

房地产开发投资加速反弹 一季度激增近三成

□本报记者 李和裕

“三方面的数字令人感到意外。”对于发改委昨天公布的一季度房地产运行数据,易居(中国)房地产研究院高级评论员杨红旭这样评价。住房结构调整任务艰巨、住房保障制度仍不完善等楼市问题令相关部门和市场人士忧心忡忡:一是房地产开发投资增速比去年同期又有所加快;二是供需矛盾依然明显;三是限外背景下利用外资金额反而猛增,外资对中国房地产市场兴趣增加、动作加大。

投资增速不降反升

虽然去年以来国家不断加大对房地产市场的宏观调控力度,但根据国家统计局所作的一季度房地产开发投资统计快报数据分析,房地产开发投资增速在今年反而有所加快。

去年,全国房地产开发投资的同比增幅为21.8%,低于同期固定资产投资增速,并且处于近几年来较低水平。而这次的数据显示,一季度房地产开发完成投资3543.78亿元,26.9%的增幅同比加快了6.7个百分点,同时高于同期城镇固定资产投资增幅1.6个百分点。由此可见,今年以来,房地产开发投资速度出现反弹。

分地区看,东部、中部、西部地区一季度的房地产开发投资增速同比分别增长24.3%、36.2%和29.3%。其中,河南省和安徽省增幅惊人,同比分别增长59.1%和52.4%,增幅分别同比加快了19.4和32.4个百分点。“在去年‘国六条’尚未出台的一季度,正是房地产开发投资等领域的高位运行引起政府担忧,但没想到的是,在调控了大半年后,房地产开发投资反而增幅放大。”杨红旭称。

供需矛盾依然突出

在市场人士眼里,一季度由于有个春节,一般为楼市淡季,加上调

控影响仍在持续,交易冷淡应为常理。但最新数据却表明,新建商品住宅销售情况快过去年同期。

一季度,全国新建商品住宅销售面积大于竣工面积1.9倍,明显快于去年的1.26倍,且销售面积增幅快于竣工面积增幅1.6个百分点;与此同时,商品住宅空置面积同比下降1.2%。“新建商品住宅销售面积大于竣工面积,商品住宅空置面积下降,这表明市场需求依然比较旺盛。特别是一些中心城市,供需矛盾更加突出。”国家发改委固定资产投资司指出。

不过,在开发结构方面,市场情况还是有所改善。如一季度住宅投资同比增长30.4%,其中,经济适用房投资同比增长41.6%,增幅同比加快39个百分点,表明经济适用房投资持续下降的趋势得到扭转。

外商直接投资几近翻倍

此外,房地产开发资金中国内贷款和利用外资的增速依然较快。统计显示,一季度房地产开发到位资金7125.49亿元,同比增长26.3%,为完成投资的2倍。其中利用外资131.27亿元,同比增长154.4%,并且外商直接投资占102.63亿元,同比增长192.5%。

而银行贷款到位1634.22亿元,同比增长18.4%;银行个人按揭贷款(期房预售款转为开发使用)745.45亿元,同比增长73.2%;非银行金融机构贷款126.37亿元,同比增长66.9%。业内人士认为,非银行金融机构贷款和利用外资增长迅速,反映出在银根紧缩的局面下,国内开发商的融资渠道发生明显变化。

“从一季度全国房地产市场运行情况来看,离国家的调控目标还有一定距离。这又会导致政府‘抓落实’的态度进一步强化,加息、税费等方面的调控力度可能再次加大。”一位业内人士表示。

70城市3月份新房价格平均涨6%

□本报记者 李和裕

昨天,国家发改委固定资产投资司公布的一季度房地产市场运行情况还显示,今年以来,房价涨幅总体平稳,但深圳、北京、广州等中心城市的房价涨幅依然“名列前茅”,引起业内的高度重视。

据70个大中城市房屋销售价格指数显示,今年1、2、3月新建商品住宅销售价格涨幅均在6.0%上下波动。而在刚刚过去的3月份,新建商品住宅销售价格同比上涨6.0%,涨幅比2月高0.1个百分点;环比上涨0.5%,

涨幅比2月低0.1个百分点。

其中,部分中心城市的房价涨幅较快,如深圳同比上涨10.7%,长沙同比上涨10.1%,北京同比上涨9.9%,广州同比上涨8.6%,成都同比上涨8.4%,福州同比上涨8.0%,厦门同比上涨7.7%。

而此前2月份的情况是,新建商品住房销售价格同比上涨5.9%,且70个大中城市的新建商品住房销售价格同比全部上涨。深圳、北京、广州位居全国涨幅前三名,分别上涨9.9%、9.7%和9.6%;上海这个去年房价微幅下降的少有的调控显效个案,也开始止跌回升。

“今年一季度房地产开发投资增速有所加快,房价涨幅则总体平稳,但部分中心城市涨幅较快。”昨天,国家发改委固定资产投资司公布了我国房地产市场一季度的运行情况,显示去年增速明显放缓的房地产开发投资有反弹迹象,本应朝小户型占比70%方向发展的“70-90”政策也远未完全落实。从投资情况看,90平方米以下普通商品住房投资仅占商品住宅投资的16.1%。



发改委:楼市秩序须进一步规范

当前市场还存在五大问题;中小户型投资仅占比16.1%

- 一、部分中心城市房价仍然偏高,且上涨较快;
- 二、90平方米以下普通商品住房投资占比较小;
- 三、住房保障制度还不完善;
- 四、市场供应体系不完善;
- 五、房地产市场调控体系还不完善。

□本报记者 于兵兵

昨天,发改委在《2007年一季度房地产市场运行情况》报告中直陈楼市存在的五大问题,并再次要求各地、部门要认真抓好37号文的落实工作,按照温家宝总理在《政府工作报告》中提出的四点宏观调控要求,确保房地产宏观调控目标的实现。

发改委认为,当前房地产市场还存在的五大问题包括:一、部分中心城市房价仍然偏高,且上涨较快;二、90平方米以下普通商品住房投资占商品住宅投资比例较小,住房供应结构调整任务

十分艰巨;三、住房保障制度还不完善;四、市场供应体系不完善,中低价位、中小套型普通商品住房作为市场供应主体地位尚未建立;五、房地产市场调控体系还不完善,房地产市场秩序有待进一步规范。

这是国家八部委进行全国房地产市场宏观调控效果大检查刚刚启动后,中央相关部门首次对今年楼市调控效果作出综合表态。上海一位政府出身的房地产开发商指出,在发改委公布的数据中,房价飙升、投资猛增、供不应求、结构倒挂、外资热涌等情况已经一目了然,可谓楼市调控“怪现状”。

今年3月,温家宝总理以近千字的篇幅重点谈及房地产市场,并提出四点宏观调控要求,明确提出要抑制房地产价格过快上涨、优化商品房供应结构、建立健全廉租房制度以及强化房地产开发和交易市场的监管,“形成具有中国特色的住房建设和消费模式”。

但是,从一季度的数据来看,这一理想远未实现。一个颇有深意的数字是,一季度90平方米以下普通商品住房投资仅占商品住宅投资的16.1%。“目前,市场销售的主要是前几年开发的大户型住宅,一些城市平均套型在120平方米以上。”发改委直言不讳,“住房供应结构调整任务十分艰巨。”

而根据国家九部委在去年5月提出的要求,90平方米以下小户型供应量未来应占到全部住宅供应的70%。去年年中,有媒体统计,一些

一线城市的商品房供应中,90平方米以下小户型占比不足30%,大小户型供应呈现比例倒挂现象。“而从目前的投资情况看,这一局面远没有改观。”一位业内人士称,“虽然在此轮宏观调控中,住房结构政策作为最重要调控内容之一被建设部等相关部门反复强调,一再要求,但市场做这类产品的主动性仍然不强,地方政府以周边地块和保障类住房充数的意图明显。”

专家称,这种现象一方面说明在利益驱动下,结构调控的抗力较大,另一方面似乎也说明,从实际需求上看,商家在有意地规避结构风险。而另一个被市场称为“抑制房价上涨”的有力工具的政策——保障类住房建设也没有完全落实。“现行的廉租住房制度覆盖面较窄,保障率较低,中西部地区保障资金不到位。”发改委称。

■记者观察

楼市“空调”还要持续多久?

□本报记者 于兵兵

有人用“空调”一词形容发生在中国大地的本轮房地产市场宏观调控。对于中国无数渴望看到调控效果的百姓来说,这个词也折射出几许无奈和失望。

必须承认,中央制定本轮宏观调控战略时的决心和力度是前所未有的。温家宝总理在政府工作报告中明确指出,要抑制房价过快上涨,要确保住房供应结构的合理,要建立廉租房等住房保障体系,满足社会大众不同层次的住房需求。“我们人多地少,住房结构要优化,这是国情,很简单,大家都应该理解。”上海房地产专家张泓铭说。

部分居民收入有限,要确保有适合他们的住房,土地资源有限,要确保建设用地的节约,但是,就是这样简单的楼市关系,一些个别地方的行政系统和市场主体,却长久地僵持,甚至排斥,对抗着。

深入探究一下,不难看出楼市可能“空调”的原因:各地闲置土地收回工作因背后的繁杂利益关系而艰难,直接导致楼市供应阶段性不足,需求得不到满足,房价持续上扬。看到这样的供需市场,无论是外资还是内资的房地产投资者,当然都会挖空心思融资找地,又助推了地价再次一路高歌。

个别地方政府无意削减“以地生财”的资源,又无法违背中央调控意图,于是试图只拿出城市周边土地,做几个经济适用房、中低价商品房和廉租房样板,“以正视听”。但是这些供给又无法满足城市居民的需要,也不足以对供应造成量上的“心理压力”,于是有效需求找不到有效供给,再推升有限的好房源价格上涨。

调控中的另一个怪现象是单位自建、代建房的涌现。广州、北京等地相继传出的类似案例和数据令不少专家忧心。一些不愿为住房保障出钱出力的地方政府,试图将本应由政府承担的住房保障任务推给企业。在这一过程中,薪资待遇处于行业前列的自建房产单位,又可能成为新的不公平质疑提供“素材”。

在八部委对全国楼市进行宏观调控大检阅的关口,发改委直言楼市问题,似乎给检查者再次提了个醒:楼市深层次决非仅靠文件和“过场”检查可以解决的。这个涉及国计民生、资源财富的重要市场的调控,如果没有痛下决心的立场,没有一查到底的功夫,没有深耕细作的观念,没有社会各方的合作,是很难接近理想目标的。



客户账户清理公告

尊敬的投资者:

为了提高您的资产安全性、切实保护您的合法权益,东方证券股份有限公司(以下简称“我公司”)根据《证券法》、《中国证券登记结算有限责任公司证券账户管理规则》和《中国证券登记结算有限责任公司证券账户管理规则》(以下简称“第一号”)——账户清理的有关要求,对在我公司开立的客户资金账户进行清理,现就有关事项公告如下:

一、清理范围
在我公司开立的用于证券交易的资金账户以及资金账户涉及的资金账户。

二、合格账户
指客户在我公司办理开户手续时,原始开户资料完整准确、身份真实、资金投入真实、资产权属关系明确、资金账户与证券账户对应关系明确的账户。合格账户无需办理变更手续。

三、不合格账户
1、资料不规范:指账户关键信息,包括客户姓名、证件类型、证件(营业执照)号码、资金账户信息、对应证券账户名称或有效身份证号不全或不准确的账户;

2、身份不对应:指资金账户与对应证券账户名称不一致,包括一个资金账户对应一个不同名称的证券账户,一个资金账户对应多个相同类别、相同用途、不同名称的证券账户;

3、虚假身份:指以他人名义开立的账户,包括个人以他人或机构名义、机构以其它机构或个人名义开立的账户(依据有关规定开立的合法名义账户除外);

4、代理关系不规范:指代理开户和代理操作,但授权代理手续不规范或代理要件不全,资产权属状况不清的账户;

5、其它不合格账户:指其他账户资料不完整或资产权属不清的账户。

自本公告发布之日起一个月后,我司将对上述不合格账户采取限制取款、限制转托管和撤销指定交易,直至账户达到规范为止。因此给您带来的不便,敬请谅解。

四、小额休眠账户
指资金余额在人民币100元以下(含100

元)、无深圳证券账户或深圳证券账户无证券余额、无上海证券账户或上海证券账户处于撤销指定交易状态、开户时间为2004年1月1日之前、开放式基金客户、债券客户、外币客户、有限流通股资金账户除外的资金账户。

自2007年6月15日起,我司将一次性将小额休眠账户转出证券交易系统另行处理,客户将不能使用该账户进行证券交易等操作;当客户主张权益时,我司将从备份系统中转出客户资料,重新按程序办理相应业务。因此给您带来的不便,敬请谅解。

五、注意事项
1、自本公告日起,请所有不合格账户和小额休眠账户的客户持相关证件到开户营业部办理账户清理手续。

2、个人客户请携带身份证明文件、资金账户卡、证券账户卡到开户营业部或服务部办理;机构客户代办人持营业执照、法人代表证明书、法定代表人身份证、授权委托书、被授权人身份证到开户营业部或服务部办理;身份不对应、资金投入不明确,以他人名义开户或权属关系不明确的客户,须出具能证明其本人和他人身份、资金投入情况、资产权属关系等有效证明文件,涉及他人的须请被涉及人到场证明并出具承诺书。

3、由于集中办理的客户较多,为了节省您宝贵时间,提高工作效率,建议您提前与营业部联系。

4、不合格账户清理是国家有关法律的要求,也是保护投资者权益的重要举措,希望您能积极配合,因此给您带来的不便,敬请谅解。我司将继续保护客户资产的安全,为客户信息保密。

对上述公告事宜,如有疑问,请您向所在营业部进行咨询,另,请密切关注您在营业第三方存管的上线时间和安排,积极配合做好账户清理和第三方存管的上线工作。感谢您对我们工作的大力支持、协助和理解,东方证券将一如既往地竭诚为您服务,保护您在我公司的合法权益不受损。

东方证券官方网站: www.dfzq.com.cn
公司全国客户服务中心电话: 962506、400888506

联系方式: 请与您所开户的东方证券营业部联系

- 东方证券上海山东中路营业部
上海市山东中路230号
021-63620686
- 东方证券上海凤阳路营业部
上海市凤阳路310号
021-63683526
- 东方证券上海陆家浜路营业部
上海市陆家浜路309号
021-63761707
- 东方证券上海建国东路营业部
上海市建国东路625号
021-63653871
- 东方证券上海宝庆路营业部
上海市宝庆路8号
021-64719640
- 东方证券上海宛平南路营业部
上海市宛平南路99弄1号
021-64251119
- 东方证券上海巨鹿路营业部
上海市巨鹿路768号
021-54036262
- 东方证券上海武宁南路营业部
上海市武宁南路415号
021-62327839
- 东方证券上海鸿兴路营业部
上海市鸿兴路185号
021-56906889
- 东方证券上海林陵路营业部
上海市林陵路80号
021-63634998
- 东方证券上海光新路营业部
上海市光新路211号
021-52902132
- 东方证券上海真如营业部
上海市真如寺前街6号
021-62165731
- 东方证券上海定西路营业部
上海市定西路1100号
021-62128977
- 东方证券上海遵义路营业部
上海市遵义路667号
021-62288899
- 东方证券上海海宁路营业部

- 上海市海宁路137号
021-63241813
- 东方证券上海德州路营业部
上海市德州路335弄3号
021-65155521
- 东方证券上海许昌路营业部
上海市许昌路1296号
021-65623003
- 东方证券上海赤峰路营业部
上海市赤峰路43号
021-65976778-115
- 东方证券上海中原路营业部
上海市中原路286号
021-65060098
- 东方证券上海长江西路营业部
上海市长江西路1788号
021-56750697
- 东方证券上海耀华路营业部
上海市耀华路58号
021-58727313
- 东方证券上海金口路营业部
上海市金口路510号
021-50706161
- 东方证券上海新川路营业部
上海市川沙新川路621号
021-58928115
- 东方证券上海浦东南路营业部
上海市浦东南路1658号
021-58205885
- 东方证券上海张杨路营业部
上海市张杨路638号
021-58353835
- 东方证券上海南汇路营业部
上海市惠南南门大街128号
021-58026543
- 东方证券上海鹤庆路营业部
上海市鹤庆路338号
021-34050998
- 东方证券上海航北路营业部
上海市航北路208号
021-64211150
- 东方证券上海丰庄路营业部
上海市丰庄路515号

- 021-69195755
- 东方证券北京霄云路营业部
北京市朝阳区东三环霄云路21号大通大厦南楼层
010-64661625
- 东方证券北京安苑路营业部
北京市朝阳区安苑路小关北里45号
010-84896422
- 东方证券天津西康路营业部
天津市和平区西康路42号
022-23536188
- 东方证券杭州白塔街营业部
沈阳市大东区白塔路156号
024-88502722
- 东方证券沈阳南八中路营业部
沈阳市铁西区南八中路25号
024-25424020
- 东方证券沈阳热南路营业部
沈阳市沈河区热南路33号
024-22967199
- 东方证券沈阳太原街营业部
沈阳市和平区太原街1号
024-23400940
- 东方证券抚顺七路营业部
抚顺市新抚区西七路11号
0413-2528615
- 东方证券抚顺辽中街营业部
抚顺市望花区辽中街25-2号
0413-6678200
- 东方证券抚顺新华大街营业部
抚顺市新华大街20号
0413-7883426
- 东方证券长春同志街营业部
长春市同志街2222号通汇大厦四楼
0431-85830099
- 东方证券武汉二七路营业部
武汉市江岸区二七路300号海蓝蓝天花园小区15幢一、二楼
027-82889066
- 东方证券长沙劳动西路营业部
长沙劳动西路471号
0731-5385739
- 东方证券成都天祥寺街营业部
成都市望平街118号天祥大厦

- 028-84477658
- 东方证券南京明故宫路营业部
南京明故宫路18号
025-84665507
- 东方证券苏州观前街营业部
苏州观前街62号宏信商务大厦4楼
0512-65231138
- 东方证券杭州体育场路营业部
杭州市体育场路286号
0571-85167958
- 东方证券杭州环城北路营业部
杭州市环城北路57号1.3楼
0571-85192737
- 东方证券广州宝岗大道营业部
广州市海珠区宝岗大道147号三楼
020-89030639
- 东方证券广州平洲路营业部
广州市天河区平洲路161号
020-38201523
- 东方证券深圳金田路营业部
深圳市福田区福中一路1016号地天大厦15层
0755-23992666
- 东方证券深圳红荔西路营业部
深圳红荔西路7002号第壹世界广场A座14楼
0755-82969811
- 东方证券汕头榕江路营业部
汕头榕江路金湖花园九幢
0754-8162420
- 东方证券南宁建政路营业部
广西南宁市建政路20号
0771-5650335
- 东方证券北海北部湾西路营业部
广西北海市北部湾西路2号新力4楼
0779-3055879
- 东方证券桂林中山中路营业部
桂林市中山中路16号金泰大厦四楼
0773-2853758

东方证券股份有限公司
2007年4月17日