

# 國土部將建地價每月上報制

## 確保調控政策落實 抑上漲過快防「地王」

香港文匯報訊 據《第一財經日報》消息，地方土地市場將成為房價調控的「主戰場」之一。一位接近國土資源部的知情人士向記者透露，為了研判土地市場走勢，確保調控政策落實到位，國土部將建立土地市場月度報告制度，及時將土地供應和地價變化態勢按月上報國務院，以抑制地價上漲過快，防止地方再度出現「地王」。

土地市場的一舉一動之所以備受關注，緣於前者對於房價的重要作用。土地供應一旦不足，地價就會上漲，市場就會預期未來房價供應不足，進而導致房價上漲。據中國政府網消息，國家土地副總督甘藏春近日在接受採訪時表示，當前最突出的問題之一是穩房價；同時，在保護資源和保障發展的「兩難」處境下，國土部確定今年要把保護耕地擺在更為突出的位置。

### 去年全國商品房地價漲17%

截至目前，國土部尚未發佈2011年全國住房用地供應計劃。官方數據顯示，2010年全國各個省區市（不含西藏和新疆建設兵團）住房供地計劃18.47萬公頃，實際完成12.54萬公頃。雖然相比2009年，去年實際供應土地增加不少，但從計劃完成情況看，全國住房供地計劃實際上也不過完成了67.9%。

從2009年中期開始，各地地價地塊一度接連出現，推高了房價預期。嚴防高價地也隨之進入決策視野，成為中央調控的直接打擊對象。

國土部下屬的中國土地勘测規劃院近日發佈的《2010年全國主要城市地價狀況分析報告》顯示，2010年全國主要城市綜合地價增長率為8.62%，較2009年同比提高了3.57個百分點。其中，居住用地地價增長率為11.02%，較2009年同比提高了3.10個百分點。在民眾關心的土地出讓價格方面，該報告顯示，2010年全國商品住宅用地出讓平均價款1,786元/平方米，同比上漲了17.9%。

### 國務院小組着重查「地王」

為抑制地價上漲過快，防止地方再度出現「地王」，國土部部長徐紹史在今年全國「兩會」期間表示，今年要完善土地出讓制度。一定要積極探索「限房價、競地價」，商品住宅配建保障房等一些做法，使土地出讓從單純的價高者得，朝「惠民生、穩預期」，注重社會效應最大化的方向轉化。近日，國務院房地產調控專項督查小組已經陸續出發，前往16個省份。其中，各地土地供應計劃的落實情況，以及近期土地出讓中是否出現「地王」、土地出讓方式的調整和完善情況，也成為此次國務院督查組的重點督查內容。



■09年開始，各地地價地塊接連出現，推高了房價預期。圖為上個星期，大連世界博覽廣場舉行春季房交會，80家房地產企業攜90餘個樓盤亮相。

# 國人海外置業擴張迅速

## 將內地樓市泡沫帶至國外

香港文匯報訊 據路透社報導，Amanda Sun僅以遊客身份拜訪了澳大利亞黃金海岸市一次，後來就在那裡買了三處房子。如今有成千上萬的中國人到國外置業，他們將國內樓市泡沫帶到了國外。

如今有越來越多的中國富人在海外購房，房地產開發商瞄準這一機遇，在上海和北京加強營銷攻勢。世邦魏理仕成立了一個特別部門，幫助亞洲買主在海外購房。中國最大的房地產網站搜房網則在過去兩年帶領中國投資者參觀西方國家城市。「中國人現在是我最重要的客戶。」AGC Property Centre董事長Cindy Chan說，「數量增長得很快。」該公司也是Sun在澳大利亞的房地產代理公司。因為生意太好，Chan每隔一個月都會到中國，展示澳大利亞待售房產。她還打算5月份在上海成立一家辦公室。

中國買主可能在美國、英國等樓市極其低迷的地方受歡迎，但來自中國的資金卻對其他經濟增長較快的地區的經濟造成了不小的困擾。例如，新加坡和香港發現，雖然政府努力給樓市降溫，努力避免資產泡沫，但中國公民旺盛的需求令其很難控制住房價。

然而，如果不是中國嚴格地控制資本，那麼Chan以及其他房產機構可能會更忙。中國公民一年不能夠購買超過價值5萬美金的外匯，這意味著他們在國外購房時將會受限。據未得到確定的消息，這一限制可能會提高到20萬美元。渣打中國區經濟學家李偉說：「政府擔心的是，中國投資者能不能很好地理解海外房地產市場。」



■北京於近日舉行限購等調控政策出台後的首個房展會。

# 深圳或推調控新政 均價目標不超2.2萬

香港文匯報訊 據深圳新聞網報導，消息人士透露，為實現房價控制目標，深圳市或出新的房地產調控政策。這些新政策可能包括，對每個項目價格上限進行限制，高於價格上限的項目不發預售證，對各個片區制定均價上限；要求新加推單位的價格不得超過上期價格；豪宅項目取消預售，轉為現房銷售等政策。總體目標是使今年全市整體均價不超過2.2萬元/平方米。對此，深圳市規劃國土委有關人士表示「目前還未接到通知，不清楚」。

上述消息人士表示，4月底至5月初，深圳市有望上馬一個全新的商品預售備案系統，價格上限的設定也相當細緻。對於2010年已獲得預售證的項目，由2010年錄入合同的價格折算出一個均價，新系統將對項目設定一個價格上限，如果超過該價格，相關部門將不予打印合同。2011年拿預售證的項目，則按照某一個月的錄入合同價格來折算項目均價。

# 中國地產評級前景 穆迪下調至負面

香港文匯報訊 據《華爾街日報》消息，美國評級機構穆迪週四在最新的一份報告中將中國地產評級前景從穩定下調至負面。上述評級調整反映出穆迪對中國地產業未來12至18個月基本信貸狀況的預期。

穆迪香港辦公室的高級副總裁和上述報告的主筆蔡承業(Peter Choy)稱，中國的地產開發商面臨一個艱難的營運環境，主要受政府加強監管、利率上升、銀行信貸減少，以及供應增加的影響。穆迪認為，這必將導致該行業銷售放緩，使得一些企業的利潤率和流動性承壓。

蔡承業稱，地方政府加大中央政府控制住房價格和限購措施的實施力度將給銷售額和銷售量均帶來下行壓力，越來越多的中國城市都在有效實施政府的相關規定。蔡承業補充稱，預計中國一線城市和多數二線城市的住房合同銷售額平均降幅在25%-30%。

# 內地第一豪宅 捂盤6年陷窘境



■大一山莊名列中國10大超級豪宅榜首，卻沒有售出記錄。

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報導）剛剛再次蟬聯《中國10大超級豪宅》榜單狀元的廣州大一山莊，被指生不逢時。知情人士透露，大一山莊捂盤多年後，正想公

開發售其獨棟別墅，卻遇上了廣州的限購令。因為該別墅每棟都是兩個房產證，銷售面臨窘境。有業界人士甚至稱，限購令一日不解除，像大一山莊這樣的別墅就難有出路，除非重新拆建。有消息稱，目前項目可能還將推遲開盤。

據介紹，2005年6月，大一山莊開發商廣東中力集團的母公司廣東中鼎集團如同半路殺出，以5億元奪得該地塊，地價平均為3,300元/平方米，在當時已是「地王」身價。根據當初規劃，該項目的容積率僅為1，開發商也表示欲將該項目打造成性價比非常高的優質別墅樓盤，並對外宣稱兩年內就可以推向市場。

### 「雙拼」設計遭遇限購令

然而，至今已將近6年，大一山莊卻從未開盤，地價卻較5年前翻了約5倍，土地增值超過20億元。有消息稱大一山莊近期將推出市場，主力產品為兩層或三層獨棟豪

宅，共計80套，每套建築面積在800-1500平米之間，預計每棟售價5,000萬至1億元。目前，該項目已有30套單位取得預售證，但都沒有售出記錄，發證日期為2010年9月3日。

業界人士介紹，開發商此前為規避「70/90」的戶型面積限制而採取了創新設計，即所謂的「雙拼房」或「多拼房」。可能是獨棟別墅很難通過報建，所以當時開發商就按雙拼別墅的規劃申報。這使得大一山莊的每棟別墅幾乎都有兩個房產證。

隨着新「國八條」限購政策的出台，新問題又來了。按廣州的限購政策，已擁有一套住房的戶籍市民和能提供納稅證明的外地居民，只能新購一套住房。擁有兩套及以上住房的戶籍市民和未能提供納稅證明的外地居民則不得購買。業內人士指，一般來說有能力買得起這種別墅的人，不會是首次置業者，按國家規定不符合購房條件，而一般置業者又基本沒有這個能力。



■不明物體洩漏 14日，重慶內環快速公路上，一輛貨車撞上路邊護欄，車上運載的桶裝不明物體洩漏，並散發出強烈的刺激性氣味。環保監測人員戴着防毒面具、身穿防护服趕赴現場監測環境。

粵北翁源 去年大澇今大旱 據中新社14日電 去年遭遇特大洪澇災害的粵北翁源縣近期又出現嚴重旱情。目前旱情導致該縣31座水庫見底，8萬多畝農田受旱。

據統計，該縣目前農作物受旱面積84,250畝，31座小型水庫乾涸，2,025口機電井出水不足。大旱主要因為當地降水大幅減少。該縣從去年10月到今年3月底累計降水量為209mm，較往年同期偏少六成；而另一個原因是去年翁源遭遇特大洪澇災害，不少山塘水庫在洪澇中受損，縣裡搶修水毀工程時只得放水，結果導致水庫蓄水量少，無法應對接踵而來的旱情。

如今，翁源全縣已經緊急動員，新打水井30多口，在沿河及有水源的地方採取抽水澆灌，氣象部門也做好了人工增雨作業準備。

# 河北撫寧森林大火區域縮小

據中新社14日電 河北撫寧縣官方通報稱，截至14日12時，秦皇島「4·12」森林火災滅火工作取得階段性成效，着火的13個區域縮減為4個。

據了解，經連夜研究，指揮部決定將起火林區劃分為4塊區域，進行分頭撲救、協調聯動；並於14日凌晨5時30分，派森林特警600人、專業滅火隊600人、武警和消防官兵2,300多人、部隊官兵4,000多人，在4架直升機配合下發起總攻。

據悉，經過廣大官兵和當地幹部群眾40多小時的緊張奮戰，目前四號區域明火全部撲滅，正在清理現場。一、二號區域火情得到有效控制，三號區域正由直升機分隊和地面部隊進行全力撲救。

### 俄山火逼近黑龍江

另據新華網報導，黑龍江省政府部門消息，發生在俄



■在撫寧縣參加滅火的解放軍某部官兵休息待命。

羅斯遠東地區的山火14日下午逼近黑龍江省東寧縣。截至18時，林火暫未過境。黑龍江已組織鄰近村屯居民撤離，森警、邊防、消防等力量已赴邊境準備撲火。

# 廣州增城副市長受查

香港文匯報訊 據中通社報導，廣州增城市檢察院有關人士表示，增城市副市長劉榮照被廣州紀委帶走調查，被帶走調查的還包括增城市國土局前局長潘其恩等人。

據經濟觀察網13日消息稱，劉榮照在4月8日被帶走調查。消息人士透露，劉榮照疑因廣東增城市石灘鎮商業核心區氮肥廠地塊的相關問題被調查，該地塊其後建成為「石灘第一城」。

當地媒體報導，13日，記者就此向有關方面求證，從權威渠道獲悉，劉榮照的確已被帶走調查。增城市檢察院有關人士表示，劉榮照是由廣州市紀委帶走調查的，增城市檢察院未參與此事。

增城市政府網站的資料顯示，「石灘第一城」改造地塊位於石灘鎮中心城區，改造面積約230畝，現主要為工業用地，擬改造為商住綜合小區。這一項目的「責任人」是劉榮照。

# 深會展業遇瓶頸 擬拓20萬平米新館

香港文匯報訊（記者 郭若溪 深圳報導）深圳市科技工貿和信息化委員會副主任高林14日接受記者採訪時表示，位於福田市中心的深圳會展中心，其10萬平方米的室內展覽面積已難以滿足所有展覽的需求，深圳有關部門已有計劃在寶安機場附近或前海片區建設20萬平方米的新會展中心。

針對部分大型展覽會因面積局限而打算遷離深圳的情況，深圳市科工貿信委副主任高林對記者表示，深圳會展業的發展已面臨「面積缺口」的嚴重制約，會展中心無連帶的酒店，設施群發展受地理位置限制，其周邊交通不便，參展商尤其是傢具展商進出展覽館常遇到擁堵現象。

高林介紹，新建展覽中心的計劃已納入日程，初步選址在機場北、福永南生產力服務中心、福海大道以南地區，核心功能包括大中型會展設施群、會議中心、星級酒店、商務辦公區、信息管理中心、室外開放空間和室外展覽場。「還有一個方案是利用前海片區的廣大土地，相關提案已提交深圳市政府審議，希望能被納入前海規劃審議。」