

关注房地产业

## 房地产供需矛盾现两极化发展态势

一线城市供应开始吃紧,二线城市依旧大举投资

□本报记者 于兵兵

“现在看来,中央房地产宏观调控政策目前在一线与二线城市产生的效果不尽相同,其中一线城市受影响较大,二线城市则影响较小。这是一个新课题。”昨天,在上海举行的第三届中国数字地产节上,中房指数办公室主任黄瑜表示,一线城市住房供给有所收缩,二线城市的楼市投资却持续高歌猛进。专家提醒,宏观调控大背景下应因地制宜落实细则,防止这两种截然相反的现象可能导致的“吃紧与泡沫”并存的后果。

昨天公布的中国指数研究院、中国房地产指数系统办公室发布的前三季度区域房地产市场研究报告,首次以一二线城市的分类方式归纳了全国56个主要城市的房地产走势。数据显示,北京、上海、深圳等一线城市商品房供给明显下降,而二线城市的开工面积却几乎都在普遍上升。

**供给:一线紧缩,二线升温**

“我的直观感受是,北京的住房供应形势肯定是吃紧的。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示。根据中房指数研究院的报告,今年1至9月,北京、上海、深圳的商品房新开工面积均同比下降。其中上海下降5.5%,深圳甚至下降51%。一线城市中只有广州的新开工面积上升了57.3%,而广州的同比上升主要是弥补此前过于紧缩的商品房土地供应。

第三季度,北京、上海、深圳的住宅竣工面积则分别同比下降38.9%、7.8%、19%。“受宏观调控的影响以及土地整理力度的加大,一线城市的土地供应,

尤其是市中心土地供应速度必将放缓,这也许会直接导致这些城市中心区域的房价长久稳定。”上海一位开发商称。

相比之下,二线城市新开工面积普遍上升。中房指数研究院报告显示,除武汉等少部分城市新开工面积有20%以上的下降幅度外,大多数二线城市的房地产开发高歌猛进。1至9月,天津新开工面积同比上升15%,重庆上升40%,成都则上升近94%。“这主要是由于去年以来,一线城市项目开发成本过高,市场竞争激烈,多数投资转入二线城市带来的结果。”黄瑜表示。

另外,住房结构方面,一线城市90平方米以下的小户型占比开始呈现上升趋势,但升幅仅在几个百分点左右。如北京1-9月90平方米以下户型在全部住宅供给中占比15.7%,同比仅上升2个百分点。90平方米至120平方米的户型占比同比则下降1.3个百分点。

**价格:一线回调,二线稳升**

价格方面,报告显示,一线城市虽此前升幅较大,但自6月以来,已经初显增幅回调迹象。截至9月,北京商品住宅期房成交均价为7928元/平方米,已经较上月微降了0.97%。上海房价今年以来也呈现先扬后跌的局面,到6月以来逐步回调。9月商品住宅成交均价为9203元/平方米,与深圳等地基本持平。9月深圳商品住宅成交均价9132元/平方米,较上月下降10.05%,广州则较上月下降5.98%。

“相比之下,二线城市的房价没有受到调控太大影响。主要原因是这些城市的房价基础比较低,存在上升空间。”黄瑜介绍。

## 普通家庭攒8年才够购房首付

□本报记者 于兵兵

一线城市房地产供给减少,二线城市房价基础价较低,表面看来,不同原因支持的各城市房价仍旧上行似乎已经成为供需决定的普遍规律,这也成了目前一些学者称中国楼市具有20年“大牛市”的主要依据。

但是,一份来自清华大学房地产研究所的报告却显示,中国大多数城市市民的房价支付力仍

远低于理论的可支付指数。根据刘洪玉的介绍,以月还款数额占月家庭收入的方式测定的购房支付能力指数表明,2005年中国家庭购房支付能力指数提高了4个百分点,平均达到105。但大多数城市的该指数处于100之下,仍属支付力不足的水平。再以前没有经济基础的家庭支付购房首付款的能力来评估,平均每个家庭需要积累8年的时间,才能按揭购买一套真正的商品房。



面对楼市调控,一、二线城市表现各不相同 资料图

## 北京新建经济适用房将由政府回购

已购房再上市时补交综合地价款比例或将提高到10%

□本报记者 于兵兵

经济适用房到底是否由政府回购?日前正式公布的北京“十一五”住房建设规划中有关“经济适用房回购”的硬性条款已删除,改为弹性的“探索”说法。昨天,为打消已购经济适用房家庭对未来卖房环节的担心,北京市建委表态,回购制将仅适用于后新开发建设和销售的经济适用房,目前已在市场上销售的经济适用房未来仍可上市转售,但是需要支付一定的综合地价款。

在北京建委举行的年度政风行风汇报会上,建委相关负责人表示,针对目前经济适用房是否只能由政府回购的问题,市场争议比较大。随后,在近期公布的规划

划定稿中,上述表述被删去,代之以“对今后新建和销售的经济适用房探索建立包括‘内循环’在内的相关制度。”相关专家表示,这一改变说明,目前市场上的经济适用房不在政府回购之列。而此次建委会议上,相关部门负责人再次对这一说法给予了明确。

据了解,目前北京正集中专门力量就经济适用房的政策定位、保障范围、保障方式、建设标准、管理机制和销售方式等政策,作深入调查和研究,初步草拟了《北京市经济适用房管理办法》,接下来将由相关部门开展立法调研,听取社会意见。

另外,目前北京一些未售出的、面积较大的经济适用房也可通过补交综合地价款的方式转为商品房上市出售。

在提高价格再上市时需要补交综合地价款,补交比例从此前的3%提高到10%。今后,北京新建的经济适用房将采取封闭运作方式,不得上市交易,确需上市的由政府按原价收购。负责人表示,这种做法可以保证即便在销售对象审核不到位时,同样可以遏止经济适用房的投机性购房。

此前,北京曾在《“十一五”住房建设规划》初稿中提出经济适用房回购制度称“探索建立经济适用房实行‘内循环’流转模式,即经济适用房不得直接上市,由政府回购。”初稿公示后引来强烈的市场反应。对现已出售的经济适用房是否只能由政府回购的问题,市场争议比较大。

随后,在近期公布的规划

## 我国企业在俄投资2010年有望累计达120亿美元

中俄双方确定的到2020年中国企业在俄罗斯累计投资120亿美元的目标有可能提前十年达到。能源、矿产资源勘查开发、林木深加工、基础设施、机电、农业、中国和俄罗斯企业在六大重点领域的投资合作目前进展积极,投资结构不断改善。

国家发展和改革委员会副主任张晓强9日在中俄投资促进周暨第三届中国投资促进会议上作上述表示。

“中俄能源合作保持了良好的发展势头。萨哈林维宁斯基区块联合勘探和合资经营乌德穆尔特石油公司等项目取得重要进展,在两国境内分别组建合资公司拓展上下游合作迈出了新步伐。”张晓强说。

中俄两国企业在铁矿、有色金属等矿产领域的合作取得了积极进展。中国政府支持中国企业开发俄赤塔州别列佐夫铁矿和诺沃兹尔-塔什克铅锌矿,并希望中国企业能参与赤塔州乌多坎铜矿开发项目。

中俄两国林业合作已越来越

多地向深加工发展,张晓强表示,这符合中俄资源领域合作的总体要求,双方企业在俄赤塔州合作的后贝加尔木材深加工项目和下诺夫哥罗德州合作的中密度纤维板项目发挥了良好的示范作用。

基础设施领域合作稳步推进。中国政府鼓励中国企业参与俄基础设施建设,包括在莫斯科投资华锐园中国商务中心,参与南萨哈林市城市综合设施项目。

中俄企业在机电、汽车、纺织等领域的合作进一步拓展。中国政府支持中国企业在俄鞑靼斯坦共和国建设汽车组装厂,在圣彼得堡建设浮法玻璃厂。

双方在农业、渔业领域的合作正在推进。中国政府鼓励双方企业合作进行农产品生产、加工和渔产品捕捞、加工,并积极推动新的合作项目。

在第三届中国投资促进会议上,中俄企业签约8个项目,中方协议投资额达8亿美元。此前两届中国投资促进会议上,双方签约19个项目,中方协议投资额总计21.5亿美元。

## 我国有害物质排放正与经济增长脱钩

9日发布的《OECD中国环境绩效评估报告》指出,中国二氧化硫、二氧化氮和二氧化碳的排放正在与经济增长“脱钩”,这意味着随着经济快速发展带来的环境污染问题有缓解的趋势。

同时OECD(经合组织)专家认为,已有环境努力的有效性和效率还不够高,根源在于目前的体制缺陷和环境政策的实施问题。

记者从其间在北京举行的OECD环境绩效工作会议上获悉,我国已成为世界上第四大经济体,与快速的经济增长、工业化和城市化相伴而生的是给环境带来的巨大压力。我国政府正在努力向更加均衡的发展模式迈进,主要表现为:大气环境质量得到了改善,进一步深化了水环境领域的改革,危险和医疗废物处理能力得到

加强,自然保护区面积占国土面积比重达到16.2%,珍稀濒危物种得到有效保护,吸引了越来越多的国际机构和专门机构参与到中国的环境建设中来。

报告同时指出,中国环境问题依然严峻,某些城市的大气污染仍然严重,尚未对挥发性有机物和有毒大气污染物的控制给予足够的关注;部分水域污染严重,水资源缺乏以及空间分布不均的局面进一步恶化;政府在废弃物管理上的投资力度有待加强;海洋环境面临陆源污染、栖息地变化和萎缩和过度开发等问题,荒漠化威胁严峻。

OECD副秘书长阿卡萨说,要将环境因素纳入经济综合决策范围,例如,财政、能源、农业、交通和土地利用的决策要充分考虑环境承载能力。

## 我国林业产业年产值达7269亿元

国家林业局有关负责人9日表示,我国林业产业发展成就显著,逐步形成了基地化、市场化、集团化的发展格局。“十五”时期林业产业总产值每年以两位数的速度递增,去年达7269亿元。

该负责人表示,力争到2010年全国林业产业总产值达到12000亿元,并建设成规模可观、品种丰富、布局优化、优质高效、竞争力强的比较发达的林业产业体系。

这位负责人是在第二届中国国际林业产业博览会开幕式上作上述讲话的。他表示,近年来木材、人造板、松香、家具、经济林等传统产业继续巩固,竹藤花卉、生态旅游、森林食品、森林药材等非木

质产业迅速增长,野生动植物驯养繁殖、生物质能源、生物质材料等一批新兴产业异军突起。产业投资主体呈现出多元化趋势,非公所有制成分大幅度上升,经营规模越来越大。

本届博览会为期三天,有来自美国、德国、法国、加拿大、新加坡、以色列、澳大利亚、日本等10多个国家近300家企业参展,展出近1000种优质林产品、新技术,涉及营林造林、林业工业设备技术和木制品、森林防火设备、林木生物质能源、野生动植物产品、经济林名特优产品、节水灌溉设备和保水剂等。上千家大型采购商、进出口公司、政府代表团前来订货和参加贸易洽谈。

## 个体工商业各项指标持续增长

国家工商总局近日发布的统计数据显示,我国个体工商业各项指标持续增长,全国大部分省市呈现增长态势。至今年上半年,全国实有个体工商户2505.7万户,同比增长1.7%;从业人员5120.9万人,同比增长4.5%。

从个体工商业发展情况看,第一产业结束了2000年以来连续下降的态势,出现正增长。从各行业实有

户数看,批发和零售业位居前列。从各行业的增长速度看,电力、燃气及水的生产和供应业增长最快,其次为房地产业、农林牧渔服务业、租赁和商务服务业。另外,城镇个体工商户发展较快,农村个体工商户实有户数略有下降。城镇实有个体工商户1479.5万户,从业人员2968.1万人。农村实有个体工商户1026.2万户,从业人员2152.8万人。

最近,襄樊市港航、海事部门已采取引航拖载、疏浚重点河道等措施,但形势依然严峻。作为“北煤南运”的重要枢纽港襄樊余家湖港,正常月份出货量八九万吨,近3个月每月降至2万吨左右。

(以上均据新华社电)

## 今年汽车产销有望突破700万辆

中国汽车工业协会9日公布的月度统计显示,今年1月至10月中国汽车产销589.11万辆和576.58万辆,同比增长27.56%和25.69%。按此进度,2006年全年汽车产销可望双双超700万辆。

据中汽协统计,今年10月汽车产销58.88万辆和57.63万辆,比上月下降8.91%和9.60%,同比增长41.43%和27.55%。在汽车主要品种中,乘用车产销42.22万辆和41万辆,比上月下降8.41%和10.53%,同比增长41.20%和28.15%;商用车产销16.66万辆和16.63万辆,比上月下降10.14%和7.20%,同比增长42.02%和26.10%。

前10月销量排名前十位的汽车企业依次是:上汽、一汽、东风、北汽、长安、广汽、奇瑞、哈飞、华晨和吉利,分别销售99.45万辆、94.67万辆、74.22万辆、55.55万辆、55.30万辆、26.64万辆、23.17万辆、22.06万辆、17.07万辆和16.27万辆,同比分别增长39.96%、23.56%、24.96%、12.90%、10.01%、36.72%、57.10%、6.67%、77.30%和40.53%。1月-10月这十家企业共销售汽车484.40万辆,占全国汽车销售总量的84.01%。(据新华社)

## 商务部:更多高污耗能商品将被禁贸



资料图

□本报记者 于祥明

昨天,商务部相关负责人就近日发布的一批《加工贸易禁止类目录》作出解读时表示,新一批禁止类目录的发布不会对加工贸易产生大的影响。商务部将建立产业和产品准入目录的动态调整制度,将高耗能、高污染和大量消耗国内资源的商品逐步列入加工贸易禁止类。

**中西部原料产地将受影响**

商务部产业司司长王琴华表示,近日发布的一批加工贸易禁止目录,以取消出口退税的商品为主,共涉及804个十位编码税号商品,占全部进出口商品税号总数的6.5%。

王琴华表示,新一批列入目录商品,对原料类商品目录具有四项主要目标:一是履行动植物物种保护的责任,阻断偷猎者和盗伐者出售套现的通路;二是防止低价倾销和中国特有资源外流,利益流失,提高中国外贸效益;三是保护中国传统文

化遗产,比如禁止出口红木;四是抑制高污染、高能耗产品加工制造业及其出口发

展,保护环境,比如禁止出口有色金属。

“其中,第二项主要目标尤为值得关注。”梅新育认为,特有资源外流,导致我国只能在供应链的低端“享受”微薄的利润,这样的加工贸易不是健康的出口贸易。

以稀土为例,虽然中国是稀土的故乡,资源储量、产量、销售量和消费量均居世界第一,产量占当今世界95%。然而,由于缺乏国际市场定价权,这种中国占有得天独厚优势的战略资源却是中国经济界心头的痛楚,其价格在国内外市场上大幅度下跌。2004年我国稀土产品出口量是1990年的9倍,平均价格却下降了46.2%!

“特有资源低价外流,是祸不是福。”梅新育分析表示,加工贸易占中国对外贸易“半壁江山”以上,其走势对中国外贸规模、效益举足轻重。中国这次调整加工贸易政策恰恰是为了促进产业结构和外贸商品结构升级优化,改善中国在国际贸易利益分配格局中的地位,遏制某些西方厂商向中国转移污染。

王琴华在接受媒体采访时特别指出,低加工高污染高耗能商品将会更多地列入禁贸目录。

梅新育总结认为,新发布的加工贸易禁止类商品目录具有四项主要目标:一是履行动植物物种保护的责任,阻断偷猎者和盗伐者出售套现的通路;二是防止低价倾销和中国特有资源外流,利益流失,提高中国外贸效益;三是保护中国传统文

化遗产,比如禁止出口红木;四是抑制高污染、高能耗产品加工制造业及其出口发

展,保护环境,比如禁止出口有色金属。

“其中,第二项主要目标尤为值得关注。”梅新育认为,特有资源外流,导致我国只能在供应链的低端“享受”微薄的利润,这样的加工贸易不是健康的出口贸易。

以稀土为例,虽然中国是稀土的故乡,资源储量、产量、销售量和消费量均居世界第一,产量占当今世界95%。然而,由于缺乏国际市场定价权,这种中国占有得天独厚优势的战略资源却是中国经济界心头的痛楚,其价格在国内外市场上大幅度下跌。2004年我国稀土产品出口量是1990年的9倍,平均价格却下降了46.2%!