

# 樓控細則傳已成文待發

## 交易稅從嚴 房源緊張地區須增供應

國務院常務會議此前確定的五項加強房地產市場調控的政策措施「國五條」正進入細化階段。權威人士透露，國家級樓市調控細則已成文，並已發至政策發布機關，北京等一線城市調控細則也已成文待發。此外，有國土資源部人士稱，該部已要求各地國土部門必須於今年三月底之前上報今年住宅用地供應計劃，並有望在四月對外公開，這較去年該計劃在五月中旬公開為早。

本報記者 范琳琳

內媒引述權威人士消息稱，國家級調控細則已成文並發至負責政策發布的機關，細則將就「國五條」提出的幾大方面給予細化，其中對市場影響較大的是地方房價調控目標、強化限購限貸，以及房產交易稅費的從嚴從高。而一個明確的思路是，本輪樓市調控政策，將有針對性地打擊房價漲幅較快城市。同時，因為土地收入對地方財政的影響，以及房地產景氣度對相關產業的影響巨大，一些尚在復蘇期的二三線樓市不會被「一刀切」，對於全國性龍頭房企或二三線地方房企來說，新政對銷售業績的打擊力度不會太大。

### 北京相關文件料適時下發

一位接近政府部門的房地產高層透露，政府部門目前有一個共識，就是房地產需要調控市場，也要調控預期。據悉，北京相關配套文件早已成文，只等待合適時機下發。知情人士稱，北京、廣州等地方細則將在國家級細則出台後公布，保證調控口徑的一致性。

廣州市作為首個明確表示將出台地方細則的一線城市，當地國土房管局相關人士此前已公開表示，廣州將及時制定並公布今年新建商品住房價格控制目標，加快出台落實「國五條」的貫徹意見，切實穩定房價。深圳市規土委相關負責人日前也稱，深圳市將按照「國五條」的要求，盡快研究制定深圳市年度新建商品住房價格控制目標，綜合採取財稅、金融、土地、市場監管等聯動措施，確保房地產宏觀調控各項目標的實現。對於同列一線城市的上海未有明確表態，有上海房地產界人士認為，上海樓市從房價、地價和



▲本輪樓市調控政策，將有針對性地打擊房價漲幅較快城市

新華社

成交量看，可以稱為回暖但談不上火爆。而市場的正常回暖，或許是調控決策者尚可接受的市場局面。

### 住房用地計劃或四月公布

此外，在國務院的「國五條」出台後，國土資源部已加快制訂今年全國住房用地供應計劃。一國土資源部人士表示，該部已要求各地國土部門必須於今年三月底之前上報今年住宅用地供應計劃，由國土部匯總後向外界公布，計劃並有望在四月對外公開，均較過去幾年有所提前。其中，去年的供地計劃在當年五月中旬才公開。

據新「國五條」要求，今年住房用地供應總量原則上不低於過去五年平均實際供應量。加快中小套型普通商品住房項目的供地、建設和上市，盡快形成有效供應。有關報道引述上述國土資源部人士表示，今年的供地計劃編制工作將更加突出差異性，分類對待

，假如該地區房源供應已較為充足，也可不對供地的增量做要求。而土地和房源較為緊張的地區，則需要增加土地供應，穩住供應量。

據悉，國土部去年十一月份已開始制訂「市場異動城市」的應對方案。「異動」主要是指在國家統計局發布房價指數的全國70個大中城市中，凡屬新建商品住宅和二手住宅交易價格指數同比上漲或環比連續三個月上漲的城市，住宅或商服用地供應量偏離過去五年平均值、地價同比或環比上漲的城市，以及近三個月以來出現住宅或商服用地較高異常地價的城市。

上述人士稱，截至目前，已有城市被列入「異動」名單。異動城市的土地市場會受到更嚴格的監管，會要求它們加快供地，調整供地的方式和節奏，保持住宅用地供應和地價信號平穩，促進形成良好的市場預期。

為央行基準利率的八五折，而二套房按揭貸款基本定價為央行基準利率的1.1倍。

內地媒體昨日報道，平安和民生兩家股份制銀行對個人貸款亮起紅燈。平安銀行不僅已停辦二套房的按揭貸款，就連首套房按揭業務被叫停。報道引述平安銀行相關人士透露，總行下達通知說，未來一年住房按揭貸款都將叫停，並未說明何時恢復及叫停理由。有民生銀行一位客戶表示，二套房貸款業務基本不做了，首套房貸款也只是跟有合作的房企對接。

民生銀行北京某營業網點業務經理則對此回應稱，首套房貸和二套房貸仍可以正常辦理，二套房貸要求首付6成，貸款利率上浮10%。

# 平安：房貸須交由總行審批

針對內媒報道平安銀行已叫停個人房貸按揭業務，平安銀行昨日向外電表示，近期總行上收了分行的房貸審批權限，房貸業務審批將全部在總行進行。對於分行上報的住房貸款需求，總行會優先支持自住性住房的貸款需求，限制投機性住房業務。平安銀行也會根據國家相關政策以及銀行具體情況，隨時調整房貸相關政策。

平安銀行總行營業部業務經理表示，從未收到總

行暫停住房按揭貸款通知。平安銀行總行相關負責人稱，目前平安銀行僅停止發放三套及以上住房貸款。該行並表示，根據差異化經營戰略，今年平安銀行信貸資源將向小微業務、無抵押貸款業務、汽融業務等傾斜，對於傳統房貸這類市場調控需求較高的業務，將有意識地進行壓縮，近期平安銀行總行上收了分行的房貸審批權限，房貸業務審批將全部在總行進行。

平安銀行並表示，該行首套房按揭貸款基本定價

# 華南區外企對華投資料增40%

【本報記者黃裕勇廣州二十六日電】雖然全球經濟增長放緩，跨國企業在華投資多年呈現疲軟，但華南美國商會會員企業在華投資預算呈現增長趨勢。該商會的一份年度調查報告顯示，儘管受訪企業今年一年的預算額僅會有不足2%的增長，但位於華南地區的跨國企業在華投資未來三年的預算增幅高達40%，每年將高達165億美元。但該商會關注勞動力成本上升令中國的投資前景變得不明朗。

今年參與《華南地區經濟情況特別報告》調查的企業共計425家，涵蓋了各種類型及規模的企業，其中美資企業佔其中一半，其他地區的跨國企業佔調查範本的另外一半。調查報告顯示，在華南地區投資的跨國企業預算投資處於一個回升級，但這一趨勢在今年並不明顯，接受調查的跨國企業在今年的預算投資額僅有1.9%的輕微增長，年度預計在102億美元。

不過，華南美國商會會長哈利認為，預算投資往往並不代表最終的投資數據，且年底的實際投資往往較年初的預算為高。據悉，接受調查的跨國企業在去年的實際投資就較年初的預算大幅增長，哈利透露，華南美國商會會員企業去年僱用的新員工人數超過

69.3萬。值得注意的是，華南地區的跨國企業在華未來三年的投資預算增幅高達40%，每年將高達165億美元，且大量投資期將在一四至五年出現，因仍然有大約90%的受訪企業對華南地區營商環境的總體評價是「好／可接受」、「非常好」或「優異」。

### 經營重點轉向本土市場

且在華南地區投資的跨國企業有一個非常明顯的趨勢是，受訪企業的經營重點日益從出口市場向中國本土市場轉移。調查數據顯示，受訪企業中，主要向中國市場提供產品或服務的比例高達80.5%，比去年的70%有所上升，而這—數字在〇六年僅為35%。

不過，在華投資一萬萬利的贏利時代已成為過去，調查顯示，有95%的受訪企業表示企業已實現盈利或將在未來三年內實現盈利，但卻有近40%企業表示尚未達到預期。哈利認為，這一趨勢的出現可能源於中國國內日趨成熟的市場及愈加激烈的市場競爭。

另據年度營商報告顯示，在華南地區的跨國企業更多的將中國的「通貨膨脹加劇」、「最低工資標準提高」列為公司運營的外部挑戰時，將對公司未來運營產生重大影響，此外，人民幣升值亦將對公司未



▲華南美國商會會長哈利

黃裕勇攝

來運營產生影響。

華南美國商會會長哈利稱，中國不斷調升的最低工資機制正在影響着在華投資跨國企業的增資決策，他認為，勞動力成本持續上升將影響到中國營商環境的改進，因此，中國的投資前景已不再如過去那樣清晰明朗。

# 工信部：3G用戶今年增1億

工信部昨日召開的專項會議提出寬帶中國今年階段性目標，其中包括新增超過3500萬戶光纖覆蓋家庭、新增寬帶用戶超過2500萬戶，新增1億3G用戶等。工信部黨組書記、部長苗圩透露，由發改委、工信部



▲工信部計劃今年新增3G基站18萬個；新增3G用戶1億戶

新華社

聯合多部委編制的「寬帶中國戰略」正在上報過程中，《關於實施寬帶中國2013專項行動的意見》將會盡快下發。

苗圩稱，去年寬帶普及工程階段性目標任務完成，全國寬帶發展水平取得明顯提升。今年是推動實施「寬帶中國戰略」的關鍵一年，工信部今年將實施「寬帶中國2013專項行動」，並提出寬帶中國二〇一三專項行動的主要目標：新增FTTH（將光網絡單元（ONU）安裝在住家用戶或企業用戶處／光纖直接到家庭）覆蓋家庭超過3500萬戶，新增3G基站18萬個，新增WLAN（無線局域網）接入點130萬個；新增固定寬帶用戶2500萬戶；新增3G用戶1億戶，新增1.8萬個行政村通寬帶，實現5000所貧困農村地區中小學寬帶接入或改造接入；使用4M及以上寬帶接入產品的用戶佔比超過70%；推動一批寬帶城市。

### 寬帶建設環境仍待改善

工信部還將具體組織實施「城市寬帶提速」、「農村寬帶普及」、「農村校通寬帶」、「應用創新推

廣」、「寬帶體驗提升」、「寬帶產品研發」等6個行動計劃。

去年四月，工信部印發《關於實施寬帶普及提速工程的意見》，要求當年增強寬帶接入能力，新增光纖到戶FTTH覆蓋家庭超過3500萬戶，使用4M及以上寬帶接入產品的用戶超過50%，新增固定寬帶接入互聯網家庭超過2000萬戶。去年七月，國務院辦公廳發布的《大力推進信息化發展和切實保障信息安全若干意見》以及國務院印發的《「十二五」國家戰略性新興產業發展規劃》中，明確提出實施「寬帶中國」工程。據悉，過去一年FTTH覆蓋家庭新增超過4900萬，達到9400萬；固定寬帶用戶新增2510萬，達到1.75億；使用4M及以上寬帶的用戶佔比提高23%，總佔比超過63%；全國單位寬帶平均資費水平同步下降超過30%；新增WLAN接入點超過200萬個，達到524萬。

苗圩指出，目前寬帶建設的環境仍待改善，基站進小區難、WLAN布局不合理等問題仍然存在，因此各方需要加強合作，支持專項行動。



▲分析認為本周出現資金小幅淨回籠的可能性依然存在

彭博社

【本報記者倪巍晨上海二十六日電】中國央行周二繼續公開市場上進行了正回購操作，但與上周二比較規模大減逾80%，僅為50億元（人民幣，下同），而逆回購則仍然暫停。當日上海銀行同業拆放利率（Shibor）短期品種全線上揚，隔夜利率大漲130.4個基點報3.69%，顯示節前資金面寬鬆狀態已逐漸轉變到相對偏緊的水平。有知情人士透露，當日已有數家核心銀行向央行申請定向逆回購，但遭到拒絕。

### 銀行申請逆回購遭拒

Shibor周二各短期品種全線上揚，其中7天期利率上漲50.10個基點，報3.8110%，早盤最高報價更達到5.2%，14天期和1月期回購利率雙雙突破4%，分別報4.1890%和4.4050%，漲幅分別為85.10個及113.37個基點。隔夜資金則猛升130餘基點，價格逼近7天品種。分析認為目前這一資金面異動難以持續，但背後卻表明央行對前期市場流動性的「寬鬆」態勢已生擔憂，進而拒絕了銀行「公開市場短期流動性調節工具」（SLO）注資的申請。

周二進行的正回購操作期限仍為28天期正回購操作，中標利率繼續持平在2.75%，本周公開市場到期的逆回購資金為零，同時，市場亦無正回購及央票到期，僅周二有600億元9個月期的國庫現金定存到期。考慮到明日央行還將按慣例在公開市場進行流動性調控操作，在目前市場流動性背景下，分析認為本周出現資金小幅淨回籠的可能性依然存在。

申銀萬國債券首席分析師屈慶坦言，資金面寬鬆狀態正逐漸向中性水平靠攏，所謂「中性」是指7天期回購利率在3.35%左右水平，甚至超出該水平波動，公開市場操作的目的是將7天期回購利率的中線水平向3.35%上下靠攏。連續推出的正回購操作表明央行並不希望市場資金利率過度寬鬆，儘管近期正回購規模並不大，但央行希望通過公開市場操作向市場傳遞「寬鬆資金高峰已過去」的信號。考慮到現時市場資金面較此前相對偏緊，但流動性卻未特別緊張，他相信本周公開市場實現小幅淨回籠的概率較大。

### 央行今年正回購概覽

（單位：億元人民幣）

| 時間    | 28天期（利率）   | 91天期（利率）   |
|-------|------------|------------|
| 19/02 | 300（2.75%） | —          |
| 21/02 | 100（2.75%） | 100（3.05%） |
| 26/02 | 50（2.75%）  | —          |

## 發改委修改產業結構目錄

國家發改委會同國務院有關部門修改產業結構調整指導目錄。鼓勵類項目中，增加了「海上風電機組技術開發與設備製造」和「核電站應急搶險技術和設備」等項目。限制類和淘汰類項目中，也有改動。

產業結構調整指導目錄調整了36個具體條目，涉及電力、輕工、紡織等多個行業，將自今年五月一日起施行。除鼓勵類項目中，新能源條目中增加「海上風電機組技術開發與設備製造」和「海上風電場建設與設備製造」；核能條目中增加「核電站應急搶險技術和設備」等。除此之外，輕工、紡織、商業服務、公共安全與應急產品等條目，也做出相應調整。

限制類中，將「直接向江河排放冷卻水的火電機組」刪除；將「滅火器項目」修改為「乾粉滅火器、二氧化碳滅火器」；將「消防栓（室內、外）項目」修改為「室內消火栓、室外消火栓、消防水泵接合器的翻砂生產、加工、裝配工藝」等。淘汰類中，對石化、鋼鐵、輕工等條目做出調整。其中，將「冷軋帶肋鋼筋生產裝備」修改為「單機產能1萬噸及以下的冷軋帶肋鋼筋生產裝備（二〇一二年，高延性冷軋帶肋鋼筋生產裝備除外）」等。

《產業結構調整指導目錄》與信貸、融資、土地、電力等方面的優惠政策密切相關。此前的2011版《產業結構調整指導目錄》於二〇一一年四月發布，六月一日正式實施。國家發改委產業協調司巡視員賀麗麗曾表示，該項目可能每年都會進行一次調整，會在2011版的基礎上進行逐條更新。

## 瀋陽上月利用外資增17%

【本報記者張園苑瀋陽二十六日電】遼寧省瀋陽市外經貿部門今日發布消息稱，該市今年一月份實際利用外資3.6億美元，同比增長16.9%，完成了全年61億美元指標的5.9%。其中，香港在瀋陽投資同比增長114.5%，佔該市實際利用外資的比重比去年同期提高了41個百分點。

據悉，今年一月份，瀋陽新批外商投資企業13家，同比增長30%；合同外資額1.3億美元，同比下降19.3%。瀋陽實際利用外資居前三位的國家和地區分別是香港、日本、西班牙，實際利用外資額分別為2.48億美元、0.73億美元、0.08億美元。行業中，瀋陽房地產產業實際利用外資佔該市總量的42.6%，同比提高6個百分點；製造業實際利用外資佔該市總量的37.8%，同比下降10個百分點。

同期，瀋陽累計進出口12.4億美元，比去年同期增長近三成。其中出口5.96億美元，增長近兩成；進口6.42億美元，增長超過四成。數據顯示，上月瀋陽一般貿易出口額佔該市出口總額的78.3%，比重增長近四成，而加工貿易所佔比重下降逾兩成；機電產品出口額佔該市出口總額比重仍過半。

此外，該市對歐洲出口有大幅增加，比去年同期增長55.4%，出口額1.57億美元，對亞洲、北美洲出口額分別為2.21億美元、0.81億美元；出口額居前三位的國家分別是美國、日本、韓國，出口額分別是0.71億美元、0.35億美元、0.33億美元，其中對美國出口增長12.2%，對日本、韓國出口均小幅下降。