

新一輪樓市限購 擴至三線城市

住建部官員指執行「無邊界」 價量活躍城市均適用

香港文匯報訊(記者 李茜婷 北京報道)進入2011年,內地樓市仍然持續走高,繼北京、上海、天津、廣州等十多個城市執行「限購」後,住房和城鄉建設部(下稱住建部)近日又初步擬定了第三批執行「限購令」的城市名單。與此前不同的是,最新一輪限購令除涵蓋前兩輪未上榜的一線城市外,更有大量成交較為活躍的三線城市「榮登」榜單。

上周二(18日),國務院總理溫家寶在國務院全體會議上表示,要堅定不移的落實房地產調控政策,加強保障性住房建設,同時,再次強調要打擊房地產投機行為。這已是從2010年開始房地產調控工作第三次出現在國務院工作會議上。

據《中國經營報》報道,近日,住建部副部長齊驥在一次內部會議上透露,經過與地方政府的充分交流與溝通,住建部已初步擬定第三批執行「限購令」的城市名單。

在這之前,內地已出現兩輪城市執行「限購令」的高潮;自去年4月,北京率先執行「本地人限購,外地人有條件禁貸」的「限購政策」五個月後,在國務院的二次調控壓力之下,上海、天津等16個城市也相繼執行「限購」。而現在,督辦限購令的範圍已從一、二線城市逐步轉向成交量較活躍的三線城市,以限制當地購房需求,穩定當地房價。

瘋漲即限購 不分是「幾」線

據一名住建部官員稱,房價上漲較快的城市應該根據情況,按照國務院的規定進行限購。同時,他還表示,

以行政性的手段對房地產市場進行調整,有其合理性,也是目前市場情況下的必要手段。

他表示,實行限購這一手段,原則上沒有「邊界」,只要符合國務院2010年4月14日下發文件中的「房價上漲壓力較大的城市」的標準,都適用限購政策,對此,限購是「無限制」的,沒有專門的一、二、三線城市之分。

多部委配合 細化房控要求

據悉,在住建部積極準備新一輪限購城市名單的同時,財政部、人民銀行、國家稅務總局、國土資源部等部委,也正在加緊細化1月18日國務院全體會議上對房地產調控所作出的要求。此前,住建部部長姜偉新在全國城鄉建設系統工作會議上表示,對於房地產調控,中央政府有足夠的政策儲備。

據接近財政部的消息人士稱,目前在原則上同意了上海、重慶兩個城市的試點後,對於房地產稅的改革思路已經明確,即在歸並城鎮土地使用稅和城鎮房地產稅後,以市價計徵房產稅,並按照這一標準,在適當的時候在全國逐步推行。



■住建部近日初步擬定第三批執行限購令的城市名單,與此同時,濟南市21日亦正式出台限購令,規定每戶家庭年內限購一套新建商品住房。圖為濟南一個房展現場。資料圖片

濟南限購令 每戶年內限一套

據新華社22日電 從濟南市城鄉建設委獲悉,濟南市21日正式出台「限購令」,規定每戶家庭年內限購一套新建商品住房。

根據濟南市政府發出《關於進一步貫徹落實房地產調控政策促進房地產市場健康平穩發展的通知》,濟南市實行限定居民家庭購房套數政策,從1月21日起至12月31日,濟南市及非本市戶籍居民家庭,只能在本市市區範圍內新購一套新建商品住房。交易時間以濟南市房地產信息系統網籤購房合同時間

為準認定。對違反此規定的購房者,相關部門將不予受理房產登記申請。

規定開發商明碼標價

濟南市政府還規定,房地產開發企業須嚴格按照申報價格明碼標價,一房一價對外銷售預售商品房;銷售價格調整幅度超過10%的,必須重新申報預售方案;房地產開發企業要在取得預售許可10日內,一次性公開全部準售房源,嚴禁捂盤惜售、虛假銷售、哄抬房價等違規行為。

中科院預測 今年房價增12%

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道)中國科學院預測科學研究中心22日發佈「2011年中國經濟預測與展望」年度報告,報告預測2011年中國房地產價格增速將回落,但價格水平仍將上漲,商品房平均銷售價格預計將增長12.77%。

房價仍漲 增速回落

華人房地產協會中國理事、中國科學院預測科學研究中心董紀昌教授在會上表示,隨著樓市調控效應的不斷顯現及房地產調控常態化延續,今年將是調控的作用年和有效性的檢驗年,中國房地產價格將難以維持高速增长,一些重要城市或出現同比回落。預計全年商品房平均銷售價格為5,711.51元/平方米(人民幣,下同),同比增長12.77%,增幅同比增加4.31個百分點。

此外,董紀昌稱,加息的強烈信號,將增加開發企業的財務成本和購買者的按揭成本,2011年的樓市成交量或較去年同比下滑。預計今年商品房銷售面積將達9,896.164萬平方米,同比增長2.83%,而住宅房地產需求增速將呈明顯下降,而包括辦公樓用和商業營業用房在內的非住宅性房地產將成為主要的需求增長點。

房產開發 漲幅下降

對於重慶、上海即將開徵的房產稅,董紀昌指出,這在一定程度上會擠壓空置房的上市交易,增加投機者的成本,從而抑制投資需求。但影響大小還將取決於稅率多少,且前三季度不會有太多影響。

此外,中央多類市場化及非市場化調控手段的交替出臺,表明了樓市調控決心,預計2011年房地產開發投資額將為6.34萬億,同比增長30.57%,漲幅下降3.37個百分點,而土地購置和土地開發面積漲幅均將有不同程度的下降。

統計局釐清:去年京房價漲18%

香港文匯報訊 據《新京報》報道:北京市統計局和國家統計局北京調查總隊日前發佈的數據稱,去年全年新建住宅銷售價格上漲18%,與此前來自中國房產信息集團的數據,指北京漲幅為42%,兩者相距甚遠。對此,北京市統計局副局長、新聞發言人于秀琴表示,統計局和住建委也做了一些溝通,對於40%以上的價格漲幅,「這個數據應該說是一個均值漲幅」。

媒體數據來源不詳

于秀琴解釋,這其中涉及平均數的統計問題。漲了42%,屬於均值的範圍,「但是基礎數據的來源也不太清楚,也不好作任何評論。」于秀琴表示,在國家統計系統,從2006年開始北京市就取消了以均值來做房屋價格數據。因為均值數沒有考慮到不同類型的房屋以及其銷售結構,往往「偏離了市場價格的真相」。

國家統計局從2008年開始編制了房屋銷售價格指數,于秀琴稱:「計算這個房價指數就採取了國際上通行的、也是價格編制方法當中一個非常重要的方法,就是固定結構加權平均。」于秀琴稱,這個指數從長期趨勢來觀察,可比較清晰地反映房地產市場,商品房市場供求關係的變化,市場價格發生的波動,如果用簡單的均值計算平均數來表達房價就不科學。



樓市調控還需按市場規律

辭舊迎新之際,內地樓價依然僵持不下,市場對政策加碼調控樓市風聲鶴唳。但早前兩輪「限購令」並沒有如預期般令瘋狂的樓市顯出降勢,反而帶來不少城市樓價面臨報復性上漲的尷尬局面。

在這場博弈之中,住建部頗為沉着,表示有足夠多的政策儲備進行調控,近來坊間更傳言住建部已初步擬定第三批執行限購令的城市名單,除在前兩輪中未執行限購的一線城市外,還將有大量成交較為活躍的三線城市登上「限購榜」。此外,對執行政策不力的城市,住建部還有「約談」這種獨具中國特色的行政工具。

強抑需求 反激發搶購

民眾不禁要問,緣何政策不斷加碼,調控效果卻不如人意?調控樓市是否有良藥?答案是肯定的,調控樓市的良藥就是「市場」。儘管去年兩次限購令比較嚴厲,但實際效果並不明顯。從經濟學供求角

度分析,兩次限購後,政府對樓房預售證的遲滯,導致供應萎縮高於需求萎縮;而在市場供不應求之時,強行抑制需求不僅令調控失靈,更激起民眾的搶購心理,令樓價報復性上漲。

新增貸款 對沖貨幣收緊

除了政策調控外,民眾還寄望於央行的貨幣政策能夠對樓價上揚見招拆招。然而,2010年內地房地產合共近5萬億元人民幣的投資,以及同比超過3成的高速增長證明,儘管貨幣供應偏緊,但新增貸款以及過期貸款的循環利用,狠狠的對沖了政策效果。所以,市場貨幣供應量淨增長態勢,令樓市量價齊漲毫無意外之感。

亞當斯密的經濟學理論信奉市場作用,在中國,樓市亦需要更多按照市場規律進行調整,令供給預期不再減少。因此,在2011年,在眾多調控樓市的可選項中,讓「市場」更給力無疑是上上之策。當然,決策層亦必須營造公平的行業競爭氛圍,至於部分既得利益集團的干擾因素,亦應採取長痛不如短痛的措施,嚴懲之!

李理



亞洲最大展覽溫室 由上海市政府、中國科學院與國家林業局等共建的上海辰山植物園正式開園,植物園的最大亮點——目前亞洲最大、總面積12,608平方米的展覽溫室也開始迎客。新華社

中科院:中國今年GDP料增9.8%

香港文匯報訊(記者 劉曉靜、汪蛟 北京報道)中國科學院預測科學研究中心22日發佈的「2011年中國年度經濟預測報告」稱,今年中國經濟仍將保持較快增長,預計全年GDP增速為9.8%左右。其中,投資、消費和進出口對GDP增長的拉動分別為5.2%、4%和0.6%。

內需拉動成主力

中科院預測中心學術委員會副主任陳錫康在會上指出,2011年消費對經濟增長的貢獻率將有所上升,但仍低於正常水平;投資增速則仍將保持較快速度,預計今年全社會固定資產投資總額為34.2萬億元左右,同比去年增23%;進出口方面,2011年世界經濟將處於溫和增長階段,但受大規模經濟刺激計劃的退出及人民幣升值壓力增大影響,中國進出口增速總體將低於去年,預計進出口總額為36,091億美元,同比增長21.4%。

CPI將達3.7%

陳錫康並指出,在國家擴大內需的政策支持下,2011年內需對GDP增長的貢獻率將大於95%,成為經濟增長的主要推動力。關於通脹問題,中科院預測中心副主任楊曉光指出,預計全年CPI將在3.7%左右,呈前高後低特點。而食品類價格和居住類價格仍將對全年CPI貢獻最高。其中,食品類價



■中科院預測,今年中國GDP料增9.8%,內需對GDP增長的貢獻率將大於95%,成為經濟增長的主要推動力。圖為市民在商場內選購名貴手袋。新華社

格全年同比上漲7.1%左右,居住類價格全年同比上漲約5.4%。此外,勞動力成本和進口原油、鐵礦石等價格上漲,貨幣流動性充裕亦將成為物價上漲因素。

楊曉光進一步指出,2010年中國糧食產量達到10,928億斤,增產2.9%,且糧食產量連續七年增產為中國食品類價格的基本穩定奠定了基礎,因此,中國不會發生惡性通脹。

韓正:滬最低工資 應漲10%以上

香港文匯報訊 據《東方早報》報道:上海最低工資線今年4月1日調整,據上海市長韓正21日在市政府記者招待會上表示,調整幅度應在10%以上。在談及物價問題時,韓正還說,政府除了大力穩定菜價,還必須投入標準化菜市場建設。

韓正說,今年1月1日,上海增加企業退休養老金,就是按照10%來調整,為人均185元。而上海目前的最低工資線是1,120元/月,未包括各類社會保險。以上海的發展水平並考慮去年以來物價的

上漲因素,最低工資必須調整。只是最終調多少,還在進一步論證。但可以肯定是在10%以上。

菜場標準化助穩菜價

除了收入增加,物價上漲同樣是老百姓關心的問題。對此,韓正表示,物價牽動人心。從上海來講,老百姓非常關心的是主副食品的價格,特別是菜價。上海的菜價要穩定,要使市民滿意,也使農民滿意,必須採取綜合的措施,包括向菜農給予大概每畝地80元的補貼,

價格全年同比上漲7.1%左右,居住類價格全年同比上漲約5.4%。此外,勞動力成本和進口原油、鐵礦石等價格上漲,貨幣流動性充裕亦將成為物價上漲因素。

楊曉光進一步指出,2010年中國糧食產量達到10,928億斤,增產2.9%,且糧食產量連續七年增產為中國食品類價格的基本穩定奠定了基礎,因此,中國不會發生惡性通脹。



■上海的最低工資線今年4月1日調整,調整幅度應在10%以上。圖為黃浦江兩岸景色。新華社

蘇州天價團年飯 388,888一桌

據通社22日電 除夕將至,天價團年飯再次現身內地。22日,蘇州一家國際化商務酒店推出388,888元(人民幣,下同,約46萬港元)一桌的團年飯,一舉成為「最貴團年飯」。

囊括鮑翅松露天九翅

這餐最貴團年飯首次融入傳統的「蘇繡」元素,囊括最頂級食材如珍藏版阿一鮑翅、白松露天九翅、野生蜂窩燕窩等10道主菜,開價已達33.6萬元。還提供豪華悍馬轎車接送、現場刺繡表演、評彈表演、總統套房住宿、次日祈福活動等安排,合計總價597,160元,折實價388,888元。

早在2007年,蘇州市物價部門就出「限價令」,通過反暴利管理遏止這類天價團年飯的現象,但效



■內地迎春節 氣氛濃厚。圖為西聯公司打造「世界最大紅包」在福州華僑新春大聯歡活動亮相。中新社

果顯然不理想,網友紛紛表示「限價令成了浮雲」、「飯店賣的不是年夜飯,是身份」。