

上海住宅市场首现“供过于求”

业内判断房地产市场新年初现调整



基于目前供过于求的市场形势,业内人士对2008年年初上海楼市的走势多抱“看空”态度 资料图

◎本报记者 李和裕

虽然房价依然保持万元以上的高位,但上海住宅市场供不应求的神话已经破灭。昨天,记者获得最新的上海楼市数据显示,刚刚过去的2007年12月,上海共有116.7万平方米的商品住宅(剔除动迁配套房的纯市场房源)入市,成交量则约111.7万平方米——供已略大于求。基于此,业内人士对2008年年初上海楼市走向的判断也在悄然改变。

佑威房地产研究中心的数据显示,12月上上海商品房市场整体的供应量为184.4万平方米,而成交量仅为157.6万平方米;其中,商品住宅的推盘量为116.7万平方米,成交量约111.7万平方米,平均成交价格为

11044元/平方米,环比上涨2.2%。由此,12月也成为上海楼市2007年唯一一个商品房和商品住宅供应量均超过成交量的月份。此前,上海楼市已呈现供求“逆转”的趋势。如易居房地产研究院的调查数据显示,2007年11月上海住宅市场的供求比已由10月的1:1.37变为11月的1:0.91,整体商品房市场的供求关系也趋于平衡。

“上海的商品住宅供应量自2007年10月和11月连续下滑之后,12月又有所回升,其主要原因是一些房地产上市公司为完成能够支持股价的全年销售指标,及一些需要年终结算的小开发商推盘,从而增加了新房的供应量。”佑威房地产研究中心主任薛建雄分析,“至于成交量,自2007年9月28

日央行发布房贷新政之后,四季度便逐月下滑,我觉得不好说房贷新政打压了楼市需求,但的确是上半年过热楼市向下调整的一个政策性转折点。”

基于目前供过于求的市场形势,业内人士对2008年年初上海楼市的走势多抱“看空”态度。易居房地产研究院高级评论员杨红旭认为,“供应增长与成交萎缩形成明显的反差,特别是成交量降幅加剧,说明市场确实变冷,甚至会在近几个月带动价格下调。”薛建雄也表示,“相对理性的回落更有利于后市的稳定发展,预计今年一季度上海楼市仍处于低迷状态。”但两人均判断,中长期上海楼市仍有需求支撑,今年4月、5月后楼市仍有可能总体回暖。

■相关报道

为解决历史遗留问题

上海去年出现土地协议出让潮

◎本报记者 唐文祺

去年一年中,为解决“历史遗留问题”,上海市房地局网站上出现大量土地协议出让公告。“这些用地是根据国家相关部门的要求,在去年统一集中解决的。”一位业内人士表示。也就是说,从今年开始,即使是由于各种原因,在过去达成协议但尚未解决的土地“悬念”,今后也将一律采用招拍挂的方式,予以公开出让。

记者在上海市房地局网站查询得知,在2007年内,土地“协议出让公示”多达七十多个。

据相关统计数据表明,这些协议出让公示的各类土地,纯住宅用地总面积约12001.58公顷;商办用地总面积约3.79公顷;工业用地总面积则为455.75公顷。而综合计算下来,这些公示为协议出让的土地总量,其整体面积近1.3万公顷。

公开资料显示,在这些公示协议出让的土地中,不乏位于上海市中心的优质地块。如标注为沪黄字(2007)第1号的公示,协议出让一幅位于黄浦区人民路的商办用地,由上海市一具国资背景的企业接手;而卢湾区第97街坊龙华路917号商办用地,则是以61.7万元的价格,转让于上海金鸿置业有限公司;位于静安区石门一路的商业用地,则被上海电气集团资产经营有限公司,以1296.26万元的代价纳入囊中。

记者注意到,在不少协议出让

的用地“备注”一栏内,许多都注明了“存量房地产转让”或“存量补地价”等字眼。有一业内人士透露,这些公示协议出让的土地,其实隶属于历史遗留问题。“有许多土地是在实行公开招拍挂的形式之前,已经达成了协议的。”据他介绍,经中央与地方相关部门的协调之后,这些用地得以在统一的时间“节点”之前予以解决。“从今年开始,这种协议出让的形式可能将不予实行了。”他如此解释去年协议出让潮出现的原因。

但也有知情人士表示,受到宏观调控影响,许多中小地产商对于土地的“兴趣”有明显落差。“譬如说,原本隶属于‘三城九镇’范畴内的一新镇开发,几年前各家开发商对该区域市场土地趋之若鹜,然而现在却乏人问津。在这种情况下,便协议出让给‘打头阵’的开发商了。”

在2006年8月份,国土资源部出台了《协议出让国有土地使用权规范》,明确了协议出让国有土地使用权范围包括了政府供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以外用途的土地,其供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者的;原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让,按照相关规定没有明确应当收回土地使用权重新公开出让的;经依法批准,可以采取协议方式;划拨土地使用权转让申请办理协议出让,也可参照相关规定采取协议方式;或法律、法规规定可以采取协议出让的其他情形。

手机国内漫游费下调方案本月听证

专家表示,现在漫游费虽然还做不到与本地通话费一致,但资费的下调肯定是渐进式的

25%

国内漫游资费的下调是渐进的过程,初次下调的幅度大概在25%,即预付费用户和后付费用户的国内漫游资费分别下调到0.6元/分钟和0.45元/分钟

◎本报见习记者 叶勇 记者 张颖

昨日,国家发改委和信息产业部表示,两部委决定于本月中下旬在京召开针对“降低移动电话国内漫游通话费上限标准”的听证会,这意味着原定于去年12月底公布的该方案很可能将于本月公布。

迟到的方案

2007年12月29日,国家发改委、信息产业部发出公告称,根据《中华人民共和国价格法》、《政府价格决策听证办法》等有关规定,拟于1月中下旬在北京召开听证会。两部委已委托研究机构提出“降低移动电话国内漫游通话费上限标准方案”,听证会将对其中进行公开听证。本次听证会代表由以下几方面构成:消费者代表、经营者代表、专家学者代表、有关部门代表。消费者代表委托中国消费者协会推荐产生。方案将于听证会材料送抵听证会代表后公布。

按照此前信产部和发改委在网上公布的时间表,2007年5月至7月,两部委向电信企业、研究机构征求意见及上调调整方案,并进行成本监审;12月公布上调调整方案。因此,现在方案的出台比原计划晚了近一个月。

2007年3月22日,信产部在罗列工作要点时,将“对国内漫游通话费上限实施评估”列为了2007年电信资费管理八项重点工作中的第三项。

渐进式资费下调

对于具体调整方案内容,参与制定的专家表示不便透露。不过,信产部电信研究院有专家表示,预计会有大约三套方案出台供听证代表选择,但是现在可能还做不到与之前大家预想的一样与本地通话费一致,资费的下调肯定是渐进式的,以便督促运营商不断下调资费水平。

国泰君安去年12月17日发布报告预计,漫游资费将调整到目前公布价格的53%。报告认为国际漫游资费与平均通话费的溢价倍数维持在2.8倍。报告称,国内漫游资费的下调是渐进的过程,初次下调的幅度大概在25%,即预付费用户和后付费用户的国内漫游资费分别下调到0.6元/分钟和0.45元/分钟;进一步下调的空间在30%,即预付费用户和后付费用户的国内漫游资费分别下调到0.42元/分钟和0.32元/分钟。

移动、固话均受影响

中欧基金的分析师吴飞称,观察移动和联通的财报可以看到,两家移动运营商近3成的收入来自漫游收费,而两家运营商的漫游收费基本上都是按照上限进行收费。这说明移动运营商之间的竞争还不够充分。一旦漫游费下调,会对两家移动运营商的收入造成影响。不过影响大小要视漫游费下调幅度而定。从另外一个角度看,漫游资费如果下调,将加剧移动替代固网的效应,对固网运营商也会造成冲击。

国泰君安预计,漫游资费下调虽对运营商的收入影响不大,但可能将使中长期利润率有下降趋势。国内运营商的漫游收入基本维持在总收入的5%-10%之间,漫游费的下调对运营商的语音收入影响不大,原因在于一方面由于语音业务的技术替代趋势会使MOU(每月本地通话时长)的增加弥补资费的下降,另一方面目前的资费套餐中的漫游资费已经提前反映了下调的资费。所以总体来看,漫游费的下调对总体收入影响不大,但可能将使中长期利润率有下降趋势。



据信产部定义,手机国内漫游通话费,是指手机用户离开其归属本地网,在国内其他本地网使用手机时发生的基本通话费。目前,我国手机国内漫游通话费上限标准为:预付费业务上限标准0.80元/分钟,其他上限标准0.60元/分钟。

对于电信资费改革,信产部部长王旭东在2007年全国信息产业工作会议上说,今后要深化电信资费管理,完善在政府宏观调控下主要由市场形成价格的机制,将研究制定资费上限管理评估方案和程序,合理解决资费热点问题。

资料图

■相关报道

我国电信资费5年下降53%

◎新华社电

在全国信息产业工作会议上,信息产业部部长王旭东说,目前我国初步建立电信资费市场化形成机制,电信资费总体水平2007年比上年下降13.6%,5年内下降了53%。

移动运营企业在各品牌下均推出了单向收费方案。2007年以来,手机资费“双改单”在全国快速推进,国家发展和改革委员会、信息产业部“双改单”的整体思路是:充分考虑广大手机用户的合理要求,确保在网用户权益,尊重用户自主选择权,采取政府引导、企业根据各地市场情况确定具体

方案,主要通过市场化方式逐步推进。到2007年底,中国移动、中国联通基本实现标准资费用户的单向收费。

资费套餐从上百种简化到13种。针对广大用户反映强烈的资费套餐过多、计算复杂、夸大优惠幅度等问题,信息产业部从2007年5月至10月在全国范围清理资费套餐。目前,在同一本地网内,各电信运营企业正在发展用户的涉及基本通话费的资费方案为13种。

20多家信息服务提供商(SP)被停业整顿。2007年信息产业部累计检测检查SP业务共计630项,查处违规SP企业共43家;各地通信管理部门通报批评、责令整改、行政处罚违规SP共483家,并对20多家SP进行停业整顿;电信运营企业依照合作协议,停止结算、停止业务、关闭端口和业务下线的SP共784家。根据信息产业部电信用户申诉受理中心统计,2007年第3季度,涉及SP收费的用户申诉共1279件,比第2季度下降9.99%,比第1季度下降17.06%。

公开手机国内漫游上限标准评估工作。2007年4月,信息产业部公布手机国内漫游上限标准评估程序和时间表;5月在政府网站进行用户调查,共获得有效问卷29559份;随着工作程序推进,确定2008年1月中下旬召开听证会,听取各方意见和建议。

国土部:

今年起建设用地实行动态备案

◎本报记者 于祥明

记者昨日从国土资源部获悉,为适应宏观调控需要,建立土地审批情况和供应情况的快速反应机制,我国从今年1月1日起实行建设用地动态备案。

据悉,为进一步发挥建设用地备案在土地批后监管中的作用,掌握各地建设用地审批、供应和供后利用情况,提高运用土地政策参与宏观调控的能力,国土资源部下发了《关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知》。

根据通知要求,建设用地备案的内容和范围进一步细化了指标,增加了使用建设用地的国民经济行业分类指标和项目的地理位置坐标等。并且,在土地供应中新增了存量用地和土地利用开发要求等指标,进一步强化了对全程监管的要求。

值得注意的是,为适应宏观调控需要,建立土地审批情况和供应情况的快速反应机制,从2008年1月1日起实行建设用地动态备案。根据要求,各省市国土资源管理部门要在建设项目用地批准后10日内,将有关数据报送至国土资源部。

通知要求,各省市要利用分析建设用地审批和供应的相关数据,实时掌握新增建设用地的规模、节奏、产业分布和用途结构等情况,建立建设用地备案数据的分析机制。根据规定,各地要在对备案数据分析的基础上,按季度和年度定期形成分析报告(有条件的可形成月度报告)定期上报国土资源部。

刘玉浦兼任中共深圳市委书记

◎新华社电

日前,中共中央批准:刘玉浦同志兼任中共深圳市委书记。

刘玉浦现任中共广东省委副书记。

2008年铁路春运方案出台

预计发送旅客1.786亿人

◎本报记者 于祥明

昨天,2008年全国铁路春运方案出台。据悉,在1月23日至3月2日的40天春运里,预计全国铁路将发送旅客1.786亿人,同比增长8.3%。今年春运客流将出现节前集中、节后平缓趋势。

铁道部相关负责人表示,2008年春运节前15天客流将主要集中在北京、广州、沪杭地区,节后25天客流主要集中在成都、重庆、武汉、南昌、合肥、阜阳等。其中,客流集中的主要干线为京广、京九、京沪、京哈、陇海、兰新、沪昆、焦柳、襄渝、宝成、湘黔、黔桂、川黔线。

该负责人介绍,随着学校扩招,人民生活水平的提高,将带动铁路学生流、务工流、探亲流、旅游流较大幅度增加。今年春运,沪宁杭方向将呈现客流增长较大趋势。针对2008年春运将大幅增长的客流,铁路部门将安排直通临客311对,并确定了3套方案,分别应对正常客流、高峰客流和突发客流。

据了解,春运期间铁路部门将继续坚持“以客为主、客货双赢”、“南车北调、南客北货”、“有流开车,无流停运”的原则,在抓好旅客运输的同时,统筹兼顾好货物运输,以满足必要的港澳物资、节日物资以及国有大中型企业重点物资的运输需求。

安监总局:

今年为安全生产“隐患治理年”

◎据新华社电

国家安全生产监督管理总局局长李毅中2日表示,鉴于现阶段安全生产的主要任务和高危重点行业企业安全隐患仍然相当严重的实际,安监总局把2008年定为安全生产“隐患治理年”。

李毅中在新年第一次安全生产视频会议上说,“隐患治理年”要以煤矿等高危行业企业为重点,以治大隐患、防大事故为主,全面排查安全生产基本条件、基础设施、技术装备、作业环境,以及思想认识、工作作风、规章制度、劳动纪律、现场管理等方面存在的问题,深入治理各种隐患,有效防范遏制重特大事故。

截至2007年底,全国有307万家企业和单位共排查出506万条安全隐患,自改率94.3%。其中重大隐患84403条,自改率83.9%。目前还有13608条重大隐患正在或尚待整改。

三峡工程建设进入尾声

◎据新华社电

2008年三峡工程建设全面进入收尾冲刺。记者从中国三峡总公司了解到,三峡工程今年的建设计划已经确定,工程竣工验收的准备也将在今年展开。

截至2007年底,除升船机、右岸电站5台机组、地下电站6台机组尚未建成投产外,三峡工程其他项目已全部建成,土建项目也已基本完工。2007年,三峡工程发电616亿千瓦时,货物通过量达6000万吨,两项指标均比2006年有较大增长,工程开始发挥防洪和生态调度功能。

2008年,三峡工程将以地下电站浇筑、右岸机组安装、升船机续建为建设重点,确保右岸电站5台机组全部安装投产,全面启动实施三峡枢纽管理区总体规划项目和水土保持、生态环境等项目。枢纽运行管理将紧密围绕今年汛后水库抬高水位至172米或175米目标,充分发挥枢纽工程的航运、发电、防洪、旅游、生态调度等综合效益。