

# 1月城市土地成交量价齐跌

## 京沪土地出让收入锐减 底价成交频现

□本报记者 万晶

由于市场观望情绪浓厚,加上春节假期因素影响,北京、上海、广州等城市1月份土地市场均成交低迷,全国市场整体呈现土地供应量、成交量锐减局面。

### 住宅用地市场异常冷清

中国指数研究院最新统计显示,2012年1月,全国300个城市共推出土地面积11484万平方米,环比减少41%,同比减少21%;共成交土地面积5678万平方米,环比减少63%,同比减少62%;成交楼面均价为751元/平方米,环比下跌22%,同比下跌29%;300个城市土地平均溢价率2%,较上月下降2个百分点,较去年同期减少35个百分点。

1月份,住宅类用地市场共推出土地面积3889万平方米,环比减少52%,同比减少45%;共成交面积1905万平方米,环比减少65%,同比减少72%;成交楼面均价为972元/平方米,环比下跌23%,同比下跌27%;住宅类用地平均溢价率为0%,较上月减少2个百分点,较去年同期减少35个百分点。

1月份,在中国指数研究院监测的10个重点城市中,深圳、杭州、重庆、南京4城市均无住宅用地成交,武汉以206万平方米的成交量居10个城市首位,同比涨幅97%,其余城市成交量均低于去年同期水平。与此同时,这10个重点城市住宅用地多以底价成交,北京等一线城市成交出现明显下滑,整体溢价水平大幅低于去年同期。

业内人士表示,受楼市调控政策的影响,2011年下半年土地市场的大量地块以底价成交,这种情况延续到2012年,使得1月土地成交低迷。同时,受市场预期不明朗及库存积压难售等因素影响,短期内房地产企业拿地积极性不高。而春节长假也在一定程度上影响了土地供应和成交。

### 京沪土地出让收入锐减

新浪乐居统计数据表示,2012年1月,上海经营性土地成交面积约为25.78万平方米,同比减少72%;经营性用地总成交金额约为26.28亿元,同比减少70%。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,2012年初期的土地出让市场依旧难有起色,尤其是在开发商观望预期强烈的情况下。一、二、三级市场存在联动效应,土地市场下游的二、三级市场成交依旧冷清,土地市场不可能独自摆脱低迷。

据中国指数研究院统计显示,北京1月份同样出现土地出让金下滑的情况,共成交地块20宗,成交面积87.1万平方米,同比减少10%,环比减少34%。这20宗地块均以底价成交,总成交金额21.9亿元,仅为去年同期的三成,环比大幅减少84%。其中,住宅用地仅成交4宗,面积14.1万平方米,同比减少45%,环比减少82%。

中国指数研究院分析师表示,2012年房地产调控政策仍将维持从紧取向,出于对资金链的担忧以及对利润的考虑,开发商在一线城市拿地更加谨慎。

■ 相关报道

## 北京保障房新规“剑指”非法牟利

### 具体实施仍面临诸多问题

□本报记者 陈莹莹

北京市建委近日发布《关于贯彻国务院办公厅保障性安居工程建设和管理指导意见的实施意见》以下简称《意见》,首次明确严格经济适用房上市交易管理,加强房源再上市和回购的管理。分析人士表示,《意见》彻底消除了“住房双轨制”下的转化路径,消除了通过保障房牟利的可能,保障房管理运营机制将更加完善。

### 保障房管理机制将更规范

北京中原地产市场研究总监张大伟表示,北京市出台的《意见》是继深圳后少数几个出台类似规定的城市,北京市场有望规范运行,对于其他地市的保障房管理运行机制具有借鉴意义。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖对此分析认为,以往经济适用房和商品房双轨并行且可以转化,给经济适用房的交易买卖带来套利空间,新政策彻底消

除了“住房双轨制”下的转化路径。由于消除了通过经济适用房非法牟利的空间,这将有效地减少骗购可能,从而保证经济适用房作为保障性住房,满足低收入家庭的政策效用得到发挥。

链家地产市场研究部冯联联认为,经济适用房封闭运行机制的建立,能够有效避免保障房资源的流失,尽量消减经适房住户出现投资心态。同时,在未来以公租房为主的格局中,促使有限的可售保障房资源能够循环利用。但目前具体细则还未公布,具体实施中仍面临较多问题。例如,如何衡量回购价格与出售时市场价格的关系、期间的房屋居住成本是否应考虑,以及政府回购的资金来源问题等。

### 多渠道解决建设资金难题

根据《意见》,北京市将增加政府投入,进一步完善财政资金投入机制,多渠道吸引社会资金,切实解决保障性住房建设、运营和融资难题。包括规范利用企业债券融

资,支持和鼓励承担保障性住房建设项目的企业,通过发行企业债券进行项目融资,相关部门要加大支持力度,优先办理相关手续;加大信贷支持力度,积极争取金融管理部门和金融机构政策支持。

另外,《意见》明确要落实税费减免政策。严格落实国家和北京市保障性住房建设、买卖和经营环节的相关税收优惠政策,免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。分析人士表示,此举有利于公租房加快保质建设。

冯联联认为,《意见》体现出保障房建设正向着更加科学合理的方式转变,重点更倾向于整个保障房管理和运行体系的完善,能够促使保障房发挥更充分的保障作用。一方面,保障房面向的对象不再局限于北京市的中低收入家庭,保障范围拓宽;另一方面,《意见》提到“更好地满足保障对象差异化需求”,这意味着保障房租售并进,保障房的资源分配将更加严谨和具有针对性。

## 1月北京二手房成交创全面网签以来新低

□据新华社电

据北京中原地产统计显示,今年1月北京二手住宅交易套数为2934套,创造了2008年全面网

签以来的最低历史记录,成交量同比2011年春节期间2月份的8468套下降65.4%。

统计显示,1月份北京二手住宅成交均价为每平方米2万多元,

环比2011年12月份房价加速下调。大部分区域特别是郊区二手房市场房价降幅较大,在短期内内这种情况不会有明显改变。整体看,北京市房价下降压力明显加大。

## 高淳陶瓷重组内幕交易案判决

### 杜兰库刘乃华获刑并处罚金

记者2日从江苏省高级人民法院召开的新闻发布会获悉,中国电子科技集团原副总会计师杜兰库因内幕交易罪,已于2011年12月19日被无锡市中级人民法院判处有期徒刑6年,并处罚金人民币425万元。其妻刘乃华犯内幕交易、泄露内幕信息罪,被判处有期徒刑3年,并处罚金人民币425万元。目前判决已生效。

2009年2、3月间,杜兰库参与了上市公司江苏高淳陶瓷的并购、重组项目的审核工作,获取了相关内幕信息。后杜兰库将上述信息告知其妻刘乃华,双方遂合谋筹集资金购买高淳陶瓷股票。两人分别通过个人账户及所控制的他人账户买入大量高淳陶瓷股票,后均在高淳陶瓷股票复牌后卖出,非法获利421万余元。刘乃华还将这一内幕

信息告知多名亲属并帮他们非法获利1200万余元。

法院审理认为,杜兰库参与重组高淳陶瓷公司资产事项,因履行工作职责获取了内幕信息,系证券交易内幕信息的知情人员,刘乃华从杜兰库处获悉内幕信息,系非法获取证券交易内幕信息的人员。两人在内幕信息尚未公开前,利用该内幕信息进行股票交易,刘乃华还将内幕信息泄露给他人。杜兰库的行为构成内幕交易、泄露内幕信息罪。两人在内幕交易犯罪中系共同犯罪,杜兰库系主犯,刘乃华系从犯,两人的犯罪行为均属情节特别严重。案发后两人均已退缴全部赃款,法院依法对杜兰库酌情从轻处罚,对刘乃华减轻处罚。据此,法院作出以上判决。(据新华社电)

## 广发证券首只RQFII基金开售

日前,广发证券(000776)首只RQFII基金广发人民币固定收益基金在香港公开发售。该基金总规模为9亿元,其中,不少于80%的资金投资国内发行的人民币债券,不多于20%的资金投资于A股。

该基金由广发证券旗下全资子公司广发资产管理(香港)有限公司推出,最低认购金额为1万元,最低追加认购金额1万元,管理费每年1.2%,认购费最高5%,根据市场情况,该基金将于每季派息,此产品的实际收益相对更有优势。

广发证券副总裁罗斌华表示,内地股市仍然存在不确定性,而债市相对机会较多,为追求稳健收益,该基金在资产配置上集中选择国债或AAA级债券,力求达到提供长期人民币资本增长及收益的投资目标。

广发控股(香港)有限公司行政总裁林向红称,虽已有其他基金公司和券商推出RQFII基金,但200亿元的总体RQFII规模相对于近6000亿元的香港离岸市场人民币存款而言规模偏小,RQFII产品依然拥有较大的市场和发展空间。(常仙鹤)

台两岸事务部门:

## 将持续“松绑”对大陆经贸政策

台湾当局两岸事务主管部门负责人高长2日表示,台湾方面将继续推动两岸制度化协商。台方还将依“循序渐进”、“先严后宽”原则,持续“松绑”对大陆经贸政策,例如大陆居民来台“自由行”考虑扩大大陆试点城市,并逐步扩大陆资来台。

2012年大陆台商投资经营研讨会当日在台北举行,高长在研讨会发表演讲时作上述表示。

按照两岸两会达成的共识,台湾方面于2009年6月30日开放陆资来台投资,但成效不彰。截至2011年底,累计核准陆资来台投资案件为204件,核准投资(增资)金额为1亿7556万美元。因此,两岸工商界要求当局“松绑”对大陆经贸政策,扩大陆资来台的呼声一直很高。

据台湾《旺报》近日披露,台湾当局正在讨论第三波陆资松绑

清单,总数近百项,包括开放陆资参股LED、第一类电信、观光旅馆相关设施及开放陆资来台投资工业园区等基础公共建设,有望在3月前公布。

高长说,两岸政策“松绑”将持续发挥作用,ECFA(两岸经济合作框架协议)生效后对两岸经贸关系发展的影响,效果将更加明显。今年1月起,早收清单“两年三阶段”的第二阶段达到零关税。此外,大陆“十二五”规划积极扩大内需、发展服务业,为台商带来了商机,但也需警惕国际经济景气衰退不利大陆出口增长,从而影响两岸经贸交流的发展。

他表示,两岸产业合作将优先针对LED照明、无线城市、低温物流、TFT-LCD等产业。(据新华社电)

标准普尔:

## 中国经济将在2012年软着陆

据标准普尔驻北京办事处提供的消息,标准普尔评级服务在2日发布的题为《信用评级展望:中国经济将在2012年软着陆》的报告中指出,欧洲债务危机和美国经济复苏乏力将降低需求,从而对中国依赖于出口的经济增长造成拖累,预计中国今年GDP将回落至8%左右,实现软着陆。

标普表示,2011年中国国内生产总值(GDP)增长率已放缓至9.2%。其信用分析师曾永兴预计,根据目前评级的基准情景,中国经济增速将在2012年进一步回落至8%左右。标普还预计中国GDP增长率降至7%的可能性为四分之一,降至5%的可能性为十分之一。(据新华社电)

## 专家称国内经济下行风险犹存

### GDP增速可能在今年二、三季度企稳

□本报记者 韩晓东 实习记者 喻思雯

1月份我国制造业PMI反弹至50.5%,连续两个月环比反弹,经济增速持续回落的态势似乎有所改观。围绕这一话题,我们特邀中国国际经济交流中心咨询研究部副部长王军、方正证券首席宏观分析师汤云飞,对当前宏观经济形势进行解读。专家认为,当前的经济企稳局面尚不稳定,未来仍需防范经济进一步下滑。

### 经济或继续下行

主持人:我国制造业PMI连续两个月出现环比反弹,这是否意味着前期的经济下行调整已经趋于稳定?

王军:1月份PMI小幅回升,反映了前期所采取的稳增长措施开始见效。但这还是比较微弱的反弹,宏观经济还处在较大的下降趋势中。GDP增速可能在今年二、三季度出现企稳。

汤云飞:这种反弹是微弱的反弹,显示去年11、12月份信贷支持政



王军



汤云飞

本报记者 郭锋 摄

策的效果。但是如果国内就业形势持续下滑,外需依然不稳定,未来两个月制造业指标可能重新下滑。

主持人:1月份制造业原材料库存指数为49.7%,环比提高1.4个百分点,而产成品库存指数为48%,环比回落2.6个百分点,如何理解这两项数据的变动?

王军:当前产成品库存调整还没有完全结束,但原材料库存指数已经出现反弹,这也印证了当前经

济回落的速度温和,未来有可能实现软着陆。

汤云飞:从历史数据来看,原材料库存与生产制造基本同步。而产成品库存,从历史数据上看仍有下滑空间,下滑到47%以下时才会出现较大的主动补库存需求。从时间上来看,大致是今年4月份左右会出现一个反弹。但是从一季度来讲,存货调整对GDP的贡献仍为负。

### 欧债危机或趋缓和

主持人:从PMI分项指数来看,1月份进口指数和出口订单指数均出现回落,您如何看待我国外需所面临的局面?

王军:前几个月的外贸数据说明,外需下滑的速度比较温和。同时,我国的外贸方式也在发生积极变化,对发达经济体市场的依赖程度在下降,所以我认为对出口市场没有必要过分悲观。对我国今年的出口形势而言,一季度可能是最困难的季度。

汤云飞:欧元区可能会度过今年的经济难关。欧洲央行日前无限期地发放3年期贷款,加上今年可能会推出高达7500亿欧元的救助机制,欧元区熬过债务危机的可能性增大。

从周期来看,中国的经济周期变化往往早于全球的经济周期,大约提前一个季度。如果中国经济周期见底,重新出现温和复苏的趋势,国际经济受到中国经济的反作用,也会出现一种持续稳定复苏的趋势,这种良性循环

可能在今年下半年出现。

### 准备金率仍有调整空间

主持人:去年一度出现流动性紧张的局面,今年会不会继续出现这种情况?下调存款准备金率和降息的空间有多大?

王军:对存款准备金率而言,今年下调到18%或19%完全有可能。上半年的降息空间不是特别大,窗口不一定能打开,而且降息与否还要观察我国经济以及外围市场变化的情况。

汤云飞:当前降低存款准备金率具有调整空间,但是如果未来几个月外围市场条件突然反转,中国的外汇占款重新增加,就会降低存款准备金率的要求。当前国内的利息水平较低,真正刺激性的政策体现在信贷的发放,信贷量的控制并不在于存款的利率设置,基准利率没有必要进行大的调整。



**中国人寿保险股份有限公司**

2012年1月 万能险结算利率公告

险种	日结算利率(万分之)	折合年结算利率(百分之)
国寿瑞安两全保险(万能型)	1.1096	4.05
国寿瑞祥终身寿险(万能型)	1.1096	4.05
国寿稳健一生团体年金保险(万能型)	1.1096	4.05
国寿瑞丰两全保险(万能型)	1.1096	4.05

下次结算利率公布日期:2012年3月8日前

95519 www.e-chinalife.com

“国寿瑞安两全保险(万能型)”、“国寿瑞祥终身寿险(万能型)”、“国寿稳健一生团体年金保险(万能型)”、“国寿瑞丰两全保险(万能型)”按月公布结算利率,该结算利率仅为2012年1月的收益水平,不代表今后的投资收益。

客户可以通过中国人寿保险股份有限公司咨询电话95519或电子商务网站(www.e-chinalife.com)查询有关信息。

中国人寿保险股份有限公司  
2012年2月2日

## 雏鹰农牧豪掷百万元为生态猪征名

日前雏鹰农牧集团股份有限公司(以下简称“雏鹰农牧”),为了给自家生产的生态猪起个好名字,计划拿出100万元开展生态肉征名活动,集思广益以增强品牌的传播力与亲和力。

据悉,自去年以来,雏鹰农牧投资了40个亿,在河南省三门峡地区建成了国内规模最大的生态猪养殖基地,占地40万亩,年计划出栏100万头生态猪,于今年分批上市,2016年将全部达产。届时,雏鹰农牧将建成全国最大的生态猪养殖、绿色猪肉生产、加工基地,并将拥

有中原地区规模一流、设施最为先进的冷链物流配送体系。与此同时,一个面向全国市场的冷鲜肉制品连锁销售体系也正在建设中。

此外,雏鹰农牧的生态猪养殖,猪种全部选用良种黑猪,并采取散养方式,食用天然饲料,喂养十个月以上,肉质鲜美,绿色健康。

为了给这样一款令人期待放心的猪肉起一个响亮的名字,雏鹰农牧在征名要求中明确表述,名字要充分反映其生态、优质、群众广泛喜爱,渗透美好享受等概

念,并与关爱亲人健康具有关联性;每个名称由2至3个汉字组成,并以中文对命名进行释义;征名不得使用“雏鹰”和“生态”字样。

公司方面表示,本次征名活动就是把握“借您才华,送上厚礼”的原则,一旦参加活动方案得到使用,将奉上价值50万元的宝马车一辆,其他奖项包括5万人民币、台湾宝岛5日游、苹果手机……。

**新台币汇率创四个半月来新高**

台股开盘以来四连涨,外资加强汇入力度,激励新台币汇率上演升值行情,最终升值1.45角,收于29.55元,较去年9月以来的4个半月新高。

银行主管说,台当局货币政策主管机关午后进场买汇打压升幅,新台币汇率也回到29.5元以下,最后收于全日最低价29.55元,这显然是台当局货币政策主管机关进场调控的结果。

相较于台当局货币政策主管机关紧盯的台北外汇经纪公司,没有台当局货币政策主管机关进场调价的元太外汇经纪公司,新台币汇率以29.498元收盘,提早突破29.5元大关,出现5.2分的落差。

亚洲货币昨日联袂升值,主要贸易对手韩国元更是升至1,119兑1美元价位,给了新台币汇率“跟涨”的理由;在外银积极抛汇之下,新台币汇率盘中狂飙2.45角,最高升至29.45元。

汇银主管说,台当局货币政策主管机关虽能对新台币汇率的升幅踩煞车,却很难扭转亚币劲升大势,在台股突飞猛进、外资加码汇入下,新台币汇率仍具升值动能。

台北汇市开春以来连续两日升值,为避免投机风气蔓延,台当局货币政策主管机关前天让新台币汇率以贬值作收。不过,台股气势如虹,吸引外资源源不断汇入,新台币汇率仍持续向29.5元迈进,成交量也扩增至15.01亿美元。

外汇交易室主管说,根据往年经验,农历开春后,市场很容易爆发资金行情,不过能持续多久,需根据台股后市、外资动向及台当局货币政策主管机关态度而定。(台湾《经济日报》供本报专稿)