

# News

## ■聚焦楼市调控

### 住建部工作会议关注高房价

# 公租房建设首次提上议事日程

◎记者 于祥明 ○编辑 邱江

昨日,备受关注的全国住房和城乡建设会在京如期举行。住建部部长姜伟新指出,明年将继续大规模发展保障性住房建设,计划建180万套廉租房和130万套经济适用房。记者获悉,此次工作会议还首次提及公共租赁住房,以便丰富保障性住房体系。

对于社会普遍关注的房价过快上涨问题,姜部长一再提及,主要说法与国务院会议内容相似。”一位参会者在会议间隙接受记者采访时表示。

据记者了解,姜伟新在发言时指出,2009年房价上涨过快引起了住房和城乡建设部的关注,其原因与2009年投资和投机占主导,保障房工作进展不平衡,一些地方的大拆重建工程比较多等因素有关。也存在监管力度不够、对客观问题认识不够清晰等因素。

据悉,住建部2010年工作要点中主要有五大任务,其第一点便是进一步加强住房工作,促进人民群众“住有所居”,即要把住房当作重中之重的工作抓好。

姜伟新指出,要加强房地产市场监管和市场分析监测。记者了解到,目前住建部市场分析监测的城市已由40个上升至90个。

姜伟新还表示,明年还将大规模发展廉租保障性住房建设,计划建设180万套廉租房、130万套经济适用房。

## 银行静观楼市调控新政

◎记者 周鹏峰 ○编辑 邱江

五部委《进一步加强土地出让收支管理的通知》进一步彰显了政府调控楼市的决心,但与楼市关系密切的银行目前则持以不变应万变的姿态。

对于“开发商拿地首付不低于50%、分期付款期限原则上不超过1年”这一楼市新政,银行反应似乎比较平淡。一股份制银行相关负责人在接受记者采访时甚至表示,尚未注意到这一政策之意。而一家国有银行风险管理部人士也称,目前该行对房地产开发贷款并没有新政出台,且现已接近年底,贷款政策取向改变也要等到来年。

而另一国有银行某地分行副行长



一楼开盘时火爆的购房场景 资料图

记者了解到,此次会议还首次提及公共租赁住房,以求丰富保障性住房体系。

住建部一位专家表示,未来保障性住房水平线上移,扩大保障对象是趋势。无论是经济适用房标准放宽,还是公共租赁住房的建设,都有利于夹心层“百姓解决住房问题。”

告诉记者,这一政策主要是针对开发商,与银行并无多大关系,目前分行也没有接到来自总行有关房地产贷款方面的相关通知。他认为,政策刚出台,银行需要一定的反应期,才会有适当的政策调整。值得注意的是,该人士同时表示,该行对目前部分城市房价涨幅过大已有担心之意,今年对房地产贷款一直较为保守。

建行研究部高级经理赵庆明表示,五部委的态度给市场的是明确要收紧楼市的信号。根据过往经验,银行整体也应该会随之收紧房地产开发贷。

来自中行的研究报告显示,今年前三季度,房地产开发企业本年资金来源38991亿元,同比增长38.8%。

## 开发商年尾“顶风”高价圈地

◎记者 李和裕 ○编辑 邱江

即便是在中央政府连续出招调控楼市的情况下,不少开发商依然敢于“顶风作案”,在今年的最后一个月继续在各大城市高价圈地。

尽管政府已明确规定“开发商拿地首付不低于50%、分期付款期限原则上不超过1年”,但上海土地市场昨天依然迎来了又一个疯狂成交日。其中,刚在香港上市不久的龙湖地产旗下上海公司联合集团控股股东嘉逸发展香港控股有限公司,以总价约17.29亿元人民币、楼板价约1.2万元/平方米夺得嘉定新城2幅地块,与底价相比溢价率竟达417%。

而在前天,复地集团以8.84亿元竞得普陀区567坊北块,楼面价约1.8万元/平方米,溢价率高达225%。当天,绿地集团也以14.166亿元竞得普陀区真如副中心2幅商业地块,折合楼板价约9000元/平方米。

其他城市的土地市场同样争夺激烈。同样在前天,保利地产共斥资44亿元分别在北京及成都竞得4幅地块。其中,北京朝阳区地块经过1个小时、120多轮叫价,最后保利地产以30.4亿元拿下,楼板价达2.35万元/平方米,溢价率更高达313.6%。同日,招商地产在南京以13.9亿元竞得城东一幅商住地块,溢价率也达到109%。

在业内人士看来,此时开发商还敢于高价拿地,说明他们对于后市还是有信心的。今年有银行贷款、上市融资、销售回款等多方面的资金渠道,开发商的资金链不紧张,拿地压力小,因此在“钱袋子”充实的情况下,只要自己觉得合适,任何时候都可能为储备土地而加入到激烈竞争中去。更何况新政尚未执行,现在拿地还是划算的。但以后首付比例真的大幅提高的话,恐怕高价圈地的局面很快会受到抑制。”

## 半月内连发三文 深圳增土地供应

◎记者 彭超 ○编辑 邱江

12月份以来仅半个月,深圳陆续推出《深圳市城市更新办法》、《深圳市住房建设规划2010年度实施计划》、《深圳市土地利用总体规划(2006—2020年)(草案)》三个相关文件。专家认为,这些举措侧重于增加土地供应,有助于遏制房价上涨过快。

14日,国务院召开常务会议,要求遏制部分地区房价上涨过快。记者从深圳相关部门了解到,目前正在对会议精神进行学习,今后将会根据实际情况,出台相应政策。该人士同时强调,深圳前期已连续出台多项举措,主要是从增加土地供应入手,对房地产市场进行调控。其中包括《深圳市土地利用总体规划(2006—2020年)(草案)》。

据了解,该规划中提到,到2020年,深圳将增加居住用地面积约3000公顷。”这意味着每年大约新增200公顷,比目前的年供应量高出约1倍。据悉,新增土地主要来源于存量土地的循环利用。按照12月1日起实施的《深圳市城市更新办法》,深圳将对旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等区域进行大规模的更新改造,涉及总用地面积约为240平方公里。测算显示,深圳对现有存量土地的释放盘活,将超过新增土地供应量。而《深圳市住房建设规划2010年度实施计划》则在12月9日公布,提出明年深圳新建商品房7.29万套。

11月份深圳新房均价19172元/平方米,与去年同期的12396元/平方米相比,涨幅高达55%。深圳市社科院城市运营研究中心主任高海燕认为,土地紧缺正是深圳房价飙升的重要原因。通过增加土地循环利用的办法,有助于增加土地供应,平抑房价。

## 抢搭优惠政策末班车 年底车市现“车荒”

◎记者 宦璐 ○编辑 邱江

受1.6L购置税优惠明年减少因素的影响,消费者纷纷在年底前抢乘现行优惠政策的“末班车”,导致车市出现“车荒”现象。

这几天,东风雪铁龙销售部计划分配的人简直快要“疯了”。昨日下午,他给厂里负责生产的同事打电话,至少还有1.5万的单子满足不了。”

12月的销量环比增长至少50%。”比亚迪销售公司的销售总监蔡军现在接到订单就发愁,他告诉记者,客户现在对比亚迪最大的投诉就是供货跟不上,让他们等太久。

据资深汽车营销专家苏晖统计,现在北京汽车市场缺货在30%以上,而热销车型的缺货则更加严重。

针对车市断货现象,汽车业内人士一致认为明年起1.6L购置税优惠减少是最重要的影响因素。

针对“车荒”,部分厂商祭起新的营销手法来抓住消费者。上海大众近日承诺,12月订购POLO、LAVIDA朗逸1.6L车型用户,只要是在2010年1月31日前上沪牌,购车用户仍可享受目前购置税减半政策。

“车荒”现象最快要到元旦后才能缓解。”比亚迪销售公司的销售总监蔡军这样判断。

## 11月份水泥出厂价格继续回升

◎记者 于祥明 李雁争 ○编辑 邱江

工信部统计数据显示,11月份,全国水泥出厂价格每吨平均为278元,比10月份上涨2元,已连续2个月稳步回升。预计12月份将继续保持稳步回升的态势。

据统计,自今年6月份开始连续5个月持续下降后,11月份西部地区水泥出厂价格出现止跌回升态势,每吨为309元,比10月份上涨3元。其中,四川、广西和重庆水泥价格上涨幅度较大,每吨分别上涨11元、7元和4元。

与此同时,东部地区水泥价格涨幅较快,11月份出厂价格每吨为250元,比10月份上涨3元。广东和浙江水泥价格上涨幅度较大,每吨分别上涨18元和12元。

受季节因素的影响,中部地区水泥价格略有下降。据统计,11月份,吉林和黑龙江水泥价格下降幅度较大,与10月份相比,每吨分别下降5元和3元,从而带动中部地区水泥出厂价格略有下降。

## 多米尼加撤销对我袜子卫生纸产品保障措施调查

多米尼加贸易损害与保障委员会17日发决议,撤销今年10月发起的对包括中国在内的6个国家卫生纸产品保障措施调查。

此外,多米尼加还撤销了今年4月发起的对华袜子产品特保调查。

多调查机构认为,保障措施的目的是暂时调整进口以防止或补救国内产业损害,以便国内产业进行调整,但中国不是袜子产品进口的唯一来源,对中国特保调查不能达到上述目的,因此多方决定终止该特保措施调查。(秦菲菲)

## ■海外

# 伯南克参院过首关 有望连任美联储主席



美联储主席伯南克

### 顺应民意

有意思的是,伯南克本身是共和党人,但眼下多数支持他连任的却都是民主党人。在17日的投票中,12名民主党议员和4名共和党议员投了赞成票,另有1名民主党议员和6名共和党议员投了反对票。

56岁的伯南克2006年临危受命,被布什提名为美联储主席,他的第一任期到明年1月31日结束。尽管他在这轮金融危机中的表现获得多数人认可,但对他的非议同样不少。

批评者称,伯南克未能及时发现房地产市场的潜在风险,同时在银行监管方面也很失败,导致这场危机最终爆发。共和党议员舍尔比强烈反对伯南克的提名,他认为,不管是作为决策者的一员,还是后来升任主席,伯南克在美联储的表现都不尽如人意。我对他夸夸其谈的未来计划一点信心都没有。”

不过,包括参议院银行委员会主席多德在内的民主党人则力挺伯南克,认为要不是他,美国经济将陷入更深的泥沼。《时代》总编辑施滕格尔则称:衰退是年度故事。如果没有伯南克,情况本会更糟。”

随着次贷危机持续恶化,美联储在2008年1月开始连续大幅降息,将利率最终降至零至0.25%的历史低点。此后,美联储又通过收购国债和推出其他紧急融资计划实施量化宽松,并参与了对美林等金融机构的援助。

### 利好股市

据多德透露,参议院将在明年1

月19日之后召开全体会议,对伯南克的连任提名进行最终投票。届时美国议员们将结束休假重新复会。如果下次的全体表决通过,伯南克将于明年2月1日开始第二届4年任期。

在获得参院银行委员会提名后,美国政治期货交易市场的最新走势显示,交易商已加大了对伯南克最终获得连任的押注,认为其连任的概率

高达93.5%。

对于伯南克可能再次当选美联储主席,美国舆论普遍反应积极。业界认为,在当前的关键时期,维持政策的连续性是最重要的。从这个角度看,美联储如果成功连任,对股市来说将是一大利好。

事实上,从白宫今年早些时候急忙宣布伯南克的连任提名,就可预见美国当局希望“维稳”的决心。今年

## 全球议息潮最后一波:多数央行按兵不动

◎记者 倪丹 ○编辑 邱江

临近岁末,美国、日本、英国、加拿大、新西兰、巴西、韩国、瑞典等多数国家央行在本月的议息收官战中仍维持“按兵不动”的利率政策,而挪威央行则意外年内二度加息,捷克央行则宣布下调利率25个基点。

日本央行18日在东京宣布,决定将无担保隔夜拆借利率继续维持在现行的0.1%水平不变,与市场预期一致。日本央行表示,得益于新兴市场经济复苏,日本的生产 and 出口都出现持续增长态势,鉴于此,该行决定维持11月会议时得出的经济“持续复苏”的现状评估。

此外,日本央行还对本月起向货币市场注资的新举措效果进行盘点,决定继续提供充裕资金促使经济复苏。本月初,日本央行刚刚向市场提供了约10万亿日元(约合1110亿美元)的贷款,当时日元兑美元攀升至

14年来新高。

周五,美元兑日元展开震荡行情,一度由90附近震荡回调下破89,之后汇价出现止跌反弹迹象,盘中重上90,截至北京时间16时25分,美元兑日元反弹至90.13,扬升0.24%。分析人士指出,如果日元继续升值,日本央行可能面临进一步扩大贷款规模,从而降低借贷成本的巨大压力。当天,日本股市受资源类股及银行股拖累小幅收低,日经指数<N225>险守万点关口,最终下跌0.22%,报10142点。

日本央行表示,日本经济复苏的自我维持势头依然不足。因此,该行在维持对经济正在“回暖”判断的同时,也表示经济回暖的步伐在2010财年中期前可能会放慢。

就在日本公布利率决议的前一天,美联储也宣布维持利率在0-0.25%不变,同时宣布保持贴现率在0.50%不变,并强调将在未来较长一

段时间内维持低利率水平。分析人士认为,美联储过长时间保持过低利率,有可能引发未来通胀风险,并为下一次资产泡沫埋下隐患。不过,美联储对此表示,美国长期通货膨胀预期稳定,通胀率仍将在一段时间内保持低位。

与美联储和日本等央行继续维持低利率不同,挪威央行日前开启年内二度加息的大幕。北京时间16日晚,挪威央行宣布将基准利率上调25个基点至1.75%,成为新一轮加息周期后又一个年内二度加息的发达经济体,也是继以色列和澳大利亚央行后第三个在金融危机爆发后加息的经济体。此前,澳大利亚已三次加息,每次加息幅度均为25个基点。

同一天,捷克央行宣布下调利率25个基点至1%的历史低点,这是该行自去年8月份以来第七次采取降息措施,目的依然是刺激需求增长和维持经济复苏进程。

## 亚太地区主要股市普遍下跌

受多种因素影响,亚太地区主要股市18日普遍下跌。

当天,日本东京股市日经225种股票平均价格指数比前一个交易日下跌21.75点,收于10142.05点,跌幅为0.21%。印度孟买股市敏感30指数下跌174.42点,收于16719.83点,跌幅为1.03%。韩国首尔股市综合指数跌0.80点,收于1647.04点,跌幅为0.05%。新加坡股市海峡时报指数下跌10.68点,收于2802.59点,跌幅为0.38%。中国香港股市恒生指数下跌171.75点,收于21175.88点,跌幅为0.80%。澳大利亚悉尼股市主要股指跌17.70点,收于4671.90点,跌幅为0.38%。菲律宾马尼拉股市主要股指跌31.16点,收于3016.99点,跌幅为1.02%。

不过,中国台北股市加权指数微幅上涨11.46点,收于7753.63点,升幅为0.15%。新西兰股市NZX-50指数上涨31.31点,报3154.23点,涨幅为1.00%。(新华社)

## 六国决定近期完成 第四轮关税减让谈判

在近期的《亚太贸易协定》第三部部长级理事会上,6个成员国部长共同签署了贸易便利化和投资框架协议,并一致同意于近期完成第四轮关税减让谈判。

据悉,自2006年9月第三轮关税减让结果实施以来,受惠商品范围大幅度扩展,对扩大各成员间的贸易往来产生积极影响。我国受惠进口货值由2004年的12.8亿美元增长到2008年的68.9亿美元,五年内增长438%;关税减免额由2004年的8150万元增长到2008年的5.2亿元,五年内增长539%。

除了关税减让谈判外,6成员国部长还一致同意将在今后两年内完成服务贸易和投资具体承诺的谈判工作,同时扩大贸易便利化和成员间间的合作范围。(秦菲菲)

本栏编辑 邱江