

買一套房 滬工薪族奮鬥30年

房價與收入比上海冠內地 數倍海外主要城市

香港文匯報訊(記者 錢修遠 上海報道)儘管內地樓市在持續的調控壓力下,今年房價保持下行態勢,但一份最新的數據統計顯示,上海中等價位住宅總價與中等家庭年收入之比約為30。這意味着,在上海一個中等收入家庭買一套100平方米的兩居室需要奮鬥30年,為當前內地最高;廣州與北京緊隨其後,房價收入比均為28,成都為20。

國際地產代理機構第一太平戴維斯19日發佈了針對全球多個城市的平均房價及當地中等收入水平的家庭進行的調查,中等收入家庭大體可概括為普通工薪階層,收入水平滿足「安居樂業」質量。根據本次抽樣的城市及統計結果,內地一、二線城市房價收入比已遠遠高於國外一些城市,瑞典斯德哥爾摩房價收入比約為11,澳大利亞悉尼房價收入比則不到10,而瑞士的蘇黎

世,房價收入比更遠低於10。

房價回落 中低收入仍難負擔

據業內相關人士分析,自2001年以來,在城鎮居民收入和城鎮人均住宅建築面積每年保持平穩變化的情況下,10大典型城市的房價收入比基本每年都在上升,主要原因是房價過快上漲。經過兩年的調控,2011年一、

二線城市,包括北京、上海和杭州,房價收入比已經出現同比下降。而其他典型城市,房價收入比上升的勢頭也基本被遏制。不同收入階層的房價收入比近兩年來連續回落,但這一比例在中等至中低收入家庭仍然較高。對於今年內地的住宅價格,第一太平中國董事長劉德揚分析,在政策不改變的大環境下,一線城市房價還將有10%-20%的降價空間。

住宅遇冷 商業地產持續升溫

該報告同時指出,受到住宅市場買賣雙方濃厚的觀望情緒及未來政策的不確定性影響,未來的商業地產仍將持續升溫。劉德揚表示,在去年核心供應區寫字樓租金上漲40%的情況下,今年仍將延續上漲態勢。



不少工薪工人只能望房興嘆。 網上圖片

空氣質素差 內地無真豪宅

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道)2012「中國十大超級豪宅」排行榜20日在京發佈,廣州大一山莊、上海濱江凱旋門、大連「華潤·星海灣壹號」三個豪宅樓盤名列前三。但業界指出,鑒於空氣質量、配套服務等因素制約,中國仍無真正豪宅,而投資中國豪宅最大顧慮仍是房地產泡沫。

此份榜單由世界經理人集團、世界地產研究院和《總裁》雜誌聯合編制,根據樓盤知名度、品質價格比、物業領先度、投資回報率、業主滿意度及地理位置等指標考評選得出。「十大超級豪宅」中,北京、上海和廣州三地入選榜單的豪宅數量並列第一,均為兩家,大連、成都、惠州、南寧各有一家入榜。

《總裁》雜誌社長兼總編輯丁海森表示,在中國上海、北京和深圳等一線城市,以別墅為代表的豪宅價格10年來平均升幅高達500%,但中國仍沒有真正意義上的豪宅,因為中國高檔住宅面臨空氣質量、土地年限、設計品位以及配套服務等四大因素的制約;特別是空氣質量,連「天堂」杭州也在世界城市空氣質量排名的千名之外。而從投資回報方面來看,投資中國豪宅的最大顧慮仍是房地產泡沫。



內地樓市 泡沫2年方解

香港文匯報訊 據新浪財經報道,國務院發展研究中心金融研究所所長夏斌20日在香港表示,內地難以大幅放鬆銀根是因為依然面對樓市泡沫、地方債等問題。他預期房地產問題需要1-2年才能解決,而地方債則須通過資產重組來解決,未來應堅持穩健貨幣政策。

夏斌認為,中國經濟未來不應再追求每年雙位數字的增長,但目前地方政府仍未能改變追求高增長的偏好,所以中央更應該堅持穩健的貨幣政策,不應該放鬆銀根。他強調,房地產的調控方向不能改變,但需要掌握力度,內地樓市泡沫可能需要一至兩年時間來擠破。

夏斌指出,過去依靠政府投資基建、房地產帶動內需的方式是「危險的」,因此內地正在推行收入分配改革,以提升居民的消費率。但他也表示,擴大內需仍需長時間的努力,目前內地正在逐步增加居民的財產性收入,以及鼓勵實體經濟的投資。由於擴大消費是內地未來幾年的主攻方向,夏斌預期未來消費增長速度將高於其它部門。

穗一手樓遇冷 房價料全面下跌

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)今年2月,內地部分城市一手樓市迎來「小陽春」,而廣州簽約面積卻為近4年低點。廣州一手住宅市場活躍程度持續回落,目前基本進入過冷區間,短期內若沒有政策方面的明顯回暖,景氣狀況很可能進一步下滑。房價很可能出現下調面繼續擴大,甚至全面下行的態勢。但廣州市房地產中介協會日前發佈《廣州房地產市場藍皮書2012》稱,目前穗部分樓盤降價僅是噱頭,核心區域讓利降價空間有限。

數據顯示,去年廣州市10區一手住宅交易面積557.34萬平米,同比減少15.2%。在經歷連續兩年交易量縮減後,廣州一手住宅成交量逼近2008年的低位。但廣州一手房月均價全年在1.2萬-1.4萬元區間窄幅波動,持續走平,交易均價高達13401元/平米,同比仍上升2.5%。同期,穗中心六區去年一手住宅均價同比升幅均在17%以上,其中白雲區價格升幅高達30%。

該《藍皮書》預計,今年廣州土地將改變過往開發商搶地的狀態,首次進入「地等人」狀態。去年,廣州市10區土地公開出讓524.43萬平米,同比減少25.6%。其中住宅用地公開出讓206.75萬平米,同比增加16.6%。住宅用地雖有一定增長,但成交率僅為71%,為歷史上的較低水平。

首套房貸利率降至8.5折

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)繼北京、上海、深圳等城市之後,廣州首套房貸日前也出現鬆動。在穗的農行、中行等銀行目前甚至可以申請到8.5折優惠。不過,有銀行業人士向記者表示,去年以來逐步有針對首套房貸利率優惠的消息出來,但央行的通知還沒有下來,現在銀行多是根據自身信貸等情況調整。業界人士甚至預期,這或將助推樓市回暖。

廣州一家大型按揭公司負責人表示,上周已接到農行和中行的口頭通知,首套房貸利率最大優惠幅度可下浮至15%。中行東山支行一內部人士也稱,廣東省行已通知了首套房貸利率優惠調整。「最近房貸額度也比較寬鬆,首套房貸肯定會進一步放鬆的。」招商銀行相關人士也透露,上周招商銀行也出出新政,普通客戶也可以申請到8.5折優惠。

不過,對於享受最高優惠的條件,各家銀行要求有所區別。農行天河一家支行個貸經理介紹,可否申請最大優惠主要是看客戶信用記錄房產情況,還有客戶資產狀況而定。而中行東山支行人士則稱,客戶需符合銀行VIP客戶資格方可享受8.5折利率優惠。總體來說,想要申請到很難。只有極少客戶能享受到,也就是說,這種優惠沒有普及性,受益面很低。

國人購房意願13年最低

香港文匯報訊 據新華社報道,中國人民銀行20日發佈的《2012年第1季度儲戶問卷調查報告》指出,一季度中國居民對物價滿意指數較前期有所提高,同時購房意願降至1999年以來最低。

這份由中國人民銀行在全國50個城市進行的2萬戶城鎮儲戶問卷調查報告顯示,未來3個月內有購房意願的居民佔1401%,與上季基本持平,是1999年調查以來的同期最低值。在不同收入水準的居民中,高收入居民(家庭月收入5萬元以上)投資房地產意願最低,僅為13.7%。特大城市(北京市、上海市)居民的房地產投資意願甚至低於2009年初的最低水準,僅為9.4%。

報告指出,居民對一季度物價滿意指數為19.7%,較上季度和去年同期分別提高3.2和2.4個百分點。62.9%的居民認為物價「高,難以接受」,較



上海新春首場大型房展遇冷,買房者觀望氣氛加劇。 新華社

上季和去年同期分別回落5.9和4個百分點。

報告指出,居民對未來物價上漲預期指數繼續回落,未來物價預期指數62.1%,低於上季和去年同期3.3和10.7個百分點;其中,預測下季物價上漲的居民比例為31.4%,較上季度下降5.4個百分點。

航運會展影視人 滬浦東最缺

香港文匯報訊(記者 許嘉俊 上海報道)據上海社科院最新發佈的浦東人才緊缺指數報告,新興航運服務業、貿易與展覽業、廣播影視等3個子行業人才重慶緊缺。在上海金融、航運、信息產業、汽車船舶與裝備製造業、生物醫藥、文化創意、商貿服務業等七大重點產業22個子行業中,有17個子行業、57.5%的重要崗位存在人才緊缺現象。

報告顯示,在七大重點產業的22個子行業中,17個子行業存在人才缺口。其銀行業、證券業、新興金融業、醫學研究與試驗發展屬於人才中度緊缺的子行業。而物流、海運、港口、批發零售、專業服務等5個子行業則不存在人才緊缺現象。

中朝羅先經貿特區開工

香港文匯報訊 據中新社報道,記者20日從吉林省圖們江開發辦了解到,今年吉林省將以基礎設施和農業、旅遊等產業項目為重點,全面啟動朝鮮羅先經貿區建設,特別是將吸引一批大型企業入駐。

2010年,中朝兩國領導人達成共識,共同開發、共同管理羅先經貿區。此後,中國吉林省與朝鮮羅先市簽署了《關於中朝羅先經貿區(2011-2020年)規劃框架的協議》,並共同設立省一級的開發合作指導委員會。

據朝鮮方面提供的公開資料顯示,羅先已實現國際電話、傳真和手機通訊。目前,羅先地區已有100多家外資企業和14個外商企業辦事處從事經營活動,不過這些企業多為中小企業。

把政府裝進「籠子」



最近,「公款消費禁喝茅台」的提議引發國人共鳴,人們抨擊茅台助長政府消費無度,更稱「公款喝茅台是揮霍國家的錢財,更是對納稅人錢財的浪費」,以至於貴州省委書記梁戰書不得不出面為茅台辯護:公款吃喝並非茅台的錯。

禁飲茅台 實指腐敗

的確,茅台並沒有錯,價格高也不是錯;錯的是伸向茅台的那隻手和喝下茅台的那張嘴。茅台成為政府採購的產品,而政府花出去的錢來自納稅人。九三學社的一份數據顯示,全國每年公款吃喝的開銷已達3,000億元。而茅台2010年年報顯示,國家民政部一年光買茅台就花了500萬元,貴州省勞動和社會保障廳在茅台上

的花銷也超過400萬元,按照市價計算,這兩個部門平均每天要喝掉30瓶茅台。全國政協副主席李金華就說:「現在公款吃喝,有幾個不喝茅台的?錢從哪裡來?都是通過做假賬解決。」由此,民眾對禁喝茅台提議的贊同,實際則是對公款消費的無限膨脹、收入不透明、腐敗叢生的深惡痛絕。公款消費的問題與政府管理體制相連,一方面,大量游離於預算之外的資金,給了政府騰挪的足夠空間,左手可掏右口袋,為數巨大的奢靡消費找到埋單人;另一方面,國家財政撥款與「跑部錢進」的體制也是造成公款消費日益膨脹的根源,貴州省副省長慕德貴就直言,「沒有科學的分配機制,誰帶頭制止三公消費誰倒霉!」

政治體制改革才治本

因此,就革除公款消費弊端而言,禁喝茅台只是治標,控制三公消費則是治裡,政治體制改革才是治本;而在當下,管住政府的支出之手或是現實之舉。今年全國兩會上,全國政協副主席李金華、前新華社社長田聰明等多位高官提出「籠子說」,把政府裝進「籠子」,限制政府的權力,首先就應該將現有的大量預算外資金全部納入預算「籠子」,從而管住政府的支出之手。或可想像,如果預算精細編制,支出及時公開,屆時公款喝茅台之風,不需禁令即可自動消散。

碧螺春上市 5800元一斤



碧螺春賣家展示產地證明。 網上圖片

香港文匯報訊 據《北京晚報》報道,春雪初融,來自蘇州的碧螺春春茶香氣四溢。頭批5斤碧螺春19日正式在北京吳裕泰王府井店開售,標價5,800元/斤,一到貨便被提前預訂的顧客買走。記者從吳裕泰了解到,批發新茶將陸續到店,目前已經開始接受預訂。

據吳裕泰產品採購部相關負責人介紹,今年全球變冷的整體趨勢雖然可能令明前茶上市時間有所延後,但較長的冬季卻能夠為茶樹蓄積更多營養成分,消除病蟲災害,在一定程度上提高明前茶的茶葉品質。另據了解,吳裕泰也為京城普通消費者備下了低價位的碧螺春新茶售價300元左右一斤。



內地漫畫諷刺禁飲茅台無助遏制三公消費。 網上圖片