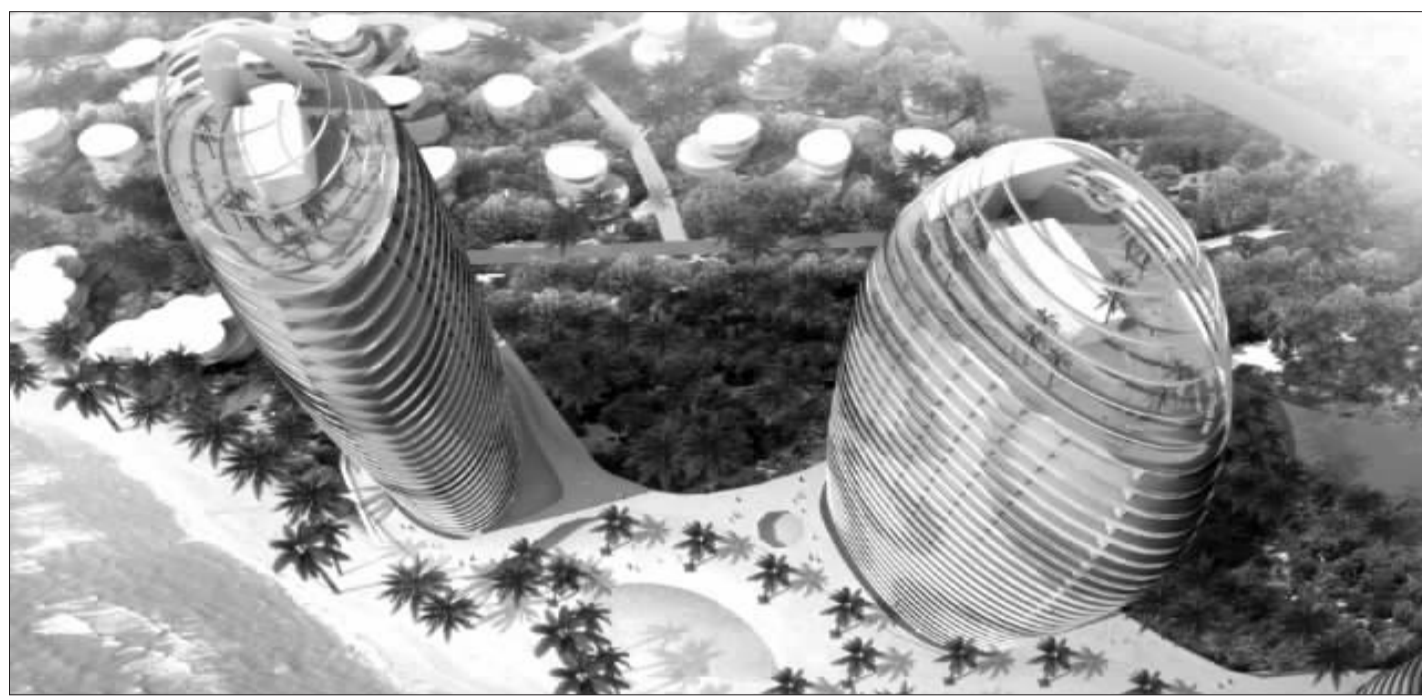


# 六省市高调向高房价宣战

证券时报两会报道组



## 北京 政府不会为高价房托市

全国人大代表、北京市市长郭金龙日前在审议政府工作报告时表示,北京市政府不会为高价房托市,调整房地产市场结构才是破解房地产业问题的核心。最终,北京的房地产市场将形成高端、中端和保障型住房三个层次。自住改善型住房由市场解决,政府所承担的是保障性住房。

他说,政府高度关注房地产市场,今年北京的房地产市场低迷是现实,但房地产仍然是北京经济的支柱产业,要推动房地产业平稳健康发展。郭金龙还表示,房价涨得太离谱,老百姓当然不会热爱北京。调控房价,北京要下大力气带好头。”

郭金龙对租赁住房给予高度评价。他明确表示,发展租赁住房将是北京住房保障体系中的长期策略。北京市委书记刘淇也表示,住房观念要转变,不能提倡人人有一套住房,而是有地方住。要大力发展租赁住房,让市民理性消费。

据了解,北京市11个相关职能部门日前联合推出《促进北京市房地产市场平稳健康发展的实施意见》,堪称史上最严厉的楼市调控新政。《意见》除了将2009年的购房优惠政策全部取消外,还明确表示,今年各类政策性住房用地占全市住房供地的50%以上,新开工建设和收购各类政策性住房占全市住房新开工套数的50%以上。

## 海南 不会重蹈覆辙

全国人大代表、海南省委书记卫留成在两会期间表示,海南的房地产不会重蹈上世纪90年代的覆辙。他说,政府宏观调控能力很强,相信政府有能力抑制房价泡沫。

他说,首先,海南法规比较健全,处理问题比较理性,这次海南房地产热起来的时候,省委省政府就及时踩了刹车;第二,国家的宏观调控能力很强,银行管理也非常规范;第三,全岛的规划,包括国际旅游岛的规划做得比较完善。

卫留成表示,海南已针对房地产市场采取措施。首先是管住规划;第二,解决海南岛居民的安居性保障住房问题,用两三年时间使中低收入家庭每家都有一处合适的住房。把居民需求解决了,才是平抑房价最基本最重要的方法;第三,控制土地的供给,防止开发商囤地。

据了解,海南不久前出台了《贯彻国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展通知的实施意见》,决定加强商品房交易和土地市场监管,打击炒房炒地行为。全国人大代表、海南省副省长姜斯宪表示,由于政府出台的房地产调控措施奏效,海南房地产市场量价齐升的局面已趋于平稳。

姜斯宪说,目前海南省二手房交易比率比较低,以交易面积计算,二手房交易占整体交易比例的16%,这意味着许多购房者并不打算在短期内买进卖出,赚取差价。

他强调,过去海南房地产市场主要以成片开发为主,土地有效利用率不高。现在政府将严格执行经营性土地一律“招拍挂”的规定,对于已经在企业手里的土地,则必须规范转让,不能炒地皮”。姜斯宪还表示,海南省政府将致力处置部分区域商品房空置率偏高的问题,规范当地房地产市场。

## 重庆 发展公租房 期待物业税

全国人大代表、重庆市市长黄奇帆日前在接受记者采访时表示,可考虑采取新设公租房债券、开征“特别物业税”等方式支持住房制度改革,抑制投机性购房。他说,合理的房产市场应该是“低端有保障,中端有市场,高价有所遏制”。

黄奇帆表示,我国的城市住房分配体系从计划经济走向了“市场化、私人产权化、商品化”的极端,成为一种新的单轨制。目前,重庆正在大力发展公租房,打算在重庆范围内实现从单轨制向双轨制的转变。

他说,所谓公租房就是政府用不含土地出让金的土地造一批房子,产权是国家的,出租给老百姓,使用期限3-5年甚至更长。因为没有税费、土地出让金、配套费、商品房的利润,公租房租金会比同地区同类型商品房租金低40%以上,使低收入百姓能有房住。

黄奇帆认为,只要是这个城市的低收入群体,买不起房并有租房意愿,就可以被列为公租房租住群体,如低收入、低保家庭,外地到重庆打工人士,大学生到重庆就业,农民工在重庆有工作岗位,成为常住人口的,就可以租住公租房。

据介绍,今后10年,重庆计划在市区一环二环之间、20个居民聚居区内建造2000万平方米公租房,最近3年建设完成1000万平方米。重庆区县将推动另外2000万平方米公租房建设,以此形成一个合理的重庆住房体制改革。

黄奇帆透露,重庆正在组建保障性住房管理局,这个局跟现在的国土房产局功能有所不同,专管公租房。公租房怎么出租、怎么管理、怎么回收,均由这个行政管理局来实施。

## 大连 坚决抑制投机投资行为

全国人大代表、大连市委书记夏德仁两会期间接受记者采访时表示,从长远来看,政府应该完成的首要任务是将房子的一次性消费和投机有所区分,要坚决抑制投机、投资行为,确保市民的保障性住房建设,使市民买得起、租得起房子。

夏德仁表示,高度重视房价上升问题,现在政府能够做的事情是两件:第一件也是至关重要的,是要解决保障性住房问题。每年政府都拿出十几个亿来,保证市民居者有其屋,能买得起房,或低收入阶层租得起房;第二件就是坚决打击房地产的各种投机、捂盘、房地产二级市场的炒作行为。现在去大连买房的都是实质性的需求,或者是大连自己的老百姓买房,或者是外地人买房,大概没有像有些地区那样买房是为了卖。当然,也不会一个例外都没有。

夏德仁说,政府必须保持足够的警惕,防止有人像炒作股票一样炒作房地产,低的时候买,高的时候卖出去,否则房地产市场就非常差了。他还称,从比较价值来看,大连的房价目前还处在市场的供需平衡点上。

## 上海 还住房以本来面目

全国人大代表、上海市市长韩正两会期间接受记者采访时表示,目前上海房价确实太高了,已背离了老百姓的收入,房价的增长已经脱离了实际,这种状况必须改变。他说,今年第三季度,将降低经济适用房申请门槛。

韩正坦言,住房问题是社会普遍关注的问题,作为上海市市长,差不多每天都在关注房市的变化。我们基本的方针就是要鼓励消费、规范投资、打击投机,还住房以本来面目。”

韩正阐述了上海在抑制房价方面所采取的措施:目前初步考虑于今年第三季度,在中心城区和其他区域都开展经济适用房建设,并把门槛降低,即把收入线提高。韩正介绍说,在2010-2012三年中,希望经济适用房能够确保30万户,明年门槛还会进一步降低。

韩正指出,上海有信心通过若干年努力,解决住房、房价问题。他同时强调,对于一些炒作、囤地的做法,政府将有很多严厉的措施应对。

韩正还提到了公共租赁住房。当前最重要的是政府要扶持一大批提供公租房的主体,即租赁的主体,逐渐用市场化的办法来推进。”他说,目前初步考虑在18个区建立公租房。

上海市委书记俞正声也表示,上海的房价很高,需要进一步采取综合性措施予以遏制。他还建议上海市官员去看《蜗居》,感受一下年轻人住房困难的状况。

俞正声表示,为了遏制房价过快上涨,国家已经采取了很多措施,这方面上海还要进一步采取措施。他说,除了通过住房的供给结构来调整,上海还要调整住房需求的结构,至于如何调整还在酝酿中,争取在3月底之前推出。



## 广东 抑制房价过快上涨

全国人大代表、广东省省长黄华华日前在两会期间对记者表示,过快的房价上涨必须得到抑制。他说,广东的房地产市场总体比较平稳,但部分中心城市房价上涨过快,像广州、深圳,去年12月份和今年1月份房价上涨超过40%,我们将采取一些措施抑制房价过快上涨。

据介绍,去年广东房地产销售面积比上年同期增长45%,销售额增长57%。在国务院出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》之后,广东颁布了房地产管控的“粤四条”,强调增加保障性住房建设、加快棚户区住房改造、抑制投资投机性购房和加强房地产市场的规范管理。

黄华华表示,“粤四条”颁布的主要目的,就是要支持自住式和改善式住房需求,抑制投资性需求,从而抑制过快上涨的房价,加强对房地产市场的管理,促进整个房地产市场平稳健康发展。

### 记者观察

#### 谁让高房价“不言败”?

一次分组讨论政府工作报告的会议上曾出现这样一幕:某委员提起高房价,立即引起众委员共鸣,纷纷发表意见。这时,招商局集团董事长秦晓说,高房价的根子在土地垄断和土地财政,说别的都没用。秦晓说完,委员们很快止住了对高房价的讨论。

显然,委员们都认同秦晓的判断。根子不动,扯再多也是枉然。

住房和城乡建设部部长姜伟新对此显然也有很深的认识。他说:“土地财政的本质就是地方靠土地增加财政收入,房价高、地价高,地方很高兴,房价怎么降得下来?”

这或许可以用来解释房地产调控愈演愈烈的现象。那么这一次,在省市一把手纷纷高调向高房价宣战后,能否出现例外呢?答案恐怕是,房价过快上涨的势头或许能够被遏制,但高房价依然不败。

原因很简单。正如姜伟新所说,高房价可以给地方带来财政收入,但房价过高过快亦会引起社会不稳定。目前中央政府已经明确要求遏制部分城市房价过快上涨,这也是地方政府的一个重要任务,必须完成。考虑到中国国情,这样的任务能否完成,结果是不言而喻的。

但是,完成“遏制部分城市房价过快上涨势头”这个任务,绝不意味着房价大幅下跌,高房价被“打败”。就字面意思理解,只要房价水平上涨即可,但即使房价维持在现有水平之上,相对于多数有着真实需求的群众而言,仍然是一个高房价。

从政府调控房地产的政策意图来看,房地产市场平稳健康发展永远是政府追求的目标。政府不希望房价大涨,但也不希望其大跌。对于目前的经济增长结构而言,房价大跌对经济的损害是致命的。因此,高房价泡沫的戳破只能依赖于市场力量,而这又取决于目前市场投资投机力量占比和社会公众对房价未来走势的预期。至少从目前看来,已经很少有人会相信,房价未来会下跌。从这层意义上来说,充裕的流动性以及源于体制的弊端,将会依然支撑高房价在未来一段时间内保持不败地位。只有当社会预期、特别是投机力量预期反转后,高房价才会被打破。

不过,从更长远角度来看,高房价不败只能是个神话。首先,中国人口结构即将发生逆转,当人口达到最高峰值后转为下降,“土地有限,需求较大”之论将销声匿迹;其次,投资投机力量推高的高房价不会永远脱离实际,最终需要向价值回归。

目前看来,政府推出了一些措施,譬如继续大规模实施保障性安居工程、抑制投机性购房等。这些措施有助于改善市场预期,进而防止房价继续大幅上涨。但要彻底解决高房价难题,却相差甚远。

当政府还未真正下定决心、当市场预期还未发生逆转之时,多数人对高房价还需要继续忍耐相当长一段时间。

(证券时报两会报道组)

A股简称:招商银行 H股简称:招商银行 公告编号:2010-009  
A股代码:600036 H股代码:03968 公告编号:2010-009

## 招商银行股份有限公司2010年度A股配股提示性公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

**重要提示**

1. 本次A股配股简称:招商银行;配股代码:700036;配股价格:8.85元/股。
2. 本次A股配股缴款起止日期:2010年3月5日至2010年3月11日的上海证券交易所(以下简称“上交所”)正常交易时间,请股东注意申购时间。
3. 本次A股配股网上申购期间本公司A股股票停牌,2010年3月12日登记公司网上清算,本公司A股股票继续停牌,2010年3月15日公告A股配股结果,本公司股票复牌交易。
4. 本次A股配股上市时间在A股配股发行成功后根据上交所的安排确定,将另行公告。

招商银行股份有限公司(以下简称“发行人”或“招商银行”)配股方案经2009年10月19日召开的2009年度第二次临时股东大会、2009年第一次A股类别股东会议、2009年第一次H股类别股东会议表决通过,现A股配股申请已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2010]257号文核准。

**一、本次A股配股的基本情况**

1. 配股发行股票类型:人民币普通股(A股)。
2. 每股面值:1.00元。
3. 配售比例及数量:本次A股配股以本次发行股权登记日收市后招商银行A股股本总数15,658,890,016股为基数,按每10股配1.3股的比例向A股股东配售,共计可配股份数量2,035,655,702股。
4. 配股价格:8.85元/股。
5. 发行对象:截至2010年3月4日(T日)上交所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的持有招商银行股份的全体A股股东。
6. 发行方式:网上定价发行。

**7. 承销方式:代销。**

**8. A股配股主要日期:**

本次招商银行配股发行A股、H股配股发行,A股配股发行公告与H股配股发行公告同步刊登。发行公告刊登后,A股和H股的发行时间安排按照境内外证券市场监管要求执行。

本次A股配股主要日期和停牌安排如下:

交易日期	A股配股安排	A股停牌安排
2010年3月2日(T-2日)	刊登配股说明书及摘要、发行公告以及网上路演公告	正常交易
2010年3月3日(T-1日)	网上路演	正常交易
2010年3月4日(T日)	股权登记日	正常交易
2010年3月5日至2010年3月11日(T+1日至T+5日)	配股缴款起止日期 刊登配股提示性公告(5次)	全天停牌
2010年3月12日(T+6日)	登记公司网上清算	全天停牌
2010年3月15日(T+7日)	刊登发行结果公告 发行成功的除权基准日 或发行失败的恢复交易日及发行失败的退款日	正常交易

注1:以上时间均为正常工作日。  
注2:如遇重大突发事件影响本次A股配股,联席承销商将及时公告,修改发行日程。

**二、本次A股配股的认购方法**

1. A股配股缴款时间:2010年3月5日(T+1日)起至2010年3月11日(T+5日)的上交所正常交易时间,逾期未缴款者视为自动放弃配股认购权。
2. 认购缴款方法:A股股东于缴款期内可通过网上委托、电话委托、营业部现场委托等方式,在股票托管券商处通过上交所交易系统办理A股配股缴款手续。

续:A股配股代码“700036”,配股价8.85元/股。配股数量的限额为截至股权登记日股东持有A股股数乘以配股比例(0.13),可认购数量不足1股的部分按照精确算法原则取整(请股东仔细查看“招行配股”可配证券余额)。在A股配股缴款期内,股东可多次申报,但申报的配股总数不得超过该股东可配数量限额。

3. 股东所持股份如托管在两个或两个以上证券营业部,分别到相应证券营业部认购。

**三、发行人、保荐人、联席主承销商及副主承销商/财务顾问**

1. 发行人:招商银行股份有限公司  
办公地址:广东省深圳市福田区深南大道7088号  
联系人:兰奇  
电话:0755-83198888  
传真:0755-83195109

2. 保荐人:中国国际金融有限公司  
办公地址:北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层  
联系人:文澜、戚婷婷、贺新、慈颜、陈功、沈亚萍、林峰、何挺、顾侃、谭汉豪  
电话:010-65051166  
传真:010-65051156

3. 联席主承销商:中国国际金融有限公司  
办公地址:北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层  
联系人:文澜、戚婷婷、贺新、慈颜、陈功、沈亚萍、林峰、何挺、顾侃、谭汉豪  
电话:010-65051166  
传真:010-65051156

高盛华证券有限责任公司  
办公地址:北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心18层  
1807-1819室  
联系人:李星、刘勇、罗洪涛、唐柯  
电话:010-66273333  
传真:010-66273300  
瑞银证券有限责任公司  
办公地址:广东省深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45楼  
联系人:李丽芳、左飞、边标、郝婕、沈颖、杨露、顾峻峻、彭德强、李黎、陈光、刘彤、孟祥友  
电话:0755-82944635  
传真:0755-25310401  
中信证券股份有限公司  
办公地址:广东省深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦A层  
联系人:马小龙、夏宗保、张宗保、胡敬、郑淳、孙晓刚、吕煜乾  
电话:0755-83076935  
传真:0755-82485221

发行人:招商银行股份有限公司  
保荐人:中国国际金融有限公司  
联席主承销商:中国国际金融有限公司  
高盛华证券有限责任公司  
瑞银证券有限责任公司  
副主承销商/财务顾问:招商证券股份有限公司  
中信证券股份有限公司  
2010年3月10日