

# 易居研究

## 2010 年第二季度上海 房地产主要事件

## 作者介绍

朱光：上海易居房地产研究院发展研究所 研究员

## 关键词

第二季度 上海房地产 主要事件

## 目录

- 一、四月份主要事件
- 二、五月份主要事件
- 三、六月份主要事件

主 编：李战军

执行主编：朱 光

主 办：房地产发展研究所

印发日期：2010年7月16日

电 话：021-60868898

地 址：上海市广延路383号  
文武大楼5楼

邮 编：200072

Email: zhuguang@ehousechina.com

欢迎投稿 承接研究

# 2010年第二季度上海房地产主要事件

朱光

## 一、四月份主要事件

### 1、沪一、二手房展落幕，下单套数同比微跌

4月11日，为期3天的上海一、二手房交易展示会在上海东亚展览馆举行。此次房展会由市房地产经纪行业协会和房地产时报主办，聚集沪上一线中介代理企业，如上房置换、中原地产、合富置业、汉宇地产、我爱我家、等品牌公司。房展会吸引人流量约6.5万人次，各大品牌中介获得的意向成交约1500套，其中下单的有60套，与去年的约7万人次、意向1600多套和下单66套相比均有小幅下降。

本次房展会上，多数购房者对近期购房信贷政策的改变表示忧虑，有近半数的购房者坦言首套房认定标准的变化给自己的购房决策带来很大影响，首付款比重的提高、贷款利率优惠的减少，让购房者对于信贷政策进一步收紧产生了强烈的预期。为了能够在首付款和信贷优惠方面争取赶上末班车，少数家庭更决定咬牙早买。

对于媒体近期密集讨论的“保有税”，多数购房者坦言还没有太明确的概念，对楼市的影响力也不好作出明确判断，另外也对该税种的征收时间表示迷茫，个人的购房计划还没有因此发生太大改变。

### 2、2010年上海住房供地计划出炉，“保障用地”占七成

4月13日，上海规划和国土资源管理局公布了2010年上海住房供地计划，今年计划供地1100公顷，比去年增加35公顷。值得注意的是，按照此前国土资源部的要求，2010年上海住房供地计划的70%为三类“保障用地”，但并不包括此前业内广泛讨论的“限价”和“公共租赁”住房用地。

据2010年上海住房供地计划，今年上海土地供应量比去年增加约3%；此外，2005-2009年上海平均实际年度住宅供地量约1040公顷，今年1100公顷供地量

比过去 5 年平均值增加约 5.7%。相比北京、天津等地，今年上海住房土地供应量增加并不明显。在 1100 公顷的供地总量中，存量土地以及新增土地各占一半，纯粹的商业住宅类型用地仅为 330 公顷，占总量 30%；带有政府保障性质的“保障性住房”、“棚户区改造”和“自住性中小套型商品房”用地分别为 250 公顷、450 公顷以及 70 公顷，占总量 70%。

具体而言，“保障性住房”用地全部用于建设经济适用房，而“棚户区改造”用地全部用于建设动迁安置房。值得注意的是，70 公顷的“自住性中小套型商品房”用地均用于建设普通类型的中小套商品房，并不包括呼声很高的“限价”和“公共租赁”住房用地。目前 2010 年上海住房供地计划已经出炉，预示上海新一轮土地供应即将开闸。同时，为了限制地价继续大幅上涨，本年度一批土地预告中将执行新的土地出让流程。

### 3、上海最大勾地公告发布，涉及 105 幅地块

4 月 23 日，上海市国有建设用地使用权出让预申请公告“沪预申请告字（2010）第 1 号”在上海土地交易市场正式发布，因涉及 105 幅、505 万平方米商住用地，而成为上海土地交易市场有史以来最大一单“勾地”公告。该公告推出了包括宝山、崇明、闵行、闸北、奉贤、金山、浦东、松江等区的 105 幅商业、住宅用地，涉及出让面积约 505 万平方米，其中，商品住宅地块仅 30 幅，涉及出让面积约 200 万平方米——从地块数量来看，占这个预告的总数三成不到，从预告的面积来看，也只占到整个预告地块规模的四成。

值得关注的是，在上海楼市成交迅速遇冷的现状下，本次“1 号预申请公告”发布的住宅用地中，有不少明星级地块的起始单价仍居高不下。特别是浦东陆家嘴的黄浦江沿岸 E18 地块(9-3)地块，该幅地块东至浦东南路，南至宁阳小区，西至浦明路、建筑交易市场，北至张家浜绿带，距离复兴路隧道浦东入口仅 2 公里，属于陆家嘴黄金地段的边缘。公告信息显示，该幅地块属于近年来豪宅开发商趋之若鹜的高层住宅用地，出让面积 5.4415 万平方米，规划容积率为 2.5，起始价格高达 34.1646 亿元，粗略估算，其起始楼板价高达 25113 元/平方米。

在新一轮房地产市场宏观调控的当下，“增加居住用地有效供应”是此前国务院发布的“10 号文件”中的重要内容之一。所以，此次上海规土局通过市土地

交易市场官方网站推出更大规模的“土地供应预告”，可以说是上海政府在新一轮房地产宏观调控中，向市场显示其希望通过稳定地价进而稳定房价的决心。

#### 4、调控新政出台，上海部分楼盘出现退房现象

新的楼市调控政策出台后，上海楼市出现了立竿见影的效果。近期以改善性需求为主的区域，客户的看盘量明显减少；而以投资性为主的板块，甚至出现了退房的现象。

由于新的贷款政策近期就开始实行，并未像以往那样有一两个星期的缓冲期，所以本市部分区域楼盘的新政效应已经显现。以改善置换为主的宝山共和和闸北大宁板块，新政加重客户的观望心理，上门客明显减少。以投资性为主的板块受到的影响则更大。上海中原统计显示，松江九亭板块已经出现了部分客户因贷款问题选择退房的现象。该公司认为，由于九亭板块的物业六成左右为投资客，受到收紧政策影响明显，目前市场挂牌价和前几天比已经出现 5%左右的下降，业主方面则有了 10%左右的议价空间。同样出现退房的还有古北板块前期热卖的四季晶园、上城等楼盘。

专家表示，由于上海楼市成交客户比例中，约超过 40%的客户来自非本地户籍的公民，因此新政中“对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款”的提法将对投资性购房、甚至跨区域购房子予以沉重打击。而中高端物业受到此次新政出台的影响并不大。根据统计，在信贷新政出台的第一个周末，仅 4 月 16 日、17 日共有 68 笔意向，总金额 40700 万，业主的心态上也没出现大量委托抛盘和跳价等过激反应。这主要是基于二点，一是豪宅客户首付比例本来就不低，多在四到五成；二是豪宅客户本身的资金实力比较强，他们更懂市场趋势。

#### 5、4 月份上海推出 17—23 号土地出让公告

4 月份上海一共发布了 7 个土地出让公告，共计出让 24 幅地块，地块总出让面积达到了 99 万平方米，较上月下跌 27.7%。其中纯居住地块面积约为 4.9 万平方米，较上月大幅下降。工业用地出让面积约为 71.7 万平方米，较上月上涨 30.8%，占总出让面积的 72.4%。

在本月公布的土地出让公告中,第 17 号公告中的新江湾城 C4 地块引人注目,该地块底价为 11.0833 亿。地块东至江湾城路,西至政和路,南至国秀路,北至国浩路,总出让面积为 108091.9 平方米。其中 P1 地块规划为容积率不大于 1.22 的社区服务设施的地块,面积为 12225.5 平方米;P2 地块为商业办公地块,面积 27934.7 平方米,容积率 1.0;P3 地块则为纯住宅地块,占地 67931.7 平方米,容积率也是 1.0。但根据出让文件,参加竞买的单位需支付 5.5 亿的保证金。业内人士认为,这一严苛的门槛要求让那些实力不足的开发商连进场观战的机会都没有。将于 5 月 6 日公开竞买的新江湾城 C4 地块会否给渐趋低迷的土地市场打入一针“强心剂”,对此,业内人士普遍持观望态度。

此外,本月公告中唯一推出的居住用地地块是 21 号公告中的嘉定区江桥镇 E02-1 住宅地块。公告信息显示,该地块东至老横沥河,西至临洮路,南至横沥河,北至老横沥河,地块出让面积约 4.9 万平方米,规划容积率不大于 1.6,建筑密度不大于 35%,挂牌起始价 2.5714 亿元,折合楼板价 3281 元/平方米。

在 2009 年中,随着上海土地市场的不断升温,嘉定区成规模出让的经营性用地人气飙升,区域内住宅用地的成交楼板价更是在大批房地产开发巨头的追捧下频创新高。去年 12 月 25 日,89 号土地公告中的嘉定区南翔镇宝翔路以西、吾尚塘以南地块被上海新城万嘉以 9.536 亿元总价拿下,更创造了 13199 元/平方米的楼板价纪录。而最新推出的这幅嘉定住宅地块能否延续去年同区域住宅地块的行情热度,也属未知数。

## 6、我国掀起新一轮房地产调控风暴,调控力度之大前所未有

进入 4 月中旬以来,为有效遏制房价飞涨,我国政府接连重拳出手,继 4 月 14 日国务院常务会议公布“新国四条”、4 月 15 日国土部公布全年住宅供地计划后,4 月 17 日国务院再度发布“新国十条”,4 月 19 日住建部发布加强房地产市场监管的通知,掀起新一轮楼市调控风暴。新一轮房地产调控新政,涉及面更广、操作性更强、政策组合程度更高。尤其是差别化信贷手段和住房用地供应的面积等政策,都已是最大化的应用,此轮楼市调控政策力度之强为近几年所罕见。

从 17 日国务院会议出台的“新国十条”,以及最近几天官方接连出台的房

地产调控内容可以看出，新一轮房地产调控新政，与最近几年的房地产调控相比，政策力度之大前所未有。首先，差别化的信贷政策手段已是最大化的应用。2007年，房价快速上涨时，二套房首付门槛曾提高到4成，“新国十条”二套房首付门槛提至5成，在房价过快上涨城市三套房甚至完全可以停止发放贷款。其次，“新国十条”中的“限外令”，除了继续严格执行境外人士购房的政策外，对非本地户籍的外地人购房，要求停止发放贷款，显示了调控的空前力度。第三，该政策还首次提出稳定房价和住房保障工作的地方首长问责制，这也是前所未有的。

与此前的房地产调控政策相比，这次调控政策的重心发生了变化，去年底以来的房地产调控政策主要在增加供应，这次政策重心转移到抑制需求。同时，对住房需求更加细分。其中，对首次购买90平方米以下住房的，继续实行房贷优惠政策，而对首次购买90平方米以上住房的首付提至30%；二套房首付5成，贷款利率1.1倍；三套房甚至停止贷款。这次金融信贷手段最大化的应用，显示了中央调控房价过快上涨的决心。

去年底以来，中央的调控措施对房地产市场发挥了一定作用，但由于执行等方面的问题，未达到预期的调控效果，房价地价过快上涨与政府调控初衷相背离，也因此迎来了新一轮的调控措施。此次政府的政策目标，主要是遏制房价过快上涨、调节市场供应结构，而遏制房价地价非理性上涨政策更加尖锐。此次宏观调控措施对未来各地房价的影响程度很难量化，但可以预期的是，该政策将有效抑制投资投机性需求，并通过增加供应、抑制需求，缓解市场供求矛盾，未来一段时间，房价上涨有望回归理性，使房地产市场步入稳定发展轨道。

## **二、五月份主要事件**

### **1、楼市观望割据战升级，上海五一房展会惨淡闭幕**

4月30日-5月3日，为期4天的上海“五一”假日楼市在上海展览中心闭幕。此次房展由上海万耀企龙展览有限公司主办，吸引了约220家开发商参展，数量明显高于去年“五一”房展，但开发商在抢盘上市的同时，面对的却是更为浓重的观望气氛。“冷清”成为买卖双方的一致评价，主办方甚至对记者表示此次没有如往届那样的相关统计数据公布。据相关工作人员透露，本次房展会人流

量少了 1/3，成交量几乎没有。而新浪乐居数据显示，“五一”房展会期间，上海市商品房成交量 500 套，其中住宅仅 65 套，还不足平日里一天的成交量。

作为严厉新政密集打压后开发商的第一次集体亮相，此次“五一”房展无疑成为上海楼市的“风向标”。虽说上海的不少品牌房企和代理机构参展，长三角其他城市的不少项目也来抢滩，但哪怕是排队登记意向的情况也比以往少见，一些非上海本地楼盘更是无人光顾。在业内看来，新政已使楼市震荡压力骤增。此次房展的作用不言而喻，结果显然是又增加了开发商的压力，并将影响市场预期。房展是一个观察和试探的窗口，但基于政策未尽，供应放量的情况下，交易持续冷淡应对的局面在房展后立即缓解的可能性不大。

## 2、沪楼市调控细则拟出台，房产税征收可能先行启动

5 月 14 日，上海市分管金融工作的副市长屠光绍在 2010“金融资”中国股权投资论坛上表示，上海市房地产调控细则和房地产税出台的相关工作正在进行中。在此之前，上海市房管局与市工商联住宅产业商会中数家地产商的会议已传出，房产税或将推迟至下半年出台。

自 5 月以来，有关上海要出台楼市调控细则以及房产税的传闻逐渐弥漫。最先是称上海召开有各区政府和相关主管部门领导参加的通气会，紧锣密鼓地讨论上海楼市调控细则，其中包括房产税征收办法。细则最快将在本月公布，而上海旨在对住房保有环节征税的房产税征收也将在细则出台后正式启动，初步草案将家庭人均面积作为是否征收房产税的重要依据。如果符合征税条件，需按年支付相当于房产值 8‰的房产税；接着又有消息称上海楼市调控细则待定，房产税可能单独出台；之后是上海市房管局相关负责人表示，上海对住房持有环节的房产税如何征收、如何具有可操作性等目前还在研究，具体方案还没有正式确定，而目前上海的调控细则也还在制订过程中。

一旦上海对房产保有环节征税，其对市场的调节作用与另一“杀手锏”物业税相当，但物业税的征收要经过全国人大的批准，并受其他市场因素的制约，因此采取征收住房保有税的方式将有效调节房地产市场。而与物业税相比，房产保有税的征收不仅将完善房地产税收体系，还可以改变地方政府的财政模式，而地

方政府则可以从房地产所有者手中获得税收收入。而对于房产税到底能对抑制房地产投资投机起到多大的效果，仍有待市场进一步检验。

### **3、上海新增规划选址浦东航头等 23 个居住社区基地**

5 月 20 日，在市政府大型居住社区建设推进大会上获悉，在 2009 年启动第一批大型居住社区建设后，上海今年又规划选址浦东航头等 23 个大型居住社区基地。计划明年 10 月底前，基本完成土地储备工作。今年全市新开工保障性住房的总体目标为 1200 万平方米，其中经济适用住房约 400 万平方米，动迁安置房约 800 万平方米。已经开工建设经济适用房，累计 330 万平方米年内有望达到预售条件。

据了解，这 23 个大型居住社区基本覆盖中心区以外的市郊地区，基地建设用地约 105 平方公里左右，可开发住宅用地面积约 40 平方公里左右，预计可建设住宅约 8000 万平方米左右，约 120 万套左右。通过经济适用房、动迁配套商品房、廉租房、公共租赁屋、中小套型普通商品房等不同类型的住房建设，进一步扩大受益面，满足各层次的住房需求。

近年来，部分地区的房价上涨较快，增加了居民的购房压力。为此，中央决定实施保障性安居工程，要求各地区、各有关部门切实增加保障性住房和普通商品住房有效供给。加快大型居住社区建设，是上海市委、市政府贯彻中央决策部署，落实保障性安居工程的重要举措，也是健全本市分层次、多渠道、成系统的住房保障体系的重要内容。大型居住社区土地储备工作是确保大型居住社区建设有序推进的基础和关键。面对过快上涨的房价，除严厉打击投资、投机购房需求外，加快土地储备，真正建立起一个实质性的、能够切实调控房地产市场的“蓄水车”就显得格外重要。

### **4、上海迪士尼完成 99%动迁量，安置房基地开工**

5 月 29 日，上海市浦东新区 A1 项目（迪士尼项目）动迁安置房基地正式开工建设，标志着迪士尼项目进入新的建设阶段。A1 项目动迁安置房基地位于上海浦东川沙新镇规划新市镇城南社区内，总用地面积 32.4 万平方米，总建筑面积

66 万平方米，其中住宅面积 55 万平方米，住宅总套数 6500 余套，预计 2012 年 8 月建成交付使用。

据浦东新区建设交通委负责人介绍，A1 项目将用于安置因上海迪士尼项目而动迁的居民，小区建设不仅坚持“高起点规划、高水平设计、高质量施工、高标准管理”，还配有幼儿园、小学、初中及老年活动中心等公共配套设施。此前，浦东新区区长姜樑表示，迪斯尼项目动迁进展顺利，现在的最新进展是上海迪士尼项目已完成 99% 的动迁量，有望在今年 6 月底前提前交地。动迁安置房建设对于做好动迁安置十分重大。针对以前动迁安置房出现的不能如期入驻的问题，浦东新区已经引起高度重视。

## 5、5 月份上海推出 24—31 号土地出让公告

5 月份上海一共发布了 8 个土地出让公告，共计出让 29 幅地块，地块总出让面积达到了 96 万平方米，较上月微降。其中纯居住地块面积约为 12.4 万平方米，较上月大幅上升，主要是 30 号公告中含一幅 5 万平方米的配套商品房用地。工业用地出让面积约为 81.9 万平方米，较上月上涨 14.2%，占总出让面积的 85.3%。

在本月公布的土地出让公告中，第 25 号公告中的青浦区工业园区岛区西侧地块因其 7.3 万平方米的出让面积而较受人关注，该地块东至中大盈港，南至清河湾路，西至漕盈路，北至胡渡浜，规划容积率为 1.2-1.8。土地招拍挂底价约为 3 亿元。在此前的 3 月 30 日，青浦区工业园区曾举办“沁园湖”地块推介会，吸引到 60 多家房地产企业济济一堂。这一板块推出的 5 幅用地包括商办、娱乐及住宅等各项功能。当时按照计划，位于中心人工湖的岛区西侧地块将于 4 月份挂牌。由于地块形状呈“7 字”，因此在产品打造方面仍有一定难度。但在当时，在场的不少开发商仍然对该幅地块“食指大动”。可见，以该地块 2000 多元的起始楼面地价看，必将吸引不少有实力的开发商参与竞逐。

本月 25 日，上海今年“第 1 号国有建设用地使用权出让预申请公告”的第一轮推介会也告一段落。这 105 幅的土地出让底价总额为 465 亿元，出让保证金总额约 23 亿元。此次推介会是 4 月 23 日发布公告，从 5 月 18 日开始推介仅一周时间，却已经有 17 幅土地发布公告将出让活动延期，或者干脆直接终止。受到楼市调控政策、行业回调预期，以及开发商纷纷观望、拿地谨慎的影响，这场原本

被期待的土地盛宴如今遭到冷落。此前，业界分析，上海之所以密集推出土地，旨在加大市场供应，借此平抑地价。在此之前的多个推介会上，大部分开发商表示，主要是去“看风向”、打探后市走向，并希望能够有机会买到便宜的土地，而真正志在必得的开发商已经难觅，这使得地块出让方对于后市也表现得更加谨慎。

## 6、央行决定 10 日起上调存款准备金率 0.5 个百分点

5 月 2 日，央行公告决定从 2010 年 5 月 10 日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，农村信用社、村镇银行暂不上调。目前，大型金融机构的存款准备金率为 16.5%，此次上调后达到 17%。农村信用社、村镇银行维持原来的 13.5%。

存款准备金率的上调并不代表减少加息的可能性，反而可能是货币政策方向调整的信号。此前，业内讨论过央行将动用数量型工具还是价格型工具，更多的判断是将首先动用数量型工具。央行最终首先采用了上调存款准备金率，直接抽走了市场流动性。这也是预料中的，从各种迹象看，货币政策方向已经调整了。上调存款准备金率是管理通胀预期，不是加息，而上调存款准备金率，市场振荡会小一些。而从房地产方面来说，上调存款准备金率对房产价格影响不大。

## 7、国税总局发通知，明确房企所得税征缴

近日，国家税务总局下发了《关于房地产开发企业开发产品完工条件确认问题的通知》（以下简称《通知》），对房地产企业的所得税征缴问题进行了明确。

《通知》指出，房地产开发企业建造、开发的开发产品，无论工程质量是否通过验收合格，或是否办理完工（竣工）备案手续以及会计决算手续，当企业开始办理开发产品交付手续（包括入住手续）、或已开始实际投入使用时，为开发产品开始投入使用，应视为开发产品已经完工。《通知》要求，房地产开发企业应按规定及时结算开发产品计税成本，并计算企业当年度应纳税所得额。有税务专家分析认为，房地产企业的项目完工条件得到明确后，将使得这一税收漏洞得以堵塞。

关于房地产企业的所得税征收问题，曾有业内人士指出了造成普遍征管难这一情况的“十大现象”，即隐匿预收房款、隐瞒销售收入、延迟结转收入、成本费用支出不实、人为多结转销售成本、混淆期间费用和开发成本、财务核算欠规范、视同销售行为不确认收入、利用关联关系转移利润、依法纳税意识不强等。其中的延迟结转收入，便是指大多数开发企业都以办理竣工决算为收入结转的时点，通过延迟办理竣工决算拖延收入结转的时间。部分开发企业以款项收齐开具正式发票为结转收入的时点，收入确认由企业人为控制，这两种做法在房地产企业较为普遍。这一文件的下发，主要还是在于加强税收管理，同时与当前的房地产管控政策也有一定关联。

## 8、国税总局通知，规范土地增值税清算

5月26日，国税总局发布通知，明确土地增值税清算过程中若干计税问题。《通知》指出，土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，要按照发票金额来确认收入；未开具发票或未全额开具发票的，以销售合同的售房金额及其他收益确认收入。若销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。

为了减少开发商通过虚报开发费用等方式来避税的空间，《通知》明确，开发企业财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额；不能提供金融机构证明的，开发费用按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。其他房地产开发费用，按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%以内计算扣除。全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。此外，《通知》还明确了质量保证金、安置房费用、土地闲置费、契税等税费的扣除问题。《通知》最后指出，纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。

国家通过土地增值税清算来调控房地产市场的思路日渐明晰。在“新国十条”和各地细则均提及要加大土地增值税清算力度之后，国家税务总局此次发布《通知》后，土地增值税将和土地、信贷等方面的政策措施一起，形成房地产调

控的“组合拳”。从近几年看，土地增值税没有真正清算，作为调控房地产市场的重要税收工具，在此轮调控中，如果严格执行土地增值税清算政策，对房地产开发企业带来巨大影响。但这几年土地增值税并没有真正的清算过，此次清算政策能否真正执行，还要看各地的执行力度。

### 三、六月份主要事件

#### 1、上海公共租赁住房方案征求意见稿发布

6月3日，上海市住房保障和房屋管理局发布《上海市发展公共租赁住房的实施意见（征求意见稿）》，宣布将正式推出公共租赁住房，并将住房保障覆盖面从城镇户籍人口扩大至有基本稳定工作的城市常住人口。

根据《实施意见》，上海将通过一批专业运营机构，以市场机制运营，向包括非沪籍人口的上海常驻居民提供公共租赁住房。价格将略低于商品房租赁的市场水平。同时支持有条件单位（包括各类经济和产业园区）利用自用土地发展公共租赁住房，即单位租赁房。另外，运营机构可与农村集体经济组织合作，利用农村建设用地建设公租房。

从公租房方案来看，上海并未像重庆一样公布明确的公租房量化指标，也没有明确公租房体系建设的资金来源。对公租房的运营主体，方案中称“区县政府按属地化管理原则负责本辖区公共租赁住房建设、筹集和供应管理。”具体平台是组织扶持一批“专业机构”，按《公司法》组建，采取市场化运作，以保本微利为目标。政府可投资入股运营机构，入股方式可以是土地出让金及行政事业性收费方面给予减免，作价入股，也可以提供土地房产等，其中低于市场价的部分可以折价入股。

业界认为，作为配套措施之一，公租房方案亮相意味着上海楼市调控细则逐步浮出水面。该方案也有为房产税“打前锋”的意味，因为一旦开征房产税，可能会使部分出租房持有者抛售房产，或因成本增加将税费转嫁给租客，影响到市场稳定。而发展公共租赁住房可以对此形成缓冲。

## 2、SOHO 中国 22.5 亿元收购外滩第一排黄金宝地

6 月 11 日，SOHO 中国宣布收购外滩 204 地块。总收购代价约为人民币 22.5 亿元（包含拟承接的债务）。收购完成后，公司将持有国鼎公司 90% 股权，并间接持有项目公司 61.5% 的股权。

外滩 204 地块位于永安路以东、新永安路以南、中山东二路以西、新开河路及人民路以北处，位于著名的“万国建筑博览群”——外滩核心段南端，毗邻上海最知名的景点城隍庙，地处外滩立体交通枢纽及游艇码头旁，具有极为成熟和活跃的商业氛围。项目所处区域周边基础设施完善，交通四通八达。外滩 204 地块目前已全部拆迁完毕，并已取得国有土地使用权证。据了解，项目总占地面积约 22462 平方米。土地可用作商业、金融、办公、酒店等用途。项目的规划总建筑面积约为 189000 平方米，其中地上建筑面积约为 112312 平方米。此次公司收购的国鼎公司享有的地上面积约为 69000 平方米，地下商业面积约为 12000 平方米，库房、车位等设施的面积为 50000 平方米。该地块是外滩过去 60 年间唯一的整体新建项目，也将是最后一个新建项目。

外滩是上海市区内人流量及游客数量最多的地区，汇集着全世界最高端的金融、商业和餐饮品牌。该地区的商业物业具有极高的租金回报率和巨大的升值潜力。SOHO 中国此次行动无疑是看准了上海未来发展所蕴含的巨大商机，显示了公司立足上海的决心。

## 3、陆家嘴金融城东扩，将再造“小陆家嘴”

6 月 22 日从浦东新区金融服务局获悉，陆家嘴金融城东扩将有新进展，“十二五”期间，浦东将释放出 350 万平方米的空间容量，用于打造适合金融机构办公的场所，规模相当于再造一个“小陆家嘴”。

据透露，未来陆家嘴的东扩将按照“一道三区两板块”的布局进行规划，“十二五”期间，在陆家嘴金融贸易区将有 10 个重大项目开工建设或者竣工建成，合计将令该地区商务楼宇面积增加 300 万至 350 万平方米，其中 80% 为金融机构办公用楼宇，20% 为配套商场和酒店等。相当于目前小陆家嘴核心区商务楼宇存量的 80% 至 90%。其中，“一道三区”是指以世纪大道为轴线，次第展开三个核心区。这三个核心区从西至东依次为：小陆家嘴核心区、竹园商贸区和花木行政

文化中心区。“两板块”则包括综合性商务区板块和航运金融集聚区板块。前者位于龙阳路交通枢纽处，主要提供商务办公楼宇。根据新区“十二五”规划，这里将建设成为一个可与小陆家嘴匹敌的全新的高档商务办公和商业中心。另外，浦东正在洋泾地区筹划建立航运金融集聚区板块。

自国务院去年4月正式颁布相关文件，首次从国家层面对上海国际金融中心建设进行全面部署以来，上海金融中心建设迈入了“全面提速”的新时期。此次陆家嘴金融城东扩新规划的推出更具操作性，其最大的不同在于目光有所延伸，明确了龙阳路综合性商务区建设和4个支撑区域的建设。这就将陆家嘴金融城的概念进行了进一步的阐述，使之真正成为上海“国际金融中心”建设的主阵地。

#### 4、上海个人购买经适房贷款实施细则出台

6月29日，上海市公积金管理中心发布《上海市住房公积金个人购买经济适用住房贷款实施细则》。根据细则，即使是拥有有限产权的经济适用房，也可以通过上海市公积金管理中心获得公积金贷款。

实施细则显示，贷款额度是根据购买经济适用住房家庭的产权人以及经济适用住房共同申请人，可分别计算住房公积金可贷额度后累加确定。其计算公式为：借款人、共同借款人计算住房公积金月缴存额的工资基数×规定比例（0.5）×12个月×贷款期限。不过依然要满足首付款比例不得低于20%、每户家庭最高贷款限额为60万元、若有补充住房公积金的，每户家庭可再增加20万元贷款额度的要求。

同时，与本市购买一般商品住房公积金贷款相比较，该细则通过扩大共同借款人范围、扩大借款家庭的补充还款渠道，来提高购买经适房家庭的筹款能力，并切实减轻经适房借款家庭的还款负担。上海此次经适房贷款细则的出台，对于经适房购买群体起到了很好的保障作用，对于住房保障体系的进一步完善也起到了促进作用。

#### 5、6月份上海推出32—39号土地出让公告

6月份上海一共发布了8个土地出让公告，共计出让30幅地块，地块总出让面积达到了116万平方米，较上月上涨20.8%。其中纯居住地块面积约为14.2万

平方米,较上月上涨 14.5%。工业用地出让面积约为 86 万平方米,较上月微涨 5%,本月工业用地占比有所下降,占总出让面积的比例为 74.1%。

6 月份上海出让的住宅用地共有 4 幅,除去两幅配套商品房用地外,住宅用地主要集中在闸北区 456 街坊以及 279 街坊。33 号公告中的闸北区 456 街坊东至高平路,西至沪太支路,南至江场西路,北至走马塘、宝山污水泵站管理所。出让面积为 8.2 万平方米,规划容积率不大于 1.6。

近期住宅用地供应趋冷主要是巨量土地库存的消化以及 2010 年上海土地供应总量的满足。一方面,自 2009 年下半年以来开发商疯狂吃进的土地尚待开发,而今年 5、6 月受新政影响销售不力,开发商在宅地市场的消化能力是否减弱是出让方需要考虑的问题,另一方面,4 月上海 105 幅预告公告经营性用地 60%遭遇零申请,后市既要完成全年供地计划,又要避免地价不理想,对于供应方来说,如何选择合适的时间节点来说也是一个考验。

## **6、国税总局划定土地增值税预征下限,上海不低于 2%**

6 月 3 日,国税总局发布《关于加强土地增值税征管工作的通知》(下称《通知》),根据《通知》,除保障性住房外,东部地区省份预征率不得低于 2%,中部和东北地区省份不得低于 1.5%,西部地区省份不得低于 1%,各地要根据不同类型房地产确定适当的预征率(地区的划分按照国务院有关文件的规定执行)。对尚未预征或暂缓预征的地区,应切实按照税收法律法规开展预征。

所谓土地增值税预征,是指纳税人在项目全部竣工结算前取得的收入,由于涉及成本确定或其他原因而无法据以计算土地增值税的属于土地增值税“预征范围”。目前,上海土地增值税按照销售收入的 1%预征,而深圳地区 2008 年才从 0.5%提高至 1%。按规定,上海的税率必定会调整至不低于 2%,即使以 2%底线计算,也等于税率增加了一倍。

粗略计算,增加 1%的预征额可能导致房企 5%的净利润损失。在目前利润普遍降低的情况下,以单个项目而言,税率变化最多可能影响到净利润总额的 30%。可见,此次土地增值税预征下限的划定,对于房地产业特别是房地产企业的影响是又会带来较大的影响,显示了国家清算房地产业暴利行为的决心。

## 7、三部门明确二套房认定标准，政策效果仍存疑

6月5日，住建部、中国人民银行及银监会联合发布《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》，对贷款申请人的第二套住房认定标准做出明确规定：二套房的认定在以家庭为单位的基础上，执行“认房又认贷”的严厉政策。通知规定，商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数，应依据拟购房家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。

二套房认定标准经历了一个“以个人贷款记录为标准→以家庭贷款记录为标准→标准‘松绑’→以家庭为单位、既以贷款记录为标准，又以房屋数量为标准”逐渐严厉的认定过程。此前银行一般通过银行内部的征信系统来认定购房者是否有过贷款购房的记录以及贷款是否还清等，其认定基础为认贷不认房，并不涉及购房者通过贷款以外的方式购买的房屋。而此次新标准明确提出金融机构在认定二套房时可查询房屋登记信息系统数据，弥补了银行征信系统无法显示购房者房屋拥有情况的不足。

二套房新认定标准的实际执行效果取决于全国房屋登记信息系统的完善速度与程度。目前各地房屋登记信息系统的发展情况不一，北京等城市已完成全市登记信息的统一查询，而部分二线城市则还未实现房屋信息的全市联网和统一查询；全国各地的房屋登记系统尚未实现城市与城市间的联网，银行无法查询购房人在异地置业的情况，政策漏洞依然存在。由于认定新标准的执行有赖于“购房所在地房屋登记信息系统”，登记系统的全国全面联网是保证此次新标准得以良好执行的最重要基础。因此，新认定标准在执行过程中仍将面对部分城市难以查清跨区房产、全国范围难以查清异地房产的情况。此外，民政婚姻登记系统、常住地与户口所在地登记系统等尚未与房屋登记系统、银行资信系统等实现交互查询功能，人户分离及婚姻状况确认不便等问题的存在，也加大了认定第二套住房的难度。

## 8、国家六部门联合部署住房保障规划编制

为贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10号)精神，加快保障性安居工程建设，2010年6月11日住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、农业部、国家林业局联合印发《关

于做好住房保障规划编制的通知》，部署 2010-2012 年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划编制工作。

《通知》明确了规划编制的重点。一是着力解决低收入家庭住房困难问题。力争到 2012 年末，基本解决 1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题，力争到“十二五”期末，人均住房建筑面积 13 平方米以下低收入住房困难家庭基本得到保障。二是努力解决中等偏下收入家庭住房困难。要加快建设公共租赁住房、限价商品住房，着力解决新就业职工、进城务工人员等中等偏下收入家庭的住房困难。三是积极推进各类棚户区改造和旧住宅区综合整治。全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，继续推进中央下放地方煤矿棚户区改造、国有林区棚户区和国有林场危旧房改造、国有垦区危房改造。到 2013 年末，基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造。四是建立和完善住房保障政策、技术支撑体系。加快住房保障立法，依法强化各级政府的住房保障责任，健全组织机构、政策、技术支撑体系，加快推进信息化建设。

《通知》明确了规划组成、编制期限、编制单位、编制范围，对规划文本和重点指标做出了规定。要求规划分国家、省、市（地、州、盟）、县四级，逐级汇总编制。《通知》要求，实行规划逐级上报、逐级审查制度，上级规划编制部门要会同有关部门对下级规划进行审查。省级 2010-2012 年保障性住房建设规划要确保于 2010 年 6 月 30 日前上报住房城乡建设部等部门。各级 2010-2012 年保障性住房建设规划要确保于 2010 年 7 月底前向全社会公布。各级“十二五”住房保障规划要确保于 2010 年 9 月底前编制完成。

## 9、住建部等七部门发布公租房指导意见

6 月 12 日由住房城乡建设部等 7 部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》正式对外发布。

《意见》要求，新建公共租赁住房主要满足基本居住需求，成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制在 60 平方米以下。公共租赁住房的供应范围和供应对象的收入线标准、住房困难条件和租金水平，由市、县人民政府确定。已享受廉租住房实物配租和经济适用住房政策的家庭，不得承租公共租赁住房。此外，《意见》还要求，公共租赁住房出租人与承租人应当签订书面租赁合同，合

同期限一般为 3 至 5 年，合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。《意见》明确，发展公共租赁住房实行省级人民政府负总责、市县人民政府抓落实的责任制。对存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，要依法依规严肃追究相关单位和人员的责任。

《意见》的出台，主要旨在解决我国城市中等偏低收入家庭住房困难问题，解决这部分人的住房困难是各级政府的责任。当前，如果全部依靠扩大廉租住房、经济适用住房覆盖面，一方面财政无力承受；另一方面，部分中等偏低收入群体随着收入增长，几年后将具备通过市场解决住房的支付能力，对政府保障的需求是阶段性的。因此，大力发展公共租赁住房，是解决中等偏低收入家庭住房困难的有效途径。