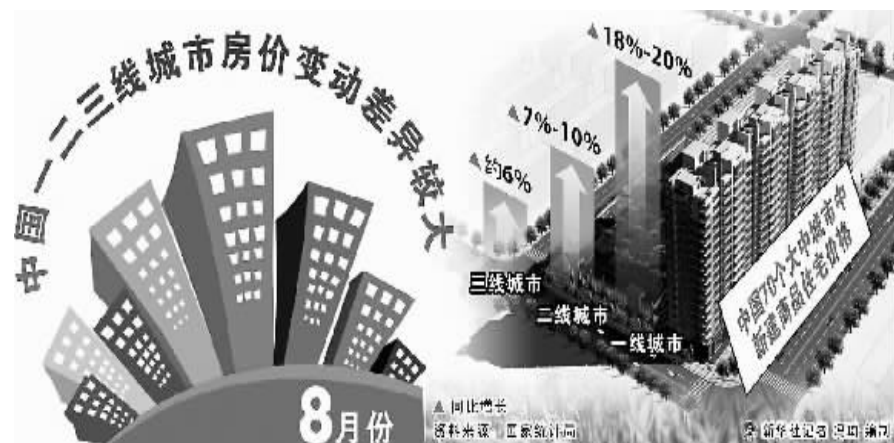


# 热点区域“地王”频现 二线城市持续低迷 楼市目前呈现“冰火两重天”

本报记者 周小苑



随着“金九银十”传统销售旺季的到来，今年以来持续升温的房地产市场依然热度不减，尤其是北上广深等一线城市“地王”频出，“日光盘”现象更是屡见不鲜。然而，一方面热点城市房价居高不下；另一方面却是部分三四线城市“空城”现象越来越多，部分二线城市房价持续走低，全国楼市呈现出显著“冷热不均”的态势。对此，专家认为，当前楼市已显现出需求不均衡、供应不均衡、库存不均衡、价格涨幅不均衡等特征，下半年楼市预计仍将维持目前整体微涨的趋势，但一线城市和二线城市房价的两极分化将会加剧。

## 上半年楼市加快两极分化

国家统计局数据显示，8月份70个大中城市中房价同比下降的城市仅1个，上涨的城市有69个，最高涨幅为19.3%，最低下降为2.3%。涨幅较高的城市主要集中在一线城市和个别二线城市。从新建商品房来看，与上月相比，70个大中城市中，环比价格下降、持平的城市分别为两个，而上涨城市达到66个。

中国房地产学会副会长陈国强在分析上半年全国房地产市场的状况时表示，这是一个重要的分化和背离的表现，表现在不同的城市和不同的区域之间。从商品房成交均价来看，全国已经出现了百分之十一点的增幅，但是在这个当中，以北上广深为代表的这些重点城市，中心城市，尤其是北上广深，前7个月房价的同比涨幅在16%以上，但是另一方面，以温州等城市为代表的三四线城市，他们有的已经出现价格的持续低迷，

成交量的低迷，价格低迷，温州少数楼盘甚至出现价格腰斩，不少三四线城市陷于市场的低迷状态。

中原地产市场研究部总监张大伟分析认为，中国楼市已经出现了事实上的冰火两重天：一二线城市量价爆发式上涨，而三四线城市则出现了库存积压，卖地难。一二线城市在年底前依然可能会有收紧政策的可能性，但很难抑制市场继续上行。而三四线包括温州等城市，虽然会扶持楼市，但因为需求不多，又库存积压，很难拉动经济。

## 经济发展不平衡是主因

对于一线城市“地王”频现的原因，国土资源部副部长胡存智认为，大部分“地王”地块都是区位优势比较好的优质稀缺地块，还有地块多与商业用途有关、竞买者特殊等原因，成为“地王”有一定偶然性。胡存智指出，还有其他一些原因不容忽视：一是房价连续上涨，量价齐升，房企回笼资金较快，拉动了房企对土地的需求；二是一些大型房企自身实力比较雄厚，出手抢高价地，加大了对优质地块的争夺力度；三是一些地方政府默许甚至助推推出高价地，影响市场预期，抬升房价地价；四是一些地方在债务压力下，集中推出优质地块，忽视了国土资源部有关均衡供地的要求。

相比于一线城市房价的节节攀升，部分三四线城市房价却分化明显。对此，上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，这种结构性差异形成的本质原因在于市场供需的不平衡，深层次原因则与地方经济发展不平衡有很大关联。例如，从供给角度看，一二线城市土地资源匮乏，拿地成本较高，这也制约了城市商品房的供应；而三四线城市土地相对丰富，同时地方政府在财政收入来源较少情况下，往往在土地出让上较为“大方”，从而刺激了楼盘的供应量。

## “组合拳”稳定土地供应

面对当前一线城市土地价格高涨，“面粉比面包贵”的现象，国土资源部明确提出，要打好政策措施“组合拳”，在稳定土地供应的同时，平抑地价信号，供求紧张的城市务必做到年内不再出“地王”，防止干扰市场预期。

胡存智表示，在防范地价异常波动的同时，要继续增加住宅用地供应，在第四季度加快供地进度。必要时压缩其他用途土地的供应规模，优先保障住宅用地的供应。特别是北上广深等一线城市要调增并公布住房用地供应计划，向社会释放土地供应增加的积极信号，以过去5年实际供地平均量为标准，持续增加住宅用地供应，保证一定的增幅。

“两极化的表现充分地说明了在当前特定的市场环境下，我们应该正视市场背后力量所起的作用。”陈国强认为，在市场力量和行政力量的博弈当中，尽管调控在一时一地可以发挥作用，但是对市场真正产生持续基础性作用的还是市场本身供求关系的演变。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，从调控的方式上讲，最好是用经济手段、市场手段、房地产手段，少用行政干预手段，所以未来限购总体方向慢慢会淡化。而其他措施，比如类似房产税、土地供应、制度问题等长效机制将会逐渐建立，这样就有个交替的过程。



## 资讯快递

### 沃尔沃合资公司落户大庆

本报哈尔滨电（记者袁泉）世界著名汽车品牌沃尔沃汽车在华合资公司“大庆沃尔沃汽车制造有限公司”日前在哈尔滨举行了成立仪式，这也标志着沃尔沃中国本土化发展战略正式全面启动。

这次经国家正式批准成立的“大庆沃尔沃汽车制造有限公司”，涵盖了沃尔沃汽车在中国的国产化工业布局，包括在大庆建立整车制造基地、张家口建立发动机制造基地和在上海建立中国研发基地。位于大庆高新区的沃尔沃大庆整车制造基地，一期规划产能8万辆。项目全部达产后，大庆将形成一个销售收入超千亿元的汽车产业，成为我国最大规模豪华汽车生产基地之一。

### 快递业持续高速发展 最高日业务量突破3000万件

本报北京电（吕玥、左娅）笔者在近日召开的中国快递协会换届大会上获悉，我国快递业务量增速已连续30个月超过50%，最高日业务量突破3000万件，进入了世界前两位。根据《快递服务》标准，中国快递协会3年内对全国18家网络型快递企业共41600个网点中的17250个进行了抽查，平均达标率73.86%。上海、广东、河北三省开始试点快递企业等级评定，等级评定工作将于年底在全国推开。

### 文登：保电迎接“黄金周”



9月27日，国网山东省文登市供电公司组织彩虹服务队深入到温泉度假区和游乐场等重点旅游场所排查用电隐患，检修供电设备，确保“十一”旅游黄金周用电安全。 陈宏青 李子建摄影报道

### 央行国庆期间升级支付系统

据新华社北京9月26日电（记者王宇、王培伟）中国人民银行26日发布公告称，将于国庆节假期期间对目前运行的大额实时支付系统、小额批量支付系统和网上支付跨行清算系统进行升级，届时，小额批量支付系统和网上支付跨行清算系统将暂停运行。

公告称，小额批量支付系统自2013年9月30日16:00至10月6日8:30停运，计划10月6日8:30开始试运行、10月8日8:30正式运行；网上支付跨行清算系统自2013年9月30日16:00至10月7日16:00停运，计划10月7日16:00开始试运行、10月8日8:30正式运行。

### 工行巴西子行正式对外营业

据新华社圣保罗9月26日电（记者王帆）中国工商银行巴西有限公司（下称工银巴西）26日在圣保罗宣布正式对外营业。

工银巴西总经理桂才表示，中国工商银行十分重视巴西市场的战略意义和增长潜力，在未来将与当地商业银行和投资银行建立密切联系，深入探讨未来在银团贷款、商品融资、结构化融资、基础设施融资等领域开展合作项目的可能性。工银巴西在当地将紧扣贸易金融链条，服务好“走出去”企业和当地能源、基础设施等战略性项目，确立“走出去”业务和“资源银行”业务的领先地位，成为中国工商银行南美战略的桥头堡。

## 资讯快递

业约100多家，规模生产种苗企业近10家，初步形成了玉林、南宁、桂林等多个产业集聚区。2012年，全区石斛产业产值超过亿元。

尽管石斛产业发展形势喜人，但是莫昭展教授仍然提醒道：从当前石斛产业发展来看，广西石斛种植要形成产业链条，还需要在种苗供应和种植技术等两个方面进一步加强。

种苗供应方面，首先，广西目前在石斛种植和销售中还没有领军的企业出现。石斛种苗的培育产量低，广西提供组培育苗的单位有8家左右，育种规模不足，对产业的带动作用就弱。其次，目前石斛的销售渠道比较单一，没有形成全国性的交易市场。市场的不成熟，造成销售信息透明度不足，容易导致农民种植信心不足，也不利于金融机构融资支持。

在技术方面，目前，广西国有六万林场、广西农科院等研究单位和机构都在野生石斛规模化育苗和人工种植技术方面展开攻关。但属于各师各法，育苗技术线路各不相同，细胞培养和种子播种等技术均各有优势。在技术路线发展方向上，需要形成共识，共同推动适宜广大石斛家庭种植户使用的普及技术。

广西国有六万林场有关负责人表示，将加强技术攻关，与兄弟单位携手努力，共同为推动铁皮石斛加快发展、带动当地农民走上致富路贡献力量。

## 烟台举办国际果蔬食品展



9月26日，第十四届国际果蔬食品博览会在山东烟台国际博览中心开幕。本届博览会的主题为“绿色、健康、未来”，内容包括展览展示、论坛研讨、经贸洽谈等，吸引了来自国内外的500余家企业参展，展位达到1000个。

图为参观者在博览会上观赏展品。

初 阳摄（新华社发）

# 广西农民种铁皮石斛拓宽致富路

庞革新 黎礼能

## 石斛种植很适合“家庭农场”

石斛，不是一般的“草”，而是被列为“中华九大仙草”之首的名贵中药材——铁皮石斛，具有独特的保健和药用功效，目前市场需求量非常大，每公斤鲜品收购价2000多元，干品在2万元以上。

广西国有六万林场林业科学研究所的专家给我们算了一笔账：种植1亩铁皮石斛的初始投入约15万元，第二年开始，每年大约需要再投入1.5万元。这些投入费用包括：大棚设施约6万元（含棚架、荫网、薄膜、喷淋管、电线、人工等），种植基质约0.8万元，组培苗约7万元（每亩约4500瓶，每瓶约15.5元），肥料与农药约0.15万元，管理人工费约0.75万元，维修及折旧费约0.3万元。按照每亩年产400公斤、每公斤鲜品700元计算，种植1亩铁皮石斛的年收入约为28万元。

专家也表示，更值得推广的是，石斛适合家庭种植，“屋前院后、天井阳台，架起铁床，铺上松树皮，栽上组培苗，撑起遮阳网，石斛家庭种植场就初具规模了。”40元1瓶的种苗，1平米可种上8瓶，两年后1平米石斛产量可达

到2公斤，两年中养护花费约300元。铁皮石斛鲜品的收购价年年攀升，去年收购价每公斤在800元到1200元之间。两年劳作，每平米收益不低于1000元。

以涂美莲为例，她家楼顶上70多平方米的铁皮石斛到后就进入丰收期，仅此一项，年收入超过10万元。如今，涂美莲已不再去外地打工，专心在家种铁皮石斛。她所在的自然村，也已经有10多户农户从事铁皮石斛种植。

目前，广西玉林、南宁、桂林、百色等地，像涂美莲这样的种植户遍地开花，种植铁皮石斛已蔚然成风。以玉林市容县为例，该县把铁皮石斛作为特色高效产业做大做强。今年，全县已种铁皮石斛4260亩，比上年增加1200多亩。

成功的示范，正吸引着越来越多农民的目光。“石斛种植很适合家庭农场式的生产方式，对土地的依赖也相对较少”，广西玉林师范学院生命科学与技术学院院长莫昭展教授表示，铁皮石斛，正成为农民实现增收新的“摇钱树”。

## 种植铁皮石斛有了种苗保障

今年以来，广西多地都加大对石斛种植示范基地的投入，并加强对农民种植技术的培训。



铁皮石斛驯化苗



铁皮石斛组培苗

提起石斛，广西玉林市玉州区仁厚镇荔枝村村的涂美莲有一肚子种植经。以前涂美莲一直在外打工，几年前，在一个亲戚家看到石斛，觉得石斛花好看，花期也长，就在自家楼顶种了3平方米铁皮石斛。后来，她了解到铁皮石斛是一种中草药，具有很高的经济价值。“一收割，三平方就赚了1000多块钱，第二年得了5400多元，后来又扩种，卖了3万多块钱。”涂美莲很是高兴。

不仅是玉林市的涂美莲，在广西百色大山深处的凌云县陇雅村，全村种植铁皮石斛面积200多亩，预计年产值达200多万元，仅此一项人均增收1000多元。

如今，石斛在八桂大地广受农民欢迎，成为致富的新途径。非常熟悉农村工作的广西壮族自治区党委副书记范朝安也对其青睐有加，说“石斛珍贵，功效好，要大力推广种植”。

## 声音

### ● 亟待改革收入分配制度

我国经济增长的巨大潜力需要深化改革才能释放出来，当前我们要通过改革释放增长的潜力，要释放消费需求的巨大潜力，亟待改革收入分配制度，提高中低收入者的购买力。

——国际经济交流中心常务副理事长郑新立表示。

### ● 房产税或成为改革重点

采取综合个人所得税之后，居民的税负会相对增加。以工薪阶层为例，采取综合个人所得税的征收方式之后，个人的稿费收入等内容会计入所得，从而导致税基变大，使用税率级次增加，从而增加税负。所以征收包括遗产税在内的财产税就成为财税改革的重要方向。

——中国社科院学部委员、财经战略专家高培勇认为。

### ● 调结构和房地产联系紧密

就现在的经济结构来讲，恐怕整个经济形势和房地产的联系会更加紧密。在未来两三年时间如果能抓紧机遇、利用房地产发展带来的调整期，下决心调整结构，待两三年以后可以不依靠房地产，而是依赖新的增长点，那时候结构调整才可以说是迈出了成功的第一步。

——国家信息中心经济预测部主任范剑平表示。（钟琳琳辑）