

百萬元以下樓盤 京城幾絕跡

1萬套50至100萬元房分佈偏遠郊區 高房價時代來臨

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報導)據北京中原地產數據顯示,截至2011年1月10日,北京在各網站登記的有效房源總量為20萬套左右,其中,50萬元以下的房源為1,000套,50萬至100萬元的房源約為1萬套。總價百萬以下的房源總量不足5%,且多分佈在偏遠郊區。與此同時,北京城鎮居民家庭人均可支配收入則不足3萬元,高房價時代全面來臨。



據北京房地產交易管理網數據顯示,2010年12月,北京二手房成交套均為94.5平米,按照每平米不足2萬元計算,單套房屋均價已經達到了180萬元。但2010年1-11月,北京市被調查的5,000戶城鎮居民家庭人均年可支配收入為26,719元,這意味著,以平均收入購買一套100萬元的最便宜二手房都需要30年的純收入。

購百萬元房 需全家30年純收入

2010年樓市調控不斷趨緊,一定程度上抑制了房價過快上漲,但價格依然維持上漲趨勢。對此,北京中原三級市場研究部總監張大偉向香港文匯報記者指出,「與發達國家相比,中國總體上仍處於收入

水平較低的狀態,但中國住房自有率卻全世界最高,整個住房私有率在80%以上,而美國則僅佔六成多。因此,中央在進行樓市調控同時,亦應加強引導,樹立理性的住房消費理念。」

七成北京居民擁有自有住房

另據《中國證券報》報導,央行營業管理部進行的2010年第四季度北京市城鎮居民購房狀況問卷調查顯示,北京市居民完全產權自有住房率為72.4%,多套房擁有率達到18.3%。調查還顯示,北京居民對房價的滿意度下降,對下季度房價下跌預期超出了上漲預期,對2011年房價上漲預期也有所減弱。

■北京市居民完全產權自有住房率為72.4%。資料圖片



內地土地違法明顯下降

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報導)國土資源部2010年度土地例行督察新聞發佈會10日在京召開,國土資源部黨組成員、國家土地副總督察甘藏春稱,2010年,國土部土地督察工作第一次實現了對全國重點城市、重點地區的全覆蓋,土地違法明顯下降。今年,國土部將再接再厲,並初步擬定將對約60個地區進行例行督察。

大城市租房者 六成身心亞健康

據中新社10日電 中國大城市低收入租房人群有近六成長期處於亞健康狀態。這是10日發佈的2010中國城市健康狀況大調查——「租房者」健康白皮書披露的信息。

被調查租房者近七成年齡為18至30歲,67.4%參加工作在6年以下;80.7%月收入低於5,000元人民幣;近七成選擇租房的主要原因是「房價太高、無力購買」。

調查發現:有2/3與陌生人合租,其中2至6人合租的佔77.9%。由於租住面積小、缺乏私密空間、衛生環境差以及存在居住安全憂慮等,給租房者身體和心理帶來嚴重影響:約六成感到「憂鬱、消極、渾身酸痛、孤獨無助」,13%自感人際溝通少;7.2%的人出現多疑。超過六成受到頸椎病、脂肪肝、精神心理疾患以及胃腸潰瘍、肥胖症、糖尿病、心血管疾病的困擾。

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導)上海易居房地產研究院綜合研究部部長楊紅旭在接受香港文匯報採訪時認為,當前房價調控效果不理想,為推出房產稅提供了較好的時間窗口。但無論對已經確定試點的重慶,還是將試而未試的上海,都不宜高估房產稅對房價的抑制效果。

楊紅旭認為,根據目前信息,兩市房產稅的內容已可大概勾勒出如下「模樣」:重慶將針對高檔住房(增量的可能性大),可能是200平方米以上和評估價值超過主城區平均售價3倍以上的住房,稅率是1%,也有可能實行累進制。上海確定只對增量房徵收,可能針對人均70平米或戶均200平米以下面積免徵,稅率為0.5%左右。相比而言,重慶方案涉及面較小,對市場的影響也相對較小。

房產稅開徵後的影響可分為兩個層次,首先是影響範圍。楊紅旭稱,國家的思路是先在各個城市試點,再逐步擴大到全國範圍,這樣一個過程將會持續幾年。第一批將是滬渝,接下來可能還有京、深、杭等,僅僅僅涉及個別城市,對於那些尚未開徵的城市,影響極其有限。

其次,是房產稅開徵後的影響時序。短期內有助於抑制投資投機需求,使房價有所下跌。但這種影響的程度比較有限,主要對人們的心理預期產生影響,卻圍於試點階段稅基窄、稅率低、不涉及存量等因素,而難對房價造成大力度的壓制。長期來看,這種利空會逐漸被市場吸收和消化,成為一種收制制度的「標準配置」,就像其他已經徵收此稅的國家一樣,斷難靠此稅而能避免房價泡沫的產生。

楊紅旭稱,若增加房產稅的同時,並不減少房地產開發或成交環節的高稅負,則會增加了房價成本,反倒不利於穩定房價。

不宜高估房產稅效果



重慶高檔樓盤 料房產稅率1%

香港文匯報訊(記者 周逸、楊毅、劉曉靜 綜合報導)在9日召開的重慶市人代會上,重慶市長黃奇帆在政府工作報告中明確提出,將於「十二五」期間加強稅收調節,開徵高檔商品住房房產稅。

這是重慶官方首次就徵收房產稅的時間做公開表態。而報告中提到的「高檔商品住房房產稅」與黃奇帆去年6月接受媒體採訪時透露的徵稅思路相符。他當時說,重慶將考慮首先對別墅、200平方米以上和評估價值超過主城區平均售價3倍以上的住房徵稅;按面積計算,實行累進稅率;擁有超過4套普通住宅的家庭,亦可能被徵稅;外地投機購房者也在徵稅範圍內。

三類住房累進徵稅

黃奇帆同時表示,徵收範圍首先是增量部分,存量部分將視情況而定。有重慶地產人士則預測,稅率可能介於1%和1.5%之間,不會低於1%。

重慶市財政局官員在接受香港文匯報記者採訪時稱,重慶開徵高檔商品住房房產稅的消息是確切的,不過具體方案正上報中央各級部門審批,最快一季度會對外公佈詳細方案,也不排除因審批繁瑣,消息延後發佈的可能。這名官員稱,重慶目前已經做好了準備,待中央批准後,會在第一時間向外界發佈消息。至於外界猜測的1%稅率,該官員不予置評。

對於重慶於地方兩會時高調定房產稅有關事項,上海表現冷靜。有關部門在接受採訪時稱,上海房產稅試點工作目前未有新消息可透露。上海各大傳媒亦僅刊發黃奇帆講話內容,並未對上海試點情況做進一步披露。但市府一位不願透露姓名的人士向香港文匯報表示,「平靜或許正可解讀為變盤的前奏」。他說,房產調控是市民關心的大事,應當會成為上海兩會的熱點之一,因此「政府或許會在兩會召開之前釋放出一些新的信號」。有消息稱,上海有關試點房產稅方案亦或在今年一季度公佈。

專家:難實質影響房價

北京大學房地產金融研究中心主任馮科向香港文匯報記者表示,「重慶開徵房產稅主要針對別墅、高檔社區,而上海亦是對人均70平米以上的房產進行徵稅,這意味著房產稅將鎖定那些200平米以上的豪宅,進一步增加其持有成本,這對於一些投機行為將會產生影響,但對於普通市民影響不大,並不會對房價產生實質性影響。」



■重慶主城区一處居民小區。新華社

節後滬樓供求價大幅回落

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導)元旦以來,上海樓市供求價大幅萎縮,年前樓市高溫和退燒。中國房產信息集團最新數據顯示,上周(1月3-9日)全市共有7個項目推出12.6萬平方米新房源,較前一周減少60.5%。成交量亦從前周38.9萬平方米下降至28.9萬平方米,降幅25.7%。商品住宅成交套數同時出現大幅縮水,日均從641套至330套逐日遞減。中房信預計,由於開發商多在去年底採取出盡存貨,提前準備過年行情的策略,因此未來一兩周成交量仍會持續大幅下滑。

受上述因素影響,滬樓成交均價大幅回落3,446元人民幣至23,268元/平方米,降幅11.9%。分析指出,主要原因是中高檔房源的成交比重大幅下滑所致。

國家信息中心:今年房價下行概率大

另據《中國證券報》報導,10日國家信息中心發佈報告稱2011年房地產價格整體震盪向下的概率較大。當前房地產稅的徵收條件已經成熟,應盡快推出房產稅。

湘企正高飛

「湖南國資風采」系列專輯之十五

精鋼百煉 湘企高飛

——湖南省屬國企改革回眸

幾乎與中國改革開放同步,中國國企改革的大潮初起,32年間,在這股呼嘯而過的歷史洪流中,「放權讓利」、「承包制」、「利改稅」、「政企脫鉤」、「股份制」、「上市」、「抓大放小」、「建立現代企業制度」、「產權改革」、「國資委」、「管理層收購(MBO)」、「外資併購」等等人們記憶猶新的字眼,成為銘刻這段恢宏改革畫卷的「關鍵詞」。

■香港文匯報記者 姚進、譚錦屏 長沙報導

滄桑之路

三十二年過去,彈指一揮間。1978年在內,全國上下湧動國企改革的大潮。翌年,包括湖南在內的4200家全國試點企業拉開了以「放權」為主題的改革序幕。呼應全國國企改制之路,湖南國企改革亦歷經三個主要發展階段:首階段的節點是1992年中共「十四大」的召開,在此之前,執行中央「放權讓利」、「利改稅」等一系列改制政策,湖南國企逐步衝破計劃經濟體制的藩籬,顯示出蓬勃的發展生機。據了解,1978年湖南省工業總產值僅138.58億元,而《湖南年鑒》記載,1992年湖南全年完成工業總產值1006.79億元,比1978年增加近900個億。

第二階段自1993年至2002年,這個階段後來被稱為「中國國企最困難的十年」。資料顯示,1998年,全國三分之二的國企虧損,全國國有企業所有利潤相加,只有區區213.7億元。而在湖南,相關數據同樣不容樂觀。

1998年起,國家開始實施國企三年脫困攻堅計劃,湖南省委、省政府貫徹落實中央「抓大放小」戰略,對國有資產實施戰略性重組,重點培育一批優勢企業。

效果立竿見影。1999年湖南工業總產值4556.34億元,比1992年多出約3549億元。2000年1-8月,湖南重點抓的20戶企業集團和10戶重點企業完成的銷售收入、實現的利稅就分別佔到湖南省國有及國有控股工業企業的54.41%和79.38%。而通過對中小企業採取多種形式放開搞活,2000年底,全省改制的中小企業已達1710戶,改制面超過75%。一批中小企業通過制度創新煥發了青春和活力,2000年頭8個月和上年同期比,減虧增利近2億元。

以探索建立現代企業制度為目標,2004年5月,以產權制度為核心的新一輪省屬國企改革在湖南全面啟動。湖南省委、省政府連續出台了一系列重大改革文件和舉措,確立「三個一批」的改革思路(即發展壯大一、轉制搞活一批、關閉破產一批),基本奠定湖南新一輪國企改革的「湖南樣本」。

在推進本輪省屬國企改革中,湖南始終堅持「國有資本有進有退,進而有為,退而有序」的原則,改革取得

■湖南省屬大型企業在國際上的影響力進一步擴大。圖為在 bauma China2008上,以中聯重科為代表的湖南工程機械產業展現風采。



明顯成效,資源配置進一步優化,企業產權關係和職工勞動關係進一步理順,體制機制進一步轉換創新,一大批歷史遺留問題得到解決,省屬國有企業經濟運行的質量、速度和效益顯著提高,為推進湖南省「四化兩型」建設、加快富民強省做出了積極貢獻。這輪轟轟烈烈的國企改革在2009年底以全面完成階段性目標任務畫上圓滿的句號。

責任編輯:林潔瑜 版面設計:李錦霞

騰翼高飛

2009年,即使在全世界金融海嘯的不利背景下,繼2008年湖南省GDP首次突破萬億大關之後,該年全省GDP達到12930億元,躋身全國前十行列,列中部六省第二位。其中,工業對全省經濟增長的貢獻率首次邁上50%台階,達到52.6%。

該成績的取得殊為不易。得益於本輪國企改革,湖南國有經濟佈局進一步優化,通過實施「大公司大集團」戰略,不僅克服了金融海嘯的負面影響,較好地實現了國有資本進而有為,還利用全球性危機形成的抄底機遇,華菱集團、中聯重科等優勢企業走出國門,通過合作、併購,為湖南省屬國企走向國際化打下堅實基礎,並初步形成湖南工業的國際品牌。

據了解,華菱集團繼2006年成功引進米塔爾入股華菱鋼鐵後,2009年又成功收購澳大利亞FMG公司17.34%股權,既獲得了重要的資源保障,又取得了豐厚的財務收益;中聯重科2008年成功併購意大利CIFA公司並開展有效整合,混凝土機械躍升全球第一;湖南省有色控股集團通過與中國五礦戰略重組,實施強強聯合,為做強做大湖南有色產業,把湖南省由「有色資源大省」轉變為「有色強省」奠定了良好基礎。通過本輪改革,一批優勢國企已經在湖南經濟社會發展中顯示出中流砥柱的作用。

同時,通過實施轉制搞活和關閉破產,較好地實現了「從一般競爭領域的有序退出」。積極引進包括民營資本在內的社會資本參與國企改制,6年來,湖南110戶省屬國企實現了產權多元化,經營效益明顯提高。對那些長期虧損、扭虧無望且資源枯竭的礦山企業和資不抵債的流通企業等各類劣勢企業,通過實行關閉破產(註銷),有效堵住了「出血口»,消滅虧損源。

展望未來,湖南省屬國企將在資本市場的博奕中充分發揚「敢為人先」的湖湘精神,在踐行科學發展觀的同時,積極探索國資紅利全民享有的有效形式,進一步鞏固和深化改革成果,走出一條又好又快的湖南國企改革發展之路。