

# 京傳出辣招現房擬限價 月內35個樓盤或延遲推售

雖然地區「國五條」細則相繼出台，但內地部分地方樓市未有出現顯著降溫跡象。據悉，為堵住房價漏洞，北京已將限價延伸至現房，原則上開盤項目的定價不超過區域均價、已開盤項目定價不超過前期銷售平均價格、當月銷售價格不超過上月銷售平均價格等已經成為獲得預售許可的重要條件。此外，國土資源部昨日網站下發的通知也明確，將加強和改善土地宏觀調控納入今年的重點工作內容。

本報記者 彭巧容

內媒昨日引述一家在京的國企開發企業負責人透露，根據北京嚴格限價標準，原則上開盤項目的定價不超過區域均價、已開盤項目定價不超過前期銷售平均價格、當月銷售價格不超過上月銷售平均價格等已經成為獲得預售許可的重要條件。並將區縣細分為不同板塊，一旦超出設定的平均指導價格，原則上不予審批。

## 行政干預措施料難長久

樓盤「限價」並非北京新政，早在二〇一一年，北京就通過嚴卡預售證，限制開發商報高價，以穩定樓盤價格。據此，北京中原地產市場研究部總監張大偉表示，此前的「限價」大多集中在預售審批環節，資金鏈不緊張、以求利潤為目的的開發商會以各種辦法拖到轉現時，可以通過轉現房規避價格管制。

然而，上述人士稱，通過預售轉現房謀求漲價的有關漏洞亦將被堵，建委擬對現房實施干預。他並指出，以區縣為單位穩定區域價格較為粗放，由於北京房價上漲的壓力較大，在房價管制制度下，區縣為完成年度任務，行政管制或將進一步分割、細化片區定價。比如各區縣細分為CBD板塊、大望京板塊、來廣營板塊等，各板塊都設定了一個區域的平均指導價格，一旦超出，原則上就不予審批。

蘭德諮詢總裁宋延慶則認為，按照新規定，部分已經報批的項目或將收到建委的通知要求重新調價，四月預計入市的35個樓盤或將延遲，供不應求或進一步放大。他相信，這種行政管制的手段只能是短期執行，並不能長久堅持，否則對於穩定市場供不應求。上海易居房地產研究院副院長楊紅旭認為，相對其他地區，北京市國五條細則對於房價控制目標是最嚴的。但由於一季度北京的房價已經漲了不少，後續控制房價就比較難，因此北京採取行政干預手段。但他也同意，人為行政干預手段抑制價格的短期之策，難以根治長期的矛盾。

## 國土部將加強土地調控

國土資源部日前印發的通知，將全年工作細分為9個方面、45大項、148小項、549條具體措施。9個方面內容中，將加強和改善土地宏觀調控，促進經濟平穩健康發展列入第一點。堅持和完善「1+8」組合政策，加強和改進新增建設用地年度計劃管理，強化土地規劃統籌管控，加強和改進建設項目預審，加強房地產用地調控，加強國土資源管理形勢分析和統計監測工作。

其他還包括優化城鄉土地利用格局，積極穩妥推進城鎮化建設。做好保障性安居工程用地供應，切實維護農民土地權益等。



▲部分已報批項目或將被要求重新調價。圖為一家房產中介的工作人員掛上新的房價標牌。圖為一家房產中介的工作人員掛上新的房價標牌。圖為一家房產中介的工作人員掛上新的房價標牌。

▼農村集體土地通過「地票」流轉，可為重大項目提供建設指標。陳若菲攝

## 穗擬試點「地票」制度

【本報實習記者陳若菲廣州三日電】廣州國土房管局透露，廣州將借鑒重慶、成都的「地票」流轉做法，允許土地復墾節約出的用地指標在市場上公開交易，以解決建設項目用地規模及指標不足的問題；另一方面也可激勵社會資金投資農村土地綜合整治。

「地票」指包括農村宅基地及其附屬設施用地、鄉鎮企業用地、農村公共設施和農村公益事業用地等在內的農村集體建設用地，經過復墾並經土地管理部門嚴格驗收後產生的指標，以票據的形式通過農村土地交易所在全市範圍內公開拍賣。廣州國土房管局相關負責人透露，國土部賦予廣州「地票」試點權，該試點將在廣州全市區域內封閉運行，不能跨市交易。農民出售「地票」，一畝地40年租金可達200萬元人民幣，是徵地拆遷收益的10倍，且地權仍屬於農民。

據廣州國土房管局數據，目前全市農村土地

共5527平方公里，其中集體建設用地約600平方公里，存在大量低效利用土地。廣州社科院高級研究員彭澎指出，農村集體土地通過「地票」流轉，可釋放低效利用或閒置的存量土地，為城市建設提供指標，解決土地供需矛盾。廣州房地產協會特約研究員韓世同則認為，限制農業用地向建設用地流轉是為了保護耕地，但大城市的城中村集體土地如今並非耕地，繼續對用地指標「人為設限」不利於城市更新發展。他還建議，直接賦予城市農地商業流通功能，擺脫「地票」和用地指標背後的「計劃經濟」思維。

此外，廣州與銀行聯手推出專項貸款，允許憑集體建設用地使用權抵押貸款，國土部門還將加快推進集體建設用地使用權登記和入市流轉。據了解，試點前，僅國有建設用地使用權可抵押融資。

## 滬二手房成交增逾兩倍

【本報記者倪晨上海三日電】上海中原地產研究諮詢部週三發布的數據稱，三月上海二手房共成交5.5萬套，環比、同比分別激增267.33%和254.17%；此外，同期該市二手房成交均價也環比微漲0.55%，至每平方米1.7036萬元（人民幣，下同）。

中原地產的數據顯示，上月高、中、低段二手房源成交規模全線上揚。其中，總價在百萬元以下、100至200萬元、200至300萬元，及300萬元以上的二物業成交套數環比二月分別上漲203.6%、260.0%、323.4%和389.6%。從區域分布看，各行政區成交套數也有大幅增加，青浦、奉賢、長寧等區域的二手房成交量，環比二月分別增加1075%、725%和365%。

上海中原地產研究諮詢部總監宋會雍表示，受新國五條細則出台前的高壓心態影響，三月份以上，但隨着政策出台的臨近，從上月下旬起，市場交投逐漸收縮。他續稱，三月份二手房市場成交的放量，已提前透支了未來幾個月二手房需求，考慮到上海地方細則已經出爐，預計本月該市二手房市場銷售情況，將出現高台跳水的「L型」交易軌跡。

去年第四季，中國經常項目順差451億美元，較前季減少257億美元。新華社



▲去年第四季，中國經常項目順差451億美元，較前季減少257億美元。新華社

## 央行稱物價存不確定性

中國央行昨日表示，未來物價走勢存在一定不確定性，全球經濟形勢錯綜複雜。因此，要綜合運用多種貨幣政策工具，加強和改善流動性管理，引導貨幣信貸和社會融資規模平穩適度增長；並進一步推進利率市場化和人民幣匯率形成機制改革，保持人民幣匯率在合理均衡水平上的基本穩定。

央行網站稱，中國央行貨幣政策委員會今年第一季度例會近日召開。會議強調，密切關注國內外經濟金融最新動向和國際資本流動的變化，繼續實施穩健的貨幣政策，保持政策連續性和穩定性，增強前瞻性、針對性和靈活性，處理好稳增长、調結構、控通脹、防風險的關係，維持貨幣環境的穩定。

興業銀行首席經濟學家魯政委指出，從會議內容看，央行還是比較關心未來物價存在的上漲風險。而隨着今年公布的外匯佔款數據創出新高，他認為，今年的外匯佔款已成為很大風險，中國央行將密切關注國際資本的流向，並相應靈活調整政策工具的使用方式、力度、乃至貨幣政策的方向。交通銀行發展研究部王宇雯也指出，國際資本流入帶來的流動性壓力、資源品價格改革以及本輪物價週期的漲幅，都成為未來影響物價走勢的不確定因素，構成物價上漲的風險。

人民幣日前已連續三天刷新匯改新高，昨日受人民幣兌美元中間價走低23個基點報6.2010元影響，即期匯價也小幅收低24個基點報6.2010元。央行在會議內稱，進一步推進利率市場化和人民幣匯率形成機制改革，保持人民幣匯率在合理均衡水平上的基本穩定。交易員稱，全天看，淨結匯盤仍主導行情，市場仍在觀望監管層的下一步動作以指引方向，而從中間價看，下一步人民幣或震盪小幅上行。

央行還表示，要優化金融資源配置，有效緩解信貸資金供求結構性矛盾，防範金融風險，着力改進對實體經濟的金融服務，繼續發揮直接融資的作用，更好地滿足多樣化投資融資需求，推動金融市場規範發展。



▲中國社科院學部委員余永定認為，中國經濟增長勢頭可能較預期弱，而今年通脹仍處可控範圍。本報攝

## 余永定籲增加徵收資產稅

內地推出新國五條後，各方都關注其成效。中國社科院學部委員余永定認為，內地大城市的樓市存在泡沫，中小城市亦有泡沫跡象，因此新國五條中對於房產增值部分徵稅20%，屬正確的做法，只是為有關措施不能壓制投機活動，故他建議應進一步徵收資產稅，以抑制泡沫。但他承認，目前中央仍未掌握內地有多少空置樓房，但相信只要中央有決心，必定向力應對房地產泡沫風險。

余永定又指出，內地樓價上漲及通脹壓力重現，影響經濟復蘇動力，令央行須訂立偏緊的貨幣政策。同時，內地工資增長慢，但企業利潤不好，加上過去兩年理財產品發展太快，出現金融風險，監管機構要採取了一系列政策來防止危機，這可能短期影響經濟，但長遠仍有助市場健康發展。他表示，現時內地房地產投資佔GDP（國內生產總值）約一成，若內地樓市出現泡沫，對經濟增長有重大打擊，但又不能完全壓抑樓價升幅，應以循序漸進方式壓抑樓價過高。

至於人民幣升值問題，曾經擔任央行貨幣政策委員會委員的余永定認為，人民幣升值的問題，要連同國內開放資本帳一起考慮，否則如果熱錢進出得太急，會對內地經濟造成打擊。他說，今年內地貨幣政策已趨緊，M2（廣義貨幣供應量）增長目標是13%，經濟增長勢頭可能較預期弱，而今年通脹率會回升，但仍處於可控範圍。余永定還預計，今年內地經濟不會「硬著陸」，但受制於過度投資及通脹等問題，料經濟增長或遜多間投行預期。

## 外債餘額降至7370億美元

國家外匯管理局昨日公布去年國際收支項目及外債餘額數據。其中，國際收支項目實現「一順一逆」，全年經常項目順差1931億美元，資本和金融項目逆差168億美元，國際儲備資產增加966億美元。國家外債餘額方面，截至去年末錄得7369.86億美元，較去年九月末的7708.33億美元有所下降。

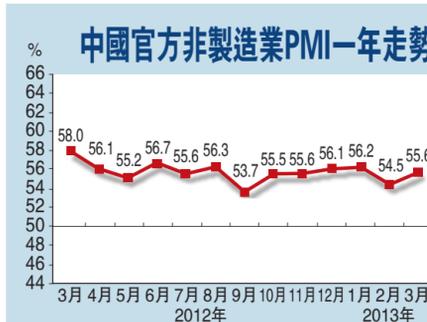
外管局在昨日發布的《2012年中國國際收支報告》稱，今年中國國際收支仍有望保持基本平衡，但順差規模較上年可能有所增加，同時，多種因素將加劇中國跨境資本流動波動，甚至不排除引發階段性的資本集中流出。

外管局的數據顯示，去年第四季度，中國經常項目順差451億美元，較前季減少257億美元。其中，按照國際收支統計口徑計算，貨物貿易順差1058億美元，服務貿易逆差198億美元，收益逆差405億美元，經

常轉移逆差4億美元。資本和金融項目順差200億美元，其中，直接投資淨流入626億美元，證券投資淨流入228億美元，其他投資淨流出664億美元。國際儲備資產增加341億美元，其中，外匯儲備資產增加347億美元，特別提款權及在基金組織的儲備頭寸減少6億美元。

據有關數據，截至去年底，中長期外債餘額為1960.57億美元；短期外債餘額為5409.29億美元。此外，去年新借入中長期外債395.67億美元，償還中長期外債本金330.15億美元，支付利息25.62億美元。中長期外債項下淨流入資金39.90億美元，同比下降55.70%。據初步計算，2012年中國外債負債率為8.96%；債務率為32.78%；償債率為1.62%；短期外債與外匯儲備的比例為16.33%，均在國際公認的安全線以內。

## 官方非製造業續擴張至55.6



【本報記者屠亮、倪晨三日電】今天公布的上月官方非製造業PMI（採購經理人指數）及滙豐服務業PMI分別為55.6及54.3。其中官方非製造業指數環比上升1.1個百分點，滙豐中國服務業PMI升2.2個百分點並連續五個月實現擴張。分析認為，兩項的非製造業PMI指數顯示，非製造業經濟活動增長動力

仍在，普遍預期四月份的指數仍會維持上行態勢。

三月官方非製造業PMI各單項指數中，新訂單指數、新出口訂單指數、在手訂單指數和供應商配時時間指數與前一月相比上升；中間投入價格、收費價格、存貨、從業人員和業務活動預期等指數則環比有所下降。其中，存貨、收費價格和從業人員等指數降幅超過1個百分點；其餘指數的降幅則在1個百分點以內。當月新訂單指數為52，環比升0.2個百分點；新出口訂單指數為51.7，環比升0.1個百分點；中間投入價格指數則環比下降0.9個百分點至55.3。此外，從業人員指數也環比回落1.5個百分點，至50.4。

## 滙豐服務業PMI半年新高

中國物流與採購聯合會副會長蔡進認為，三月非製造業企業經營活動和訂單需求都有不同程度上升，收費價格和中間投入價格雙雙回落，反映市場增長動力較強，收費價格和中間投入價格雙雙回落，反映出市場增長動力較強，同時價格上升壓力也有所緩解，有利於改善經濟發展的質量與效益。而滙豐的服務業PMI則顯示，當月中國服務業對

未來12個月的經營前景感到樂觀，預期未來一年產出會有增長。樂觀度環比上升，為十個月以來最高。逾34%受訪企業預期經營增長，原因主要與新訂單增加及市況好轉等預期有關。滙豐中國首席經濟學家屈宏斌表示，新增業務的增加帶動滙豐中國服務業PMI創6個月新高，表明全面而逐步的經濟復蘇正在持續。

針對數據表現，國金證券宏觀分析師劉鋒表示，目前服務市場活動正在回升，非製造業經濟活動的增長動力仍較強。不過，數據顯示非製造業的外需仍強於內需，經濟復蘇的動力仍然較弱。他估計四月非製造業PMI將繼續保持小幅上行走勢。聯訊證券宏觀及固定收益高級分析師楊為學對四月份數據將繼續出現慣性上漲，將圍繞56範圍波動。

不過，湘財證券宏觀研究員羅文波認為，內需市場不旺盛；房地產業預期指數出現下行，說明企業對未來經濟及政策持謹慎態度，預計短期內房地產銷售將因政策而逐漸趨緩。他認為，非製造業PMI今年高點或在一季度，四月非製造業PMI或現小幅下行。



▲四大行上月末信貸投放及存款增長均呈明顯加速態勢。彭博社

## 四大行傳上月放貸加速

內媒引述權威人士消息，工、農、中、建四大行三月新增人民幣貸款超過3300億元（人民幣，下同），明顯高於二月水平。截至三月末，四大行的人民幣存款大幅增長2.34萬億元。

四大行上月末信貸投放及存款增長均呈明顯加速態勢。此前調研數據顯示，三月的首17天，四大行新增貸款僅為1440億元，隨後一周則增加投放838億，月末最後一周增量則達1100億元，投放逐步放量態勢明顯。而從新增信貸結構上看，四大行三月份新增票據貼現不足100億，而對公貸款和個貸均保持1500億以上的強勁投放。今年前三個月中長期新增貸款的持續增長，來自城鎮化基礎設施項目提速和房地產開發貸、個貸的火爆。

此前市場已預期三月的人民幣新增信貸將達到或超過1萬億元水平。報道引述一券商銀行業分析師表示，三月新增人民幣貸款突破1萬億沒有懸念，超出市場預期的8000億至9000億元的水準。

## 農村貸款餘額去年末增20%

中國央行數據顯示，截至去年底，全部金融機構本外幣農村（縣及縣以下）貸款餘額同比上升19.7%至14.5萬億元（人民幣，下同），佔各項貸款餘額比重21.6%，較〇七年末增長88.6%，五年間平均年增速為24.4%。

截至去年末，全口徑涉農貸款餘額為17.6萬億元，同比增長20.7%，佔各項貸款餘額比重為26.2%，較〇七年末增長188.2%，五年間平均年增速為24.3%。

此外，目前中國農業保險業務規模僅次於美國，已成為全球最活躍的農業保險市場之一。

去年全年全國農業保險保費收入240.13億元，同比增長38%；為1.83億農戶提供風險保障9006億元，承保戶數同比增長8%，保險金額同比增長38%。