



預售許可價每平米10.9萬元 北京今年最貴樓盤獲批

全國兩會期間，溫家寶總理重申關於「樓市調控不放鬆」的表態，讓市場對房策放鬆的預期落空。但近期北京批量放行多個高價樓盤，其中位於朝陽區的姜莊湖家園，最高預售許可價接近10.9萬元／平方米，成為今年獲批的最貴樓盤。對此，地產專家今天對大公報表示，高端住宅市場與普通住宅市場間存在區隔，且佔市場庫存不足千分之一，不會影響樓市調控。

【本報記者隋曉姣北京五日電】

據北京住建委官方網站顯示，三月下旬以來，多個高價樓盤獲批預售許可證，包括招商嘉銘瓏原、融創長灘一號、金茂府、姜莊湖家園和中駿綠洲莊園等樓盤，獲批單價均超過3萬元，其中姜莊湖家園和中駿綠洲莊園均為別墅項目，單價均超過8萬元。姜莊湖家園共有22套別墅取得預售許可證，獲批的最高單價為10.8888萬元／平方米。根據該樓號1498.59平方米的批准銷售面積計算，該棟別墅的擬售價格高達1.63億元。而以「長安一號」為推廣名的中駿綠洲莊園則有39套獲批，每平方米售價在8.3萬至8.9萬之間，戶型面積為1367平方米至2163平方米，單棟別墅的最低價格為1.3億元。

小眾市場 定價較高合理

在今年「兩會」上，溫家寶總理有關「一些地方房價還遠遠沒有回到合理價位，調控不能放鬆」的表態言猶在耳，那麼北京近期高價樓盤的批量放行是否會對房市產生漲價的傳導效應？帶著這些疑問，記者致電北京中原地產市場研究總監張大偉。張大偉表示，受土地供應的限制，別墅的庫存量一直在減少。近期通過的兩個別墅項目定價相對較高符合市場規律，是正常的。

張大偉續指，高端住宅市場瞄準的是小眾市場，以定價來區分受眾，其市場與普通住宅市場存在區隔。「別墅是稀缺資源，它的功能是改善、社交和投資，與剛性需求的功能和市場都有所不同，談不上價格傳導。」他解釋道，普通住宅的主要成本來源於土地，而高端住宅的賣點則在於其精裝修及其他配套的附加值。

專家：對調控影響很小

「即使在去年底調控最嚴格的時候，也有單價十幾萬的項目成交。」張大偉告訴記者，房價的回歸合理是相對的，高端住宅定價高一些並不會影響到普通住宅的價格調控，反而因其更高的稅費繳納而對調控有一定好處。張大偉指出，本次獲批的高價住宅即使加起來也只有幾十套，在10萬套的市場庫存中佔比不到千分之一，對樓市調控結果的影響很小。另外，住建委審批的最高限價並不等於實際成交價。通常說來，成交價格會比這個虛擬價格低1至2成。



▲高價樓常常有價無市。圖為在5日的北京春季房展上，一海邊高價樓盤的兩名銷售人員正在等待客人 美聯社

德勤：銀行須慎對房貸風險

【本報訊】據中新財經報道，四大會計師事務所之一的德勤5日發布《2012中國銀行業十大趨勢與展望》，報告稱中國銀行業雖在2011年取得可觀利潤，但由於國際與國內共同面對的不穩定因素，預計銀行的不良貸款率將溫和上升；龐大的「影子銀行」也對風險監管提出了更高的要求。

統計顯示，中國商業銀行2011年全年累計實現淨利潤逾1萬億元（人民幣，下同），同比增長36.3%。德勤預計，在嚴格的房地產調控下，房地產企業的財務狀況令人擔憂；銀行業作為房地產行業的主要融資渠道，應把握市場宏觀趨勢，謹慎應對房地產信貸風險。

另外，中國的「影子銀行」規模經推算大約在11.5萬億元，約佔銀行信貸總規模的20%，銀監會已將其列為行業三大主要風險之一。德勤表示，「影子銀行」雖是推動金融發展的積極力量，但已聚集系統風險，監管部門必須在金融效率與風險之間找到適當的平衡。報告還預計2012年中國地方政府融資平台貸款風險基本可控，地方政府融資平台貸款不會演化成大規模的壞帳。

德勤中國金融服務行業聯席領導合夥人王鵬程表示，在全球經濟未企穩的背景下，中國銀行業將繼續面臨巨大的挑戰；提高風險管控和挖掘新的金融需求創新點將成為中國商業銀行持續發展的重要動力。

限購等調控政策的二三線城市，房價依然處於不合理高位，再次強調促進房價合理回歸。

在此背景下，3月百城住宅均價環比連續第7個月下跌，10大城市均價同比連續第3個月下跌。

對於當前市場走向，陳志指出，目前房地產市場已達到政府的預期目標。例如，投機性購房需求已基本消失。

陳志強調，房價收入比是多重變量，市場達到合理價格區間需要時間。政府除了要保持房價的穩定或者穩中有降之外，採用改革分配制度及健全社會保障制度等方式，提高居民收入，也是縮小房價收入比的重要因素。

有輿論擔憂，北京今次開闢高價樓盤，或帶動中低價樓盤價格上揚。對此，陳志認為，高價樓盤帶動，通常是在市場預期樂觀，投機氛圍熱烈的情況下才產生的。而目前，市場整體處於下行趨勢，加上中低價住宅供應量巨大，所以類似價格機制不會發揮作用。【本報北京五日電】

中小企私募債不需行政許可

【本報訊】新華社北京五日消息：中國證監會有關部門負責人五日說，中小企業私募債從去年底開始籌備，目前制度框架已基本形成，將實行備案制。

這位負責人說，中國發展中小企業私募債券，其目的不是着眼於「高收益、高風險」的形式特徵，而是立足於彌補債券市場的制度空白，加強適合中小企業融資的多層次資本市場建設，緩解中小企業融資難。因此，證監會推出的中小企業私募債，包含高收益債的市場需求，但不局限於高收益債。

由於是私募債，其發行不設行政許可。目前考慮發行前承銷商將發行材料向證券交易所備案，備案的性質是讓作為市場組織者的交易所知曉情況，便於統計監測，另外備案材料可以作為法律證據。

這位負責人強調，到交易所備案不意味着對債券的投資價值、信用風險的任何實質性判斷或保證。

中小企業私募債將強化市場約束，實行嚴格的投資者適當性管理，可以由投融資雙方自主協商，通過債券契約條款約定個性化的自我保護措施，如償債基金、限制分紅等。

這位負責人說，中小企業債作為債券市場的創新產品，不會馬上全面鋪開，將考慮在中小企業比較集中的地區先行試點，交易所屆時將加強與地方政府有關部門的監管合作，共同維護證券市場「三公」原則。

國家旅遊局澄清 西沙旅遊未有期

【本報記者張靖唯北京五日電】針對近日有關「西沙群島將向中國普通遊客開放」的報道，國家旅遊局相關部門工作人員今日闢謠稱，國家旅遊局層面目前沒有直接發布過此消息。

早前媒體報道稱，西沙群島即將對普通遊客開放，國家旅遊局正與海南省和國家有關部門推動西沙旅遊。「海南旅遊發展委副主任鄧小剛介紹，規劃正在做，具體的方案也正在做，希望年內能夠開通到西沙的海洋旅遊。第一步先開放西沙的旅遊，第二部開發海南島近海無居民島嶼的旅遊。」

據人民網消息指出，國家旅遊局綜合司新聞處的一名工作人員告訴記者，鄧小剛於半年前已不再擔任海南省旅遊發展委員會副主任。對於此事，鄧小剛在接受媒體採訪時強調：「我的身份去年就變化了，不再是海南省旅遊發展委員會副主任；近期沒接受任何媒體採訪談論西沙旅遊問題；不了解西沙旅遊問題，網上報道純屬捏造、誤傳。」

對於國家旅遊局處於何種考慮尚未開放西沙群島旅遊線路，大公報記者致電國家旅遊局新聞處，電話始終處於無人接聽狀態。

不宜大規模建設旅遊設施

中國旅遊研究院旅遊政策與發展戰略研究所胡撫生博士接受大公報採訪時表示，由於西沙群島尚屬於軍事禁區，此前海南西沙旅遊沒有正式組織過遊客進入，不過卻有一些民衆利用其他名義，甚至偷偷進島遊玩。

倘若對西沙群島開發旅遊項目，興建配套設施，胡撫生表示擔憂：「一方面，西沙群島無論從海域還是島礁來講，生態環境都比比較脆弱，島上不適合大規模建設旅遊設施；另一方面，西沙群島島上面積狹小，不適合於大量人群上島遊玩，所以接待能力也非常有限。」



▲國家旅遊局新聞處負責人表示，國家旅遊局近期沒有就西沙開放旅遊一事發布信息，媒體關於西沙旅遊的細節性的介紹，跟旅遊局了解的情況不太吻合。圖為西沙群島主要島嶼永興島上人工栽種的「將軍林」 中新社

蘇州太湖遊艇撞纜 上海交大4學生遇難

【本報記者劉亞斌蘇州五日電】4日，內地清明小長假的最後一天，在蘇州太湖西山島水域，一艘共搭載8人（6位大學生、1位導遊、1位司機）的遊艇與大船相撞。事故最終造成4名大學生死亡。

上海交大微博證實，6位乘客均為上海交通大學密西根學院的學生。據同行學生介紹，他們一行23人，於3日來蘇州太湖春遊。4日大家分乘3艘遊艇，從三山島返西山島。不料，其中裝載8人的遊艇撞上了一艘貨船的纜繩，釀成悲劇。

相撞後，遊艇頂棚被整個掀開，一名來自華東政法大學的女領隊和一名來自上海交大的大學生當場死亡。另外兩名上海交大的學生在落水失蹤後24小時內，遺體被打撈上岸。其他兩名傷勢較重的傷者，已被轉送往醫院治療並進行後期心理輔導觀察。

據事故中一名受傷的上海交通大學學生稱，事發時，遊艇上人員並未穿救生衣。目前，蘇州太湖水域的所有遊艇都已停航。蘇州市由安監部門牽頭已全力展開事故責任調查工作。旅行社正與保險公司溝通，確認條款細節。

中國動車組核心技術首銷孟國

【本報訊】中通訊社北京五日消息：中國北車近日獲得孟加拉國的內燃動車組項目牽引及網絡控制系統的配套合同。作為動車組的核心關鍵技術，上述兩部分宛如動車組的心臟和大腦。

據京華時報報道，這是中國自主牽引及網絡控制系統的首次海外出行，不能簡單判斷為房策放鬆的表現。自2010年4月，被譽為史上最嚴厲的房地產調控政策——「國十條」出台以來，儘管不斷有聲音呼籲政府放鬆房策調控，還有部分地區頻頻「放水」以「呵護」市場。但從近期高層的最新

中國鐵路產品技術正加速「走出去」，今年一月，首列動力分散液力傳動內燃動車組從中國南車南京浦鎮車輛公司起運，遠嫁北非突尼斯，標誌着中國液力傳動內燃動車組技術取得重大突破，它不僅填補了我國液力傳動內燃動車組研製的空白，也是中國動力分散內燃動車技術首次出口非洲市場的標誌型產品。

中國南車董事長趙小剛去年十二月表示，去年南車海外業務大幅度增長，首次實現了高端地鐵出口歐盟，動車組批量出口馬來西亞，交流傳動內燃機車出口澳洲。

科技部副部長曹健林日前表示，中國的高鐵技術正在積極發展海外市場。目前，已經有數十個國家希望中國給予高鐵技術和建設的支持，中國也已經與美國、英國、俄羅斯、巴西以及中東等國家和地區進行或商討高速鐵路方面的合作。



溫總：鐵路發展不能因噎廢食

【本報訊】中國國務院總理溫家寶日前在廣西和福建就經濟運行情況進行調研時指出，「應全面看待鐵路發展積極影響，不能因噎廢食。」他同時表示，「今年五千億的鐵路投資要到位，使在建的鐵路線路開工。」

溫家寶說，「當前在建、續建項目一定要保證資金。」他舉例說：「譬如說鐵路去年是七千億投資，今年下降了，還有五千億的投資，五千億的投資要到位，使在建的鐵路線路要開工啊……一次溫州事故衝擊了我們，但是我們不能不全面看待我們鐵路這些年的發展，包括高鐵的發展

◀溫家寶表示，今年五千億的鐵路投資要到位，使在建的線路開工 資料圖片

，給經濟社會以及群眾生活帶來的積極影響。」

有報道稱去年「7·23溫州動車追尾事故」後，鐵路工程大面積停工，中國工程院院士王夢恕早前對《中國經濟周刊》表示，去年因為資金鏈斷掉，約有一萬多公里鐵路停止修建了，造成很大損失。現階段的鐵路發展養了不少人，帶動了很多地方產業，平常有六百多萬農民工參與建設，還有幾千座工廠提供各種材料。它一停下來非常危險，很多就業問題解決不了，也會產生很多別的問題。所以停建是很大的錯誤。