“京七条”稳房价全面升级 改善供给成楼市调控“新药”

本报记者 赵鹏飞

10月23日，北京市住建委等五部门发布《关于加快中低价位自住型改善性商品住房建设意见》，明确加快自住型商品住房建设，通过“限房价、竞地价”的方式，加大房屋供应力度。相关负责人表示，北京市“稳房价”的决心坚定不移，在既定政策的执行上将进行全面升级和强化，同时推出7条具体措施。专家认为，北京市一日之内连续两次出台新规剑指楼市，并且首次在抑制需求的基础上，增加限价供给，真正从供需两端抑制房价，是对建立楼市调控长效机制的有益探索。

限购限贷难挡涨价

分析人士指出，限购限贷政策一直被看成是近几年调控房价的最直接有力手段，在抑制房地产投机性需求方面更是“尚方宝剑”。但从执行情况看，2012年以来，虽然限购限贷政策依然在执行，但市场成效明显不如2011年。

国家统计局数据显示，70个大中城市中，9月份新建商品住宅价格同比上涨的城市有69个，其中北京以高达20.6%的涨幅位居全国各大城市之首。据北京住建委的测算，近几个月，北京房价环比涨幅出现回落，不过，截至目前，北京新建商品住房涨幅还是达到了6%。

“距离年底还有2个月的时间，” 北京市住建委副主任王荣武表示，北京将通过一切手段力促2013年目标的完成。王荣武坦陈，目前来看，在预期和供需矛盾的背景下，后续房价上涨的压力较大，调控也面临很大压力。针对北京连涨的房价，他介绍，北京市委市政府多次召开专题会议，研究部署相关工作。其中，如何完成年初确定的房价调控目标，保证居民的购房需求是一个重要议题。

稳预期严惩骗购行为

针对房地产市场房价上涨预期较为强烈、调控工作面临很大压力的现状，王荣武介绍说，预期和供需矛盾，是影响北京房价上涨的两大主因。除了升级“限购”、“限贷”政策之外，王荣武表示，北京也将通过增加供应，确保居民刚性自住需求，北京未来自住型住房的供应规模将达到市场的40%到50%。

“京七条”提出，为严厉打击骗购行为，加强限购政策社会监督，北京将组建限购监督委员会。其中，对弄虚作假违规骗购的购房人列入黑名单，5年内不准在京买房，对企业协助造假的，冻结全部在京项目的手续办理，涉嫌犯罪的，移送公安机关查处。

对于开发商层面，政府重点实施资金监管和价格导向，截断企业高价买地高价卖房的利益驱动。对于有涨价冲动的项目，北京市住建委将严查变相涨价。对存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、变相涨价等违法违规行为的房地产开发企业，采取禁止其参加土地竞买、不对其发放新开发项目贷款、强化土地增值税征收管理等措施。

“本次政策将加大限购限贷政策实施情况的监督力度，稳定购房群体的整体预期。”链家地产公司市场研究部研究员张旭表示，尤其是对于涨价的新房项目，政府管控进一步升级。对涨价项目较快的项目将会启动全额资金监管，或会对开发商回款能力产生影响，加大资金链压力。对于定价较高项目，则会采用暂缓入市等措施，从供应层面降低开发商的高定价。

供给将实行三元制

北京市住建委表示，北京年底住房供应量将大规模增加，预计房价逐步趋稳。近期推出多块配建自住型商品住房项目用地，年底前将形成2万套左右供应，明年自住型商品住房的供应还将大规模增加，计划推出5万套左右，有效满足居民刚性自住需求。而2012年全年北京新建商品住房成交量为9.4万套。

“未来北京住房供给将建成三元制的模式。”北京住建委相关人士介绍说，保障房占比20%，商品房占比80%，其中自住型商品房占比50%左右，也就是说保障房和自住型商品房以及商品房的比例大概为1:2:2。

“意见的推出，亦标志北京市在探索分层次、分类型的调控新方式，建立调控长效机制上迈出重要的一步。” 国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲表示，目前，全国楼市分化得很厉害，北京作为首都也是人口聚集速度比较快速、价格涨得较快的城市，从实际出发，率先探索非常有必要。

热点聚焦

崇明岛大闸蟹首销香港

100公斤产自上海崇明岛的大闸蟹顺利通过上海出入境检验检疫局的所有检测项目，24日启程空运香港，这是沪产大闸蟹首次进入香港市场。图为出入境检验检疫局的工作人员在抽检即将装箱的大闸蟹。

新华社记者 裴 鑫摄

全国区域通关改革将提速

本报北京10月24日电（记者**宦佳**）海关总署今天举办新闻吹风会透露，11月1日起，全国海关将进行区域通关业务深化改革。此次改革主要针对AA类企业实行新的“属地申报、属地放行”方式，即企业可自主选择向进出口货物的收发货人或其代理人所在地海关申报，并在货物已经运抵监管口岸的前提下，直接在属地海关办理货物放行手续。

海关总署新闻发言人张广志表示，截至2013年10月，根据海关企业分类管理评定记录，全国有资格适用“属地申报、属地放行”的AA类企业共2742家。这次改革将进一步为企业创造手续简便、成本低廉、快速高效的通关便利。此外，从12月1日起，将推行公路转关作业无纸化业务，深圳、黄埔两个口岸将最早启用转关单无纸审核、放行、核销作业。

宁波国际服装节开幕

10月24日第十七届宁波国际服装节在宁波国际会展中心开幕。图为参观者在参观童装企业的展品。 **张培坚**摄（**新华社**发）

制造业PMI初值创新高

新华社上海10月24日电（记者**桑彤**）汇丰银行24日发布的数据显示，10月汇丰中国制造业采购经理人指数（PMI）初值为50.9，高于9月的50.2，达到7个月来最高。

从细分项来看，除就业指数萎缩外，其余指数全面转向扩张。其中，产出指数、新订单指数和新出口订单指数呈现加速扩张迹象。数据显示，10月制造业产出指数初值为51.0，高于9月的50.2，创6个月来新高。

汇丰中国首席经济学家兼经济研究亚太区联席主管屈宏斌表示：“10月汇丰中国制造业采购经理人指数的初值升至7个月高点50.9，分项指标均现温和改善。这表明进入四季度中国经济复苏的势头正在进一步巩固。我们认为温和复苏将在未来得以延续，从而为加快推进结构性改革创造有利条件。”

山区农民有了『家门口银行』

2012年年初，甘肃省安排省农村信用社联合社承担起消除金融服务空白乡镇的任务，建立乡镇便民金融服务站，使偏远山村的农民不出乡镇就可享受金融服务。

右图：10月24日，工作人员在金融点操作“三农自助服务终端”。

下图：榆中农村合作银行甘草支行蔡家沟村便民金融点。

新华社记者 **张 锰**摄

政策保持稳健基调 国际资本流入较多
货币供应年内总体比较充裕

本报记者 罗 兰

中国人民银行最新发布的报告显示，9月末金融机构人民币各项贷款余额70.28万亿元，同比增长14.3%，增速比上季末高0.1个百分点。专家指出，数据表明当前社会信贷需求上升，总体资金需求比较旺盛。而前段时期不时爆出“钱紧”的信息，那么，年内货币供应能否满足市场对资金的需求？

跨境资金流入较多

从前三季度看，市场上货币供应一直比较充裕。据国家统计局新闻发言人盛来运介绍，前三季度货币供应增长较快，截至9月末，我国广义货币（M2）余额107.74万亿元，同比增长14.2%；狭义货币（M1）余额31.23万亿元，增长8.9%；流通中货币（M0）余额5.65万亿元，增长5.7%。

此外，从外汇占款看，当前跨境资金流入量也在剧增。据中国人民银行发布的数据：9月末金融机构外汇占款余额升至27.52万亿元，而8月底为27.39万亿元。9月外汇占款增加1263.62亿元，创下今年以来新高。

中国经济在三季度企稳向好，人民币汇率升值，进出口贸易保持了顺差，再加上美国一再延迟退出QE，这些因素综合作用吸引了国际资金流入中国。

四季度流动性或偏松

其实，中国市场上的货币供应一直比较充裕。据暨南大学国际商学院副院长孙华妤介绍，中国货币政策多以稳健为主，在此基调下长期偏松。今年年初，国家制定的全年M2增长预期目标是13%，但事实上，每个月的M2增速都超出了目标。

衡量货币供应是否合适有一公式：货币供给增长率等于GDP增长率与通胀率之和。“中国连续几年是货币供应大国，货币供应增长率大于GDP增长率与通胀率之和。”首都经济贸易大学金融学院院长谢太峰在接受本报记者采访时分析说，美国2012年M2是10万多亿美元，GDP是15万亿美元，计算下来，一美元货币供应能拉动1.5美元的GDP。而中国2012年M2是100万亿元人民币，GDP是51万亿元人民币，相当于1元人民币拉动0.5元人民币的GDP。从中可看出，中国经济增长有很大因素是靠货币堆出来的。

然而有趣的是，货币供应大国却不时发生“钱紧”的情况。对此，孙华妤认为，因过去多年来M2增速超过17%，现在降到了15%左右，与过去相比，大家感觉还是偏紧。谢太峰指出，一个重要原因是现在银行间市场正在脱离实体经济，已成为赚钱的渠道。

“从前三季度看，四季度货币供应量还是会超过GDP增长率与通胀率之和。一般年底货币供应都会增加，各单位要突击花钱，估计第四季度货币供应会高于前三季度”，谢太峰认为，未来热钱流入情况要看人民币汇率的升降。假如国际预期人民币升值，热钱会流入增多，反之，则会少。而人民币汇率是否升值不仅是经济问题，还是政治问题。按道理人民币不应该再升值了，但美日欧施压中国，人民币还会升，但升值的空间不会太大了。

货币政策将稳中偏紧

如果未来市场流动性过多，大家普遍预计国家将维持稳健甚至偏紧的货币政策。渣打银行发布报告称，中国经济进入复苏模式，预期四季度复苏态势将会持续，同时预期四季度货币政策立场将维持不变。

近期中国央行表态暗示银行体系流动性供应总体较为充裕，尤其是三季度以来净资本流入恢复。四季度银行间利率将会保持稳定。央行行长周小川此前也表态，下半年会继续执行稳健的货币政策。

有专家建议，为保证经济增长不跌破底线，货币政策可以在稳中适度放松。而谢太峰则认为，从现在的CPI看，通胀率不算很高，似乎可以实行宽松的货币政策，但实际上我国的CPI没有包括与百姓息息相关的房价。从经济发展情况看，货币宽松就会增加投资，走的依然是投资拉动经济的老方式。现在需要转变为依靠消费拉动经济增长，这就需要增加百姓收入，把最近遏制下来的“三公”消费需求由老百姓的消费补上，否则整个消费需求会下降。

市场观察