



国家将出台中小套型住宅限价开发政策,以遏制房价过快上涨 资料图

建设部政策研究中心房地产业处处长赵路兴日前透露,新一轮楼市宏观调控不仅会通过调整套型面积,“90平方米以下住宅占70%”的限制来调整住房供给结构,同时还将对中小套型住宅的新开工项目进行价格上的限制,有关实施细则有望在近期出台。

□本报记者 李和裕

除了九部委“十五条意见”中所要求的新开工住宅项目中套型建筑面积小于90平方米的房屋比重不得少于70%,未来国家还将对中小套型住宅项目进行限价开发,这类类似于目前针对经济适用房的做法。

■记者观察

一扶一压 鼓励自住

□本报记者 于兵兵

在“国六条”和九部委“十五条意见”的地方细则依旧“难产”之际,中央的进一步指导性措施又在酝酿之中。其中,“小户型限价房”和“限制外资买房”两种新说法颇受关注。

建设部的消息令自住购房者振奋;对90平方米以下的中小套型住宅不仅从总量上限制,还将对价格设定上限;另一边商务部的表态则令海外基金有些躁热;限制外资投资房地产的新规有望出台。

一扶一压,楼市调控“鼓励自住,限制投资”的立场彰显无疑。至此,房地产市场的各层面几乎全面触及,可用的调控工具几乎全部上阵。

而市场所期待的是更有效的执行和政策的长效性。比如对中小套型的限价,在经济适用房的建设过程中,已经有开发商表示,如果对房价进行限制,而土地优惠有限,开发商利润无法保证,会影响其参与的积极性,也会影响市场自身规律发展。

而“对于‘外资限入’的说法,更有专业人士认为,这条政策需要更细的调控技巧,要既不影响外资参与国内投资的热情,又能保护金融安全,促进房地产市场的健康发展。

可见,原则性和框架性的政策不是调控终点。关注民生也不等于一句口号,能够真正惠及百姓的是长效机制下的稳定发展。

“限价”细则有望近期出台

昨天,建设部政策研究中心房地产业处处长赵路兴在接受中央电视台采访时透露了这一重要信息。业内人士认为,限价开发的目的显然是想直接遏制住房价的过快上涨,满足自住需求。但是,这对地方政府乃至现有的土地管理体系都提出了不小的考验。

赵路兴表示,本轮楼市宏观调控不仅会通过调整套型面积“90平方米以下住宅占70%”的限制来调整住房供给结构,同时还将对中小套型住宅的新开工项目进行价格上的限制,有关实施细则有望在近期出台。

上海证券报记者了解到,相关规定可能是,在土地出让时,政府会限定该块土地未来开发的套型,并限定未来中小套型住宅项目的房价。赵路兴也称,以后房地产开发企业在投标时,就要竞两个标——竞地价、竞房价。“政府将在地价、房价

上进行综合性的考虑,选择一家相对来说平衡得比较好的企业中标,然后进行开发建设,以保证中低价位、中小套型住房的供应”。

昨天,记者就此采访了一些业内人士,在他们看来,政府此举的意图还是比较明显的。“此轮调控中央最关注的就是城镇普通居民的住房问题,限面积是为了改善市场供应结构,满足他们的自住住房消费需求,限价更是直指焦点问题,帮助他们实现住房梦想。”乘星行销服务机构总经理李骁表示。

土地管理模式面临考验

然而,在实施方面,业内人士又认为会有不少问题需要事先解决。“真要控制住房项目未来的价格,难度应该挺大的,毕竟商品住宅不同于经济适用房,开发商可能不太愿意。”

在本地和异地都开发过楼盘的一家上海房地产企业的经理赵先生听到限价的消息先是有点吃惊,但

随后认为这一做法对地方政府的考验更大些。“我们在华东地区的不少城市竞过地,要知道各地的土地市场和出让规则有所不同,但基本上都是‘价高者得’,出让方式上即以拍卖、挂牌为主。如果要限价,出让方式肯定都得转换为招投标。此外,限房价的前提是先得限地价,没有合理的利润会让开发商很为难,得看各地如何把握这两个价格标准。”赵先生表示。

李骁也认为,如果中央出台相关规定,也可能只是对招标采取何种规范操作、房价限制在何种程度做些方向性的要求,但对项目价格的具体考量还是地方政府的工作。

另有业内专家预测,政府以后在招标中所要作出的综合性选择就是比较地价和房价,包括向上竞价,谁地价出得高给谁;往下竞价,房价报得低者中标。“但是具体的平衡标准还是很难明确。从更深层次来讲,限价规定也是对我国现有的土地管理模式的考验。”

限制外资投资国内房产新规呼之欲出

□本报记者 于兵兵

限制外资投资国内房地产的规定可能在月底出台。消息一出,引来海外基金和投行的广泛关注。“今天一早,我们就收到了纽约方面当天的媒体报道。无论是国内的外资还是远在境外的投资者,都对可能出台的的这个政策极为关注。”上海一家美资房地产企业的经理告诉记者。

据了解,此消息来自外电的报道。报道称,中国商务部外资司副司长林哲莹日前表示,中国本月底可能宣布限制外资投资国内房地产的规定。“我们的消息,是最晚下月初将有细则入市。”上海一位房地产金融人士称。

“因为现在只是框架性的说法,具体细则还没有出来,我们无法判断政策是从金融安全角度考虑而限制外资,还是从房地产调控角度考虑要房价降温。”澳洲联邦银行澳金投资咨询(上海)有限公司总裁章利华表示。

可能出台税收等措施

一句“限制”,令海外投资者陷入慌乱。“我们目前不对政策作任何表态。”一家外资投行工作人员称,多数投资机构已经开始揣测具体细则。

据此前的媒体报道,外汇管理局可能出台“技术性”措施限制外资进入,将出台的政策主要包括四个方面:税收措施,比如调整对进入房地产领域的外资一直享有的所得税减免等优惠;对房地产企业中的外资比重和房地产企业的外债规模作出限制;从资金流入和结汇方面出台一些行政性的外汇管

制措施;在外汇管制政策上,区别对待外国非居民个人和外国非居民法人。

市场人士表示,目前的交易结算流程已经十分复杂,应该不会有新的流程加入,有可能只会在执行上更加严格。外资以股权融资的方式参与国内房地产企业的运营和收益,这种市场行为应该不会受到太大的限制。“尤其是参与房地产开发的外资。”一家外资房地产公司人员表示。

但市场人士分析,在流通环节,出台限制外资购买住宅的政策可能性较大。根据林哲莹的表示,此次“限制”的目的在于规范海外资金流入国内房地产市场,并遏制投机,以防止房地产市场泡沫发生。“可见这次的调控很可能是从‘补漏’的角度,从外资进入这个角度对楼市进行调控。”仲量联行中国区董事陈立民称,毕竟从5月17号“国六条”以来,新一轮宏观调控还没有触及到外资投资的领域。

对外资应有堵有疏

“将外资投资情况纳入行政监管视野之内,总体看来还是有必要的。”陈立民表示,但是,由于这一政策涉及未来的外资进入,同时也影响已经在市场的外资走向,因此应更加严谨。

有数据显示,2005年外资进入国内房地产市场的交易资金总额只占房地产整体交易金额的5%左右,但由于涉及的外资企业知名度高,单笔金额大,外资的每一次交易都引起了市场和监管层的关注。

“现在的情况是,大多数大型的房地产外资公司都是从中长期

持有的角度来投资,单纯炒汇的情况不多,5年持有期后套现,或打包以REITs形式上市的做法比较多。”上海道邦投资咨询有限公司高层介绍。

据了解,目前来自美国、日本、韩国等的大量基金仍对中国房地产市场投资前景十分看好。业内人士介绍,这些基金的背后大多是养老基金,要求的投资回报率不高,但要求极高的收益稳定性。“因此市场上经常看到,海外基金不惜重金,收购一线城市品质最好的出租型物业。”

“但是,如果对高端物业造成垄断性收购,则一方面会潜藏整体退出的金融风险,另一方面有透透物业升值空间的可能。”上述人士表示。

市场人士并不赞成对外资采取过度的限制乃至“堵死”政策。根据WTO协议,2006年底中国金融市场将全面开放。“如果因为金融体系而害怕外资进入,这样只会使本国行业经济进入长期低效进而弱势的恶性循环。”陈立民称。他建议我国根据国际经验,用税收的隐性调节方式将活动于境外的外资纳入监管视野。他说,可以取消税收优惠,使外资打消境外注册的积极性,转向在内地注册公司,这样就进入了监管视野,也有利于调控政策的执行到位。

“市场经济的自我调节功能不可小视,比如随着国内房地产企业金融运作能力和资本实力的日益增强,越来越多的商业地产企业倾向于通过自己的努力直接上融资产。因此海外基金将遇到更多的竞争者,中国市场对外资的盲目恐慌也会逐渐消除。”专家表示。

中小套型住宅将限价开发 土地管理面临全新挑战

孙文盛: 扩大国有土地有偿使用范围

□实习记者 于祥明

昨天,国土资源部部长孙文盛在纪念《中华人民共和国土地管理法》颁布20周年座谈会上表示,政府将深化土地市场体系建设,充分发挥市场配置资源的基础性作用,扩大国有土地有偿使用范围。孙文盛说,商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地,将一律以招标、拍卖、挂牌方式出让。国土资源部还将稳步推进工业用地的招标、拍卖、挂牌出让和经营性基础设施用地的有偿使用。

孙文盛表示,国土资源部将有保有压、从严从紧控制新增建设用地,优先保证国家重点基础设施建设项目以及加强经济社会发展薄弱环节建设用地,严格执行限制、禁止用地目录和重点领域建设用地定额标准。利用滩涂、荒山、荒地等进行非农建设

的,必须依法报批。要严格执行农用地转用、土地征收和供地备案制度。新增建设用地不得用于土地收购储备。

对于近期房地产市场实施的宏观调控,孙文盛强调,国土部门必须确保房地产调控的土地供应政策落到实处。严格执行国务院制订的相关政策措施,规范国有土地使用权出让合同,加强建设用地供应管理,进一步发挥土地供应的调控作用。要加大对闲置土地的处置力度,应当征收土地闲置费的,要依法从高征收;应当无偿收回土地使用权的,坚决依法无偿收回。要加强土地使用权抵押登记管理,防范金融风险。

孙文盛说,国土资源部还将严肃查处违法违规用地,重点查处违反规划、突破计划、违法批地用地的典型案件,并进一步严格开发区用地管理,依法查处开发区违法违规用地。

深圳加大对闲置土地处理力度 逾期不开工每年按出让金20%收闲置费

□本报记者 唐文祺

加大对闲置土地的处理力度,如超过约定期限不开工的,每年按土地出让金的20%收取闲置费;闲置两年以上的,政府将依法收回土地。这是在深圳全市土地管理工作会议上,针对规范土地管理所提出的措施之一。

随着“国六条”深圳细则的出台,深圳的土地管理同样实行“最严格”的基准。这也是深圳建市以来的首次全市土地管理会议。

在此次会议上,深圳市政府提出了《深圳市人民政府关于进一步加强土地管理推进节约集约用地的意见》。

《意见》提出,必须坚持深圳市政府对土地资源的高度集中统一管理,实行最严格的土地管理制度,保证特区内外“一个标准管理,一个池子蓄水,一个龙头放水”。为此,在今后的土地管理中,必须强化对土地的规划和计划管理,在没有法定图则、控制性详细规划或详细蓝图的地块,除市政基础设施外,一律不得办理规划许可、出让手续或进行招商活动;没有列入城市近期建设规划年度实施计划和年度土地供应

计划的,原则上不予安排用地。

《意见》强调,必须在各层次规划中认真落实节约集约用地的原则和要求,应将是否节约集约用地作为重要审查内容。同时,运用各种政策支持、经济手段促进节约集约用地。此外,《意见》还表示将加大对闲置土地的处理力度,凡房地产开发用地闲置的,坚决按《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》的有关规定进行处理。

《意见》提出,土地主管部门将收购土地实行集中统一管理,切实加强储备土地管理,严格实行储备土地的人、出库制度。同时,积极推进土地收购工作,充分发挥土地收购在盘活存量土地、确保规划和计划落实等方面的重要作用。

《意见》认为,“一个龙头放水”即三年内实现产业用地全部“招拍挂”出让,全面推进土地的市场化配置。“我们正在尝试建立和完善土地协议出让管理的信息公开,除有保密规定外,相关部门应及时将协议出让土地的有关情况公示,避免暗箱操作。”昨天,深圳国土局有关负责人表示。

上海住房公积金制度酝酿再变 拟提高最低缴存限额 放宽提取条件

□本报记者 蔡国兆

上海市公积金管理中心主任万曾炜在日前举行的上海房地产开发研讨会上表示,上海将在住房公积金方面采取提高最低缴存限额、放宽提取使用条件、调整公积金贷款政策等措施,帮助中低收入家庭改善住房条件。

据称,上海将显著提高低收入群体住房公积金最低缴存限额,保障低收入群体通过参加公积金制度得到一笔最基本的住房保障资金积累。与此同时,上海将放宽低收入群体提取使用住房公积金条件,在2005年《上海市住房公积金管理若干规定》放宽三类特困群体提取使用住房公积金的基础上,进一步研究放宽提

取政策。

上海还将调整公积金贷款政策,对中低收入家庭购房实行优惠贷款政策,通过采用增加贷款品种、提高贷款额度、灵活还款方式、降低贷款成本等办法,加大对购买普通商品房、重大工程配套商品房以及中低价位商品房的支持力度。

此外,上海拟进一步研究增值收益的转移支付功能,为住房困难群体提供更多的资助可能。加大对廉租房建设和运行的资金投入,在目前全市1.8万户的基础上进一步扩大廉租房受益对象。

万曾炜说,这些措施,有些即将付诸实施,有的尚在研究阶段,将在充分论证的基础上择时出台。

关于支付2005年15年期粤交通债券第一年利息有关事项的通知

各会员单位:

2005年15年期粤交通债券(以下简称“本期债券”)将于2006年6月29日支付第一年利息。为做好本期债券的利息支付工作,现将有关事项通知如下:

- 一、本期债券(证券代码为“111026”,证券简称为“05粤交通”),是2005年6月发行的15年期固定利率企业债,票面利率为5.30%。
二、本所从6月22日起至6月29日停办本期债券的托托管及调帐业务。
三、本期债券付息债权登记日为6月27日,凡于当日收市后持有本期债券的投资者,享有获得本次利息款项的权利。6月28日除息交易。根据国家有关法律法规的规定及2005年广东省交通集团有

限公司公司债券发行章程、发行公告、上市公告的规定,获得本期债券利息的个人投资者应按利息额的20%缴纳个人所得税,由负责本期债券付息工作的兑付网点代扣代缴。

四、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司在收到广东省交通集团有限公司拨付的本期债券利息款项后,将其划入各证券商的清算备付金帐户,并由证券商将付息资金及时划入各投资者的资金帐户。各证券商应将付息资金及时划入各投资者的资金帐户,并按照个人所得税的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。

深圳证券交易 二〇〇六年六月二十二日

关于2003年中国网络通信集团公司企业债券上市交易的通知

各会员单位:

根据《关于核准2003年中国网络通信集团公司企业债券上市的通知》(上证债字〔2006〕44号),2003年中国网络通信集团公司企业债券(以下简称“03网通债”)定于2006年6月29日在本所上市交易,现将有关事项通知如下。

- 一、“03网通债”为实名制记账式债券,发行总额50亿元,其中10年期固定利率品种发行总额为40亿元人民币,票面年利率为4.6%;10年期浮动利率品种发行总额为10亿元人民币,票面年利率为基准利率与基本利差之和,基准利率为发行首日和其他各计息年度起息日适用的中国人民银行公布的一年期整存整取存款利率,基本利差为1.80%。“03网通债”每年付息一次,自2003年12月4日起计息,2013年12月3日到期兑付本金及最后一期利息。“03网通债”经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,信用等级为AAA级。
二、“03网通债”以现券方式在本所上市交易,10年期固定利率品种债券简称为“03网通(1)”,交易代码为“120310”,上市总额1.209亿元;10年期浮动利率品种债券简称为“03网通(2)”,交易代码为“120311”,上市总额450万元。现券交易以手为单位(1手=1000元面值)。
三、“03网通(1)”和“03网通(2)”上市首日,行情显示该债券证券简称前冠以“N”以示提醒,请各会员单位注意检查调整柜面系统设置。
四、“03网通(1)”和“03网通(2)”按席位进行交易。已购买该债券的投资者须在原购买网点委托证券公司代理买卖;上市后买卖该债券的投资者须遵循“在某个营业部买入后,只能在该营业部卖出或在利息支付日兑付利息及到期兑付本息”的原则。

上海证券交易所 二〇〇六年六月二十三日