

社科院发布2007房地产蓝皮书

预计今年房价涨幅能控制在5%以下

□本报记者 李和裕

“2006年虽然部分城市房屋销售价格增长过快,但总体来看全国房价涨幅回落,预计2007年能够把房价涨幅控制在5%以下。”昨天上午,中国社会科学院在北京发布了“2007房地产蓝皮书”,并作出了上述预期。2007房地产蓝皮书是由中国社会科学院城市发展与环境研究中心的专家学者每年一度所撰写的课题研究报告。

强力调控对房价发挥抑制作用

蓝皮书指出,稳定房价仍然是今年宏观调控的一个基本点,“房价能否得到控制是购房者最为关注的话题,也是宏观调控取得成效的标准。”

蓝皮书认为,去年的强力调控对房价还是发挥出了抑制作用。如国家发改委和国家统计局的调查显示,去年全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.5%,同比下降了2.1个百分点,但仍有少数城市房价增幅在两位数,房价持续上涨也促使中央出台了更具有针对性的抑制房价过快增长的政策。而今年,限价房、经济适用房等中低价房较多地被推向市场,可以部分平抑房价上涨;廉租房等保障性住房建设的增加也将打破现有的楼市格局,对居民预期将产生影响;同时,在高价房的影响下,经过几年快速释放,自住性住房需求将在今年有所减弱。综合以上因素,2004年以来较快的城市房价涨幅有可能持续下降,整体房价涨幅有望回落至5%以下。

商品房供给结构矛盾将有所改善

报告对今年中国房地产市场作出预测,2007年商品房供给结构矛盾将有所改善。

报告指出,我国商品房供给的结构性矛盾一直存在,其中之一是套型结构矛盾。2006年1月份至6月份,40个重点城市上市预售的商品房套均建筑面积115平方米,中小套型普通商品房住房供应不足。

报告显示,2006年房地产开发投资中普通住房和经济适用房分别占投资的41.8%和33.6%。2007年是实现90平方米以下住房占70%以上目标政策执行的第二年,房地产供给环节的调控执行力度会进一步加大,普通住房和经济适用房投资将增多,别墅等高端住房的投资将受到限制。

房地产投资增幅保持在20%以上

此外,对于今年我国房地产市场的发展趋势,蓝皮书还预期,调控政策的落实力度会进一步加大,房地产投资增幅仍将保持在20%以上,住房供应结构将有所改善。



社科院蓝皮书认为今年能够把房价涨幅控制在5%以下 徐汇 资料图

善,解决居民住宅问题的渠道将更多元化,房地产开发企业加快重组,节能环保型住宅将得到加快推广。

报告显示,2006年全国房地产完成投资19382亿元,比上年增长21.8%,同比上升2个百分点,低于全社会固定资产投资增长率2.2个百分点,房地产投资占全社会固定资产投资额的17.6%,同比下降0.2个百分点。

此外,报告指出,2006年房地产开发资金中,国内贷款占19.6%,同比上升1.5个百分点;自筹资金占31.9%,同比下降1.3个百分点;利用外资占1.5%,同比上升0.2个百分点;其他资金占47.0%,同比下降0.4个百分点。

总体地价水平继续稳步增长

报告指出,2006年我国土地市场宏观调控力度进一步加大,受土地供应及房地产市场的影响,中国总体地价水平继续保持稳定增长趋势,但是在主要城市之间变化幅度差异较大。

报告显示,2006年全国主要城市总体综合地价水平为1544元/平方米,综合地价增长率为5.19%,较2005年上涨了将近1个百分点,全国平均地价水平增长速度略高于2005年。

报告指出,从各主要城市看,地价变化幅度差异较大,综合排在前三位的城市依次是福州市23.80%、大连市19.77%、深

圳市15.20%。从地价具体水平看,2006年全国地价最高的城市为绍兴市,达到5624元/平方米;最低的城市为海口市,为416元/平方米。

提出调控政策完善方向

中国社会科学院城市发展与环境研究中心研究员李景国还介绍,近几年,国家的房地产调控政策也“成长”不少。如调控对象由初期以土地调控为中心转向土地调控与房屋调控并重;土地调控由早期主要关注国有土地资产流失、开发区建设用地等问题转向对建设用地总量控制和土地管理制度建设的关注;房屋调控重心由重视房地产业发展转向对住房价格的关注和最近对住房结构的调控;土地和房屋调控由“租”、“费”为主转向以“税”为主,由软约束转向硬约束;金融调控由宽松的鼓励性转向紧缩的限制性。

“但是,房地产市场许多需要改进和完善的问题。一是部分城市房价增长过快,二是市场供给偏紧,三是价格结构矛盾突出,四是市场秩序有待完善,五是信息系统建设有待加强,六是住房保障体系滞后。”李景国表示,“对此,蓝皮书也提出建议,包括坚持市场化导向,规范政府权力边界;增加住宅有效供给;引导住房需求;加快二手房交易和房屋租赁市场建设;完善住房保障体系;整顿市场秩序,规范企业行为等。”

浦东新区获准变通执行地方性法规

上海市人大常委会26日表决同意,在市人大常委会权限范围内,赋予浦东新区综合配套改革变通执行地方性法规和先行先试的权力。

根据上海市人大常委会通过的《关于促进和保障浦东新区综合配套改革试点工作的决定》,在坚持国家法制统一原则和上海地方性法规基本原则的前提下,上海市人民政府和浦东新区人民政府可以就浦东新区综合配套改革制定相关文件,在浦东新区先行先试,并报上海市人大常委会备案;浦东新区人大及其常委会可以就推进浦东新区综合配套改革试点工作作出相关决议、决定,并报上海市人大常委会备案。

上海市法制办副主任徐强说,浦东综合配套改革试点立足于改革创新和探索经验,且在局部区域试行,需要在正式制定、修订或者废止相关地方性法规之前实施,因此决定赋予浦东综合配套改革试点的“变通执行权”。

具体而言,浦东的“变通执行权”主要体现在,基于改革现行行政管理体制、经济运行体制、城乡二元经济与社会结构,涉及对深层次体制性障碍进行突破,过去需要上海市人大常委会授权的制度措施,浦东新区可以对地方性法规现行具体规定进行变通执行。例如对法规规定的行政许可审批事项予以改革和精简、合并,对行使行政管理的主体予以优化配置和调整。

徐强说,为保障对授权的正确运用,上海一方面要求以市政府或者浦东新区政府制定、修订或者废止相关文件的形式,作为变通执行和先行先试的依据;同时又从实体内容上对变通执行和先行先试原则作出限定,不得增设行政许可、行政收费,也不得给公民、企业增加其他额外负担和义务。(据新华社电)

外交科技国土水利四部长易人

十届全国人大常委会二十七次会议27日表决通过国务院关于提请审议的任免案,外交科技国土资源和水利四部部长易人。国家主席胡锦涛签署主席令,公布了这一决定。

会议经表决决定,免去李肇星的外交部部长职务,任命杨洁篪为外交部部长。

免去徐冠华的科技部部长职务,任命万钢为科技部部长。

免去孙文盛的国土资源部部长职务,任命徐绍史为国土资源部部长。

免去汪恕诚的水利部部长职务,任命陈雷为水利部部长。

邓先宏：严控跨境资金流动及非法外汇交易

□本报记者 但有为

国家外汇管理局副局长邓先宏27日表示,将对异常跨境资金流动和非法外汇交易实行严密监测。

根据他提供的数据,今年一季度,外贸顺差高达464亿美元,同比增长了99%。其中,结汇顺差同比增长29%,其中经常项目顺差增长88%,资本和金融项目增长397%。显然,今年以来国际收支大幅顺差的趋势仍然很明显,外汇净流入进一步扩大。

对于下一阶段的主要任务,邓先宏表示,外汇局将继续有序放宽企业和个人用汇限制,逐步放宽机构和对外金融投资的规模、品种等限制,力争在扩大对外金融投资方面取得新进展。同时继续大力支持有竞争力的各种所有制企业“走出去”,加强外汇储备经营管理,积极探索外汇储备运用渠道和方式,引导资金有效流出。并注重监管,加强对跨境短期资金流动,特别是投机资本的有效监管。

他还强调,将改进外债管理方式,严控外债过快增长,继续落实和巩固贸易外汇收结汇、个人外汇和外资进入房地产等三大监管政策,加强对贸易信贷等资金流入的管理,严格监控异常资金流入。

此外,邓先宏还表示,近年来跨国公司的迅速发展对我国外汇管理体制逐渐形成挑战,外汇局将积极探索便利跨国公司经营和管理的有效途径,其中包括考虑支持跨国公司开办内部结售汇业务。

股市分流 福建储蓄增长缓慢

记者从福建银监局了解到,今年第一季度福建省银行业金融机构本外币各项存款增长速度出现明显放缓的趋势,股市分流和经营投入增加成为影响增速的最主要因素。

据统计,今年一季度末福建省银行业金融机构本外币各项存款余额9736.55亿元,增长幅度为17.46%,同比下降3.15个百分点;存款新增476.85亿元,同比少增173.42亿元。

福建银监局分析认为,福建存款增速趋缓主要受到两大因素影响:一是股市分流,储蓄增长趋缓。二是经营投入增加,企业单位存款增长趋缓。

与此同时,福建贷款增幅明显。据统计,第一季度福建省银行业金融机构本外币各项贷款余额7473.09亿元,新增690.24亿元,同比多增119.08亿元,增长幅度为25.25%,同比上升4.61个百分点,增幅比存款增幅高7.79个百分点。新增贷款主要集中在经济较发达的福州、厦门和泉州,占全部增量的74.21%。

信产部将推进降低移动话费

记者27日从信息产业部、国家发展和改革委员会组织召开的国家资费座谈会获悉,针对当前移动电话资费存在的主要问题,信息产业部、发展改革委拟采取措施,推进移动电话资费水平进一步降低。

一是积极推进移动电话单向收费,在整体资费水平逐步降低的前提下,全面实现手机单向收费;二是降低移动电话国内漫游费,下调国内漫游费价格上限,允许企业自主向下浮动;三是进一步清理套餐资费,要求电信企业简化套餐形式,提高透明度。

纽约股市道琼斯指数继续上涨

受公司利好消息刺激,26日纽约股市道琼斯30种工业股票平均价格指数继续上涨。

苹果公司25日公布的数据显示,该公司今年第一季度的盈利同比大涨了88%。此外,道琼斯指数成分公司3M公司26日公布的今年第一季度的盈利也超出了市场预期。受此影响,道琼斯指数继前一个交易日首次突破13000点大关后,26日继续走高。

当天纽约股市收盘时,道琼斯指数比前一个交易日上涨15.61点,升至13105.5点,涨幅为0.12%。道指盘中一度升至13132.8点的历史新高。至此,道琼斯指数在过去20个交易日里有18个交易日出现上升,目前该指数已比年初的水平上涨了约5%。

此外,标准普尔500种股票指数下跌1.17点,降至1494.25点,跌幅为0.08%。纳斯达克综合指数上涨6.57点,升至2554.46点,涨幅为0.26%。

当天欧洲三大股市主要股指也涨跌不一。伦敦股市《金融时报》100种股票平均价格指数上涨0.12%,收于6469.4点。法兰克福股市DAX30指数上涨0.6%,收于7387.02点。巴黎股市CAC40指数下跌0.05%,收于5944.44点。

日本央行决定维持现行利率不变

日本中央银行日本银行27日宣布,将银行间的无担保隔夜拆借利率维持在0.5%的水平不变。

日本银行当天发表声明说,在举行了一天的会议后,日本银行政策委员会的全体成员一致同意维持现行利率不变。

日本总务省当天早些时候公布的初步统计数据,扣除价格波动较大的新鲜食品后,今年3月份日本核心消费价格指数比上年同期下降0.3%,这表明日本经济目前还没有完全摆脱通货紧缩的影响。

据悉,日本银行在即将公布的经济展望报告中预测,2007财年和2008财年日本经济增长率都将超过2%。2007财年和2008财年日本核心消费价格指数将分别比上一财年增长约0.3%和约0.6%。

今年2月,日本银行将银行间的无担保隔夜拆借利率从0.25%提高到0.5%,这是日本银行自去年7月以来首次提高利率。(以上除署名外均据新华社电)

国税总局：开征物业税问题需进一步研究

□本报记者 何鹏

清理土地增值税工作是否受阻?物业税近期是否征收?一段时间以来,围绕这两项重要的房地产调控政策产生了众多疑问和猜测。

国家税务总局副局长宋兰昨日对此明确表示,国家税务总局和各级地方税务机关将进一步抓好土地增值税的清算工作,确保土地增值税条例及其细则的贯彻落实。

但是,开征物业税问题还需要积极研究,稳步推进。宋兰是27日作客中国政府网回答网友提问时作如上表述的。

去年底,国税总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,并于今年2月1日开始执行。但由于有些地方的配套措施没有及时出台,加之此前有媒体报道个别房地产开发商集体上书抵制清算土地增值税,所以市场一度猜测清理土地增值税工作严重受阻。

但昨日宋兰否认这种看法。她表示,房地产开发项目的开发周期一般都较长,不少项目还采取分期开发或滚动开发的方式,且财务核算较复杂,清算和管理工作难度较大。

“因此各地结合本地的实际情况制定具体的清算管理办法并开展清算工作需要一定的时间。而且土地增值税清算工作需要根据项目开发完成的情况进行,因此每个项目清算的时间是不一样的。”她指出,目前各地都在开展这项工作,对项目实施具体清算后,就会有税款的“多退少补”。

宋兰明确强调,国家税务总局和各级地方税务机关将进一步抓好土地增值税的清算工作,确保土地增值税条例及其细则的贯彻落实。

3月份,财政部部长金人庆在两会期间作财政预算报告时提到“研究开征物业税的实施方案”。由于消息人士透露,国税总局此前已经在几个城市开始物业税的模拟试点,进行“空转”,所以市场中有观点猜测,也许一段时间以内物业税就会全面开征。

宋兰说,开征物业税,一方面可以完善房地产保有环节的税制,进一步贯彻公平税负、合理负担的原则;另一方面,也有利于确立一个稳定的地方财政收入来源,扩大地方税的收入规模,同时,还有利于房地产市场的健康稳步发展。

以预料的外来冲击。再者,利率上升、通胀恶化、资产价格飙升以及禽流感疫情扩散等都可能带来即时的威胁。虽然与亚洲金融危机时期比较,区内的风险管理运作和监管环境已大致得到强化,而且区内大部分经济体都应该有能力应付这些考验,可是,经济一旦放缓,将会对银行体系的结构与银行本身的实力构成严峻考验。

在分析区内银行体系时,标准普尔根据亚太区政府提供支援的可能性、形式和力度,把有关政府分为“干预型”、“支持型”和“不确定型”三个类别。标准普尔对银行进行评级时,主要以受评级银行本身和整个银行体系的基本分析为依据,外部支持也是评估因素之一。

标准普尔亚太区评级准则主管曾永兴表示,“我们在银行评级的过程中首先考虑银行本身的信用状况,从而决定其银行基本实力评级。对于‘干预型’体系内重

要的银行,由于预期它们会得到外部支援,我们会在银行基本实力评级的基础上调升一个或以上级别,作为它们的银行评级。”

标准普尔把澳大利亚、中国香港、新加坡和巴基斯坦的银行体系列入“支持型”。新西兰则为“不确定型”,意味着其政府有可能对银行施以援手,但实际上是否会采取行动则较难预料,因为这些体系倾向于由市场自行解决问题。对于“支持型”和“不确定型”体系,即使是对该系统十分重要的银行也不会在银行基本实力评级的基础上获得评级级别的调升。

在“亚太区银行评级与外部支持在评级中的角色”一文中,标准普尔首次公布其对区内干预型经济体,如中国、日本、韩国、泰国和越南等的重要银行,因外部支持而获得调高评级级别的情况。(逢佳)

机构观点

标普：亚洲银行体系财务稳定性进一步改善

标准普尔信用评级在最近发表的银行业报告专辑中指出,亚洲区银行体系受惠于强劲的经济增长与结构改革,财务稳定性得到进一步的改善。标准普尔亦在报告内把亚太区内十个银行体系归类为“干预型”体系,意味着有关政府或监管机关在体系内的银行陷入困境时,很可能会直接干预并施以援手。此外,标准普尔首次公布其其对区内干预型经济体的重要银行,因外部支持而获得调高评级级别的情况。

该专辑的主题为“亚洲银行业前瞻2007-2008”,其中包含三个分析报告,分别为“银行业风险分析:亚洲银行体系”、“亚洲银行体系向前迈进但隐含风险”和“亚太区银行评级与外部支持在评级中的角色”。

在“亚洲银行体系向前迈进但隐含风险”一文中,标准普尔指出改革措施使

区内整体状况普遍得到改善,银行体系的素质也有所提升。标准普尔分析师马耀庭称,“亚洲银行业的信用状况得到了根本的改善,它们目前较有实力应对潜在的挑战。”

标准普尔董事总经理兼专职大中华区、东南亚和印度企业及政府评级主管周彬指出,“过去几年全球性的增长使区内经济体的银行改革更能发挥效益。”

周彬续称,“亚洲银行业受惠于良好的企业利润、相对稳定的货币状况、健康的经济增长以及产业重整,业务表现和资产质量都有所提升。但不能忽略的是,经济和行业风险、难以预料的外来冲击以及不能避免的周期性经济放缓可能出现。”

中期的风险仍然值得关注。随着信贷周期接近顶峰,亚洲银行体系可能会面临美国消费需求转弱的挑战。此外,区内银行业面对较高的经济及行业风险以及难