

京明年住宅地供應可翻番

今年供地超標完成 成交額料破 900 億

北京今年「地王」頻現、住宅銷售火爆，有見及此，北京明年的住宅土地供應將不少於 2500 公頃，為今年該市住宅供地量的兩倍多，可建成的房屋規劃面積將超過 3000 萬平方米。北京並會繼續執行新一輪的「千億土地儲備開發」，令明年底完成的可建住宅用地的土地儲備相當於近三年的住宅供地總量，達到 4500 公頃。

本報記者 彭巧容

北京市 2010 年土地儲備開發和土地市場供應情況通報會近日召開。該市國土局副局長曾贊榮明確指出，明年計劃供應的住宅用地不少於 2500 公頃，可建成房屋的規劃建築面積在 3000 萬平方米以上。這些住宅用地中，保障性住房面積將佔到 50% 以上，此外，商品房供應中也將提高保障性住房配建比例。他續稱，明年供應的住宅地塊主要集中在朝陽、房山、大興等區縣，城四區則全年只有 26 公頃經營性用地可上市。

充足的土地儲備能增強政府對房地產市場的調控能力，對此，曾贊榮表示，明年將繼續執行新一輪的「千

億土地儲備開發」，料明年年底前可完成 4500 公頃可上市住宅用地的土儲，相當於北京近三年來的住宅供地總量，作為未來幾年北京房地產市場的「口糧」。

保障性住房佔 50%

北京市在十一月已完成今年的千億政府土儲備投資計劃。該市國土局在通報會上發布的數據顯示，截至目前，今年北京共推出經營性用地 1457 公頃（其中 1072 公頃為住宅用地），相當於去年全年的 262%，也「超標」完成今年全年供地任務，為 1300 公頃供地任務的 112%。目前土地總成交額約 845 億元（人民幣，下同），由

於本月三十日還將有 7 宗土地成交，料今年土地市場總成交額將突破 900 億元。

安民告示穩定樓價

有見今年北京住宅地價屢創新高，下半年以來「地王」頻現。曾贊榮透露，明年北京在土地出讓方面將加大使用不設評標委員會的「價高者得」式招標方式，由招標主持人根據開標結果確定中標人，每個企業只有一次競價機會，引導開發企業有序競爭。同時，還將依據國家有關政策，通過合理分割控制地塊規模，加大地價款付款力度等措施，抑制地價上漲過快。

亞豪機構副總任啓鑫對北京市加大明年的住宅土地供應量，認為是北京市國土局給予市場供需雙方的一個強烈信號：未來土地及商品房供給量將穩步增加。他指出，由於商品房供應量難以滿足快速增加的購房需求導致房價上漲，明年大幅增加土地供應量有助改善購房人對後市的預期。而供應的土地將在 2011 年完成開發令後續的商品房供應充足，將對調節樓市供需起實質作用，相信房價上漲勢頭可得以抑制。



在北京市土地整理儲備中心，一名發展商代表為拿到好地，忍「痛」舉牌競價（新華社）

穗底價售出醫藥港地塊

【本報記者呂劍廣州二十九日電】廣州市國土房管局昨天賣出了本年度最後一批土地。位於白鵝潭經濟圈總佔地面積 55 萬多平方米的東沙醫藥港地塊，被廣東省廣州國際醫藥港有限公司以 17.24 億元（人民幣，下同）底價競得。

獨家競投 17 億成交

東沙醫藥港地塊位於廣州造船廠以南、丫髻沙大橋以北沿江地段，十幅地塊分為不同性質，包括二類居住用地、旅館業用地、商業用地、市場用地、社會停車場等。總佔面積是 55.3887 萬平米，總建築面積 126.4227 萬平米，起拍價 17.24 億元，折合樓面地價為每平方米 1364 元。據悉，此次出讓的唯一一幅住宅地位於珠江邊上，地塊建築面積近 12 萬平方米，可看一線江景，限高 90 米，有業內人士認為，該地塊房價肯定過萬。

而上述醫藥港十塊地在本月二十七日競買報名截止前，僅廣東省廣州國際醫藥港公司以底價報名競價，因此底價成交。該公司是由廣東省國資委監管的廣東省廣弘資產經營有限公

司控股投資的企業。此前，廣弘控股董事長崔河曾表示，廣弘上下已圈定了 600 多家中外知名醫藥企業，包括跨國製藥企業、器械廠商、藥材供應商等等，並逐一進行編號，為國際醫藥港招商熱身。

高門檻被指定向賣地

不過，由於此次出讓再次設置了較為特別的門檻，要求競買申請人註冊資本須達到 1 億元以上，經營範圍必須包括醫藥項目投資或醫藥行業商貿經營，這也就把大部分房地產開發商排除在外。而事實上，今年廣州先後推出的琶洲、白雲新城、亞運城和白鵝潭四大重點區域的經營用地，其土地出讓都設置了較高門檻，因此被業內批評政府「定向賣地」。

對此，廣州市國土房管局相關負責人回應稱，由於高端商業地產的發展具有高投資、高風險、對後期經營策劃水平要求高等特點，因此在公開出讓時，應更多地考量投資主體的自有資金實力、以往開發業績、整體經營理念、規模招商能力等，以確保日後項目開發經營的品質和檔次。

今年新房銷售 4.5 萬億



在武漢房地產交易會上，促銷模特身著「紙衣」走秀，吸引消費者

今年內地房地產市場量價齊升，今年前十一個月新房銷售額同比升 86.8%。若按新房銷售 90% 的年度增幅及今年 GDP 同比增長 8% 計算，料今年內地新房銷售額及 GDP 將分別達到 4.6 萬億元（人民幣，下同）及 31.4 萬億元。據此，今年內地新房銷售將佔同期 GDP 的比重超過 13%。

國家統計局數據顯示，去年內地新房銷售額 2.41 萬億元，佔同期 GDP 的比重為 7.6%；2007 年的新房銷售額 2.99 萬億元，佔同期 GDP 的比重為 10.4%。

《中國證券報》引述中國房地產協會秘書長朱中一表示，今年前十一個月新房銷售額同比升 86.8%，比前十個月增幅擴大 7.6 個百分點。從十二月的成交情況估計全年銷售額同比增幅將繼續擴大。新房銷售額累計增幅由今年二月開始持續擴大；重點城市的二手房成交今年也十分活躍，其中，北京、上海等一線城市二手房交易量已超過新房。中國房地產研究會副會長顧雲昌曾估計，今年內地新房和二手房成交總額很可能達 5.7 萬億元至 6 萬億元。

11 月外匯佔款創年內次高

隨着經濟的進一步企穩回升和人民幣升值預期的升溫，流入內地的外匯資金也穩中有升。中國人民銀行公布的最新數據顯示，截至十一月末，金融機構外匯佔款達 19.0203 萬億元（人民幣，下同），較十月末新增 2543 億元，雖低於九月份的 4068 億元，但遠高於今年月均 1800 多億元的新增量，達年內次高水平。有分析認為，未來內地外匯佔款還會有繼續增加的趨勢。

受金融危機影響，去年底以來新增外匯佔款一直低位增長，今年以來總體呈現穩中有升，而九月份新增外匯佔款更創下近十七個月以來的新高；不過，十月份外匯佔款又環比下降四成，為 2286 億元。分析人士指出，十一月份 2543 億元的外匯佔款在預期之中，主要是

目前人民幣升值預期比年初大升溫。

大量熱錢流入內地

外匯佔款是銀行收購外匯資產而相應投放的本國貨幣。一般來說，貿易順差量、利用外資量以及人民幣升值預期等因素是引起外匯佔款大幅上升的主要推手。而根據有關部門發布的數據，十一月份，內地外貿順差約 141 億美元，外商直接投資（FDI）約為 70 億美元，兩者合計 211 億美元，與 2543 億元（約 372 億美元）的外匯佔款相差 162 億元，這意味着十一月份大量熱錢開始流入內地。

對於未來的外匯佔款走勢，亞洲開發銀行高級經濟學家莊健認為，隨着內地外貿改善帶來貿易順差的回升，以及經濟復蘇加快、美元

貶值等，FDI 和熱錢流入將會持續增加，未來外匯佔款增加是長期趨勢。

中銀國際首席經濟學家曹遠征亦認為，在目前的經濟形勢下，國際收支雙順差格局還會繼續，這些因素都將吸引更多外資流入境內進而推高外匯佔款。

另外，央行的數據還顯示，在國有商業銀行、股份制商業銀行開始逐步收緊貸款的同時，城市商業銀行、農村商業銀行等中小金融機構為十一月份的新增貸款作出了近半的貢獻。十一月新增貸款的總額為 2948 億元，據此推算，城商行以及農商行、農信社等中小金融機構的新增貸款為 1416 億元，佔比超過 48%，而十月份這一比重僅得 27%。

釋永信：少林寺不可能上市

【本報記者李景登封二十九日電】千年古刹少林寺，一直以佛教禪宗的發祥地而聞名於世，其少林功夫更是享譽海內外。近日，一則少林寺將上市的消息又在國內外引起了軒然大波。少林寺方丈釋永信今日對本報記者明言，少林寺不可能上市。來自宗教與文物研究領域的專家也強調，少林寺「被股份制」不是好事，對整個佛教界來說也是一個震驚。

港中旅澄清上市傳聞

此次上市風波源於港中旅及河南登封政府共同組建港中旅（登封）嵩山少林文化旅遊有限公司，據內地媒體披露，在少林寺方面毫不知情的情況下，港中旅與登封市簽署《合作框架協議書》，雙方決定斥資一億元（人民幣，下同）成立合資公司，包括少林寺門票經營權等嵩山少林景區資產被作價 4900 萬元入股，雙方合資年限為 40 年，新公司擬定 2011 年上市。

不過在本月二十七日的成立儀式上，港中旅集團公司副總經理許慕韓稱，「少林寺上市」係媒體誤導，嵩山景區雖含少林景區，但與少林寺是兩回事，港中旅控股的是登封嵩山景區，不包含少林寺本身，少林寺景區門票價格也不會變。

少林寺屬公共財產

登封市政府此前發布的聲明亦強調，雙方合作的範圍不會將少林景區、嵩陽景區和中岳景區內現有 16 處 18 項國家級文物保護單位，以及省級文物保護單位少林寺等文化遺產納入合資公司進行經營。雙方合作將完全按照國家有關法律法規規定進行。

但在港中旅攜手登封政府合資公司掛牌當天，會場中雖然有釋永信的座位牌，但直至活動結束，其並未出席儀式。釋永信今日對本報記者表示，少林寺的財產不屬於少林寺和登封市，少林寺屬於公共財產，屬於全國。少林寺是國家文物，而且它本身不是一個經營主體，「一個連經營主體都不是，上市是不可能的。」

此外，佛教熱點問題高層論壇今日上午在中國社科院召開，出席此次論壇來自宗教研究、文物研究等各領域的頂尖級專家，包括著名學者黃心川、方立天、樓宇烈、常大林、溫玉成、黃夏年、魏德東、王哲一、張新鷹等 20 餘人，聚集在中國社科院世界宗教研究所會議室裡熱議少林寺「被股份制」一事。

「被股份制」震驚佛教界

與會代表強調，少林寺被股份制不是好事，對整個佛教界來說也是一個震驚，若此事實的實現，對中國佛教來說將是一個顛覆，其後果是可怕的。此事涉及了千千萬萬佛教信眾的宗教感情，也涉及了整個中國佛教的未來，我國領導人曾經說過：「民族宗教無小事」，少林寺被股份制的事情在網上反映如此強烈，已足以說明不是小事了，看來，少林寺被股份制一事還是要謹慎為好，不要輕易將它推到市場，否則後果將不可收拾。

就在記者發稿時，再次致電少林寺，其回答是：登封市政府讓他們閉口。本報記者連線登封市委宣傳部部長崔世英，他承認該市與香港中旅集團這一合作計劃的存在，但強調當中不存在「少林寺賤賣給合資公司」及「少林寺上市」等問題。



釋永信表示，少林寺是社會公共財產，是國家文物，不可能上市（本報攝）

少林寺「被股份制」事件簿

12 月 16 日	上海《東方早報》率先披露「少林寺將在 2011 年上市」的消息。並稱「香港中旅集團與登封市已簽署《合作框架協議書》」。
12 月 17 日	針對有關報道，登山市政府隨即發出聲明澄清，雙方的合作還在洽談，並未簽訂任何協議，而雙方旅遊合作範圍不會將少林景區、嵩陽景區和中岳景區以及少林寺等文化遺產納入合資公司經營，雙方的合作還在洽談。登封市委宣傳部部長崔世英也表示，「少林寺是寺廟，根本不是上市主體。」
12 月 27 日	登封市與港中旅集團合資企業——港中旅（登封）嵩山少林文化旅遊有限公司正式掛牌成立。該公司董事長薄寶華表示，3 年內融資 8 億至 10 億元，用於景區基礎設施建設和文化旅遊產業項目的開發，索道、電梯、輕軌也被列入建設計劃。對於「上市」傳聞，他稱這是公司未來的一個方向，但目前不可能。