

# 二次調控持續升級 商業地產開始升溫

## 限制境外資金 收緊房企資金 中國樓市調控管理範疇持續升級

在通貨膨脹預期愈演愈烈，人民幣升值壓力越來越大的情況下，投資房產仍然是不失一個有效的投資管道。

觀望投資本地住宅這條路能否行得通，一旦住宅這條路被堵上了，商舖、寫字樓肯定引來越來越多民資的關注。

【本報綜合報導】一邊是CPI再創新高、新增人民幣貸款同比呈增加態勢，一邊是房價同比環比仍然上漲，在樓市調控的關鍵時期，市場環境發生新的變化，通脹和流動性壓力顯現，無疑成為樓市調控面臨的嚴峻挑戰。中國統計局新聞發言人盛來運近日表示，從10月份的房地產運行情況看，9月底開始的房地產二次調控初見成效。這一判斷顯然來自國家統計局公佈的10月房地產資料。

與此同時，一則關於四大行內不再向地產商發放新貸款的消息也迅速傳開。儘管多家銀行對此予以否認，但這並不能掩蓋地產商在新一輪政策調控下資金所面臨的窘境。10月份房地產領域貸款“名落孫山” 深圳開發商開始“低頭” 央行營管部公佈的《2010年10月份北京市金融運行情況》顯示，截至10月末，北京市金融機構本外幣各項貸款餘額35162.1億元，比上月末增加576.9億元。值得注

意的是，此前一向佔據新增貸款主力地位的房地產領域此次“名落孫山”。

作為此波調控的重點關注物件，北京地區10月份的房地產相關貸款迅速回落。央行營管部公佈的資料顯示，10月份北京市個人住房貸款僅增加11.1億元，同比少增近25億元，少增幅度達69.1%，環比驟降43.8億元，降幅達79.8%。

與此同時，由於資金鏈緊張，深圳已有開發商耐不住壓力，陸續推

出了促銷措施，高企的樓價，已經開始“低頭”。

隨著深圳新房成交量的萎縮和市場觀望情緒的逐步濃厚，如今深圳至少已有十個樓盤推出了降價促銷措施，而即將推出的19個樓盤也表示，將採取保守策略，低價開盤。深圳的二手房市場也出現量價齊跌的現象。十月，深圳二手房的市場掛牌價已有2.5%的下調，某社區掛牌107萬出售的80餘平方米兩居住宅，已低於市場均價12萬元。

有業內人士分析說，隨著樓市調控政策的深入，樓市的觀望氣氛必然加重，在這種情況下，在樓盤出現降價促銷，新樓低價入市，二手樓出現甩賣都是正常的。

這種情況能否持續下去，關鍵在於政策的延續性，如果限購令明年繼續執行，勢必對深圳樓市產生重要影響，降價的樓盤還會增加。

對於以賺取人民幣升值、房價上漲等超值收益的境外資本而言，中國房地產市場無疑具有相當大的吸引力。

中國商務部發言人姚堅在16日舉行的例行新聞發佈會上表示，1至9月份全國房地產領域新設立外資企業498家，實際吸收外資金額166億美元，同比增長56%，增幅高於中國吸收外資的總體增幅。

姚堅說，1至9月份，中國房地產領域吸收外資金額占吸收外資總量的比重是22.38%，比2009年同期提高5.7個百分點。中國樓市調控“限外令”進一步升級。繼各地限制非本地戶籍居民購房政策出臺後，外匯局出臺規定，限制境外個人及機構在境內購房。

事實上，對於境外熱錢可能衝擊中國房地產市場，中國政府一直保持警惕。權威部門官員曾表示：“外資進入中國房地產市場，由於方式隱蔽，在帳面上的表現似乎並不明顯。但是通過對典型案例的解剖看，確實有違規信貸資金進入房地產領域。”

防止熱錢衝擊，也是房地產市場調控的內容之一。今年1月10日出臺的國務院文件就明確提出，有關部門要加強對信貸資金流向和跨境投融資活動的監控，防止信貸資金違規進入房地產市場，防止境外熱錢衝擊中國市場。

當前，為應對流動性過剩和通脹壓力，央行採取的上調金融機構存款準備金率 and 加息的舉措，進一步向市場釋放出收緊流動性的信號。加息將改變開發企業對未來市場的預期，加快推盤。

工、農、中、建四大銀行新聞處相關人士11月15日表示，並未暫停開發貸。

某銀行人士指出，雖然銀行並未公開停止對開發商貸款，但是實際情況和停貸並無太大差別。銀行信貸審批部門“火眼金睛”，只要是開發貸，一般都會壓下來。

據瞭解，雖說目前監管機構沒有對房地產開發貸下達任何指令性檔，但是銀行在授信規模上卡得非常嚴。總行將房地產行業風險係數調高，這樣導致對企業的評級下降，想做一些新增貸款非常難。

而且現在房貸審批已經上收到總行，總行目前對項目貸款分為禁止類、優先支持類以及謹慎控制類，對房地產開發貸態度就是謹慎控制。現在限制條件非常多，如果四證不全，或者資本金沒有到位，申請貸款時一點戲都沒有。某銀行信貸部門人士透露。

隨著信貸開門收緊，房企正經歷艱難的去杠桿化過程。業內人士指出，房企更依靠貸款支撐發展，一旦資金出現問題，那麼市場風險就會大面積暴露。銀行資金如果不能及時到位，不排除未來某些房企在建樓盤出現半拉子工程。

北京大學金融業研究中心副主任呂隨啟認為，前三季度流向房地產領域的信貸已經很高，而四季度信貸額度本身就屬於全年的最低點，結合目前的房地產調控政策，商業銀行對房地產領域會更加謹慎。

# 破解公租房資金難題

## 2億多廉租房保障金被套取挪用

【本報綜合報導】中國國家審計署17日公告了“19個省市2007年至2009年政府投資保障性住房審計調查結果”。這份審計調查結果表明，一些地方套取、挪用廉租房保障資金合計超過2億元。

在重點調查的32個城市中，有6個城市和4個縣將廉租房保障資金用於回購經濟適用房和工作經費等支出，共計15231.3萬元；有6個城市的34個項目利用虛假申報材料等，套取新建廉租房中央預算內投資補助資金6129萬元。

中國財政部、國家發展改革委、住房和城鄉建設部發出通知，要求各地切實落實各類保障性安居工程資金，加強資金使用管理。

通知要求有關地區要將中央和省級財政安排的各類保障性安居工程補助資金儘快分配下達到市、縣或師、團場。從2010年起，各地在確保完成當年廉租房保障任務的前提下，可將現行從土地出讓淨收益中安排不低於10%的廉租房保障資金，統籌用於發展公共租賃住房，包括購買、新建、改建、租賃

公共租賃住房，貸款貼息，向承租公共租賃住房的廉租房保障家庭發放租賃補貼。

允許住房公積金增值收益中計提資金，用於發展公共租賃住房。從2010年起，各地在完成當年廉租房保障任務的前提下，可以將住房公積金增值收益中計提的廉租房保障資金，統籌用於發展公共租賃住房。從2011年開始，財政部、住房和城鄉建設部在分配下達有關地區中央財政廉租房保障專項補助資金時，不僅要考慮該地區當年租賃補貼任務完成情況，還要考慮該地區當年購買、改建、租賃廉租房任務完成情況。

利用貸款貼息引導社會發展公共租賃住房。各地可以採取貼息方式，支援市場主體和社會機構從商業銀行融資用於發展公共租賃住房。各級人民政府安排的公共租賃住房資金，包括中央補助公共租賃住房資金，均可用於公共租賃住房專案貸款貼息。

政府投資建設的公共租賃住房租金管理要“收支兩條線”。政府投

資建設公共租賃住房取得的租金收入，應按照政府非稅收入管理的規定繳入同級國庫，實行“收支兩條線”管理。租金收入專項用於償還公共租賃住房貸款，以及公共租賃住房的維護、管理等支出。

# 新興市場熱錢湧入

## 重點監視 外資湧入房地產業

【本報綜合報導】今年前10個月，中國實際使用外資(FDI)繼續保持增長態勢，不過，近期房地產利用外資猛增，引起相關部門的關注。根據商務部日前發佈的資料，1-10月，全國實際使用外資金額820.03億美元，同比增長15.71%。其中，房地產領域實際使用外資金額遠高於總體吸收外資增幅。

中國商務部新聞發言人姚堅表示：“商務部已經重點監視外資進

入房地產的情況，不過目前來看，外資對房地產價格的影響還看不出直接關係。”2009年房地產業FDI降幅高出總體降幅7個百分點，2010年1月，房地產業實際使用外資額繼續下滑，同比下降6.04%，但今年1-10月累計增幅已猛增至48.04%。

隨著美國啟動第二輪量化寬鬆政策，新興市場熱錢湧入壓力加大。為了防熱錢進入中國房地產市場


，建建部和外匯管理局日前聯合發佈“限外令”，規定境外個人在境內只能購買一套用於自住的住房，而境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。業內人士普遍認為，新“限外令”更嚴厲，影響對象主要是中國一線城市，對二三線城市影響不大。

更詳細的資料顯示，今年1-9月，全國新設房地產外資企業498家，累計使用外資億美元，占FDI總



量的比重達到22.38%，比上年同期高5.7個百分點。從結構看，外商投資以普通住宅為主，旅遊地產增長較快。商務部已關注到房地產業吸收外資的變化，但是這種變化不能孤立地看。

另據國家統計局此前發佈的資料顯示，今年1-9月，全國房地產開發企業資金來源5.05萬億元，同比增長32.5%，其中，利用外資452億元，增長26%，外資在資金來源中的占比不到1%。

對此，姚堅表示，商務部將進一步加強與有關部門統計資料的核對核實，加強商務系統內部的有效管理。不過，姚堅補充指出：“目前，說外資導致房地產價格變化沒有根據。”



**Lily 雷**  
Dre# 01883075 精通 國粵英語  
專業地產經紀  
住宅 商業 土地 投資 開發 管理 出租

 3房1浴室 室內1085呎 地大5355呎 <b>Monterey Park \$398,880</b>	 2房1浴室 室內1083呎 地大4950呎 <b>San Gabriel \$430,880</b>
---	--

- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1325呎 地大6660呎.....\$448,000
- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1144呎 地大5510呎.....\$469,000
- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1276呎 地大9900呎.....\$399,500
- ★Rosemead 4房1浴室 室內1218呎 地大7900呎.....\$450,000
- ★Rosemead 3房1.5浴室 室內1236呎 地大6996呎.....\$448,000
- ★Rosemead 3房2.5浴室 室內1634呎 地大9290呎.....\$405,000
- ★Temple City 3房1浴室 室內1124呎 地大5650呎.....\$445,000
- ★Temple City 3房2浴室 室內1200呎 地大5150呎.....\$478,000
- ★Temple City 3房1浴室 室內1106呎 地大5040呎.....\$548,000
- ★Monterey Park 3房1浴室 室內1085呎 地大5355呎.....\$398,800
- ★Monterey Park 3房2浴室 室內1699呎 地大5576呎.....\$475,000
- ★Monterey Park 2房1浴室 室內980呎 地大5020呎.....\$375,000
- ★Alhambra 3房1浴室 室內1114呎 地大6048呎.....\$495,000
- ★Alhambra 3房1浴室 室內1569呎 地大6957呎.....\$539,000
- ★Alhambra 2房1浴室 室內1072呎 地大5160呎.....\$299,900
- ★Arcadia 3房3浴室 室內1942呎 地大3171呎.....\$598,000
- ★Arcadia 5房3浴室 室內2462呎.....\$668,000
- ★Arcadia 3房2浴室 室內1794呎 地大6448呎.....\$618,000

**多棟房在 El Monte 和 Baldwin Park 誠心為您服務**

# 626-456-3171 秦

<b>愛滿地市 El Monte</b>	★獨立2單位.....售\$40萬
	★2單位.....售\$39萬
<b>阿凱迪亞市 Arcadia</b>	★獨立屋 4房3浴室 室內2000呎.....售\$92萬
<b>天普市 Temple City</b>	★獨立屋 3房2浴室.....售\$60萬
<b>蒙特利公園 Monterey Park</b>	★康斗 2房1浴室.....售\$22萬
<b>蒙特貝利市 Montebello</b>	★康斗 2房1浴室.....售\$22萬
<b>蒙羅維亞 Monrovia</b>	★2單位.....售\$52萬

國/粵/英 DRE#01857812  
**626.456.3171**  
IRN Realty 精英地產