

房子故事系列(八之四)

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。...

上海丈母娘在嫁女前，往往會向「準女婿」提出各種諸如房產、彩禮等要求，因此上海不少未婚男性往往將「岳母」戲稱為「傳說中一種極為兇猛的高級生物」。

無法負擔 90 平米房子

記者的好友阿倫，長相不俗，且頗有女人緣。從〇三至〇五年末，阿倫先後交往了六個女友，到了〇六年，阿倫結識一位從事酒店業的上海美女小陳，兩人很快墮入愛河。

在與小陳相識近一年後，阿倫向父母表達了結婚的念頭，二老當即表示，雖然小陳係單親家庭，但他們對孩子的婚事完全支持。

買不起婚房只好換女友

本報記者 倪巍晨

也逐漸攀升至七千，我原以為我們會有一個幸福的結局。」阿倫表示。

但未來丈母娘提出的要求讓阿倫感到絕望。「我聽說你和父母住寶山，未來是否打算買新房？」對阿倫提出新婚後想和父母住的說法，未來丈母娘以「這可不是辦法」回應，還一邊指着報紙說：「現在上海人均住房建築面積已達三十二平米，戶均要達到九十平米，你們家現在才六十多平米，以後四個人住起來肯定不舒服。」

雖然小陳此後仍願意和阿倫結婚，但自尊心遭受打擊的阿倫卻決然地做出了分手的決定。

錯過兩次入市機會

其實，在〇二年阿倫大專剛畢業時，阿倫的父母打算花 13 萬元（人民幣，下同）將隔壁的一套一室一廳買下來，作為今後兒子的婚房。但家庭會議的最終決定是放棄購買，阿倫也因此錯過這次難得的購房機會。

的房價已達到 1.4 萬元一平米，這套近百平米並能看高層江景的單元僅售百萬元實在不能錯過。雖然家人計劃將寶山的房產按每平米 1 萬元在市場拋售，再加工所有積蓄購買，但阿倫直接否定父母決定，就這樣錯過第二次的購房機會。

〇八年上海房價出現短暫回調，同年末上海出 14 條相關政策鼓勵民眾購房，這使得〇九年的地產市場釋放出大量剛性需求，截至十二月，上海一手商品住宅的平均成交價已破二萬大關，達每平米 20186 元。

元旦假期，記者接到了阿倫的電話，他直言已交往了新女友，對方願意婚後暫時蟄居寶山，「她是安徽人，父母也沒有那麼物質，雖然我過去一直想找本地女孩，但現在看來還是現實點好」。



上海樓價高昂，年輕人要達成置業夢想並不容易

阿倫在電話內明言：「最近我看了一套楊浦區中原的二手房，雖然位置有些偏，但總價也就百萬元。現在再不出手，未來一定沒機會，就算貸款還到退休，我也要買。」

上海二手房議價空間擴大

「售轉租」個案較去年底急增三成

春節前是房屋銷售淡季，加上調控措施影響下，上海近期部分二手房源的議價空間放大，部分房源的最大議價空間已達 10%；同時，「售轉租」比去年十二月猛增三成。不過，有分析認為，今年房價將以穩為主，「轉售為租」、待高位套現的預期在短期內未必能實現。

本報記者 羅紫韻

富置業市場研究中心對旗下分行調查問卷顯示，目前已有部分賣家將到手價悄然調整為成交價，前後最高可相差 15 萬至 20 萬元（人民幣，下同）。部分業主強勢的心態有所緩和，議價空間最多可達到 8% 至 10%。

業主頻調低叫價

據易居信西藏南路店反映，一月以來投資客普遍對今年房價走勢產生憂慮，如「黃浦衆鑫城」有近四成的投資客已將手中房源掛牌，尤其是手上有套房源的投資客，幾乎都會選擇先賣出一兩套來套現。

而在浦東世紀公園附近，讓價現象亦重返市場。據 21 世紀不動產錦繡滿堂分行經理徐麗娜介紹，在「錦繡滿堂」項目，較為普遍的讓價幅度在 1% 至 2% 之間。

事實上，一月以來上海市各板塊二手房成交量較去年十二月同期有五成左右的降幅，買家觀望情緒依舊。業主報價方面，目前走勢出

現明顯分化，基本有三類：其中約兩成有明顯讓價空間；約三成在小幅上漲，主要集中在外環沿線的浦東張江等板塊；其餘五成基本延續前期水平，高端住宅密集的中心城區各板塊普遍如此。

出租回報率偏低

另據美聯物業的數據顯示，售轉租房源環比去年十二月上升三成以上。通過美聯物業古北分行的調研，現時古北板塊大約三分之一的業主已經有一至兩年的「空關」房源經歷。這部分的業主表示，價格如果達不到 10% 左右的提升就寧可不賣而選擇繼續空關。

21 世紀不動產上海雙龍陽路店的置業顧問杜秀遠指出，元旦後每周都有 4 至 5 套新增掛牌房源出租，類型集中在全裝全配的 1 室戶、2 室戶房源，租金水平在每月 3000 至 4500 元。而在長寧新華路、閘北不夜城、閔行莘莊等板塊，「售轉租」現象也有不同程度的體現。

21 世紀不動產上海區域分析人士指出，近年來每當房屋買賣價格滯脹之時，便有一批房源會從出售轉為出租、等待更好的拋售時機。不過，國家信息中心首席經濟學家祝寶良周二曾表示，中國不太可能於今年在內地廣泛徵收物業稅，因物業稅是個相當複雜的問題，仍需更多時間來做準備。



隨著政府調控經濟，上海樓價開始回軟

滬促銀行控制房貸風險

滬銀監局向中小銀行發貸款指引，其中要求小銀行不得承接大銀行「退出貨款」，也要求銀行必須控制物業貸款風險。上海銀監局局長閻慶民在昨日召開的二〇一〇年全局工作會議表示，今年該局將不斷加強監管的針對性和靈活性，要把「結構調整」、「風險管控」納入重點，嚴格控制房地產信貸風險。

上海銀監局昨日召開二〇一〇年全局工作會議，全面部署新一年工作。「風險管控」將是今年銀行工作的核心。閻慶民在會上明確指

出，城市商業銀行、農村商業銀行、村鎮銀行等小型銀行業金融機構一律不得承接大中型銀行壓縮、退出的不符合產業政策、環保政策、項目審核要求和「兩高一剩」類貸款。銀行業機構的信貸投放要堅持「有保有控」。要加大对現代服務業和高新技術產業等重點領域以及就業、消費、出口行業等薄弱領域的支持，做好銀行業機構對民生項目的金融服務工作。

他又要求，重點查處借款人違反規定，化整為零規避貸款支付等行為，並將嚴格問責；

要以精細化風險管理執行到到位為途徑，嚴格控制地方融資平台風險、房地產信貸風險、案件風險和其他可能引發較大社會負面影響的風險。他強調，在滬銀行業機構要把信貸總量、項目審核、風險管理、撥備、資產質量、監管資本約束，確保持續支持經濟發展的能力，以有效支持上海經濟平穩較好發展。據悉，去年全年上海銀行業共發放併購貸款 30 多億元（人民幣，下同），共簽署銀團貸款 56 筆，合計 644.51 億元，同比增長 50% 以上。截至去年底，上海銀行業金融機構不良貸款餘額為 346.56 億元，比年初減少 9.07 億元。不良貸款率為 1.18%，比年初下降 0.29 個百分點。

巴曙松籲擴大人民幣債市

國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松昨日指出，人民幣國際化正處於週邊化的初級階段，但人民幣在國際貨幣體系中有參與的空間。他建議擴大人民幣債券市場的開放、逐步開放境外人民幣 QFII（合格境外機構投資者）機制，以推動人民幣國際化。巴曙松出席「財經中國 2009 年會」時表示，若按週邊化、區域化和國際化這三個階段評估，目前人民幣充其量處於一個週邊化的初級階段。他指出，上海作為最大的人民幣結算城市，總金額大概 21 億元，全國總的結算額不超過 100 億元。此外，境外人民幣佔整個貨幣的佔比很低。人民幣境外流通主要在週邊地區，香港的比重最多，其次是俄羅斯和東南亞有一些，但比重有限。從國際貨幣的功能維度看，充其量現在開始在結算部分有一點點小小的啓動。

從三方面推動國際化

他認為，人民幣國際化也可以從幾方面尋找進展：一是在國際貨幣體系的調整中找到人民幣的重新定位；二是從週邊化開始向區域化推進；三是要完善本身的金融市場，讓可以回流的人民幣有一個投資平台。他並稱，目前看來，人民幣在週邊化的過程當中進展或不一定很快，但在國際貨幣體系中有參與的空間。其一是特別監管權長期沒有調整

。他表示，去年八月 SDR 的增發也沒有改變各個國家的佔比，目前中國佔 3.72%。今年是調整份額很關鍵的一年，中國有條件謀求一個更大的比例。其二是 IMF 票據的購買。去年二月 IMF 歷史首次票據購買是用人民幣支付，這是從市場自發推動的週邊化到有意識的政府制度構建、清算、投資等渠道的制度配合區域化。在完善金融市場方面，他提出就推動人民幣國際化設立約束機制，由相應的主管部門去做。他還建議，擴大人民幣債券市場的開放，可以註冊法人機構，合格境外機構，同時可以允許合格的境外機構和央行直接投入內地債券市場。此外，他認為還需要逐步開放境外人民幣的 QFII，為推進 A 股建設國際板給有關投資者提供風險管理平台。出席同一活動的對外經濟貿易大學金融學院院長丁志傑建議，將人民幣日波幅從 0.5% 擴大到 3%，和當前的日圓、英鎊都是一樣的波幅。他又認為，匯率現在就該動，可以一次性升值約 5%。國務院發展研究中心金融研究所所長夏斌昨日也在一論壇上表示，在估計人民幣若干年內都會維持有管理的浮動匯率制度，考慮到人民幣資本項下短期難以完全放開，人民幣難以完全國際化，但可以從先從人民幣的區域化入手。

賈康籲盡快推行物業稅

國家財政部財政科學研究所所長賈康周五表示，下階段財政政策在整體框架不變的情況下，可考慮動態優化。他認為，目前推出資源稅改革的好時機，物業稅改革也應抓緊準備，爭取儘快出臺。

賈康昨日在參加一論壇時表示，今年中國經濟增長將呈前高後穩的態勢，一季度的國內生產總值（GDP）會「相當振奮」，預計全年經濟增速將達到 8.5% 甚至更高。他認為，目前推出資源稅改革的好時機，物業稅改革也應抓緊準備，爭取儘快出臺。而明年財政亦

字安排相對力度可能與今年持平，絕對額將超過萬億元人民幣。

中國政府去年十二月採取措施遏制房地產市場過快發展勢頭後，有言論稱政府可能會推出按年徵收的房產保有稅，以取代部分目前只在房產買賣時發生的稅費。而中國目前已在 32 個市、縣、區進行了物業稅模擬徵收。各地政府也應該制定大規模的應急計劃，一旦房地產投資出現大幅下降的徵兆，低價房的開發規模能夠迅速擴大。

此外，還要「嚴信貸」，指的是在房地產市場出現逆轉時，要嚴防出現大規模銀行壞帳。

最後是「寬併購」，指的是一旦房地產價格下降，就會有一批發展商，特別是小發展商資金撐不住了。現在應該儘快建立一套靈活的機制，讓有問題的企業能夠迅速重組，讓那些有資金的大發展商把小發展商併購起來。

專家：四措施助地產軟著陸

中國發展研究基金會副秘書長湯敏表示，上一輪內地房地產市場的調整是不完全和不充分的，倘若房地產不能「軟著陸」，中國就會出現經濟危機，且不能保持一個長期可持續增長。為使房地產「軟著陸」，而不是「硬著陸」，湯敏提出了「緊需求，增供給，嚴信貸，寬併購」這四項應對措施。

在湯敏看來，房地產「軟著陸」的定義有三：一是房價不再漲，最好一年內跌上 10% 左右，但不能超過 20%；二是銀行不出現大規模的房地產壞帳；三是房地產投資還保持一定規模。要使房地產能「軟著陸」，他認為中國政府首先要「緊需求」，即是控制投機性包括投資性的需求，而關鍵是嚴格執行二套房的信貸制度，有必要時甚至可以再提高二套房的門檻，向市場送出清晰的信號。

其次「增供給」，指的是要採取防止開發商囤地及防止地方政府捂地的措施。各地要嚴格執行廉租房、低價房的開發規劃，對沒有完成規劃的地方政府要問責。對開發低價房不斷出現流標的城市，應該鼓勵國有房地產商入場。各地政府也應該制定大規模的應急計劃，一旦房地產投資出現大幅下降的徵兆，低價房的開發規模能夠迅速擴大。

此外，還要「嚴信貸」，指的是在房地產市場出現逆轉時，要嚴防出現大規模銀行壞帳。

甘肅成立光熱應用聯盟

【本報記者楊紅蘭蘭州二十二日電】「甘肅省綠色鍍膜新材料產業技術創新戰略聯盟」、「甘肅省太陽能光熱應用產業技術創新戰略聯盟」成立儀式今日在蘭州交通大學舉行。兩個創新戰略聯盟同時舉行揭牌儀式。新聯盟旨在通過綠色鍍膜、綠色鍍膜新材料、綠色能源（太陽能光熱應用）等產業技術為甘肅省及中國低碳經濟發展提供產業技術支撐。甘肅省科技廳廳長張天理介紹，這是甘肅省繼成立數控機床產業技術創新聯盟後的第二個和第三個產業技術創新聯盟。兩聯盟由蘭州

交通大學國家綠色鍍膜工程中心有限公司和蘭州大成科技股份有限公司分別發起，甘肅省企業、高校、科研機構等十餘家單位共同簽約成為聯盟成員。蘭州交通大學教授范多旺同時出任兩聯盟理事長。范多旺介紹，綠色鍍膜新材料技術將通過採用綠色鍍膜工藝技術與裝備，對傳統鋼、鋁、銅、塑等帶材、板材和玻璃等傳統原材料表面進行改性、強化和功能化處理，規模化生產而創新開發出系列新型功能性材料。太陽能光熱應用技術包括太陽能的高溫、中溫以及低溫

發電技術及在工農業和民生等領域中的應用技術，目前研究的範圍已包括太陽能熱發電，平板太陽能集熱器，太陽能空調制冷，建築太陽能採暖等技術。他在會上又引述專家預計，未來風電、太陽能光伏發電、太陽能光熱發電將會三分天下。雖然內地太陽能光熱發電還正在起步階段，但他相信甘肅的太陽能光熱發電的高峰會像風電一樣快速發展。他透露，聯盟內不同單位之間合作研發針對不同行業太陽能熱應用需求的專項技術，及時研發出系列新產品；集成建設一批太陽能光熱發電及其他應用示範工程，首先在省內建成二至三個太陽能熱發電示範系統工程，逐步在全國推廣，最終推向國際市場。