

深樓市號稱「領降」 購房者啼笑皆非

國家統計局近期公布的4月份70個大中城市住宅銷售價格顯示，4月份深圳新建住宅價格環比連續七個月下跌，以環比下降0.4%的幅度領跌四個一線城市，京、滬、廣的環比降幅均為0.2%。對此，深圳購房者不以為然，直言這種降幅不值一提。有心人更指出，由於成交回暖、「政策轉向」聲音出現，近期不少樓盤售價較開盤價還有上揚。

【本報記者毛麗娟深圳二十一日電】

以一套小戶型售價100萬的房子為例，按照國家統計局的數字，降幅0.4%意味着，在深圳，4月份這套房子比3月份降了4000元，在京、滬、廣，這套房子降了2000元。對購房者而言，這樣微小的升降幾乎可忽略不計。

記者採訪發現，官方數據與市民切身感受相差甚遠，有市民形容「房價漲起來如同坐飛機，跌起來似老牛拉慢車」。準購房者張先生年初以來看了多個新盤，對開發商差差答答的降價很不滿意，「漲起來時是百分之二三十地漲，跌起來是0.4%，要跌多少年才能回到從前呢？」他表示，已不奢望房價回到2009年，能回到2010年上半年的價格就不錯了，而現實情況是，年初的時候，開發商預期前景黯淡，降價更有動力，近期，剛需重返市場，成交回暖，開發商又開始在開盤價格的基礎上漲價。

深圳一不願具名的地產評論人士認為，官方統計流於數字形式，準確度不高，建議統計口徑由「平均數」改為西方沿用的比較科學的「中位數」，才能更客觀地反映房價變動。

世聯地產研究部總監吳志輝稱，當前國家統計局統計房價是看平均價，沒有使用「中位數」概念。這就意味着，供應結構對房價起着重要的決定性作用，由於深圳開發商今年以來均是以推出中小戶型房子為主，高端住宅不多，開發商以價換量自然會帶動房價環比下降，而京、滬、廣仍有不少高端住宅入市，房價平均下來自然降幅小於深圳。

他透露，房價降幅不大。據五月前兩周對全國28個城市的觀察，新增降價樓盤的數量雖然在增加，但降幅卻較年初收窄，表明開發商降價壓力不大。

地方鬆綁多「小花招」

自房地產市場實施調控以來，地方為鬆綁樓市頻使「小花招」，監管部門是「按下葫蘆浮起瓢」。5月8日，揚州出台鼓勵樓市置業政策，與以往地方政策甫一公開出台就被「叫停」的命運相比，此次揚州新政出乎意料沒有被「叫停」。武漢、廣州以及呼和浩特、南昌等國內二三線城市陸續出表或重申公積金貸款購買首套房優惠政策，也在繼續執行。此外，一線城市的房貸利率也悄無聲息回歸到八五折優惠。

各地政策「小動作」不斷，卻多次被放行，再加上央行5月18日再次降準，業界開始出現「政策轉向」的預期，認為此新政很可能間接救市，與國家調控相悖。

「市場上出現的各種版本的政策，都是在打「擦邊球」，但並未觸及調控政策的紅線，在國內經濟形勢不好的情況下，主管部門只好「睜一隻眼閉一隻眼」，低調處理。」深圳綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁如是表述。



▲深圳樓價「堅挺」，周邊城市樓盤以低首付吸引客 毛麗娟攝



▲北京土地市場冷清，開發商購地的積極性降至近年最低。圖為北京一個建築地盤工人在施工 路透社

京宅地連續兩月零新增 房企購地意願降至最低

【本報訊】從3月初至今，北京無新增住宅類地塊上市，而商業金融多功能用地也已經有兩個多月沒有新增供應。這意味着自3月12日至今的兩個多月裡，北京經營性用地、住宅地塊一直處於「零新增」狀態，房企拿地的積極性降至歷史最低。

據中新社報道，截止5月20日，正式在北京土地整理儲備中心公布出讓公告的9宗土地，除了剛剛掛出的6月初才開始競價出讓的三宗經營性用地外，其餘6宗土地都是去年年底掛出，但是出讓公告掛出近半年的时间裡，一直無人問津，至今零報價。

購房需求明顯萎縮

偉業我愛我家集團副總裁胡景暉分析表示，雖然從目前正在掛牌出讓的地塊來看，地價已有所回落，但是受樓市持續調控的影響，購房需求明顯萎縮，庫存一直處於高位，樓市的走向依然充滿諸多不確定性，開發商拿地積極性降至谷底。

胡景暉表示，目前真正能刺激開發商出手的優質地塊非常稀缺，即使是核心區的香河園這樣的優質地塊，由於價格依然偏高，當時參加競爭的萬科、首開、首創等知名房企也是「想拿地，但不敢高價拿地」。

最新數字顯示，今年前4個月，包括萬科、華潤在內的國內十大標杆房企購地金額僅佔銷售金額的12%，創歷史新低。

對於未來北京的土地市場情況，胡景暉預計，由於4月份，部分房企銷售業績環比出現下降，開發商未來的拿地情況還要依據銷售回款而定，如果未來市場依然像目前這樣膠着，銷售回款進程緩慢導致開發商業績持續低迷，那麼未來開發商的拿地熱情仍將非常低落。

北京中原市場研究部總監張大偉分析認為，目前，土地市場依然冷清，預計今年土地市場交易很難達到900億元的規模，溢價率、開發商拿地的積極性都將降至近年最低。

滬限購從嚴 成交續回落

【本報記者倪曉晨上海二十一日電】繼上海於上周末重申「單身禁買二套房」政策後，上海樓市成交再度回落，本月14日至20日期間，新建商品房成交14.61萬平方米，環比下跌27.2%，成交套數1218套，環比下滑30.4%，當周商品房成交均價達每平方米21256元，環比下跌2%。

上海前周樓市成交量破20萬平方米後，上周末上海商品房市場再次回落至約15萬平方米水平。同時，上海各在售樓盤項目也均未超過5000平方米的成交量，高端市場成交量環比下挫47.3%。

德佑地產研究主任陸騎麟坦言，上海從嚴執行「單身禁買二套房」政策，令樓市在實際操作及市場心理方面都構成較大影響，部分單身人士因而無法購房，而更多購房者持觀望態度，考慮到此前一周的成交高峰已透支了部分購買力，因此上海樓市成交量的下跌在意料中。

他稱，今年上海對限購政策的兩次加碼，分別出現在二月底及五月中旬，「這兩次加碼均出現在樓市明顯回暖的時機，這表明上海市政府對成交大幅回暖造成房價反彈已有所擔憂」。

京城老舊小區獲抗震改造

【本報記者張靖唯北京二十一日電】今年北京市將實施完成1500萬平方米老舊小區抗震節能綜合治理工作，抗震級別按照8度設防，同時房屋使用壽命也延長至少10年，100萬居民獲益。

「北京市今年為老舊居民樓「穿衣服、披馬褂」。北京市住建委副主任、市老舊小區綜合整治工作新聞發言人張農科對大公報表示。

2011年，北京中建建築科學研究院就老舊小區綜合抗震節能改造進行過專題調研，調研報告指出，開展建築節能改造後，冬季室內的供暖溫度可以提高4至8攝氏度，而這並不需要通過加大供暖量來實現。

「這些溫度，就是把原本洩漏的熱量抓回來。」張農科做了一個有力的圍合手勢。他算了一筆帳：「北京市需要改造的老舊建築總面積為7000萬平方米，如果全部按照現行的標準進行改造完成後，北京市將每年減少70萬噸標準煤的消耗。這對整個城市的節能減排是重要貢獻。」

據了解，老樓改造後施工人員將給室內的暖氣安裝溫控閥和分戶熱計量裝置，冬季採暖時居民住戶可以根據不同房間、不同時間，通過調節溫控閥，自行調節室內溫度。

房屋升值5%-10%

北京建工集團副總經理張傳成對大公報表示，此次抗震節能改造選讓房屋變結實。此次改造使抗震能力達到國家規範要求，北京市將按8度烈度進行設防

，而且通過樓體的節能改造，使房屋使用壽命延長至少10年。

通過改造使室內面積增加，使用年限增長，小區內外環境美化。「事實上，這次改造使得廣大業主的房屋在很短的時間內升值。據測算，房屋升值空間大概在5%-10%。」

張農科表示，北京市存在居民建築房屋質量比較

差，環境老舊、配套不完善的房屋總量大概在7000萬平方米左右，共分為兩類：一類是1980年以前建成的房屋建築，需要進行抗震加固，變成能夠抵禦8度設防要求，讓居民獲得安全保障。另一類是80-90年間建成的建築，由於節能標準滯後，這些住宅不具備節能減排的要求，通過「穿衣服」、換門窗對其進行節能改造。



▲北京老舊小區抗震節能改造讓市民得安居 圖為北京市海淀區甘家口老舊小區抗震加固工程 張靖唯攝



▲即將出台的「新36條」實施細則，將劃定民間資本進入鐵路等壟斷行業的門檻 新華社

鐵路缺錢 倒逼民資入場



特稿

「這是最好的年代，這是最壞的年代。」以狄更斯名著《雙城記》中上述名言作比中國當下鐵路等壟斷行業改革現狀，頗為恰切。

鐵道部近日發布《關於鼓勵和引導民間資本投資鐵路的實施意見》稱，將「鼓勵和引導民間資本依法合規進入鐵路領域」，「公平競爭、平等准入」，同時特別強調對民間資本「不單獨設置附加條件」。

自去年以來，一度高歌猛進的鐵路投資規模和建設速度開始放緩，鐵路建設的融資困境隨之頻頻見諸報端。官方數據顯示，今年前4月全國鐵路固定資產投資895.97億元（人民幣，下同），同比減少48.3%。與全年5000億元的目標相比，相去甚遠。

另一方面，鐵路的高負債率也引起輿論警惕。數據顯示，2009—2011年末，鐵道部的資產負債率分別為53.06%、57.44%和60.63%，呈現明顯的上升趨勢。

在此形勢下，降低民間資本的准入門檻，引導其為幾近枯竭的鐵路投融資「輸血」，構成了鐵道部發布前述意見的重要背景之一。

此外，18日發布的意見還明確提出「轉變鐵道部職能，按照政企分開、政資分開的要求，加大鐵路經營管理體制機制改革創新力度」。

值得注意的是，鐵道部有關負責人表示，此次意見的發布，旨在貫徹落實《國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見》（即「新36條」）。據知，「新36條」的制定旨在推進壟斷行業改革，但因相關實施細則的缺失，發布近兩年來，該意見執行效果並不理想。

也正因此，輿論對於鐵道部的上述表態，表現出了「謹慎歡迎」的姿態。輿論呼籲，主動對民資釋放善意的鐵道部，應盡快對鐵道部所發意見中「政企分開、政資分開」的改革方向予以進一步明確和細化。與此同時，有望於近期出台的「新36條」實施細則的公布，也將從根本上劃定民間資本進入鐵路等壟斷行業的門檻高低。

概而論之，民間資本的進入，需要的不僅是政策層面善意的釋放，更是「可以預期的穩定的政策及可供操作的實施細則」，從而理順鐵路行業的管理機制和市場機制，為所有類型的企業創造一個公平的市場環境。唯有做到這些，才能從根本上打消民間資本「差錢時想到我，不差錢時踢開我」的入場顧慮。

唯此，非但鐵路建設「貧血」根治有望，整個壟斷行業改革的堅冰，也有望得以消融。

中新社

10年「撤點併校」 農村小學減5成

【本報訊】有鑒於農村小學近年大幅減少，在日前舉行的「農村學校布局調整政策研討暨「新教育、新農村」項目啟動會」上，專家建議調整當前「撤點併校」政策。

根據教育部公布的統計數據，從1997年到2010年的14年間，全國減少小學371470所，其中農村小學減少302099所，佔全國小學總減少量的81.3%。

據《新京報》報道，「撤點併校」政策始於2001年。針對農村學齡人口大幅下降的情況，當年國務院出台《國務院關於基礎教育改革與發展的決定》的文件，要求地方政府「因地制宜調整農村義務教育學校布局」。

這項政策在農村最明顯的表現為小學數量的減少。2000年，我國農村小學數為440284所，而到2010年則只有210894所。10年農村小學數量減少了52.1%。

此前，教育部部長袁貴仁承認，一些學校的撤併，存在工作簡單化、程序不規範，以及撤併後辦學條件沒有跟上的問題。他表示，將明確學校撤併的思路原則，慎重對待學校的撤併，充分考慮學生上下學的方便、交通安全、寄宿學校條件等多種因素。

專家建議管理和控制

在當天的研討會上，中國社科院農村發展研究所研究員黨國英認為，中國城市化趨勢不可逆轉，農村學校撤併的趨勢還沒到停止的時候。但整個過程需要管理和控制。

教育部教育發展中心基礎教育研究室主任汪明表示，「初中向縣城集中，有的地方縣城向城市集中，是不是未來農村教育整個格局走向應該這樣？確實需要反思。」他認為，農村教育辦學重心應該適當下移。

東北師範大學農村教育研究所學者劉善槐指出，學校撤併的確提高了校舍單位面積、辦學資金利用率，降低了當地政府用於辦學的成本。但學校撤併把部分政府的經濟成本轉嫁為農民的經濟成本、學生的時間成本和安全風險。他的調研顯示，撤校後學生上學距離平均變遷4.05公里，安全隱患增加；住宿生的平均年花費為1157.38元，成為農村家庭的額外開支。

東莞擬降低營商成本

【本報訊】中共東莞市第十三屆委員會第二次全體會議21日在廣東東莞市召開。為幫助企業降低成本，東莞將加快出台幫扶政策，重新構建外資企業低成本經營環境。

據中新社報道，改革開放以來，東莞憑藉優越區位優勢，廉價的土地和勞動力，營造了低成本、高效率的良好營商環境，吸引大量外企在此投資。然而近年來，隨着國內勞動力成本、原材料成本、土地成本等企業經營成本的上漲，東莞市外企備受經營成本上漲困擾，面臨新的困境。

東莞市委書記徐建華表示，隨着國內城市競爭加劇，東莞原來的營商環境優勢正在逐步減弱，特別是政府服務不夠高效、體制創新動力不足、各類收費亟待規範、行業壟斷長期存在、治安環境形勢嚴峻等問題突出，已成為影響東莞城市競爭力和產業競爭力提升的重要制約，東莞必須重新打造以高質效效率和法治化政府為支撐的營商環境。

徐建華說，東莞要加快出台一批符合東莞實際、符合外資企業需要的鼓勵和扶持政策，努力降低企業在莞經營的配套、物流、行政、生活等綜合成本，進一步清理和規範企業反應強烈的各種收費行為，使企業享受到比投資其他地區更為低廉的成本，形成綜合成本「減一」的優勢。