

「土地問責」加碼 大同市長被約談

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道) 國家對土地問題管理越見深入。為進一步督促各地加大土地整改查處力度，繼去年底國家土地督察機構約談12個市、州、縣的「一把手」後，國家土地總督察徐紹史亦委託各派駐地方的國家土地督察局，約談該地區已納入啟動問責範圍內，且月平均違法佔用耕地面積較多的一個市或縣，其中山西省大同市負責人成為被約談的對象之一。

據人民日報報導，據2009年度土地衛片執法檢查，大同市共涉及新增建設用地375宗，面積2萬多畝，其中耕地面積1.6萬多畝。新增建設用地中，違法用地179宗。大同市新增建設用地中，違法佔用耕地面積比例超過15%，且月平均違法佔用耕地面積在同類地區中排在前列。

違法佔用耕地面積比逾15%

大同市市長耿彥波表示，是此次約談使其認識到，土地管理關係到貫徹落實宏觀調控政策和社會穩定，土地衛片執法檢查的最終目的是為了促進地方依法管好用好土地資源。他並表示，大同將堅決整改查處到位，追究責任到到位，同時，完善機制，實現土地管理健康有序。國家土地督察局北京局將進一步加大對大同市的督察力度，於2月20日前完成對大同市整改驗收情況的評估。

保障性住房成今年重中之重

另外，繼日前人民日報連發四篇文章直指內地房地產市場後，昨日再刊文稱，2010年國家房地產市場調控不斷加力，保障房建設亦快馬加鞭。新的一年，更多人期待樓市穩定，望改善住房條件，2011年樓市將繼續

「給力」。住房和城鄉建設部政策研究中心副主任秦虹在文中表示，今年限購政策繼續施行，同時，調控政策落實將成重要任務，而保障性住房亦將成為今年重中之重。

為遏制房價過快上漲，中央去年三次出樓市調控政策，被稱為「史上最嚴厲」調控，得到一定成效。秦虹指出，去年樓市調控在不斷加力下，前11月房地產開發投資總計4.3萬億元，增速36.5%，依然較高。房價上漲過快、投資比例過高、違法違規交易、炒地炒房等樓市問題仍然積重難返，僅靠短期調控難以實現大眾期待的效果，而流動性過剩，投資渠道有限，居民收入差距大，亦增加樓市調控難度，因此，不能僅靠調控政策解決房地產根本性問題。

差別信貸和增供應調控樓市

秦虹認為，今年會繼續通過差別化信貸和增加市場供應來調控樓市，而爭議較大的限購政策相信在房價壓力較大的城市中仍會繼續執行。她又強調，房地產調控的主要作用是抑制市場的短期波動，對房價影響是短期的，而流動性過剩，投資渠道有限，居民收入差距大，亦增加樓市調控難度，因此，不能僅靠調控政策解決房地產根本性問題。另外，保障性住房亦將成為今年重中之重。



住房和城鄉建設部強調保障性住房將成今年重中之重。資料圖片

十市賣地收入近九千億 北京上海大連入圍三甲

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道) 據中國指數研究院和內地媒體《每日經濟新聞》聯合統計調查顯示，2010年內地土地出讓金前十名的城市賣地共得款8752.41億元(人民幣，下同)，比去年多出3,000億元。對此，專家表示，樓市調控不斷加力情況下，土地出讓金仍如此火爆，主要在於土地供應量較大，且優質土地入市較多，不斷刷新着價格紀錄。

在土地出讓金排名前十大城市中，北京、上海、大連入圍三甲，土地出讓金分別達1,628.54億元、1,513.43億元和1,157.75億元，均超千億。其中北京、天津、武漢、南京等城市的土地成交均價較前一年大幅猛增，南京的土地成交均價的上升幅度甚至超過了60%。

南京地成交均價升逾60%

對此，中國房地產學會副會長陳國強對香港文匯報記者表示，土地市場在樓市調控下依然火爆，主要基於兩方面因素：一是土地供應量較大，房地產商將充裕的資金拋向樓市，抬高地價。

二是土地供應結構中優質土地推出較多，尤其是北京、上海等一線城市優質地塊入市較多。例如北京土地出讓金去年較09年多出近700億，主要在於其連續推出了包括中幅地塊在內的多個優質土地，地王不斷產生成為推高土地出讓金額度的主要原因。

廣州和深圳跌出前十位

值得注意的是，北京、上海分別以75.5%和47.6%的收入增幅，繼續领跑前十時，廣州和深圳卻從前十位中跌落，廣州年度收入僅361.86億元，深圳更只有155.5億元。相反，大連、武漢、南京等市過去一年集中爆發，收入增長幅度超過了100%。

對此陳國強表示在意料之中。「廣州、深圳等城市可供土地有限，且多分佈在城郊地帶，土地出讓金跌落后尚可理解，而大連、南京等城市則處於上升期，土地供應量較多，且隨着這些城市地位的不斷上升，其土地價格亦呈現水漲船高的態勢。」

京房貸利率再現7折優惠



北京部分銀行出現政策鬆動，個人房貸最低可享受7折利率優惠。

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道) 2010年樓市調控政策不斷加碼，中央更於去年11月要求各銀行取消首套

房7折優惠利率，執行最低8.5折的新規。但新年伊始，部分銀行卻出現了政策鬆動，個人房貸最低可享受7折利率優惠。此外，北京公積金貸款細則亦有所變化，不再執行「認房又認貸」原則。

據記者調查，交通銀行、建設銀行房貸利率優惠有所變動，由基準利率85折變為75折，甚至7折。其中，交通銀行貴賓客戶首套房貸款可享受更多優惠；沃德財富高端客戶購買首套房，最低可享受基準利率7折的優惠；交銀理財客戶如果收入還貸比低於或等於40%，則房貸利率最低為基準利率的75折。不過除建行和交通銀行外，其他各大銀行在調查中均表示，房貸依然執行最低8.5折。

大部分銀行房貸最低8.5折

對於各商業銀行出現的房貸鬆動現象，中國房地產學會副會長陳國強向香港文匯報記者指出，進入2011年，人民

上海主城區新樓均價434萬

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報道) 儘管內地經歷持續整年的「史上最嚴厲調控」，但上海樓價仍飆升。雖然上海住宅均價仍遠較香港低，不過，去年上海主城區平均每套一手商品房價已超越香港平均住宅價格。

據中國房產信息集團公佈的最新數據顯示，上海2010年外環線以內主城區共成交19459套新建住宅，銷售額合共845.2億元(人民幣，下同)，平均每套新樓的成交價格為434.3萬元。

而根據中原地產昨日發出的報告，2010年香港整體住宅(包括一、二手私人住宅、居屋、公屋及夾屋自由市場買賣)樓宇買賣合約登記，錄得135,778宗及5606.9億港元，平均每套成交價約412.9萬港元。按昨日中國外匯交易中心公布，港元兌人民幣中間價0.85338計

算，相當於352.9萬元人民幣/套。

分析師料今年格價還要升

中房信分析師薛建雄在接受本報採訪時表示，上海一手住宅價格在調控背景下飆升，是由於城市功能配套建設完善和區域土地稀缺後產品快速升級共同作用的結果。隨着上海今年加大區域開發和建設力度，各條環線的住宅價格均大幅上升。

數據顯示，2010年各環線新建商品住宅的套均總價分別為內環內651.6萬元、內中環423.3萬元、中外環317.5萬元、外環215.9萬元、郊環外171.1萬元，環比分別上漲36.4%、41.4%、58.6%、53%和55%。

銀行已向各商業銀行下達了最新指標，各銀行為搶奪市場份額，對作為個貸業務主要渠道的房貸出現政策鬆動可以理解。

而據路透社引監管部門官員稱，當初制定房地產調控政策的時候就明確有保有壓，對於自主的剛性需求政策是保，壓的是投機性購房；而房貸優惠利率如何確定也是商業銀行自主決定，不應解讀為房地產政策調控可能放鬆，而事實上從來都沒有發佈過取消7折房貸利率優惠的政策條文。「今年不僅不會鬆，反而會更緊。」

公積金購房「認房不認貸」

此外，北京針對公積金貸款調整了二套房的認定標準，從此前的「認房又認貸」，變成只要是目前名下無房的家庭，並出具相關證明材料，申請公積金貸款就可以按照首套房的待遇。陳國強表示，改變「認房又認貸」原則，一方面受年初各銀行面臨爭搶指標壓力影響；另一方面則是對此前嚴厲政策的修正。「此前政策過於嚴厲，這次調整之後更為合理。而公積金貸款受到貸款額度等制約，即便政策調整，也只是有利於改善性需求，並不會助長炒房。」

滬豪宅年售360億

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報道) 數據顯示，2010年上海60個均價逾5萬(人民幣，下同)的樓盤共成交2342套房源合計53.78萬平方米，總成交金額360.45億元。與09年33個樓盤合售297.11億元相比，雖銷售額增加，但單個樓盤平均收入卻由9億元下降至6億元。

湯臣一品領漲48%

分析指出，樓市調控加碼，導致資金蜂擁向保值性較強的豪宅產品，引發2010年的豪宅推盤熱。儘管單個項目的業績有所下降，但一些

地段和土地資源稀缺的豪宅卻脫穎而出。

數據顯示，湯臣一品今年成交17套房源，均價達154,168元/平方米，較去年41套房源103,828元/平方米的均價大漲48.5%。受其帶動，隔江相望的外灘九里及綠城黃浦灣亦大幅提升建築及裝修標準，將報價從09年5-8萬/平方米提高到8-12萬元/平方米，較開盤報價高出5倍。

佑威地產研究中心副主任陸驕麟表示，豪宅熱間接推動了上海房價上漲，但目前仍難見較好的方法加以抑制。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司

證券代碼：600639、900911 股票簡稱：浦東金橋、金橋B股 編號：滬2011-001

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 第六屆董事會第三十五次會議決議關於召開二〇一一年第一次臨時股東大會的公告

特別提示 本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

公司六屆三十五次董事會於2011年1月27日發出召開股東大會的書面通知，並於2011年1月5日以通訊表決方式召開，董事會表決人數9人，實際表決人數9人，董事長尚偉，副董事長潘濤中、沈毅、董事張行、沈國新、獨立董事張正華、鄭文龍。丁以中參加了會議表決。獨立董事張正華、沈國新、鄭文龍、丁以中均委託獨立董事丁以中行行使董事職權。本決議案符合《公司法》及《公司章程》的有關規定。

會議一致同意並作出如下決議：(一)審議通過《關於公司發行中期票據的議案》；(二)審議通過《關於公司在全國銀行間債券市場註冊發行總額不超過人民幣12億元的中期票據(以下簡稱「本期中票」)或「本次發行」，本次發行的具體情況如下：(一)發行規模 本期中票票據的發行規模為不超過人民幣12億元，具體發行規模提請股東大會授權董事會在前期披露的範圍內確定；(二)發行期限 本期中票票據的最長期限不超過8年，並分期發行，具體期限和發行期數提請股東大會授權董事會在發行前根據市場情況和公司資金需求情況確定；(三)募集資金用途 本期中票票據發行的募集資金用於項目建設資金、補充公司營運資金、償還銀行部分借款；(四)授權事項 為保證本次發行順利進行，董事會提請股東大會授權公司董事會負責本期中票票據發行的實施，全權處理與本次發行有關的一切事宜，包括但不限於：1、確定本次發行的具體金額、期限、發行期數、承銷方式及發行時機等具體發行方案；2、在上述授權範圍內，負責與承銷商、發售和申報與本次發行有關的一切協議和文件，並辦理本次發行的相關申報、註冊手續；3、如監管政策或市場條件發生變化，可依據監管部門的意見對本次發行的具體方案等相關事項進行相應調整；(五)決議有效期 本決議案自本中票票據發行相關的事宜實施之日起至本中票票據發行完成之日有效；(六)決議通過 本決議案經全體董事一致通過，並經全體董事簽名。本決議案自本中票票據發行完成之日起生效。

此決議案須提交股東大會審議。

本公司董事會定於2011年1月27日(星期四)召開2011年第一次臨時股東大會，現將股東大會有關事項公告如下：(一)會議召開時間：現場會議召開時間：2011年1月27日(星期四)下午2:00；(二)會議召開地點：新金橋大廈四樓會議室(上海新金橋路28號)；(三)會議方式：採取現場投票的方式；(四)會議內容：1、《關於公司發行中期票據的提案》；2、《關於授權選擇選擇融資方式的提案》；3、《關於修訂〈公司章程〉部分條款議案的提案》。上述第3項提案係公司第六屆董事會第三十四次會議審議通過；上述第2項提案係公司第六屆董事會第三十五次會議審議通過。

詳見公司臨2010-013公告，臨2011-001公告。

一、召開會議基本情況
1、會議召集人：公司董事會
2、會議召開方式：採取現場投票的方式
3、會議時間：現場會議召開時間為2011年1月27日(星期四)下午2:00；4、現場會議地點：新金橋大廈四樓會議室(上海新金橋路28號)

二、會議審議事項
1、《關於公司發行中期票據的提案》；
2、《關於授權選擇選擇融資方式的提案》；
3、《關於修訂〈公司章程〉部分條款議案的提案》。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 董事會
二〇一一年一月七日

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 第六屆董事會第二十六次會議決議公告

上海金橋出口加工區開發股份有限公司第六屆董事會第二十六次會議，於二〇一一年一月五日採取通訊表決的方式召開。會議表決表決董事5人，實際表決表決5人。本決議案符合《公司章程》的有關規定。

會議主要內容：審議公司發行中期票據的提案等。

會議一致同意並作出如下決議：1、同意關於公司發行中期票據的提案；2、同意授權選擇選擇融資方式的提案；3、《關於修訂〈公司章程〉部分條款議案的提案》。

上述決議案按照有關法律法規及規定進行辦理。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 董事會
二〇一一年一月七日

內地樓市全年成交跌幅近四成

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道) 2010年，樓市政策調控和抑制房價上漲成為全國樓市主旋律，調控之下，一邊是不斷萎縮的成交量，另一邊則是「越調越漲」的房價。中國指數研究院6日發佈數據顯示，2010年，內地樓市成交量全線下跌，跌幅近四成，但價格則漲逾兩成。

房價越調越漲 升逾兩成

自去年4月樓市新政策後，一線和二線城市成交量先後跌入低谷，直至7、8月份才有所回升；二次調控後，一、二線城市成交量再次下滑，但11月、12月份成交量則明顯回升。

數據顯示，去年一線城市樓市總體成交量相比09年下降40%。北京去年全年樓市成交套數為111048

套，同比下跌39.79%，但均價漲37.13%；上海成交151009套，同比下降40.19%。

二次調控影響樓市成交較細

中指院分析指出，全國成交量同比降幅較大，主要集中在新政出台後的4個月，5-8月，單月同比跌幅在50%-80%之間。二次調控使10月成交量環比下跌27%，相比4月樓市新政，二次調控對樓市成交情況的影響較為緩和。

而針對11月、12月成交量再次高企，業內人士分析指出，一方面，年底央行再次加息，開發商面臨資金壓力，加速回款速度；年末增大優惠力度；另一方面，面對未來放貸政策及貸款利率的不確定性，年底剛性購房需求大量釋放，致使多數城市年底以相對較高的成交量收尾。

杭州商品房成交均價漲近50%

儘管2010樓市調控政策頻繁出台，有效的抑制了不合理需求，但此番調控並未有有效壓制住樓市價格上漲步伐。

數據顯示，包括杭州、重慶、北京在內的8個城市成交均價上漲幅度超過或接近30%，杭州商品房成交均價漲幅更是接近50%。

雅居樂去年售樓323億元 首創置業去年簽約125億元

香港文匯報訊(記者 趙建強) 雅居樂(3383)公佈，公司去年全年合約銷售金額323億元(人民幣，下同)，同比增长約61%，合約銷售面積約283萬平方米，同比增長約21%，合約銷售均價約每平米11,406元，同比增長約32%。公司12月單月合約銷售69億元，合約銷售面積約55萬平方米，合約銷售均價約每平米12,471元，銷售亦創公司單月新高。公司全年銷售目標為240億元。年內，旗下海南清水灣合約銷售金額約99億元，為銷售最好的地區。

香港文匯報訊(記者 趙建強) 首創置業(2868) 去年累計簽約面積123萬平方米，簽約金額125億元(人民幣，下同)，較09年分別同比增长22%和18%，完成全年100億元簽約目標。截至12月底，公司累計認購未簽約金額10億元。而12月公司實現簽約面積24萬平方米，簽約金額20億元，較11月分別增長76%和27%，銷售金額亦為去年全年單月新高。