

Focus

商品房销量降两成 四部委酝酿联手提振楼市

◆REITS 正进入部门间会商阶段 ◆今年是否出台房产新政将视情况而定

◎本报记者 于兵兵 于祥明

2008年全国商品房销售量大约同比减少两成左右,中国房地产市场大踏步前行了多年之后,终于在2008年走到回调节点。

1月6日上午10点,国务院新闻办公室举行新年首个新闻发布会,汇聚住房和城乡建设部、发改委、财政部、中国人民银行四大部委相关部门,介绍关于促进房地产市场健康发展方面的措施落实情况,同时透露了更多正在酝酿中的措施方向。

去年商品房销量约6亿平方米

住房和城乡建设部副部长齐骥介绍,虽然去年12月份的统计数据未出,但预计2008年全国商品房的销售面积约6亿平方米左右,其中商品房住房销售面积约5亿平方米左右。

本报记者比较2007年国家统计局数据后发现,2008年数据较上年商品房销量大约下降两成。2007年全年,全国商品房销售面积76193万平方米,同比增长23.2%,其中商品住宅69104万平方米,增长24.7%。以上溯之前数年,中国商品房成交量一直以20%甚至30%的同比增幅大踏步前行。

2008年这个数据和民间统计及预测很接近。”易居中国分析师薛建雄介绍,如果房地产市场萎缩了1.6亿平方米的商品房成交量,按每平米2500元左右的全国平均价计算,就是房地产业的产值少了4000亿元。

这对经济和开发商的资金影响非常大。”专家称,因为原先开发商对2008年的预期可能是增涨20%,现在是下降两成,现实与开发商的实际预期差了40%左右。这成为房地产行业去年受到前所未有煎熬的根本原因。



预计2008年全国商品住房销售面积约5亿平方米左右 史丽 资料图 图表来源:国泰君安 张大伟 制图

REITS 产品将简单透明

去年12月17日,温家宝总理主持召开国务院第40次常务会议,研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施。12月20日,国务院办公厅印发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(下称《意见》),提出了六个方面的政策和措施。

关于房地产投资信托基金(RE-ITS)试点的问题,中国人民银行金融市场司副司长霍颖励表示,根据国务院的要求,人民银行已经形成了初步的试点总体构架,正在和有关部门会商。会后会上报国务院,进行试点阶段。霍颖励表示,受美国次贷危机影响,市场对结构性金融产品心存顾虑,所以REITS试点会

在产品和制度安排上注重风险防范。此外产品模式上会尽量简单化,提高产品透明度,设计符合我国法律要求,适合我国投资者购买的房地产信托产品。

建议开发商降价促销

在新闻发布会上,住房和城乡建设部副部长齐骥表示,开发商应顺应市场变化,调价促销。

财政部税政司副司长王瑞华在新闻发布会上说,2009年是否出台新的房地产税收优惠政策,要根据2008年出台的房地产税收优惠政策执行情况来定。如果执行得好,可能会延续这些政策;如果执行得不好,可能会考虑出台其他更好的政策措施。

政策措施。

据王瑞华介绍,2008年,根据经济形势和房地产市场的变化情况,国家三次调整了房地产的税收政策。第一次为支持廉租住房和经济适用房建设,鼓励住房租赁市场发展,减免了有关税收。第二次为减轻个人购房者的负担,将个人首次购买90平方米以下普通住房契税税率下调到1%,同时还规定个人住房买卖时可以免征印花税和土地增值税。第三次对住房转让环节的营业税暂定一年实行减免政策。

王瑞华指出,税收优惠政策的效果可能会有所滞后,2008年对房地产市场税收政策的调整又比较密集,2009年是否出台新的政策,将根据2008年政策的执行情况来定。

增加保障性住房不会冲击商品房市场

解决“夹心层”住房困难问题的政策措施正在酝酿中

◎本报记者 李和裕 唐文祺

昨日,今年首场国务院新闻办新闻发布会把主题定在了房地产。住房和城乡建设部副部长齐骥在新闻发布会上指出,增加保障性住房的供应,不仅不会冲击商品房市场,反而会更加稳定商品房市场的秩序。

同时值得关注的是,如何解决“夹心层”住房困难问题的政策措施也在酝酿中。

资金来源 中央扶持加地方财政

齐骥指出,中央经济工作会议已经明确提出要在土地供应和资金筹措这两个关键环节做好工作,以推进保障性住房目标的实现。

国家发改委固定资产投资司有关负责人在新闻发布会上说,保障性住房资金投入渠道,主要有中央政府加大扶持力度和地方财政加大投入两个方面。

据介绍,国务院已经明确廉租房建设的资金来源,要将公积金增值收益和土地出让净收益的10%作为廉租房建设资金。同时,中央财政加大了对廉租房建设的支持力度,2008年第四季度追加1000亿的中央投资中就有100亿用于廉租房的建设和各类棚户区的改造。

关于土地问题,国土资源部最近下发了通知,明确要求优先安排保障性住房建设用地,同时提出对于纳入中央投资计划的城镇廉租房、棚户区改造等保障性住房建设,县、市国土部门要加快供地,尽快落实到具体的地块上。

齐骥认为,增加保障性住房的供应,不仅不会冲击商品房市场,反而会更加稳定商品房市场的秩序。它一方面可以解决低收入群体的住房困难,另一方面也使得住房市场的供应结构比较清晰。

而随着大量保障性住房的投入,将使不少低收入群体不再掺杂在商品房市场的供应对象当中,有利于平稳商品房市场的价格,使商品房市场的秩序更加良好。



1月6日,四部委介绍关于促进房地产市场健康发展的有关情况 本报传真图

酝酿政策 解决“夹心层”住房难

虽然从2009年到2011年国家计划平均每年新增130万套经济适用房,但是仍有部分群众既不符合经济适用房的购买标准,又无力购买商品住房。

对于这部分“夹心层”的住房问题,齐骥也作了表态。

齐骥表示,2009年将从土地、资金、强化地方政府责任等方面采取措施,以解决260万户廉租房建设(包括租赁补贴)及80万户的棚户区改造问题。同时借鉴地方经验,酝酿出台解决“夹心层”住房困难问题的政策措施。

据记者了解,如去年杭州等地就制定了经济租赁房计划,由政府提供专项资金和优惠政策,限定建设标准及租赁对象,以有限租赁方式解决“夹心层”的住房问题;而限价房也是不少城市意图帮助“夹心层”的途径之一,但也面临不少问题。

在业内人士看来,“夹心层”这一问题无法一劳永逸地在短时间内解决掉,只能慢慢完善。赞助其租赁居住是一个办法,另外贷款贴息、购房退税等做法可能也是可取的。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭提出。

260万

2009年将从土地、资金、强化地方政府责任等方面采取措施,以解决260万户廉租房建设及80万户的棚户区改造问题

专家观点

今年房产重点应是恢复交易量

◎本报记者 于祥明

新年四部委集体亮相,意味着各方对房地产政策已经形成共识,为未来政策协调铺平了道路。”全国工商联房地产商会会长聂梅生如此判断。

针对财政部税政司副司长王瑞华“2009年可能会再出提振楼市措施”的暗示,聂梅生分析指出,未来确实还有很多政策刺激空间。她指出,中央政府刺激房地产的政策思路是:先抑消费,再抬投资。2008年楼市新政主要归结为“交易环节”,即刺激消费;在投资环节却还是相对谨慎,这恰恰给调控政策留有余地。”

聂梅生认为,如果已经出台的政

个人房贷远低于各项贷款不良率

◎新华社电

中国人民银行金融市场司有关负责人在6日召开的国务院新闻办新闻发布会上说,尽管去年房地产市场经过调整,价格发生了大的变化,商业银行的贷款质量,特别是个人住房贷款的质量仍然保持了很好的水平,都远远低于各项贷款的不良率。

这位负责人说,2008年以来,由于受到住房需求下降的影响,房地产信贷增速出现了持续回落的态势。截至2008年11月份,全国房地产贷款余额5.24万亿,同比增长10.3%,增速比10月份回落1.9个百分点,比去年同期回落了20.6个百分点。相比较来看,个人住房贷款回落幅度较大,11月末,个人住房贷款余额同比增长了10.6%,比去年同期低25.8个百分点。

需要说明的一点是,1998年住房改革以后,商业银行在发放个人住房贷款支持居民个人住房消费、惠民安居、实现购房安居上面发挥了非常重要的作用”,这位负责人说,目前个人住房贷款余额2.95万亿,比1997年底增长155倍,占全部商业银行人民币贷款余额的10%。

央行年度工作会议

央行力打组合拳

货币政策、财政政策和产业政策三位一体

◎本报记者 苗燕 但有为

昨天结束的央行年度工作会议再次向市场传递出明年将实施适度宽松货币政策的信号。作为最受市场关注的信号,其公布的广义货币供应量M2增速17%在意料之中。

央行强调,要加强货币政策、财政政策和产业政策间的协调配合,充分发挥政策的合力。要在国家统一宏观调控下,使货币政策、财政政策和产业政策有机结合起来,形成组合拳。

央行相关负责人在会上指出,今年将实施适度宽松的货币政策。着力货币信贷的总量调控和政策引导,保持货币信贷合理平稳增长。其中,2009年以高于GDP增长与物价上涨之和3至4个百分点的增长幅度作为全年货币供应总量目标,M2力争增长17%左右;同时合理把握信贷投放进度,均衡摆布信贷资金,避免出现大起大落,影响经济的稳定运行。

业内人士分析指出,中央已经率先确定了今年M2增速的目标为17%,这在更大程度上是为了鼓舞市场信心,使市场对2009年的货币供应量的充足程度有所预判。而央行也表示,将加强流动性分析预

研究推出中小企业集合债券

◎本报记者 苗燕 但有为

中小企业的融资渠道有望进一步丰富。中国人民银行工作会议指出,今年要加快金融市场规范发展。大力发展短期融资券、中期票据等债务融资工具,加快推进和创新资产证券化。继续开展中小企业短期融资券试点,研究在银行间市场推出高收益债券和中小企业集合债券,缓解中小企业融资困难。

去年8月初,交易商协会对中小企业融资问题展开研究,选择发行短期融资券作为探索中小企业融资的开端。10月9日,中小企业短期融资券启动试点。中国银行间市场交易商协会接受首批6家中小企业发行短期融资券的注册,注册总额共2.52亿元,此举被视为对高收益债券市场探索的开始。

某银行债券研究员告诉记者,债券市场的重要功能,是对不同违约率的债券作出不

确定今年七大工作重点

“认真执行适度宽松的货币政策,促进货币信贷合理平稳增长,加大对经济发展的支持力度”被列为央行今年工作的七项重点之首。

第二,继续深化金融企业改革,维护金融稳定。扎实推进农业银行股份有限公司完善公司治理与风险控制体系,推动县域事业部制管理体制,全面改进“三农”金融服务。深化国家开发银行改革,继续推动农业发展银行、进出口银行做好全面改革的各项准备工作。继续组织实施农村信用社改革资金支持政策,推动资产管理公司改革和光大集团重组。

第三,推动金融产品创新,加快金融市场规范发展。大力发展短期融资券、中期票

全国外汇管理工作会议

胡晓炼敲警钟 防风险任务依然艰巨

◎本报记者 苗燕 但有为

全国外汇管理工作会议日前在北京召开。国家外汇管理局局长胡晓炼在会上表示,2009年外汇管理工作总体思路是“保增长、防风险、促平衡”。其中,防风险就是要加强国际收支监测预警和危机应对工作,建立国际收支风险双向监测预警框架,进一步健全国际收支应急保障制度。

胡晓炼认为,受世界经济衰退和金融动荡的影响,跨境资金异动会带来潜在的风险,资金流向具有较大不确定性,国际贸易投资的外部环境恶化,企业经营风险增大,改善国际收支状况、防范国际经济风险的任务依然艰巨。

在防范国际收支风险方面,近期我国外汇资金的流向出现了一定的变化,外汇储备也出现了自2003年12月份以来的首次下降。对此,对外经济贸易大学金融学院副院长李志杰认为,当前应密切跟踪国际金融市场变化,实现对全口径外汇收支的全程监控、及时预警,同时做好国际收支形势逆转的风险防范和应急预案,防范涉外金融风险。

尽管当前面临严峻挑战,但胡晓炼认

测,灵活调节资金供求,确保银行体系流动性充足。要综合运用利率、存款准备金率、公开市场操作等政策工具灵活调节资金供求,必要时还可以使用创新金融工具保持市场的合理流动性。

对于央行未公布今年新增信贷规模,业内人士表示可以理解。由于2007年底确定了将实施从紧货币政策,加之当时信贷增速过快,央行在2008年的年度工作会议上就没有公布当年的新增信贷目标。2008年下半年以来,经济形势发生了变化,央行随即在10月份取消了商业银行信贷规模管制,并开始鼓励银行增加信贷投放。此前,有分析人士指出,2008年全年的新增信贷额度将超过4万亿元,而预计这一数字在2009年将超过4.6万亿元。

曾有分析人士认为,央行可能在2009年设定最低的新增信贷规模,不过,央行的一位人士却表示,央行对信贷规模历来采取上限管理。因此,市场猜测,具体的信贷增速可能由央行内部掌握,增速与历年相比将保持稳定。

由于设定了宽松的货币信贷增长目标,业内人士也分析认为,央行今年的货币政策措施也将有更大的发挥空间,尤其是利率和存款准备金率的下调调整将被进一步打开。

同的定价,最终达到风险与收益的平衡,由于中国的债券市场还在初级阶段,高收益的企业债、信用差异大的产品都处于严重缺失状态。债券市场几乎全部是最高信用评级产品,收益率相差不大,市场单一。

正因为如此,他认为,低评级的高收益债券市场亟待开发。而开发高收益债券市场,不仅可以帮助不同的企业在资本市场融资,缓解中小企业融资难问题,并且对中国经济的持续发展有重要意义。

央行指出,在加大信贷投入力度的同时,还必须充分重视发挥直接融资和民间融资的作用。要大力支持资本市场发展,稳定股票市场运行,扩大债券发行规模,鼓励股本性投资,创造条件有效拓展直接融资渠道。要规范和引导民间金融健康发展,发挥民间金融在支持中小企业发展、扩大民间多样化需求中的独特优势,积极规范发展股权投资基金等投融资方式。

据等债务融资工具,加快推进和创新资产证券化。

第四,继续深化外汇管理改革,加强跨境资金流动监管。并再次强调,严厉打击地下钱庄等违法外汇交易行为。

第五,扎实推进金融服务现代化,全面提升金融服务水平。

第六,继续密切关注国际金融危机发展动态及对我国经济金融的影响,切实加强国内金融风险防范和评估,认真总结各国应对国际金融危机的经验教训。

第七,继续深入学习实践科学发展观,切实加强人民银行系统党的建设,进一步落实党风廉政建设责任制,加强内部管理,推进领导班子和干部队伍建设。(苗燕 但有为)

为,当前机遇与挑战并存。国家实行的扩大内需等宏观政策为促进国际收支平衡打下基础,资源能源价格等重点领域的市场化改革为健全国际收支市场调节机制提供有力保障,国际能源、资源价格回落为企业在切实加强风险防范和管理的基础上稳妥有序开展对外投资提供了有利条件,人民币在更大范围内服务于贸易计价结算的需求增加,有利于为沿海沿边贸易创造更为高效便利的发展环境。

在保增长方面,胡晓炼指出,要积极落实中央提出的把保持经济平稳较快发展作为2009年经济工作首要任务的总体要求,以促进贸易投资便利化为出发点和落脚点,推进进出口收付汇核销制度改革,改善服务贸易外汇管理,支持服务业的对外开放和健康发展,配合做好人民币国际贸易结算试点工作,加大外汇管理对经济增长的支持力度。

此外,在促平衡方面,外汇局将进一步改善国际收支状况,配合有关部门切实扩大内需、调整结构;继续完善跨境资金流出入均衡管理,稳妥有序推进外汇体制改革,逐步形成有利于国际收支调节的体制机制。