇发展的优先支持对象。同时，全国重点镇的增补调整要充分尊重地方政府小城镇建设管理事权，尊重县级人民政府发展县域经济的选择，

根据全国重点镇推荐条件，按照确定的程序，开展增补调整工作。全国重点镇的推荐对象需要符合人口规模、区位优势、经济潜力、服务功能、规划水平、科技创新这六方面的条件。

结构效率、规模效率和分工效率是城市化驱动经济增长的三条渠道，在城市化的早期阶段，结构效率居于主导地位，恰当的政策应该是促进人口自由流动，使农业劳动力最大限度地转移至非农产业，从而促成生产率的提升。然而，随着城市化进入中后期阶段，即城市人口增长速度趋缓，甚至不再增长，规模效率和分工效率开始居于主导地位。我国正处于中后期阶段，规模效率和分工效率现已成为我国城镇化的动力。

目前中国市区平均人口超过 50 万人，镇区平均人口则在 1 万人左右，镇区人口密度不足以产生现代城市经济所必需的规模效应和聚集效应；从产业和劳动力就业情况看，镇区平均工业企业数量仅仅为市区的 25%，平均就业人数不足市区的 10%；从投资密度即建成区每平方公里获得的投资规模看，镇区是市区的 10%。

在显著的差距之下，镇区由于人口密度低、企业规模小、基础设施条件差，不仅无法充分吸纳农村转移人口，更无法实现城市经济所必需的生产、消费、贸易和交通运输的规模效应。中国人口城镇化的空间布局最大的差距不是体现在大中小城市之间，也不是沿海与内陆城市之间，而是体现在市区和镇区之间。考虑到这种现状以及下一阶段中国人口城镇化转型的主线索，中小城镇向中小城市的转型也将是一个关键环节。

改革开放 30 多年来，我国城镇化进程明显加速，几乎是世界城市化同期进程速度的两倍。但是相比发达国家，中国城镇化程度总体上仍然比较落后，2000 年至 2012 年，我国城镇化率由 36.2% 提高至 52.6%。其中，中小城市及其直接影响和辐射区域的城市化率远低于全国平均水平，仅为 35.1%。2020 年中国城镇化率将达到 60.34%，届时全国将有 8.37 亿人生活在城镇中。与大城市、特大城市、巨型城市相比，中小城市人口压力相对较小，在户籍制度改革、公共服务提供等方面可以做到游刃有余。未来 20 年内，中小城市将成为提升城市化质量、推进城市化加速进行的主要战场。由于大城市用地成本和人力成本高企，加之交通拥堵、环境污染日益严重，中小城市对投资者的吸引力进一步提升。

表 2 中国各大区域中小城市投资潜力比较

区域	中小城市投资潜力
东部地区	由于成本优势丧失以及遭遇普遍用工荒，东部地区投资潜力尽管依然居于领先地位但优势进一步减小
中部、西部、东北地区	中部、西部和东北地区中小城市投资潜力均出现提升，其中，中部地区延续近年来加速改善投资环境态势，在基础条件和政府效率方面提升最为显著。

资料来源：中国房地产数据研究院搜集整理

（三）开展老年人住房养老政策试点

9月13日,《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》正式出台,其中明确提出要充分发挥市场在资源配置中的基础作用,逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体。文件提出逐步放宽限制,鼓励和支持保险资金投资养老服务领域,开展老年人住房反向抵押养老保险试点。关于老年人住房反向抵押养老保险试点等问题,保监会将牵头,会同民政部等部门,计划于2014年1季度出台具体措施。另外,文件还鼓励各地先行先试,在财政、金融、用地、税费、人才、技术及服务模式等方面进行探索创新,完善体制机制和政策措施,为全国养老服务业发展提供经验。

养老地产过去十年里虽有所发展,但只占房地产市场很小一块。国内还很少有专门企业和机构从事养老地产的投资、开发、运营和研发。即使有一些项目推出养老地产,多数也只属于住宅地产、旅游地产、商业地产的附属品,或者是名不副实。养老地产在房地产细分中属于新兴产业,其专业性更高,市场也需要培育。目前已有80家地产商进入养老地产领域,公开的养老地产项目已经过百个,但几乎没有房企独立涉及“以房养老”领域。目前“以房养老”主要存在两个因素限制其发展,一个是老人更愿意选择把房子留给子女,另外一个是目前法律规定房屋产权为70年,当老人将房产抵押时,剩下的房屋年限价值如何计算问题。许多发达国家“以房养老”制度已经非常成熟,随着新型城镇化土地制度的改革以及人们思想观念的不断进步,“以房养老”必定是未来养老最重要的方式之一。

未来养老地产市场潜力非常巨大。中国人口正逐渐进入老龄化时代,资料显示全国老龄人口的比例已达到14%,总量接近2亿,其中北京、上海等大城市老龄人口的比例已经将近20%。到2015年,全国60岁以上老年人将增加到2.21亿,老年人口比重将达到16%。养老置业的高峰期目前尚未到来,但随着人口结构的变化,将呈现加速增长态势。

以房养老不单单会带动房地产市场的投资热,同时将完善房产退出机制。通畅投资者要从房产投资中获利,只有将房产放到市场上销售变现才能实现。而在房地产市场容易出现波动的环境下,房产成功变现的时间可长可短,价格可高可低,或多或少都存在一定市场风险。一旦房产可以抵押给银行或保险机构用于养老,那么房产买入和退出将更具想象空间,无形之中等于降低了持房风险。从一定程度上讲,对于弱化房产急功近利的投资性、平抑房价也将起到一定的作用。“以房养老”很可能还会引起房地产权、金融、投资、运营等多个方面的变化,以适应“以房养老”的实施细则。



表3 “以房养老”相关政策城市试点

城市	主要内容
广州	凡年满 55 周岁的中老年人或年满 18 岁的法定赡养人以房产作为抵押,可以向银行申请贷款用于养老。借款人只需按月偿还利息或部分本金,贷款到期后再一次性偿还剩余本金。如果到期后不能偿还本金,将以所抵押房产处置后资金偿还银行贷款。但规定老人和其子女至少有两套房产,贷款期限最长为 10 年。

资料来源:中国房地产数据研究院搜集整理

(四) 展望:土地制度改革风暴即将袭来,新型城镇化带来新的商业机遇

中国城镇化面临的最突出的矛盾是数量性增长和质量性增长之间的矛盾。数量性的增长是指城镇化人口已达 7.1 亿,质量性的增长是指两亿多的外来农民工和一些流动人口在城市里不能享受基本的公共服务。除此之外,土地粗放型扩张和节约型利用之间的矛盾;就业低成本和城市发展的高成本间的矛盾;传统工业发展模式和服务业发展滞后之间的矛盾等,都是制约中国城镇化进程的瓶颈。

可以预见的是,包括土地制度改革在内的新型城镇化的推进将成为解决当前中国发展所面临的各种问题的关键。农村集体土地确权登记发证工作为下一步的不动产登记和集体建设用地流转奠定基础,而国土资源部组建的土地改革研究小组目前已形成关于新一轮土地管理制度改革的框架建议,其中的核心部分极有可能成为新一届三中全会对新土改政策“定调”的理论基础;新的全国重点镇被列为今后各地各有关部门扶持小城镇发展的优先支持对象;加快发展养老服务业、开展“以房养老”政策也成为了市场关注的焦点。

未来,新型城镇化道路的一系列相关改革措施将逐步开展和不断完善,同时也将带来新的商业机遇。



二、附录：

附表 1 2013 年 7 月房地产重要政策事件

日期	事件	内容
7月4日	财政部下发《2013年地方政府自行发债试点办法》	2013年适当扩大自行发债试点范围，包括上海市、浙江省、广东省、深圳市、江苏省、山东省可以开展自行发债试点。2013年试点省(市)政府债券由财政部代办还本付息；试点省(市)发行政府债券实行年度发行额管理，全年发债总额不得超过国务院批准的当年发债规模限额；2013年度发债规模限额当年有效，不得结转下年。另外，试点省(市)发行的政府债券为记账式固定利率附息债券；2013年政府债券期限为3年、5年和7年，试点省(市)最多可以发行三种期限债券，每种期限债券发行规模不得超过本地区发债规模限额的50%(含50%)。
7月5日	国务院下发《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》	针对房地产行业，意见提出应认真执行房地产调控政策，落实差别化住房信贷政策，加强名单制管理，严格防控房地产融资风险。
7月9日	《住房城乡建设部工商总局关于集中开展房地产中介市场专项治理的通知》	各级房地产管理部门、工商行政管理部门要按照各自职责，严肃查处房地产中介机构和经纪人员发布虚假房源信息、协助当事人签订“阴阳合同”、雇人排队制造销售旺盛的虚假氛围、通过炒卖房号非法牟利、低价收进高价租出赚取差价等十大类违法违规行为。
7月11日	国土部副部长胡存智在全国土地利用动态巡查工作会议上称清查闲置土地将是国土部下半年的一项重点工作	自去年以来，国土部便着手建立了针对土地市场上与“大地块、大企业”相关的跟踪调查制度，并且已经陆续公布了三批房地产大企业购地和大地块出让情况，以稳定市场预期。当前的土地市场上存在着供地者和用地者通过违规出让等手段，导致大量土地囤积在用地者手中，长期不开发或开发不足。其中既包括房地产用地，也包括其他用途的土地。国土部已经选择了可能存在上述情况的“特殊”地块 284 宗，在相关省市的协助下，正在对这些地块进行调查分析。
7月12日	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》	要落实税费减免政策，扩大棚户区改造安置住房的税收优惠政策范围。第一、棚户区改造安置住房税收优惠政策：主要包括建设用地免征城镇土地使用税；免征涉及的印花税、土地增值税；免征或减半征收契税、个人所得税。第二、棚户区改造项目免征行政事业性收费和政府性基金。第三、企业参与政府统一组织的工矿(含中央下放煤矿)棚户区改造、林区棚户区改造、垦区危房改造的，对企业用于符合规定条件的支出，准予在企业所得税前扣除。另外，到 2013-2017 年将改造各类棚户区 1000 万户。
7月16日	新华社报道国家税务总局近日下发通知明确，研究扩大个人住房房产税改革试点范围	要进一步加强税收信用体系建设，探索建立纳税信用评价规则、信用记录公开查询和社会共享制度，并指出房产税是向产权所有人征收的一种财产税。
7月19日	中国人民银行决定自2013年7月20日起全面放开金融机构贷	取消金融机构贷款利率 0.7 倍的下限，由金融机构根据商业原则自主确定贷款利率水平。同时，个人住房贷款利率浮动区间不作调整，仍保持原区间不变，继续严格执行差别化的住房信贷政策。



	款利率管制。	
7月20日	住建部副部长齐骥在全国保障性安居工程研讨会上称住建部拟进一步优化保障房	住房保障工作要进一步优化保障房的空间布局、户型设计，还要多渠道筹措资金，抓配套设施建设，抓公平分配，抓运营管理。运营管理保障房不能走过去管理公房的老路，要积极探索政府监管、市场运作、高效持续的管理体制，创新运行模式、落实运行资金、提高服务效能。
7月22日	国土部召开全国农村集体土地确权登记发证工作最新进展及有关情况汇报会议	全国农村集体土地所有权确权登记发证工作已经基本完成，下一步还将着手研究做好不动产统一登记的各项准备工作。
7月29日	财政部发布《2013年上半年税收收入情况分析》	2013年1-6月，全国税收总收入完成59260.61亿元，同比增长7.9%，1-6月税收总收入增速比去年同期回落1.9个百分点。其中，房地产保有环节的税收收入增速回落，交易环节的税收收入增长较快。1-6月房产税、城镇土地使用税同比分别增长11%和8%，比去年同期增速分别回落19.1和23.1个百分点。房地产营业税、契税同比分别增长45.7%和39.8%。房产税收入占税收总收入的比重为1.4%，契税收入占税收总收入的比重为3.3%。
7月30日	国土部公布2013年上半年国土资源管理统计数据	上半年我国国有建设用地供应27.75万公顷，同比增加3.5%，供应总量处于近年来同期高点。从供应结构看，工矿仓储、房地产和基础设施用地同比分别增加16%、增加38.2%和减少20.8%。房地产用地供应量达8.24万公顷，创近年来同期最高。房地产用地中，住房用地供应5.53万公顷，同比增长36.9%，高于近5年同期平均水平；商服用地供应2.71万公顷，同比增加42.8%。3月以来，保障房用地占住房用地比例逐月上升，依次为18.8%、22.7%、23.7%、27.4%。
7月31日	中国社会科学院发布《城市蓝皮书》	目前中国农业转移人口市民化程度综合指数仅40%左右。而在2030年前，我国还有3.9亿农民需要市民化，农民工市民化的人均公共成本约13.1万元，粗略计算，市民化所需公共成本约51万亿元。

资料来源：中国房地产数据研究院搜集整理

附表2 2013年8月全国房地产政策重要事件

日期	重要事件	关键内容
8月8日	国土资源部土地利用司司长廖永林表示房企融资标的未局限于保障性住房	房地产融资标的并未局限在棚户区区和保障性住房范围内，因为在2010年来国务院关于对房企再融资文件中并没有明确规定房企融资标的。目前国土部关于证监局送交的再融资材料审核内容和程序上并无变化。
8月12日	住建部等7部委联合发文提出进行全国重点镇增补调整	此次增补调整的目标是使每个县(市)至少有1个重点发展的建制镇列入全国重点镇，将全国重点镇作为今后各地各有关部门扶持小城镇发展的优先支持对象，将其发展成为既能承接城市产业转移、缓解城市压力，又能服务支持农村、增强农村活力的小城镇建设示范。增补调整名单计划将于2014年4月前公布。
8月19日	上海市住房保障和房屋管理局重申将继续认真贯彻执行限购等政策	从8月19日起至年底，上海市住房保障和房屋管理局将联合上海市工商局，在全市范围内全面开展房地产经纪市场专项治理工作，重点将检查房地产经纪机构执行“限购”等房地产市场调控政策



		的情况，重点查处通过虚构劳动合同，伪造社保、纳税、婚姻证明材料的方式，为交易当事人骗取购房资格等违法违规行为。
8月19日	央行行长周小川称央行已做好存款利率市场化的技术准备	央行已经做好了存款利率市场化在技术和条件上的准备，这个准备可以尽快实现存款利率的市场化。
8月22日	商务部称国务院正式批准设立中国(上海)自由贸易试验区	试验区总面积为28.78平方公里，范围涵盖上海市外高桥保税区、外高桥保税物流园区、洋山保税港区和上海浦东机场综合保税区等4个海关特殊监管区域。试验区将进一步深化改革、加快政府职能转变、积极探索投资管理模式创新、扩大服务业开放、加快转变贸易发展方式、深化金融领域的开放创新、建立与试验区相适应的监管等制度环境等。
8月28日	财政部部长楼继伟作关于今年以来预算执行情况的报告	1-7月，国有土地使用权出让收入20151亿元，增长49.4%；全国地方财政本级收入42080亿元，增长13.5%，主要是前几个月房地产市场成交额大幅增加，带动相关地方税收增加。
8月28日	发改委主任徐绍史、财政部部长楼继伟在全国人大常委会指出下一步财政工作将推进财税体制改革，释放改革红利	下一步要做好清理整合中央对地方专项转移支付工作，分类分步扩大国有资本经营预算实施范围，进一步推进营改增、消费税、房产税、资源税等税制改革；并明确指出扩大个人住房房产税改革试点范围。

附表3 2013年9月全国房地产政策重要事件

日期	重要事件	关键内容
9月2日	郑州房管局召开新闻通气会通告实行限购新政	在郑州未满20周岁的无住房单身人员不允许买房；20周岁以上的限购一套住房以及外来人口3年内不得购房等多项新政。
9月3日	国土资源部新闻处处长谢晖向媒体否认已下发农地使用权流转文件	关于开展农村集体经营性建设用地使用权流转试点工作的指导意见，国土部并没有向地方政府下发过这一文件。虽然目前没有形成最终的指导文件，但其实各地就农村集体建设用地流转的探索已经广泛展开，其中也包括宅基地流转。
9月6日	国土资源部称近日下发通知，要求进一步推进集体土地确权登记发证	各地要通过组织开展农村地籍调查，全面掌握农村范围内每一宗土地的利用类型、数量、分布及权属、界址等产权状况，为当前开展的集体土地确权登记发证工作提供基础支撑，同时为下一步不动产统一登记奠定坚实基础。
9月13日	《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》	要充分发挥市场在资源配置中的基础作用，逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体。逐步放宽限制，鼓励和支持保险资金投资养老服务领域。开展老年人住房反向抵押养老保险试点。
9月25日	国务院总理李克强主持召开国务院常务会议部署进一步加大力度推进保障性安居工程建设	将适当增加中央补助资金，重点支持保障性安居工程特别是已建成保障房的配套设施建设。研究多渠道资金支持保障房建设。国务院将适时对保障性安居工程进行专项督查，促进工程建设顺利推进。
9月25日	国土资源部在北京召开部分地区和城市房地产用地管理和调控座谈会	国土资源部副部长胡存智在讲话中强调，要坚持均衡供地，多措并举，消除地价异常信号，主动作为、引导预期，确保第四季度土地市场平稳健康运行。



9月25日	贵州省人民政府网刊登了国务院批复同意设立贵阳综合保税区的公告	贵阳综合保税区规划面积为 3.01 平方公里，四至范围为：东至都拉乡火石坡，南至环城高速路，西至盐沙线，北至云环路延伸段。贵阳综合保税区的功能和有关税收、外汇政策按照《国务院关于设立洋山保税港区的批复》(国函[2005]54 号)的有关规定执行。
-------	--------------------------------	---

资料来源：中国房地产数据研究院搜集整理