

房子故事系列(八之三)

編者按：過去一年「瘋狂」的樓市，攪動了每一個人的生活，觸動了無數人的神經。各級政府、開發商、學者、投資者等不同的參與主體，在不斷的角度中發表着摻雜各自利益的意見。透過這些喧嚷聲，本報駐北京、上海、深圳三地記者，嘗試從具體生動的故事中來解讀中國的樓市。

潘浩是北京房產經紀，如今仍是無房一族。面對迅速復蘇的地產市場，他內心也充滿矛盾。他說：「一方面希望房價飛快的上漲，這樣我拿到的提成才會更高。一方面又希望房價迅速的回落，因為工資上漲的速度永遠趕不上房價上漲速度。」

他現在和同事擠在租住的15平米「蝸居」內。現在月薪已過萬的潘浩說：「月薪一萬在房產業算是普通薪水，一手樓盤業務員月薪能達到幾十萬。」

〇八年僅簽六張單

對〇七年底投身房地產業的潘浩來說，兩年房屋經紀的工作讓他切身經歷地產業大起大落。上崗第一個月拿着500元的保底工資發了難；〇八年的金融危機使北京房地產市場陷入低谷，他的生活也因為房產

地產經紀擠着蝸居賣豪宅

本報實習記者 李銳

寒流而難熬。一年只簽了六張單，每天都在客戶記錄本上作總結，總盼望第20個客戶快點到來，因為平均20個客戶就有1個成功機會。

〇八年底回家過新年，家人勸讓潘浩放棄房地產經紀人的工作，他當時撂下狠話：「要是不掙夠我的第一個十萬我就不回來。」

挺過〇八年的寒冬，去年隨着國家優惠政策的出台，房地產業起180度變化，其中北京二手房的成交量創下27.6萬套的歷史最好記錄，這一成交量更是〇八年3.9倍，二手房均價年漲幅超過58%。「現在房子供不應求，一套二手房能被5、6個客戶盯上，最後誰出的錢高就歸誰，一套160萬的住宅能被抬到180萬。」據潘浩自己的統計，〇九年的客戶有60%都是投資，真正自住的只有40%，而投資的客戶一般只看地段，一套住宅最少能升值幾十萬。

平均每月成交兩三套

潘浩最多的一天接待6個客戶，有時晚上10點還要陪客戶看房。現在他的月成交量平均2套，有時

也能賣出3套，平均月薪也在1萬左右水平，有時能超過3萬。雖然自己的月薪在行業中也算是中等水平，但他顯然希望向更高階梯邁進。「今年一手樓盤全國的銷售冠軍創造的業績是4億多，按1%至2%提成的話一年的年薪至少是400萬。」「這只是一個人的年薪，還不算獎金，因買房暴富的人真多，前一陣網上那篇《北京地產中介：說月薪一萬，我都嫌寒酸》這肯定是事實。」

潘浩經手的房在北京最好的地段，兩年來，透過他經手賣出的數百萬的房子不下20套，最貴的400多萬，他也早已掙夠了許諾父母的10萬元，但他現在仍與人合住在15平米的小屋內。「說起來，也挺幽默，我們就是擠着蝸居賣豪宅。」

對於北京城的房子，他研究了一遍又一遍，現在也只能望「房」興嘆。他稱：「我目前的能力只能在兩三環買個小兩居，60平米」。潘浩又說，「其實我還想把父母接過來，給他們也買套房，但理性的看，未來的三年內房價可能難以降下來，我估計二〇一五年將會是一個轉折點。」



北京樓價動輒過百萬，連月入萬元的高薪一族也難以負擔 (本報攝)

中投擬進軍巴西墨西哥

中國投資有限責任公司（簡稱中投公司）董事長樓繼偉昨日在本港表示，環球經濟最壞的時期已經過去，但要回到正常需要一段時間。中投今年配置將會稍有調整，目前正在積極關注新興市場直接投資機會，希望在效率較高的新興市場上能爭取更大自主權。據悉，目前已就投資巴西和墨西哥展開「初步」接觸。

本報記者 彭巧容 鄭立恆

樓

繼偉昨日出席亞洲金融論壇上表示，中投在不同的貨幣區、產品方面，都有一定的配置，未來將固守這些配置。他又透露，中投超過70%資金通過外部管理進行投資，去年投資大宗商品及地產較多，藉以對沖國際主要貨幣不穩的影響，其中在大中華區地產業方面有較多投資。今年配置會稍有調整，目前正在關注新興市場直接投資機會，未來希望在效率較高的新興市場上，希望能爭取更大自主權，並重申中投將計劃成為企業積極主動、持少數股權的股東。

遺憾不能投資內地

中國是全球經濟增長最快的地方，但由於中投資金來源於外匯儲備，樓繼偉對中投不能把資金投入內地市場，認為這對中投來說很不不利。但另一方面，雖然中投認為拉丁美洲市場的公開市場發展不夠深，但已就投資巴西和墨西哥展開「初步」接觸。

對未來環球經濟看法，他稱，世界經濟最壞的時候已經過去，但是回到正常需要一段時間，經濟增長率還會徘徊在較低水平。一方面，發達國家去槓桿化將持續很長時間，另一方面，新興市場國家雖然引領復蘇，現時新興市場在全球GDP的佔比已由數年間的約23%增至34%，卻難以在往後危機時期成為帶動全球增長的火車頭。而雖然新興市場包括中國已透過基建、城市化拓展服務業及社會保障等以擴大內需，但他相信新興國家的增長短期內亦難以彌補發達國家的收縮。

他在論壇上又關注，相當多的新興市場都面對從依靠外需轉向依靠內需的挑戰，這是一個個全球經濟再平衡的長期過程。他關注目前全球流動性有點過度，特別是新興市場的資金短期且頻繁，短期內資本流動將為新興市場國家管理帶來巨大挑戰。據悉，今年二季度以來，發達國家的資金大量湧入新興市場國家。美元套利交易驅動下，短期資本活動盛行，

推升了新興市場國家匯率，為經濟復蘇埋下不穩定因素。

有關流動性有點過度的問題，樓繼偉認為，各國有責任加強及共同改善流動性管理，其中發達國家需要維持穩定的貨幣政策，為新興市場締造有利的投資環境。

全年投資回報料超一成

他較早前透露，中投公司投資境外的資金約1100億美元，在〇八年年中，及時調整投資策略，採取現金為主的策略，放慢投資的節奏，令當年的投資組合浮虧僅2.1%。早前有知情人士預期，去年全球金融市場整體大幅反彈，中投境外投資收益肯定不低，此外，加上其子公司匯金或能從投資的數家銀行和證券公司取得極為可觀的分紅，料其全年的投資回報或會超過10%。

最後，在談及如何看待目前經濟的復蘇狀況時，樓繼偉表示，在金融危機中，全球各國央行支出較多，而不少國家財政花的錢太少，比如美國基礎設施就很落後，財政多拿錢就能帶來很多就業，而「不應印太多鈔票」。他同時指出，美國政府在審查一些非政府組織投資基建的外資項目時過於苛刻，「我們中投公司在美國有一個基礎設施投資項目，需要四個部門審查，當然一個最重要的部門已告訴我們通過，但是我們還要通過反壟斷方面的審查。」



樓繼偉昨日在港出席亞洲金融論壇

(本報攝)

央企去年利潤增一成五

國資委昨日發布旗下監管的全部央企去年累計實現利潤7977.2億元（人民幣，下同），較〇八年增長14.6%；累計實現收入同比也增長6%至12.61萬億元。另外，財政部日前發布去年全年國有及國有控股企業實現利潤增速同比由負轉正，實現利潤同比升9.8%至1.34萬億元；全年實現營業收入同比升5.9%至22.51萬億元。

受國際金融危機的影響，去年前十個月中央企業累計實現利潤自去年年初開始一直處於同比下降通道。去年一至十月，中央企業營業收入和利潤分別同比下降0.4%和6%。不過，中央企業經營情況呈現逐月好轉的態勢，同比降幅不斷縮小。

此外，日前由財政部公布的國有及國有控股企業去年的經營數據也顯示企業表現逐月好轉。據介紹，統計涉及的國有及國有控股企

業，包括中央企業和36個省國有及國有控股企業。中央企業包括：82個中央部門所屬的國有及國有控股企業及130戶中央管理企業，以上均不含國有金融類企業。

數據顯示，去年全年國有企業累計實現利潤同比增長9.8%，十二月比十一月環比增長23.8%；全年累計實現營業收入同比增長5.9%，十二月比十一月環比增長16.3%。其中，中央企業累計實現利潤和營業收入分別為9445.4億元及14.35萬億元，同比分別增長10.3%及6.5%，十二月比十一月環比分別增長7.3%及18.4%。

主要行業效益情況看，去年全年石化、汽車、施工房地產、建材等行業利潤繼續大幅增長；電網企業和鐵路運輸行業扭虧為盈；鋼鐵、有色、化工等行業利潤降幅明顯收窄；石油、煤炭、煙草等行業利潤同比仍處下降區間。

學者料中國減少購買美債

中國社科院經濟學家劉焯輝昨日表示，由於擔心美元匯價下跌，中國可能會進一步減少購買美國國債。另外，截至〇九年十一月末，中國共持有7896億美元美國國債，較十月底減持93億美元，這也是去年以來的第四次減持。

劉焯輝指出，中國可能減少購買美債，原因是沒有跡象顯示美元長期弱勢將會改變；不過，中國不太可能對現有持有做出重大調整。據他預計，美元弱勢將持續兩至三年。此外，他認為，中國可能增加在能源和自然資源方面

的投資，因為隨着全球經濟復蘇，這方面的需求將增加，會推高大宗商品價格。

事實上，有不少市場分析人士已認為，在弱美元前景下，中國購買美債的熱情無疑被削弱，未來中國增持美債的步伐或將繼續放慢。不過，建設銀行外匯專家趙慶明卻持相反觀點，他認為從短期來看，美元雖仍有可能持續貶值，但從中長期來看，美元匯率嚴重被低估，美元肯定會重新回到升值通道。因此，如果單純從匯率角度分析，不應當減持美債，而應當適當增持美債。

元化」。對於在優化國資布局結構的同時，如何有效地避免資產流失，艾寶俊表示，資產證券化以後的重組會解決這個問題。他又認為，國企改革的最終目標就是市場化的公募公司。

渝去年利用外資40億美元

【本報記者韓毅重慶二十日電】重慶市外經貿委主任李建春表示，去年重慶利用外資同比增47.7%，達到40.4億美元，首次排進全國前十，領先於西部其他省市。其中，有13.8億美元來自外資企業追加投資，佔34.5%。他還稱，今年重慶將力爭吸引外資50億美元，外貿進出口120億美元，分別比去年增長25%和50%。其中，以「惠普系」為代表的服務貿易總額，將實現30億美元，同比增長30%。

據悉，去年重慶共新批境外企業（機構）42個，總投資18456.54萬美元，同比上升23.9%。

滬發展商投地轉趨謹慎

【本報記者羅榮韻報導】上海市規土局網站顯示，上海96號土地出讓公告中涉及的六塊住宅用地分別在本月二十日及二十一日進行競拍。截至昨日為止，滬南鎮長江西路兩側388號地塊被保利置業以6.18億元（人民幣，下同）的總價拿下，環城路二號地塊被同濟房產以7.5億元摘得，至於嘉定區外岡老鎮政府地塊則被上海財富園置業發展有限公司以6490萬元的價格競得，三塊地溢價率分別為63%、141%及171.8%。

對後市探觀望態度

雖然之前上述三幅地塊均有十多家開發商領取競標申請書，但真正到場競拍的開發商數量卻不多，平均每塊地只有四、五家開發商到場。就連申請競買人數最多的環城路二號地塊也只有8家到場，進行現場報價的更是只有一半。

斯蓋營銷策劃高級調研經理張宏偉認為，近期頻發的樓市調控威力漸顯，開發商拿地開始有所謹慎，以防過高溢價的土地儲備給自己帶來開發上過重的負擔，尤其是對於短期內不能價值最大化的土地，開發商現在又不能「囤」，所以只能觀望後市。

從規土局網站看到，松江區環城路二號地塊領取申請書企業共26家、競買申請人數共9家，為此次出讓的六塊住宅用地中最熱門地塊；而嘉定區外岡老鎮政府地塊出讓面積僅有7961.6，但亦有18家企業領取競買申請書；此外，將於今日競拍的盈浦街道漕盈路東側地塊（F-2-2，F-1-2，F-1-6）出讓面積為137046.4平方米，也有22家領取競買申請書。

相較與此次出讓的其他四幅地塊，滬南鎮長江西路兩側388號地塊和盈浦街道漕盈路東側地塊（F-2-2，F-1-2，F-1-6

）在出讓文件中更加明確的提到了土地出讓款的付款期限。據規土局該地塊出讓文件顯示，上面提到的兩塊出讓土地需在「本合同簽訂之日起六十日內，一次性付清國有建設用地使用權出讓款餘額」。而在金山衛鎮學府路以東地塊（北塊）和金山新城區E25地塊出讓文件中則表示「受讓人可選擇簽訂出讓合同之日起60日內一次性支付，也可以選擇分期付款，若選擇分期付款，最後一期的付款時限最長為自合同簽訂之日起六個月內」，其餘地塊並無相關規定。

而據此前中國指數研究院公布信息顯示，上海去年預計供應住宅用地1597萬平方米，但實際形成的供應量僅約為1243萬平方米，其中還包括沒有正式上市的預公告地塊。

從上海市規劃和國土資源管理局獲悉，從昨日起至三月二十二日，上海將開展閒置土地登記工作，要求凡是依法取得經營性用地和工業用地未開工的均應登記，並如實說明未開工原因。對未按要求登記、未說明原因的建設單位，土地閒置滿一年不滿兩年的，按照土地出讓價款的20%徵收土地閒置費；對土地閒置滿兩年的，將依法無償收回土地使用權，註銷土地登記，並在誠信檔案中予以記載。

按照上海市規劃和國土資源管理局周三發布的《關於本市開展閒置土地登記的公告》，此次閒置土地登記的範圍為：土地出讓合同或劃撥決定書中約定開工時間，逾期未開工的；土地出讓合同或劃撥決定書中未約定開工時間，但已領取《建設用地批准書》的，滿一年未開工的；土地出讓合同或劃撥決定書中未約定開工時間，也沒有領取《建設用地批准書》，但自土地出讓合同或劃撥決定書簽訂或批准之日滿一年未開工的；已經取得建設用地批准文件，但至今未開發建設的。

規土部門同時表示，自即日起，各建設單位需按屬地化原則到土地所在地的區縣規劃和土地管理局受理窗口進行登記（雙休和節假日除外），三月二十二日為閒置土地登記的截止日期。

根據去年八月規土部門公布的數據，上海全市共有1077公頃住宅用地處於「批而未用」狀態，其中相當一部分在開發商手中，涉及70多個房地產項目。而去年上海曾對全市批而未用閒置土地做了專項清理，近年來收回閒置土地40幅、136公頃，盤活了一批閒置土地。

工商動向

滬三月推股權管理公司

上海市副市長艾寶俊昨日作客上海人民廣播電台時透露，上海市將在三月推出股權管理公司平台，以加速國資改革力度。他又認為，資產證券化將有效避免國有資產流失情況。艾寶俊指出，推出股權管理公司的目的是想讓股權在多元化的過程當中，能通過市場化的形式公開透明。「在國有股多元化過程當中，為了避免不公、不公平，為了避免流失，我們也想採用市場化，類似於像發行股票。預計這個平台，三月底應該能推出來。並會在國有股市場化的轉型過程中制訂新方案。此外我們還會推出股權管理公司，專門管理國有股多

新聞追蹤

土地閒置兩年將收回