（上接A45版）

人的控股股东。首开集团概况如下：

公司名称：北京首都开发控股（集团）有限公司

法定代表人：刘希模

设立日期：2006年11月22日

注册资本：133,000万元

注册地址：北京市西城区三里河三区52号楼

经营范围：许可经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下项目限分支机构经营：住宿、餐饮。一般经营项目：企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

首开集团系由北京城市开发集团有限责任公司、天鸿集团合并组建成立的国有独资公司，以商品房开发、工程代建业务、持有型物业和物业管理为主营业务的北京市属国有大型企业集团。2009年3月31日，北京市国资委将首开集团划转至北京市国资委组建的全民所有制企业北京国有资本经营管理中心。

截至2014年12月31日，首开集团经审计的资产总额为1,172.70亿元，其中流动资产1,050.08亿元；负债总额为980.17亿元；所有者权益合计19253亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计115.47亿元。2014年度，首开集团实现营业收入234.24亿元，营业利润38.18亿元，净利润28.64亿元，归属母公司的净利润18.16亿元。

截至2015年3月31日，首开集团持有的发行人股份不存在被质押或被司法冻结的情形。

（二）发行人实际控制人情况介绍

截至2015年3月31日，发行人的实际控制人为北京市国资委。

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至2015年3月31日，发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系如下图所示。

图3-2 发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系图

二、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表3-6 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取薪酬
董事						
潘利群	董事长、党委书记	男	52	2012年11月22日	2015年11月21日	是
杨文侃	董事、总经理	男	57	2012年11月22日	2015年11月21日	否
王明	董事	男	60	2012年11月22日	2015年11月21日	是
潘文	董事	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日	是
阮庆革	董事	男	45	2012年11月22日	2015年11月21日	是
孙茂竹	独立董事	男	56	2012年11月22日	2015年11月21日	否
刘守豹	独立董事	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	否
王德勇	独立董事	男	41	2012年11月22日	2015年11月21日	否
梁积江	独立董事	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日	否
监事						
胡仕林	监事会主席	男	58	2012年11月22日	2015年11月21日	是
秘勇	监事	男	45	2012年11月22日	2015年11月21日	是
杨昕	监事	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	否
刘文龙	职工监事	男	59	2012年11月22日	2015年11月21日	否
郭士友	职工监事	男	57	2012年11月22日	2015年11月21日	否
姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取薪酬
高级管理人员						
杨文侃	总经理	男	57	2012年11月22日	2015年11月21日	否
潘刚升	副总经理	男	54	2012年11月22日	2015年11月21日	否
赵龙节	副总经理	男	44	2012年11月22日	2015年11月21日	否
刘安	副总经理	男	50	2012年11月22日	2015年11月21日	否
田萌	副总经理	女	46	2012年11月22日	2015年11月21日	否
胡瑞深	总工程师	男	50	2012年11月22日	2015年11月21日	否
王宏伟	总经济师	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	否
邢宝华	财务总监	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日	否
王怡	董事会秘书	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	否

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

潘利群，董事长

男，汉族，1963年9月出生，中共党员，研究生学历，2005年2月至2010年4月，先后任北京城建集团有限责任公司副总经理、北京市经济管理职业学院院长、北京市国资委党校校长。2010年4月至2010年8月任首开集团党委副书记、董事、总经理，2010年8月起任首开集团党委副书记、副董事长、总经理。2010年8月起，任公司董事，2012年10月起，兼任公司党委书记。2015年4月7日起，担任公司董事长。

杨文侃，董事、总经理

男，回族，1957年10月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2005年至2008年2月，任首开集团总会计师。2006年11月至2008年2月，担任首开集团副总经理。2008年2月起，任公司董事、副总经理、财务总监。2010年9月起，不再兼任公司财务总监。2012年8月-11月，代行公司总经理职责。2012年11月至今，任公司总经理。2014年3月至今，兼任首开集团董事。

王 明，董事

男，汉族，1956年1月出生，中共党员，大专学历，助理工程师。2005年10月至2008年4月，任首开集团副总经理。2008年2月至2010年8月，任公司副总经理。2010年8月起，任首开集团副总经理。2008年2月起任公司董事。

潘 文，董事

男，汉族，1963年4月出生，中共党员，工商管理硕士，高级工程师。2006年1月至2008年3月，任首开集团总经理助理，2008年3月至2011年9月，任公司副总经理。2011年9月起，任首开集团副总经理。

阮庆革，董事

男，汉族，1969年10月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。2006年4月起，任首开集团资产管理部经理。2008年3月起，任首开集团副总经济师兼资产管理部经理。2011年9月起，任首开集团总经济师。2012年11月起任公司董事。

孙茂竹，独立董事

男，汉族，1959年2月出生，中共党员，研究生学历，注册会计师。中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师，中国会计学会管理会计专业委员会委员。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任、中国人民大学商学院党委副书记。

刘守豹，独立董事

男，汉族，1967年1月出生，中共党员，经济法硕士，民商法博士。1996年12月起任北京普华律师事务所主任。

王德勇，独立董事

男，汉族，1974年11月出生，中共党员，研究生学历，长江商学院EMBA。2004年7月至2008年12月任中信证券股份有限公司研究部董事、房地产行业首席分析师。2010年起，任北京东方兴业投资有限公司董事长。

梁积江，独立董事

男，汉族，1964年8月出生，中共党员，管理科学与工程博士。2003年至2004年，任中央民族大学经管系副教授；2004年起，任中央民族大学经管学院教授、副院长。

2、监事

胡仕林，监事会主席

男，汉族，1956年7月出生，中共党员，研究生学历，高级政工师。2005年10月至今任首开集团党委常委、纪委书记。2008年2月起，兼任公司党委副书记，纪委书记，监事会主席。

秘 勇，监事

男，汉族，1970年9月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2009年3月至2010年4月，任北京市国有企业监事会主席助理（挂职）。2010年4月至2010年6月，负责北京城建集团有限责任公司财务专项工作。2010年6月至今，任首都集团财务总监。2010年8月至今任公司监事。

杨 昕，监事

男，汉族，1966年4月出生，中共党员，第一学历大学本科，在职研究生学历，经济师。2002年10月至2010年6月，任财政部驻北京市财政监察专员办事处主任科员、副处长、正处级副处长。2010年6月至今任北京市国有企业监事会专职监事。

刘文龙，职工监事

男，汉族，1958年7月出生，中共党员，大学本科学历，政工师。2008年3月至今任公司党群工作部副部长，2008年6月至今任公司职工监事。

郭士友，职工监事

男，汉族，1956年12月出生，中共党员，大学本科学历，助理经济师。2008年3月起任公司监事室负责人。2011年11月起任公司纪检监察部部长。2010年8月至今任公司职工监事。

3、其他高级管理人员

杨文侃，董事、总经理

具体见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历”中“1、董事”。

潘刚升，副总经理

男，汉族，1960年10月出生，中共党员，硕士研究生学历，国际注册商业房地产投资师。曾任北京天鸿集团公司副总经理，首开集团副总经理，现任公司副总经理。

赵龙节，副总经理

男，汉族，1970年9月出生，中共党员，经济学博士学位，高级经济师。曾任北京天鸿集团公司人力资源部经理，首开集团人力资源部经理，现任公司副总经理。

刘 安，副总经理

男，汉族，1965年11月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾任北京首开亿信置业股份有限公司党总支书记、董事长、总经理。现任公司副总经理。

田 萌，副总经理

女，汉族，1968年9月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。1968年9月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。曾任公司成本合约部经理、项目管理部经理、同信分公司总经理。现任公司副总经理。

胡瑞深，总工程师

男，汉族，1965年3月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位，教授级高级工程师。曾任北京天鸿集团公司总工程师，首开集团总工程师，现任公司总工程师。

王宏伟，总经济师

男，汉族，1966年11月出生，中共党员，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师，高级经济师。曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师，首开集团总规划师，现任公司总经济师。

邢宝华，财务总监

男，汉族，1964年11月出生，中共党员，博士研究生学历，高级会计师。曾任天鸿宝业公司财务总监、渤海分公司财务总监。现任公司财务总监。

王 怡，董事会秘书

男，汉族，1967年2月出生，工商管理硕士，高级经济师。曾任北京天鸿集团公司计划财务部经理，首开集团投行业务部经理，现任公司董事会秘书。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

1、在股东单位任职情况

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况如下表所示：

表3-7 发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位兼职情况

姓 名	兼任单位名称	在股东单位担任的职务	任职期限
潘利群	首开集团	副董事长、总经理	2010年4月1日至今
杨文侃	首开集团	董 事	2014年3月24日至今
王 明	首开集团	副总经理	2010年8月23日至今
潘 文	首开集团	副总经理	2011年9月5日至今
阮庆革	首开集团	总经济师	2011年9月5日至今
胡仕林	首开集团	董 事	2005年10月21日至今
秘 勇	首开集团	财务总监	2010年6月1日至今
潘刚升	美都控股	副董事长	2010年7月12日至今

2、在其他单位任职情况

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下表所示：

表3-8 发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

姓 名	兼职单位名称	在其他单位担任的职务
潘利群	国奥投资发展有限公司	董 事
	北京首城置业有限公司	董 事
杨文侃	北京发展大厦有限公司	董事长
	北京首城置业有限公司	董 事
	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董 事
王 明	北京集善首开健康科技发展有限公司	董 事
	北京城市铁路股份有限公司	董 事
	国奥投资发展有限公司	董 事
潘 文	首开控股(国际)有限公司	董事长
阮庆革	北京首开天鸿集团有限公司	董事长
	首开控股(国际)有限公司	董 事
	北京宝晟庄房股份有限公司	董 事
	海南天鸿投资控股有限公司	董 事
	海南海景乐园国际有限公司	董 事
	澳大利亚澳宝股份有限公司	董 事
	澳宝(西澳)股份有限公司	董 事
	澳宝(新州)股份有限公司	董 事
	北京华德房地产有限公司	董 事
胡仕林	国奥投资发展有限公司	董 事
	京澳有限公司	监 事
秘勇	首开控股(国际)有限公司	董 事
潘刚升	北京华德房产有限公司	董 事
	海南天鸿投资控股有限公司	董事长
	海南海景乐园国际有限公司	董事长
	中碧投资有限公司	董 事
	中碧国际投资有限公司	董 事
	荷兰阿姆斯宝有限责任公司	董 事
	南财有限公司	董 事
刘 安	北京世安住房股份有限公司	董事长
赵龙节	首开集团培训中心	法定代表人
田 萌	北京邵泰房地产开发有限公司	董 事
孙茂竹	中国人民大学商学院	财务与金融系教授
	中国会计学会管理会计专业委员会	委 员
	北京城建设计发展集团股份有限公司	独立董事
	洛阳轴研科技股份有限公司	独立董事
	华润元大基金管理有限公司	独立董事
刘守豹	北京普华律师事务所	主任
	中视传媒股份有限公司	独立董事
王德勇	北京东方兴业投资有限公司	董事长
	安徽水利开发股份有限公司	独立董事
梁积江	中央民族大学经管学院	教授

（四）董事、监事、高级管理人员薪酬情况

发行人董事、监事、高级管理人员2014年在公司领取薪酬的情况如下表所示：

表3-9 发行人董事、监事、高级管理人员2014年在公司领取薪酬的情况

姓 名	职 务	性 别	2014年从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位领取薪酬
董 事				
刘希模	董事长	男	0.00	是
潘利群	副董事长、党委书记	男	0.00	是
杨文侃	董事、总经理	男	159.88	否
王 明	董 事	男	0.00	是
潘 文	董 事	男	0.00	是
阮庆革	董 事	男	0.00	是
王爱明	董 事	男	0.00	否
孙茂竹	独立董事	男	6.50	否
刘守豹	独立董事	男	6.50	否
王德勇	独立董事	男	6.50	否
梁积江	独立董事	男	6.50	否
监 事				
胡仕林	监事会主席	男	0.00	是
秘 勇	监 事	男	0.00	是
杨 昕	监 事	男	0.00	否
刘文龙	职工监事	男	65.72	否
郭士友	职工监事	男	49.48	否
高级管理人员				
杨文侃	总经理	男	159.88	否
潘刚升	副总经理	男	123.36	否
赵龙节	副总经理	男	131.04	否
刘 安	副总经理	男	122.30	否
田 萌	副总经理	女	135.25	否
胡瑞深	总工程师	男	129.35	否
王宏伟	总经济师	男	129.34	否
邢宝华	财务总监	男	129.45	否
王 怡	董事会秘书	男	123.36	否

注1：刘希模已于2015年4月辞去公司董事长职务，由潘利群担任公司董事长。

注2：王爱明已于2014年12月辞去公司董事职务。

（五）董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员持有公司股票情况如下表所示：

表3-10 发行人董事、监事、高级管理人员持有公司股票情况

姓 名	职 务	持股数(股)
王 怡	董事会秘书	14,449

截至2015年3月31日，发行人其他董事、监事、高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员所持有的公司股票不存在质押或冻结的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员离职后半年内，不得转让其所持有的公司股票，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股票总数的25%。

截至2015年3月31日，发行人董事、监事、高级管理人员均未直接持有本公司债券。

六、发行人主营业务基本情况

发行人以房地产开发销售为主营业务，目前主要集中于北京、苏州、扬州、福州、厦门、太原等十余个城市。

（一）房地产行业概况

1、发展概况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2002-2013年，全国房地产开发投资完成额从7,790.92亿元提高到86,013.38亿元，年均增长率为24.53%；同期，全国商品房竣工面积从32,522.81万平方米增加至2013年的101,434.99万平方米，年均增长率为12.05%；全国商品房销售面积从24,989.27万平方米上升至130,550.59万平方米，年均增长率为17.99%。

2000年以来我国房地产行业发展概况如下：

（1）2000年至2007年

国家统计局的数据显示，2000-2007年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持20%以上的增长速度。2004年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过30%。经过2005年短暂回落后，2006年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006年为19,382亿元，同比增长21.80%，2007年为25,280亿元，同比增长30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007年，全国商品房销售面积从16,984.16万平方米增加至77,354.72万平方米，年均增长率达24.18%；商品房销售金额从3,572.00亿元上升至29,889.12亿元，年均增长率达35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（2）2008年

2008年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓加之2007年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008年全国商品房销售面积为65,969.83万平方米，同比下降14.72%；商品房销售金额为25,068.18亿元，同比回落16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008年，全国房地产开发投资完成额为31,203.20亿元，同比增长23.39%，较上年同期回落6.81个百分点。

2008年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

（3）2009年

2008年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜，国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着2008年密集出台的稳定房地产市场政策在2009年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在2009年均出现大幅回升。2009年，全国商品房销售面积达到94,755.00万平方米，同比大幅增长43.63%；商品房销售金额达到44,395.17亿元，同比增长76.94%。

2009年12月9日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

（4）2010年至今

2010年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由2010年的10.56%下降至2012年的1.77%；同期商品房销售金额增速也由2010年的18.86%回落至2012年的10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012年，房地产开发完成投资额同比增速分别为33.16%、28.06%和16.19%。

2013年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013年，全国商品房销售面积为130,550.59万平方米，同比增加17.29%；商品房销售金额为81,428.28亿元，同比上升26.33%。随着国民经济的快速增长、城市化进程的加快、土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪进一步上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014年度，全国商品房销售面积为120,648.54万平方米，同比回落7.58%；商品房销售金额为76,292.41亿元，同比回落6.31%。2014年4月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014年9月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014年11月和2015年3月，人民银行分两次公告降低贷款基准利率，将5-30年公积金贷款利率由4.50%调整至4.00%。2015年3月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至40%；对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付降至20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2、行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（1）土地供应方式

表3-11 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年3月18日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004年8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006年8月1日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007年8月8日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007年9月28日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012年9月15日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监督。
2013年2月26日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。

（2）土地供应总量和结构

表3-12 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年10月21日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005年5月9日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007年9月12日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
2007年9月12日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收20%土地闲置费；住宅开发严格执行90/70标准。
2010年1月14日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010年12月29日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012年6月1日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款20%的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013年2月20日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量，部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013年4月15日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。

（3）土地供应成本

表3-13 近年来土地供应成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006年8月31日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006年11月7日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007年9月12日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
2009年12月21日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。
2010年3月8日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%，台同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过1年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012年3月16日	《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资源部	进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

（4）住宅价格和供给结构

表3-14 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005年5月9日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。 在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。 自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。
2006年7月6日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自2006年6月1日起，各城市(包括县城，下同)年度(从6月1日起计算，下同)新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重，必须达到70%以上。
2007年8月1日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房5年内不得上市交易，5年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008年12月20日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在2009-2011年三年时间内，计划总投资9,000亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇747万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中287万户通过实物配租的方式解决，460万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设400万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决220万户的住房问题。
2010年1月7日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设，力争到2012年末，基本解决1,540万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010年4月17日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，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；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010年4月19日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售，严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011年1月26日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化