

# 樓市调控續抑投機性需求 社科院料房價小幅回落

中國社會科學院24日發布的《房地產藍皮書：中國房地產發展報告No.9》指出，2012年國家房地產调控將加大對自住型需求的支持力度，引導民生性住房消費適度增長。藍皮書還預期今年房產交易量將相對萎縮，房價將有所回落。

【本報記者張靖唯北京二十四日電】

藍皮書指出，今年房地產政策方向將繼續鞏固已有的调控成果，调控政策將不斷優化和提升，但是调控難度也不斷增大。鞏固调控成果，抑制投機性需求仍將是本年度房地產调控中心任務。資本市場閒置資本充裕、可投資渠道少、套裡需求大的格局難以根本扭轉。抑制投機性需求仍將是本年度房地產政策调控的中心任務。

自住性需求支持力度將逐漸加大，调控措施將進一步體現差異化、精準化。預期调控措施將進一步體現差異化、精準化，再繼續維持對投機性需求緊縮抑制政策的同時，對首套住房的金融支持力度將加大，對改善性住房需求限制也有可能逐漸鬆綁。

藍皮書說，經歷了2011年的供需相持和市場低迷，面對國際經濟前景不明朗，2012年中國房地產调控難度增大，在鞏固已有调控成果基礎上，调控政策將不斷優化和提升，房地產市場繼續維持盤整態勢，房產交易量將相對萎縮。

藍皮書同時指出，2012年中國房價將延續上年末的盤整態勢，預期房價將有所回落，但總體降幅不會很大。

政府與企業、中央與地方利益訴求差異，调控政策執行和實施難度增大。部分房企和地方政府面對市場低迷將不斷尋求调控政策鬆綁，積極尋找有利於自身利益的政策突破，消極應對不利利益的政策實施，導致调控政策執行和實施難度增大。

## 房產調節稅年內難出台

藍皮書指出，繼上海、重慶徵收房產稅試點後，全國性房產稅政策出台被熱議，不排除面向新增市場的上海模式或僅面向高檔商品房的重慶模式在其他城市實施推廣。但考慮房產稅影響深遠，所需的信息技術要求也較高，面向整體存量市場並以過度持有房產作為徵稅對象的房產調節稅很難在2012年出台和推廣。

藍皮書表示，在各利益相關方影響下，2012年部分城市具體限購措施可能有所變化，如對首套住房定義、二套房限購、非戶籍常住人口限購放寬，限購手段也可有從硬性的交易限制轉向信貸限制。不過，「對北京、上海等超大城市，考慮城市人口規模限制要求，針對外來人口的住房市場限購可能作為一種常態的制度存在。」

藍皮書還表示，由於土地出讓金銳減，各城市地方政府的住房保障難度增大，相對於上一年度，2012年度保障性住房建設步伐將呈現減速態勢。

針對目前傳出部分城市调控政策鬆綁的信息，《房地產藍皮書》副主編李恩平對大公報表示，某些地方存在政策方面預調微調的鬆動。近日，國務院常務會議也提出保增長的舉措，那麼在宏觀經濟的大背景下，调控政策一定會有與社會和媒體的預期有所變化。

▼藍皮書預期內地房價將有所回落，但總體降幅不會很大 彭博社



▲杭州市一名市民在一家房地產開發商推出的小戶型樓盤廣告前走過 新華社

## 專家：保障房測算數據應公布

【本報記者張靖唯北京二十四日電】針對相關部門已着手對「十二五」期間建設3600萬套保障房的計劃進行評估，以確定是否需要對建設數量進行調整，國土資源部中國土地勘测規劃院地價所所長趙松今日表示，對保障房的政策導向非常支持，但是操作上的科學性有待提高。同時，她還對保障房建設規劃的數量存在質疑。「不管是3600萬套、1000萬套、700萬套也好，這個量是怎麼出來的？我一直很關注，包括到地方調研時也在問，這個量是在充分調研的基礎上，根據家庭、人口這些數據的基礎上匡算出來的，還是地方為了表決心開出來的。」

「十二五」規劃中提出，從2010年開始，5年內全國將建3000萬套保障房，其中，2010年設定的任務是580萬套，2011年是1000萬套，而2012年確定的年度開工任務是700萬套。這亦被坊間稱為保障房的「大躍進」。

近兩年中央為支持保障性住房建設，在土地供應量上不難看出。據國土資源部最新發布的2012年全國住房用地供應計劃公告顯示，今年計劃供應保障性安居工程用地5.01

萬公頃，佔住房用地供應計劃的近三成。

「不知道保障房這塊是怎麼核定出來的。如果前期做過數據測算，我覺得有關部門應該向市場、公眾公布。」趙松說，要讓想買保障房的老百姓，算算要等幾年，可以有一個預期。

在保障房政策方面，趙松認為，相關部門既要承擔起保障民生的責任，同時也要使它有利於促進形成住房的梯度消費，培育長期、持續、健康發展的房地產市場。

據了解，住房和城鄉建設部與國家發改委、財政部近期聯合下發通知，要求地方根據本地實際需求，確定2013-2015年保障性安居工程的建設計劃，並在5月底前上報。並要求結合最近兩年的實施情況來確定未來三年年度建設計劃。

## 連雲港致力貫通亞歐大陸橋



【本報記者賀鵬飛連雲港二十四日電】江蘇省連雲港市市長楊省世（圖）24日會見港澳傳媒高層參訪團時表示，連雲港將加快建設「一體兩翼」港口群以及東中西區域合作示範區，為亞歐大陸橋沿線城市提供物流與航運服務，實現亞歐大陸橋真正貫通。

連雲港號稱新亞歐大陸橋東方橋頭堡，從這裡可經鐵路直達荷蘭鹿特丹。自1992年12月1日新亞歐大陸橋正式開通以來，連雲港承擔了其絕大部分的國際過境箱量。近三年，連雲港港口吞吐量及集裝箱運量年均遞增2600萬噸和90萬標箱，增幅位居全國港口前列。港口三年新開及加密集裝箱航線超過30條，並在新亞歐大陸橋



▲新亞歐大陸橋正式開通來，連雲港承擔了其絕大部分的國際過境箱量 本報攝

沿線及蘇北地區布設13個「無水港」，進一步密切與腹地口岸查驗單位的大

通關協作機制。港口海鐵聯運和過境運輸快速發展，形成特色優勢，開通集裝箱國內班列13條，過境班列2條，進一步發揮了新亞歐大陸橋橋頭堡的作用。

為進一步強化港口的服務功能，連雲港正在全面推進深水大港建設。楊省世指出，港口是連雲港發展的核心戰略資源，也是推進沿海開發的龍頭引擎。按照「一體兩翼」的總體布局，該市三年投入100多億元，推動港口發展進入了大通道、大碼頭、大物流的新階段。其中主港區30萬噸級深水航道順利開工，連雲港區25萬噸級航道即將建成運行，30萬噸級礦石碼頭建成試投產，第六代集裝箱碼頭、氧化鋁、散化肥泊位年內具備投產條件。

楊省世說，為充分發揮新亞歐大陸橋東方橋頭堡的作用，去年國務院批准在連雲港設立全國第一個區域合作示範區——東中西區域合作示範區。作為示範區建設的先導區和重要功能區，連雲港徐圩新區正在積極推進產業合作基地和合作服務體系建設，啟動實施了60多個平台的研發策劃工作，完成了進口資源加工基地、出口產品生產基地、東中西共建園區、出口加工區、大陸橋合作論壇會館等30個平台的研發報告和策劃方案；開工建設了商務核心區、國際物流服務中心等功能平台，累計完成建築面積30萬平方米，重大科研成果轉化基地一期工程建成投用。

日前，江蘇省政府常務會議又審議通過了《貫徹落實〈國家東中西區域合作示範區建設總體方案〉的實施意見》，將明確一系列政策支持，推動示範區加快建設。

楊省世表示，連雲港具有江蘇沿海開發、長三角一體化、國家東中西區域合作示範區建設和全國創新型城市試點四大國家戰略的疊加優勢，未來將切實擔負起國家和江蘇省委、省政府賦予的重要使命，加快昂起沿海開發的龍頭，更好地服務和帶動區域協調發展。

## 港澳個體戶免註冊入橫琴

【本報記者方俊明、陳曉君珠海二十四日電】內地首個商事登記政府規章《珠海經濟特區橫琴新區商事登記管理辦法》（簡稱《辦法》）今天頒布實施，通過借鑒港澳商事登記的成熟經驗，致力打造與港澳相融相通的營商環境，有利於港澳服務業通過橫琴平台進入內地發展。《辦法》通過制度創新降低市場門檻，如個體工商戶可不用工商註冊，辦理相關稅務登記等手續即可營業，為港澳中小業者進入橫琴提供便利。

橫琴管委會主任牛敬表示，《辦法》的實施是橫琴新區深化改革開放、先行先試的一次積極探索，標誌著橫琴在打造國際化、法制化營商環境方面邁進了堅實有力的一大步，也希望通過這一商事登記改革試點這一突破口，推動橫琴加快構建起與國際接軌的新型社會管理體制和公共服務體系。

作為廣東省工商局的直屬局、正處級建置的橫琴新區工商行政管理局將於28日掛牌成立，屆時橫琴統一商事登記改革試點工作將正式啟動。牛敬稱，來橫琴落地的企業，除法律、法規或國務院另有規定之外，絕大多數申請註冊企業的，均可實現即來即辦、當天註冊成功。

牛敬說，此次在內地率先頒布《辦法》，出台內地首創的商事登記制度，體現了橫琴新區作為國家改革試驗田、粵港澳緊密合作示範區的示範作用和創新價值。《辦法》特別借鑒了港澳商事登記的成熟經驗，通過簡化登記手續，專注於提供優質公共服務。如橫琴將不再實行內地通常的年度檢驗照制度，而代之以商事主體年度報告制度。

### 推進粵港澳貿易自由化

他指出，橫琴通過營造與港澳相融相通的營商環境，有利於港澳服務業通過橫琴平台進入內地發展，對於正在積極推進粵港澳服務貿易自由化也有積極的意義。特別是通過營造相似的規範和程序，將為港澳中小企業和業者在橫琴發展壯大提供熟悉的環境和氛圍，從而促進澳門產業適度多元發展和港澳長期繁榮穩定。

## 粵啟動新通關模式申報查驗放行合一

【本報記者袁秀賢廣州二十四日電】關檢合作「三個一」通關模式試點啟動儀式今天在南沙舉行。國家質量監督檢驗檢疫總局局長支樹平表示，此次關檢雙方實施「三個一」通關模式改革試點，必將進一步提高通關效率、降低通關成本，更加有力地促進廣東全省發展。廣東省省長朱小丹表示，通關模式爭取年內在內外推廣試點。

「三個一」（「一次申報，一次查驗，一次放行」）通關模式試點，是廣州海關和廣東出入境檢驗局推進關檢信息共享，執法互助，簡化程序，陽光通關的實際行動。

廣東省省長朱小丹表示，試點啟動「三個一」通關改革，是口岸大關通關模式改革取得的重大突破，對於促進廣東進一步優化營商投資環境、加快外經貿轉型升級具有重要意義。希望駐粵海關和檢驗檢疫部門進一步完善緊密合作機制，務實高效推進各項工作，爭取年內在全省推廣試點，加快形成協同執法、聯合查驗、簡化流程、信息共享、高效便捷的大通關新格局。

關檢合作「三個一」通關新模式是廣州海關、廣東出入境檢驗檢疫局在現行法律和體制不變的前提下，通過機制創新和流程再造實現的，將大幅度簡化通關手續，提高通關效率。

## 珠三角18重大項目提速

# 廣深高鐵年內貫通福田

【本報記者方俊明廣州二十四日電】廣東省政府昨日發布「調整2012年工作進度安排的18個重大項目」通知，通知顯示，廣深高鐵力爭今年貫通深圳北站至福田段，建成「中國目前最大的地下鐵路客運車站」福田站，進一步拉近高鐵與香港距離。同時，珠三角軌交網7條線路項目建設將全面提速，廣州南站至拱北「珠海站」爭取今年年底全線開通運營。

今年廣東省政府調整實施《珠三角規劃綱要》「四年大發展」部分重大項目2012年安排，普遍要求加快建設進度，被視為是貫徹國務院昨日提出「穩中求進」的工作總基調。有專家預計，省政府將重啓「綠色通道」加快部分重點項目審批速度，加大規模投資，以擺脫現時出口受阻、內需乏力的經濟低迷狀態，確保經濟平穩較快增長。

在加快推進的18個重大項目中，逾7成半為交通基建項目，其中，廣深高鐵路提出推進深圳北站

至福田段建設，力爭今年內全面貫通廣東段，建成福田站。該站由4個站台和8條鐵路線組成，是中國首個且目前規模最大的地下鐵路客運車站，也是連結香港與廣州兩大經濟中心的大型交通樞紐，目前其主體工程已基本完成。

貴州至廣州鐵路、南寧至廣州鐵路將加快項目土建工程建設。廈門至深圳鐵路今年內開始鋪軌，其惠深段去年因徵地及資金等問題一度停工，到去年底才復工，估計最快明年底才全線貫通。而西部沿海鐵路，爭取鐵道部今年內將項目可行性研究報告報送國家發展改革委審批。

### 珠三角城軌7線全面開建

珠三角城軌交通網7大線路建設也全面加速。其中，廣珠城軌珠海段4站點（前山、唐家灣、明珠、拱北珠海站）於10月底可完成施工，爭取今年年底廣州南站至珠海站實現全線開通運營。

東莞至惠州、佛山至肇慶項目加快開展路基等土建施工。廣深深項目（廣州琶洲—東莞洪梅—深圳松崗—深圳機場段），其中洪梅至深圳機場段繼續開展路基等土建施工，推進廣州東至新塘段、新塘至洪梅段項目前期工作，爭取今年鐵道部批覆新塘至洪梅段初步設計。

同時，廣佛線爭取今年西朗至滘滘段土建工程完成50%。廣佛環線（佛山西站至廣州南站段）、佛山—東莞項目（廣州南站至東莞段）同時推進項目前期工作，爭取今年年底批覆項目可行性研究報告。

此外，廣州地鐵網建設將全面擴展。相比今年初市發改委公布僅有七號線一期工程今年開工，今次省政府要求開建項目大幅增至5條線路，包括七號線、八號線北延段、十四號線首期、二十一號線及知識城線（原十四號線支線）等，年內新開通里程達258.9公里。