

房地产市场降价换量可能一去不返 年末地王频现 开发商回归一二线城市



经济观察

本报记者 李松涛

对房地产业来说,这个冬天似乎有了暖冬的迹象。临近年底,各地土地市场突然火热起来。

从11月底开始,多个城市的土地出让价格频频走高。20亿元、27.7亿元、48.6亿元、56.2亿元,这样的土地拍卖价格,不断出现在北京、上海、深圳、南京等城市。其中,南京滨江G50地块以56.2亿元的总价创下目前的全国总价地王。

“各大开发商都开始了大规模的圈地运动,地价及溢价率均有所上升,这说明目前主流开发商对市场见底的判断已经基本一致,地价对房价的影响将再次出现。”中原地产市场研究部总监张大伟说。

不仅如此,全国多个城市的楼市交易量也开始再次走高。根据伟业我爱我家市场研究院的统计,在北京,12月10日,全市二手住宅网签总量为4509套,与11月同期的网签量相比上涨了9.3%。而成交均价则达到24500元/平方米,与11月份房价相比上涨了2.9%,创下年内新高。

这是与往年不同的市场反应。多位业内专家表示,最近楼市、土地市场的变化表明,房地产市场降价换量的状况已经成为历史。

开发商回归一二线城市

一连串的土地出让最近密集出现。

11月27日,北京市公布出让朝阳区农展馆北路一宗住宅混合公建用地。该宗土地规划建筑面积不足6万平方米,但起拍价高达20亿元,折合楼面价3.38万元/平方米。这一起拍价已经与今年早些时候拍出的“万柳地王”相当。

就在同一天,上海黄浦区一处地块以27.7亿元高价拍出,折合楼面价超过3万元/平方米,成为今年上海土地单价地王。

11月28日,深圳宝安尖岗山一个地块以20亿元的价格成交,成为今年深圳的总价地王。

11月30日,成都拍卖武侯区永丰乡太平村一宗地块,最终该地块以8500元/平方米价格售出,刷新了成都实行土地招拍挂以来成交楼面地价新高。

同一天,南京滨江G50地块卖出56.2亿元的高价,成为今年全国总价地王。广州荔湾区珠江以南地块成交的楼面地价高达14210元/平方米,成为芳村新地王。

12月3日,珠海市唐家湾情侣北路(南段)地块最终以17.37亿元售出,折合楼面地价为楼面地价的6000元/平方米,使得该地块成为珠海年度单价和总价地王。

开发商争抢拿地,各地政府也在近期突然加大了土地的供应量。

11月23日,杭州市国土资源局一次性挂牌7宗土地,总出让面积7.28万平方米。

11月24日,大连市国土资源和房屋局推出5宗地,总用地面积达55.5万平方米。

11月26日,武汉市国土资源和规划局发布公告,决定于12月出让48宗地块。

11月30日,成都国土部门公布出让多处地块,面积高达1097亩。

据中原地产研究中心监测的13个重点城市的数据显示,11月份的经营性用地供应面积较10月同期上升约219%,除深圳环比下降外,其余城市均呈现不同程度的上升。

从房地产企业拿地情况来看,今年下半年的拿地积极性明显增强。

根据中原地产研究中心对11家标杆房地产企业的监测,这些标杆企业下半年拿地总额达到了882亿元,而上半年仅为304亿元。下半年拿地金额占销售比达到了29.1%。

从标杆房企拿地数量来看,一线城市占比20%,二线发达城市占比20%,三线发展中城市占比42%,三四线城市占比18%。

“从今年的拿地情况看,三四线城市未来存在一定的调整风险,标杆房企采取了回归一二线城市的策略。”张大伟告诉记者,而在前两年,标杆房企都在三四线

城市跑马圈地,今年却出现了回归。

标杆房企拿地策略的变换不仅表现在张大伟的统计监测上,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也注意到了这个变化。

就在最近,胡景晖在与多位业内知名房地产企业老总交流时了解到,这些大的房地产企业前两年相继在三四线城市扩张时,预期会有大发展,但现在他们发现,这些三四线城市的经济发展和人口聚集程度还支撑不了相继而起的房地产项目。

“在这些三四线城市,前几年跑来开发的大房地产企业建设的项目卖得很吃力,有些干脆就卖不掉。”胡景晖说,这些知名房地产企业现在发现之前对三四线城市的判断过于乐观,在一二线城市,虽然竞争很激烈,但项目至少能卖出去,所以今年他们又重新回归一二线城市圈地。

距离年底还有半个月,不知道还会有哪些城市刷新土地成交价格记录。

房企呈现明显的两极分化

仔细分析数据会发现,那些在年底争抢拿地的房地产企业,大多都是今年销售状况不错的企业。

在今年10月,就已经有保利地产、中海地产、绿城集团、世茂房地产、招商地产、越秀地产、融创中国、中骏置业、华润置地、禹州地产及远洋地产等11家房地产企业完成了全年的销售目标,而销售目标的完成让这些企业手中资金充裕,这些钱用来干什么呢?当然是拿地。

此外,今年4月份开始,全国房地产市场交易量大幅提升,刺激了房地产企业对整体市场形势的判断。8月底开始,全国主要城市的土地市场明显复苏。

“房地产企业的两极分化越来越明显。”中国房地产业协会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强告诉记者,年末在多个城市争抢土地的是部分大品牌的房地产企业,但上万家中小房地产企业都没有能力参与土地市场的追逐。

陈国强表示,保利、万科、恒大、中海等房地产企业今年拿地的投入相当可观,都在300亿元以上,但这些企业之所以能够这么大手笔,是因为他们的销售状

况很好。在整体市场调控的背景下,这些大品牌的房地产企业把握住了机会,也正是调控让房地产企业优胜劣汰越来越明显。

从房地产已经公布第三季度季报来看,情况的确如此。房企呈现明显的两极分化,万科招商等企业整体上涨,小部分中小房企依然亏损。有些房地产企业还在卖地求生。

在土地市场的另一端,地方政府的推地节奏加快也造成了今年下半年、尤其是年末的抢地高潮出现。

今年上半年,受宏观调控影响,全国各地土地供应大幅减少,多个城市出现无地可拿的境地。8月份,国务院组织了对房地产市场的检查组,在对多地进行了调研之后提出希望能有持续的土地供应,以防止楼市的供应出现问题。

在此之后,各地方政府开始加大推地节奏。

“今年9月份之前全国土地市场非常清淡,地方收入大为减少,地方政府也有动力去推地,加上国务院检查组的要求,中央和地方形成了统一意见,所以在9月份之后,全国土地市场的供应量开始大幅增加。”胡景晖说。

今年11月份,全国财政收入7871亿元,比去年同期增加1414亿元,增长21.9%。营业税1143亿元,同比增加254亿元,增长28.6%。其中,房地产业营业税同比增加123亿元,增长58.7%,对地方政府来说,房地产依然是增收的重要来源。

在胡景晖看来,政府换届的第一年,固定资产投资往往都会大幅增加,这个经验让房地产企业对未来信心十足,于是在年末争着拿地。

正是这几方面的因素导致了今年年末多个城市地王频现。

不过,相比2010年的地王,今年的地王还算是“温和”。

“2010年的时候,地王密集出现,而且地价超过了所在区域的房价,出现了面粉贵过面包的情况。而今年的地王,虽然价格高,但并没有高于所在区域的平均房价。”胡景晖说,这些地王的出现会干扰大家对整体市场的预期,但并不意味着市场整体要大幅涨价。

调控将何去何从

在陈国强看来,今年市场的整体表现达到了预期目标,市场在走稳,房地产开发投资已经止跌,全年的销量也很可观,

很有可能会略高于去年。但部分城市出现了供应量下降的状况,明年这些城市房价上涨的压力将会增大,这需要高度关注。

“但北京、上海这些城市的库存量还是很可观的,并不具备房价大幅上涨的基础。”陈国强说。

以北京为例,12月10日,新增楼盘相比11月只少了3个。

中原地产研究中心统计数据显示,11月全月,全国主要的54个城市,新建住宅签约均出现了明显上涨,合计签约套数达到了293863套,超过了之前成交量最多的7月份的6%。11月,大多数城市都出现了楼市交易量的最高点。

“房地产业都在加速推盘,整体市场的供应量是充足的。”胡景晖说。

不过,从购房的人群来看,今年10月之后出现了变化。

“之前首次置业的人占整体市场的7成,改善性置业的人不到3成,但10月份之后首次置业人数明显下降,有些地方两个主要购房人群所占的比例出现反转。”胡景晖说。

在胡景晖看来,那些改善性置业的人在观察了一年多楼市变化之后发现,之前降下来的楼盘在今年4月份之后又慢慢地出现了上涨,认为未来再次下降的可能性不大,于是在年末开始出手。

最近一个多月的交易量持续走高让胡景晖有些担心,这个势头会不会造成明年年初整体楼市的高开高走?如果明年出现高开高走,房地产的宏观调控将会怎样?

在多位业内人士看来,房地产市场的调控要避免大起大落,做到尽量平稳,而这就需要增加有效供应。

“除了要对供应进行密切关注外,还需要在调控政策上进行细化地调整。”胡景晖认为,对改善性需求目前没有明确的政策,这部分需求是平稳楼市的重要力量。

此外还有让众多购房者纠结的不满5年上市交易的住宅税收政策,这部分住宅交易需要缴纳5.5%的营业税,而这笔钱基本都转移到了购房人身上。

“政策上认定5年是判断炒房的标准,但这个标准的确定太粗糙了,直接导致这部分住宅价格的上升。”胡景晖说,在香港、澳门、台湾等地,对炒房的判断往往是半年到1年,如果购房半年出售,就征收一个高额的税;1年就出售,税金减少,但如果持有房产超过两年就不会再认定是炒房,也就没有了额外的税收。

本报北京12月17日电

中央经济工作会议为何强调结构性减税



经济时评·税眼看中国

李 宁

中央经济工作会议提出,要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,充分发挥逆周期调节和推动结构调整的作用。实施积极的财政政策,要结合财税改革完善结构性减税政策。各级政府要厉行节约,严格控制一般性支出,把钱用在刀刃上。(新京报12月17日)

中央经济工作会议提出结合财税改革完善结构性减税政策,可以说体现了以财税改革充当积极财政政策主要内容的调控意图,调控方向则是进一步进行结构性减税。具体到当前已经进行的改革,就是力推“营业税改征增值税”改革。那么,新一届中央领导集体为何如此重视财税改革,将财税改革重要性提到如此高度,并且明确改革内容呢?

第一,推动新一轮财税改革是成本

最低、风险最小、共识最大、条件最成熟、成效最令人期待的关键性改革。目前,社会上对推进财税体制改革呼声很高,对于推进这项改革对经济转型的推动作用的认识也很大,因此推进改革阻力较小。

第二,新一届中央领导向社会透露了继续推进改革的重要施政信号,以财税体制改革为抓手有助于带动其他改革。因为财税体制改革的重要内容之一,就是“预算民主”和“税法法定”两项内容。所谓预算民主和税法法定,就是政府一年要收多少钱、花多少钱都要需要通过预算编制接受人民(或者人民代表大会选举的代表)实质性的审定和批准。而税收收入是预算制度的重要内容,政府征税必须受到法律和人民的监督和制约,政府每开征一个税种都需要人民的同意方可进行。这可以看出,财税体制改革绝不是简单的宏观调控政策选择的问题,而是实实在在的政治法治改革问题。

第三,财税体制改革还关系到中央和地方财权事权的划分,是收入分配制

度改革的重要组成部分。比如税收实施减税改革,那么企业就会多拿收入,可以给工人多发工资,提高工人的劳动所得,收入分配在财税体制作用下进行了再分配。另外,“营改增”之后,作为地方专享税种的营业税并入中央地方共享税,需要对地方收入和事权进行重新界定和划分。

最后,体现新一届中央领导集体发展经济的务实之举。党的十八大指出,推进经济结构战略性调整是转变经济发展方式的主攻方向,要牢牢把发展实体经济这一坚实基础,实行更加有利于实体经济发展的政策措施。经济结构战略性调整的重要方面是发展第三产业,特别是能吸纳更多就业的现代服务业。而营业税改征增值税以及降低企业整体税负,是支持现代服务业的具体政策举措,也是支持实体经济的重要举措。因此,新一届中央领导集体首次经济工作会议将结构性减税作为积极财政政策主要内容,向市场透露出进一步结构性转型的经济发展实体经济的积极信号,也是改革的务实之举。

北京出台月嫂行业规范

一纸文件能否纠正月嫂市场乱象

实习生 宁 迪

在北京,有经验的月嫂的月工资已经从2008年的6000多元上涨到2012年的以万元起步。而客户住往感觉花了大价钱,却得不到满意服务。日前,北京家政服务协会公布了母婴护理师(俗称月嫂)岗位规范,把月嫂分为初、中、高三个等级,还公布了相应的参考价格。

我国首家制订月嫂岗位规范的行业协会——北京家政服务协会会长李大经表示,此举旨在引导和规范当前北京市月嫂岗位的服务质量。

月嫂岗位规范不具强制性

去年8月,北京的张先生在某家政公司以月薪7000多元的条件预定了一名月嫂,待到今年2月张太太生产,月嫂上岗后才发现,这名月嫂甚至连微波炉都不会用,更别提照顾婴儿了。张先生要求更换月嫂,但这家家政公司表示该级别的月嫂都已上岗工作,无法调配。张女士的境遇并非个例。

“当前市场上月嫂等种类繁多,金牌、钻石、特级等各种称号影响了雇主的选

择”,李大经说,依照国家标准对月嫂岗位级别进行划分,可以促使每家公司在制定等级标准时有一个参考。此次发布的规范以《家政服务员国家职业标准》和北京市地方标准为依据,将月嫂岗位划分为初、中、高三个等级。

规范明确提出不同等级月嫂的门槛以及所应达到的技能要求,包括申报条件、岗位能力特征、基本文化要求、培训要求等;对初级、中级、高级的技能要求依次递进,高级别涵盖低级别的要求。以为产妇煲鸡汤为例,初级月嫂要求会煲五种以上汤品,中级要求七种以上,高级则要求十种以上。

北京各岗位的月嫂按级别不同,将月嫂的月工资参考价格定为,初级高价位5241元,中级高价位7195元,高级高价位9909元。

据北京家政服务协会介绍,此参考价格是今年调查50所家政公司中的10300名月嫂的收入情况后确定的,该价格是剔除家政公司20%的中介费用后,月嫂到手的工资价,实际的市场价格要高20%左右。

本次发布的规范是对月嫂岗位继续培

训和考核认证的标准,是一项自律性的规范,不具强制性。但李大经认为规范公布后,家政公司可依照标准考核月嫂,让月嫂对自身技能进行衡量,同时作为雇主雇佣月嫂时的参照标准。

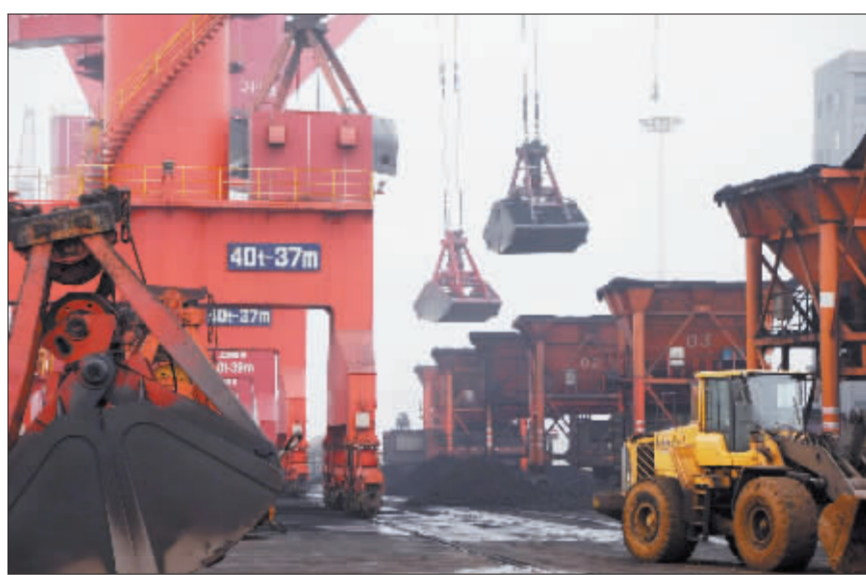
月嫂价格谁说了算

在威尼家(北京)教育咨询有限公司执行经理刘欣看来,各家机构过去都是按照自己的规章制度经营的,此次岗位规范的出台可以促进机构完善整改,也更加明确了月嫂的职责。

然而,一些雇主认为,不具强制性的规范难以从根本上解决市场乱象。

今年年初广州市家协制订了家政人员的参考价,其中月嫂月工资参考价格分为三档,分别为2914元、5070元、7500元。但当地市民反映,如今月工资低于5000元,根本无法请到月嫂。不少市民呼吁政府出台价格标准,保护消费者权益。

但相关专家指出,《价格法》规定,我国商品和服务的价格形式有两种:企业自主定价和政府制定价格。政府制定价格有严格的适用范围和程序限制,只适用于



12月16日,江苏连云港港口大型机械将进口电煤从运输轮上卸下。连日来,针对近期寒潮来袭,周边地区电煤和取暖用煤供应紧张的状况,连云港港口调度部门开通电煤运输绿色通道,保障电煤供应。新华社发(王 春摄)

的简单培训,根本适应不了照着母婴的需求。业内人士认为,各培训机构的培训内容不一,颁发的证件颜色不一,名称不同,极易造成混淆。而月嫂所持证件也只是培训认证,不是资格认证。没有统一标准,只要能上岗务工,许多月嫂都会选择价格最便宜的培训方式,没有考虑到培训的质量。

“相比家政公司各自开展的培训项目,国家的技能鉴定资格证更专业、更具含金量。”从事母婴护理工作八年之久的江阿姨曾考取了国家人力资源和社会保障部技能鉴定中心颁发的高级育婴师资格证书,但却迟迟未见到国家有关部门组织母婴护理师的考试。

据了解,在已发布的家政服务员国家职业标准中已经对产妇护理、婴幼儿护理和老人护理等工作进行了职业等级划分和鉴定要求,但母婴护理师尚未像育婴师一样有单独的国家职业标准和等级划分。

在业内人士看来,目前月嫂市场乱象成因复杂,既有就业政策方面的问题,也有用工市场的问题。首先,月嫂属弹性就业,没有社会保障,过度限价会影响她们就业的积极性。其次,高水准月嫂的紧缺使得家政公司在招工时常以价格的优劣作为竞争手段。

刘欣认为,月嫂岗位规范的出台是月嫂市场走入良性轨道的第一步。但在规范市场秩序上尚需各方合力。政府要加强监管,家政机构要加强管理,雇主理性消费,而月嫂也要努力提高自身能力。作为月嫂公司,应先把价格控制在合理范围内,并为客户提供优质服务。

北京三家医院试点医药分开两周 患者明显感觉药便宜了

本报记者 李新玲

门诊医保患者次均医疗费用、药占比、次均药费出现“三下降”趋势,其中平均药占比从55.69%下降到42.21%,下降了13.48%,同时,患者对专家门诊需求总量降幅达10%~32%,这是北京第三批医药分开试点医院在运行两周后,发生的变化。

继今年7月1日北京友谊医院、9月1日北京朝阳医院试行医药分开试点,12月1日,北京市天坛医院、同仁医院和积水潭医院第三批启动了医药分开试点。

医药分开政策切断了医院收入和药品销售之间的利益关系,患者明显感觉“药便宜了”。一位到同仁医院就诊的患者,拿着交费单,比较了药品价格:“甘精(胰岛素注射液)原来是258元,现在是220多元,这一下子相差了30多元。”

在取消药品加价的同时,三家医院加强管理遏制大处方、大检查和耗材等过度医疗现象,让医生做到“合理施治”,让患者感觉到“浪费少了”、“省钱了”、“更放心了”。

天坛医院充分利用信息化系统,增加了医生用药提醒和限制功能;采取医生和药师双盲处方点评制度,提高了处方审核水平;对临床异常用药量进行监控,对异常用药量发出告知书,提醒药师如果持续出现该药品异常使用情况,将约谈厂家,甚至停止药品使用,同时约谈医生,严格控制因灰色利益导致的医生不合理用药。对耗材使用量大的科室进行目录管理,制定指南,规范临床路径。

同仁医院提出“药师走、转、改”,即“走临床、转观念、改模式”,进一步发挥药师在安全合理用药等方面的重要作用,探索药学发展新路。在加强处方点评的基础上充分利用手机功能推出《同仁医院安全用药辞典》,供临床医生查询使用。对高值耗材使用的重要科室制定严格的适应症管理体系,例如,对眼科高端人工晶体执行科主任审核制度。

积水潭医院推出高年资主管以上药师审核处方,严把用药关,为患者提供高质量的药学服务;加强高值耗材的引进管理,对使用高值耗材的病例进行点评。

在三家医院试行医药分开第一周后,北京市医院管理局有关监测数据显示:三家试点医院与前两批试点医院相比,医疗费用下降趋势相同,但下降幅度更大。

据北京市医院管理局对患者流向及重点学科(同仁眼科、耳鼻咽喉科;天坛神经内科、分类水障科、烧伤科)和非重点学科的对比监测,3家试点医院均呈现了普通门诊增多、专家门诊减少、非重点学科专家门诊影响突出的特点。普通门诊中以医保患者增加为主,平均增幅为30%。同时由于3家医院均增加了重点学科的普通号源,以往重点学科挂号难现象得到了有效缓解,患者明显感到重点学科的号好挂了。

与非重点学科相比,患者对重点学科专家门诊的需求依然较为旺盛。3家医院专家门诊下降情况表明:患者选择专家门诊日益趋于理性,一部分常见病患者的,特别是部分医保患者合理分流到了普通门诊就诊,起到了缓解看专家难的作用。

联合国环境规划署新设“传媒与环保卓越领导奖”

本报讯(记者郝帅)近日,联合国环境规划署在北京举行了“传媒与环保卓越领导奖”颁奖典礼,新华社社长李从军成为这一新设奖项的首位得主。

联合国副秘书长兼联合国环境规划署执行主任施泰纳为李从军颁奖时说,李从军社长一直关注环保事业,特别是对联合国环境规划署在全球开展的环保行动给予了积极贡献。

“获得这一奖项不仅是对我个人和新华社的鼓励,也是对中国新闻媒体为关注环境、发展绿色经济、推动全球可持续发展所做出努力的肯定。”李从军对记者说。

近年来,新华社与包括联合国总部在内的18家联合国所属机构进行广泛合作,在全球范围开展以关注环境、疾病、儿童、贫困等为主题的公益活动,为联合国的各项公益活动做出了贡献。

参加颁奖典礼的环境保护部副部长李干杰表示,联合国环境规划署与中国环境保护部、新华社等多个部门的合作,不仅帮助中国提高了自身环境保护能力,也使中国融入了共同解决全球环境问题的大家庭,他希望媒体作为环保理念的播种机,进一步提高人们的环保意识,使公众成为环境保护的推动力量。