

政策解读

中国社科院2011年《房地产蓝皮书》发布,专家为你解读——

# 今年房地产市场新变化

近日,中国社科院在京举行“2011年中国房地产高峰论坛暨《房地产蓝皮书》发布会”。蓝皮书显示:我国房地产市场经历了2008年至2010年的V形调整反转,2011年将进入相持阶段,今年房地产市场结构出现分化,商品房供给增幅放缓,保障性住房加大入市力度,房价出现分化格局,纳入保障性住房统计的平均房价将呈下调趋势。

## 投机性投资性需求仍旺,消费性需求动能不足

根据蓝皮书,专家们指出,经历2009年、2010年连续两年的快速增长后,2011年我国房价进入高位运行状态。相对于高房价,以家庭收入储蓄为基础形成的消费性购房需求动能积聚不足;同时,2011年我国社会存在的巨额社会闲置资本仍存在进入房地产市场的强烈冲动,潜在的投机性、投资性购房需求仍然旺盛。

专家们认为,房价高位导致畸高的房价收入比,如以平均100平方米户型计算(2009年全部新建商品住宅套均建筑面积为107.3平方米),2009年北京、上海两城市家庭面临的房价收入比分别达19.5、16.5(家庭收入=城镇人均可支配收入×100平方米),经历房价再次快速增长,2010年实际的房价收入比更高。这意味着基于居民家庭收入储蓄积累形成的消费性购房需求相对疲软,消费性购房需求动能有待收入和储蓄的进一步增长和积聚。而居民户和中小企业可投资渠道偏少趋势短期得不到改善,其为保值增值、巨额储蓄资产和闲置资本存在转化为房地产投资、投机性需求的冲动。

通货膨胀压力增大,负实际利率也将促使传统的银行储蓄资产向楼市转移。为保障增长,也为维持汇率稳定,在负的实际利率条件下,

一方面促使居民和企业的原有银行储蓄资产分流,另一方面更引发银行超贷冲动,在可选择投资渠道缺少的条件下,相当部分的储蓄分流和超贷货币将有可能流向楼市。

另一方面,人民币升值预期强烈,外资对中国房地产市场的套利也需求强烈。尽管我国现有制度限制外资直接购房或开发房地产,但在市场经济条件下,内外资很容易转换,外资通过贸易和合资等形式仍然可以很容易地进入我国房地产市场

## 商品房供给增幅放缓,住房市场供给结构分化

蓝皮书显示,在调控政策进一步收紧的情况下,2011年房地产开发企业可能再次出现市场观望态度,导致房地产开发减缓,从而商品房供给增幅放缓;同时,受保障住房政策影响,保障性住房供给大幅增加,低端市场与中高端市场之间的住房供给结构将呈现分化趋势,中高端住房供给偏紧趋势更加突出,低端住房供需矛盾有所缓和。

专家们认为,经历2008年至2010年房地产市场剧烈调整和2009年以来房地产价格快速增长,房地产开发成本也迅速上升,导致2010年以来房地产开发企业呈现充满矛盾的开发心态,

一方面,房价快速上涨,刺激房地产开发企业疯狂地购置土地,2010年房地产开发企业土地购置大幅增长;另一方面,对房价持续上涨并不具有信心,房地产开发进程大大放缓,2010年房地产开发企业土地开发增长率持续低落,房地产开发企业的房屋建筑竣工率(竣工面积/施工面积)大幅度下降4个百分点(由2009年的22.7%下降到2010年的18.7%),降幅之大仅次于2003年。这导致2011年商品房供给增幅放缓。

中高端大户型住房供给和供给预期将呈

紧缩态势。在城市土地资源有限和政策限制的条件下,中小户型、中低档住房用地增长加速必然使中高档大户型住房用地供给相对萎缩,与此同时国家调控政策更严格限制别墅、高端公寓等中高档住房用地供给,根据土地供应到住房供给周期,2011年将是中高档大户型住房供给相对萎缩的一年。2011年年初,国家进一步提出“十二五”期间将建设3600万套保障性住房规划,意味着未来高档住房供给急剧萎缩。

蓝皮书分析,各类保障性住房陆续入市加大低档住房供给力度。经历2008年国办发131号文、2010年国办发4号文、国发10号文的多次结构性政策调控,从2009年下半年开始全国主要城市均加大了小户型(90平方米以下)住房建设用地供给和保障性住房建设力度,考虑住房建设周期,前期小户型住房用地供给增长和保障性住房建设加速将在2011年形成可观的实际供给能力,从而大大改善中小户型的低档住房供需矛盾。

## 住房持有成为政策调控重点,政策出台实施难度加大

蓝皮书认为,2011年我国房地产政策调控将面临攻坚战,市场的可持续发展呼唤政策和体制改革深化,而纵深改革必然导致既得利益调整,面临多方利益阻挠,调控政策执行难度加大。

面对房价快速上涨,我国政府近年来不断加大房地产市场调控,2006年以来由国务院和国办颁发针对房地产市场的调控电文达11件,土地供给、交易税费、金融约束、结构限制等政策措施均被采用,但房地产市场特别是住房市场投机性需求仍未被有效抑制。更严厉的调控政策在2011年将被迫陆续出台。由于土地供给、交易税费、金融约束等政策工具往往只针对新增市场,较少触及既得利益,但更严厉的

调控政策可能向存量市场延伸,住房持有环节可能成为未来政策调控的重点,将严重影响多套住房持有人的既得利益,增加政策出台和实施难度。而一旦由于政策调控导致房价实质性下降,房地产交易萎缩,房地产开发下降,地方政府、开发企业及多套住房持有人等利益集团必将以“保增长、促稳定”等对调控政策实施施加压力。

专家们同时指出,作为调节住房持有、抑制投机性需求的住房持有税,已经进入酝酿和试点阶段。重庆和上海率先进行试点探索,其中重庆市以高档住房存量市场为课税范围,更接近房产持有税的市场调节本质功效,但忽略了普通住房市场;上海市以增量市场为课税范围,税收功能更重于组织财政收入。全国更全面的房产持有税征收还有待社会各阶层进一步达成共识。

## 年内商品房房价进入相持态势,保障性住房房价可能下调

蓝皮书指出,2011年房地产市场结构分化,商品房供给增幅放缓,保障性住房加大入市力度,将导致房价走势出现分化格局。中高档商品房房价存在走高压力,低档商品房房价存在下调压力。商品房市场,供给层面增幅放缓,需求层面取决于潜在的巨大投资、投机性需求能否转化为实际需求,而这种转化的关键在于调控政策和政策预期,也取决于开发企业的控盘实力。其一,2011年年初国家提出当年1000万套、“十二五”期间3600万套的保障性住房建设目标,必将形成中高档商品房供给进一步趋紧、低档住房供给大幅增加的强烈预期,导致中高档房价存在走高压力,低档房价存在走低压力;其二,由于政策实施存在反复性,导致市场主体对未来政策预期的不确定性,潜在投机性需求向现实需求转化将有所收敛但转化动力仍存;其三,经历2008年至2010年间短暂调整反转的经验和教训,房地产开发企业控盘愿望大大加强,经历2009年至2010年火爆的销售市场繁荣,房地产开发企业也积累了巨额的销售收入和利润,控盘能力也大大增强。

专家们特别强调,在商品住房市场中高档房价走高、低档房价走低的相持格局下,纳入销售市场的低档保障性住房统计范围的平均房价将呈现下调趋势。

(据《光明日报》李瑞英/文)

热点透视

# 菜价:两头诉苦中间喊冤

“菜贱伤农”和“卖菜难”现象仍在持续。令人费解的是,市场上出现了菜农市民“两头诉苦”、流通商“中间喊冤”的怪现象。

针对这一轮菜价异动,原因众说纷纭:“供大于求”、“流通环节过多”、“成本增加”……记者在广东、浙江、北京等地采访调查发现,各种“表象”原因背后,菜价调控措施在部分地区执行“走偏”是重要的深层原因,“价高就压、价低就扶”的“头痛医头、脚痛医脚”调控怪圈亟待打破。

## “两头诉苦、中间喊冤”,菜市怪现象为何产生

商务部最新数据显示,截至4月24日,重点监测的18种蔬菜平均价格连续四周回落,累计下降21.1%。

但记者在浙江、广东等地采访发现,在菜农对卖菜难、价格过低叫苦不迭的同时,市民却仍感到“买菜贵”,而被认为“低进高出”赚取过高利润的流通商也大倒苦水。

广东徐闻县蔬菜种植大户李进权告诉记者,今年菜价波动十分异常,3月开始,蔬菜收购价一直下跌,现在韭菜、茄子一斤只卖两三角,尖椒五六角。杭州佳惠农业开发有限公司总经理施渭尧说:“种芦笋勉强持平,生菜、花菜一亩要亏六七百元。”

然而,“菜园子”里价格过低却并未明显传导到“菜篮子”,深圳爱华农贸市场一位摊主反映,今年蔬菜价格总体比去年高。一位正在买菜的市民说:“单是买菜,今年每个月就要比去年多支出100多块钱。”

菜农、市民为何对蔬菜价格感受大不相同?是不是中间流通环节利润过高?批发商在接受记者采访时却直“喊冤”。广州最大的果蔬批发市场批发商廖祥裕说,油费运费上涨,各种成本增加,但菜价却在下跌,生意是“最难做的一年”。

“两头诉苦、中间喊冤”——菜市为何出现这种按常理来说不该同时共存的怪现象?受访的菜农、流通商、基层干部、专家普遍认为,直接原因在于,一方面,种植面积扩大,产量增加导致供过于求,出现“卖菜难”“卖价低”,另一方面,流通环节多且层层加码,税费、管理费、摊位费、批发市场车位费、损耗等负担重,运输、包装、人

工等成本增加,使消费者未能感受到菜价的明显下降。

## 地方调控为何总是“慢半拍”

然而,在各种“表象”原因背后,一个被忽视的深层次问题则在于,一些地方稳定菜价的调控通常采用“头痛医头、脚痛医脚”的做法,信息预警和指导明显“慢半拍”。

“蔬菜价格不正常波动,重要原因是地方政府的一些调控政策有所偏颇造成的。”中国农经学会常务理事顾益康说。

接受记者采访的多位专家分析说,去年以来,国家相继出台了被民间称为“国四条”、“国十六条”等一系列针对农产品价格调控措施,并就加强蔬菜重点生产基地建设提高自给率、改善蔬菜流通设施条件、强化蔬菜信息体系建设等做出了系统规定,但一些地方政府在执行过程中,更多地选择了“短平快”的调控政策,将重点放在蔬菜种植扩大面积、提高自给率等量化目标上,而对流通体系改善、信息体系建设等长效机制重视程度不够。

针对当前“菜贱伤农”问题,各地纷纷采取组织企业、超市等采购蔬菜等措施来缓解问题。但打破“农民卖贱”、“市民买贵”怪圈,还需政府未雨绸缪在提供公共服务产品方面做大量工作。

“关键在于政府能够建立并维持一个良好的机制,在这个机制下蔬菜能够顺畅的从‘田间’到‘餐桌’,并形成良性循环。”北京大学汇丰商学院副院长孔英说。

有关专家和业内人士认为,政府应致力于建设高效灵敏的农产品产销信息搜集和发布体系,及时反映产地、销地的交易价格信息,强化对生产、市场和价格走势的分析预警,引导蔬菜生产者、经营者合理安排生产经营活动,减少市场盲目性,避免蔬菜产销大起大落。

(据《新华每日电讯》吴涛 商意盈 刘元旭 万一/文)

# 苹果“泡沫”破灭 散户“被套”果农伤

轮番炒作,最后到了没有苹果可收的地步。甚至苹果还在树上就被收购商预订了,不管品质好坏,拉上车就走。”那么,到底是谁引发了这一轮苹果价格的“泡沫”行情?从事苹果生意近20年的荣成市华峰果品公司总经理岳建东说,近年来,苹果市场呈现出“赚两年赔一年”的规律,因此2011年市场本来不应乐观。但去年9月底,在烟台栖霞召开的中国苹果年会上,“涨价声淹没了一切”。

“当时正赶上全国农产品普遍涨价,与会苹果经销商大多认为苹果还会涨价,理由是化肥、农药、人工等费用上涨等。”岳建东表示,正是借了这些题

材,去年的苹果年会开成了“涨价会”。“泡沫”之破:新手散户“被套”底价过高伤及出口 4月25日,在文登市大水泊镇崇合蔬菜水果合作社,于崇合指着身边的冷库说,这个库储量是1万吨,自己去年收购了3000吨,合作社在这里存了5000吨。一共8000吨苹果,现在只卖了2000吨。“去年直径80mm以上的苹果每斤收购价格超过3元,而现在出售价只有2.7元左右,已经开始赔钱了。”

与经销商相比,“被套牢”的更多是新手和散户。赵培策告诉记者,从今年3月份开始,苹果价格一路下滑,库存压力与日俱增。调查显示,烟台苹果大

约40%的库存是在“一些新手和一些果农散户中”。这些人大多不懂苹果这个行业,把握不了苹果行业的基本规律和收购品质。“这个群体高价收购时投入的热情最大,今年摔得也最为严重。”

屋漏偏逢连夜雨。2011年,苹果的出口不畅,这加速了苹果“泡沫”破灭的进程。一些经销商坦言,出口不畅,除了人民币升值等因素,主要原因还是苹果本身的收购价格太高,“太贵了,老外也吃不起。”

## “泡沫”之鉴:改善价格监管防止大起大落

其实,国内苹果市场早已发出“价

### 声明

兹有河南大别山詹氏蜜蜂园有限公司行政公章壹枚,因不慎丢失,特声明作废。

### 学车哪里好? 首选市驾校

信阳市驾校:驾驶员培训学习的摇篮

信阳市驾校是我市唯一具有一级资质、唯一获得省级文明单位称号的汽车驾驶员培训学校,同时也是唯一具有三种定点培训资质的驾校。

- 市营运驾驶员从业资格定点培训
- 市交警支队指定的增驾A1、A2、A3、B1驾驶员定点培训
- 市扶贫办劳动力转移、驾驶员技能定点培训

学校场地规范,设施齐全,师资力量雄厚,车型齐备,车辆充足。配有汽车模拟机、整车模型、汽车原理电教板,为学员的理论、实践提供可靠保障。

地址:信阳市南京路金三角(市运管车辆检测中心院内,市交警支队西500米)  
报名电话:6531177

### 小天鹅自动投放洗涤剂洗衣机技术三大法宝

随着科技的进步,越来越多的智能家电走进普通家庭,如何将人工智能技术与全自动洗衣机控制系统完美结合?近日,由小天鹅率先推出的自动投放洗涤剂在全国各地火热销售,成为今年5月洗衣机旺季市场的新宠。

**法宝一:自动传感更智能**

小天鹅洗衣机在洗涤衣物时通过传感器自动感知衣物重量和环境温度,传递到电脑程序,自动计算需要添加的洗涤剂用量。大家应该都有这样的经历,单纯凭借感官或经验判断,常常会出现过多或过少的情况,过多导致衣物洗不干净,过多又会造成漂洗不净、洗衣液残留,影响衣物美观。

**法宝二:精准投放更环保**

小天鹅洗衣机能自动获取衣物重量和环境温度信息,并自动计算需要添加的洗涤剂用量,通过电脑智能控制通过蠕动泵将洗涤剂抽入洗涤剂盒中,实现洗涤剂的精准投放,配合设置合理的自动化洗涤、漂洗程序,实现洗涤剂、柔顺剂、水、电等宝贵资源的合理消耗,使衣物洁净如新的同时真正做到自动化、智能化和低碳化,彰显小天鹅绿色环保的技术理念。

**法宝三:省事省力更省心**

小天鹅洗衣机采用了超人性化设计,使用户享受到“省时省力更省心”的全新体验。小天鹅洗衣机在底座内创新设置超大容量盛放洗涤剂

### 街头频现积分兑换 河南移动提醒莫轻信第三方兑换

针对近期社会上出现的个别组织或个人假借“中国移动”名义,进行“积分兑换”活动,在礼品兑换、售后服务等方面损害消费者权益的现象,河南移动提醒广大客户,不要轻信任何第三方积分兑换活动,要仔细识别,谨防受骗,同时要注意保护好自己手机的服务密码,不要轻易泄露给他人,以免对自身权益造成损害。

中国移动积分兑换计划,是针对拥有全球通积分,或动感地带M值的客户开展的长期回馈活动。客户可以通过以下两个途径兑换,一是中国移动积分商城(jf.chinamobile.com),二是河南移动联盟商家(lm.ha.chinamobile.com)。在中国移动积分商城兑换的礼品,将通过物流免费配送的形式直接送货上门。河南移动联盟商家是河南移动为更好服务客户提供的本地化服务,联盟商家均是与客户生活密切联系的信誉好、口碑好商家,客户可以通过以下四种方式,即联盟商家网站、短信、语音拨打10086,直接到联盟商家店内参与活动,享受服务。

同时,河南移动呼吁广大客户遇到类似情况,可通过10086及时反馈,河南移动将联合工商和公安部门共同打击这种违法行为,追究这些假冒者的法律责任。

### 一个110举报电话可获数万元奖励 市公安局将重奖经济犯罪举报人

市公安局为打击经济犯罪,决定对案件举报人进行重奖。凡是通过互联网、110电话、文字举报经济犯罪的,可获得案件涉案金额5%的奖励,上不封顶。例如:100万元的案件,可获5万元奖励。凭举报电话或自设密码3个月内兑现奖励。

可举报的经济犯罪主要包括:妨害对公司、企业管理秩序罪、破坏金融管理秩序罪、金融诈骗罪、危害税收征管罪、侵犯知识产权罪、扰乱市场秩序罪、侵犯财产罪等共86种经济犯罪案件。常见的经济犯罪如合同诈骗、持有使用假币、出售购买假币、非法吸收公众存款、银行卡诈骗、逃避追缴欠税、假冒注册商标、贷款诈骗、虚报注册资本、挪用资金、职务侵占、生产销售假冒伪劣产品等。

市公安局经侦支队

### 公告

为解决外地患者候诊时间长的实际困难,更好地为他们提供方便、快捷、优质的医疗服务,我院自2011年5月1日起日常工作时间更改为:上午8时至12时;下午1时20分至5时。

特此公告。

信阳市中心医院

### 关于召开信阳市平桥区永磊矿业有限公司股东大会的通知

信阳市平桥区永磊矿业有限公司股东:

鉴于股东股权转让协议签订后出现的新情况,公司董事会决定召开信阳市平桥区永磊矿业有限公司股东大会,由股东自主选择下一步走向。现将有关会议事宜通知如下:

- 一、会议时间:2011年5月29日上午9时
- 二、会议地点:公司会议室
- 三、会议审议事项:1.股权转让事宜;2.公司下一步走向

四、参加人员:各股东

特此通知

信阳市平桥区永磊矿业有限公司  
2011年5月9日

### 声明

兹有信阳新城建工有限责任公司项目经理左玉辉“建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书”(编号:豫建安B<2005>1401152)和黄怀明证书(编号:豫建安B<2005>1401101)因不慎丢失,特声明作废。

### 声明

兹有信阳市市直行政办公区服务管理中心《烟草专卖零售许可证》正本不慎丢失,证号:411503202018.发证机关:平桥区烟草专卖局.特声明作废。

2011年5月9日

### 声明

兹有信阳新城建工劳务有限公司企业法人营业执照正本(注册号:4130001120743)因不慎丢失,特声明作废。

### 声明

兹有彭荣林的军人伤残证(证号:豫军049927),因不慎丢失,特声明作废。

### 公告

兹有信阳市平桥区甘岸淮河全福蔬菜种植专业合作社经营需要,注册资金由壹仟万元整减资为壹佰万元整。

特此公告

信阳市平桥区甘岸淮河全福蔬菜种植专业合作社

2011年5月9日