

国土部出台“19条” 用地整治风暴将起

国土资源部10日下发通知,明确保障性住房用地供应、商品房用地出让、打击囤地等方面的具体要求,全方位加强土地市场监管。同时通过土地竞买人资格审查、严格规范土地出让底价等手段,进一步提高土地出让门槛。

70%供地用于保障性和中小套型住房、有条件的地方探索房地产用地出让预审申请制度、实施住房用地开发利用申报制度、开展房地产用地突出问题专项检查……3月10日,国土资源部出台整治房地产用地的专项文件——《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》,自本月起掀起一场“房地产土地调控风暴”。

通知涉及五个方面,共19条,主要是落实“国11条”精神,增强土地政策参与房地产市场宏观调控的针对性和灵活性,增加保障性为重点的住房建设用地有效供应,提高土地供应和开发利用效率,促进房地产市场健康平稳有序运行。



七成以上住宅用地建保障房

通知要求各地,加快编制住房建设用地的供应计划,确保不低于住房建设用地供应总量的70%用于保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建设,严格控制大套型住房建设用地,严禁向别墅供地。

通知要求,严格规范商品房用地出让行为,严格控制商品房用地单宗出让面积,条件具备的地方可以探索房地产用地出让预审申请制度。严格土地竞买人资格审查和土地出让合同管理。对用地者欠缴土

地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的,禁止其在一定期限内参加土地竞买。对存在的违法违规用地行为,要严肃查处。

实施用地开竣工申报制

国土部明确,从2010年4月1日起,市、县国土资源管理部门要建立房地产用地开竣工申报制度。

用地者须在项目开工、竣工时,向国土资源管理部门书面申报,各地应对合同

约定内容进行核查。在合同约定期限内未开工、竣工的,用地者要在到期前15日内,申报延迟原因,市、县国土资源管理部门应按合同约定处理后,可通过增加出让合同和划拨决

定书条款或签订补充协议等方式,对申报内容进行约定监管。对不执行申报制度的,向社会公示,并限制其至少在一年内不得参加土地购置活动。

开发商拿地保证金一律不低于20%

除了确保房地产用地供应和及时开发外,“19条”的核心思想是整治“囤地”、“炒地”行为。

按照通知,今年开发商交付的竞买保证金不得低于出让最低价的20%。土地出让成交后,必须在10个工作日内签订出让合同,合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款,余款要按合同约定及时缴纳,最迟付款时间不得超过一年。

出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理。上述条款约定不完备的,不得签订合同,违规签订合同的,必须追究出让人责任。受让人逾期不签订合同的,终止供地、不得退还定金。已签合同不缴纳出让价款的,必须收回土地。

各省市要全面掌握本地区闲置房地产用地查处情况,对未查处的闲置土地,实行挂牌督办,依法依规处置。市县国土管理部门还须加强对每个房地产项目开工到期申报情况的监测核查,防止产生新的闲置土地。省级国土资源管理部门要将企业闲置土地的情况,及时通报同级金融监管部门。

3月至7月开展专项检查

国土部决定自今年3月至7月,在全国组织开展对房地产用地突出问题的专项检查。

检查重点是,房地产用地特别是保障性住房用地未经批准擅自改变用途,违规供应土地建设别墅,违反法律法规闲置土地、囤地炒地等。

通知要求确保保障性住房、棚户改造

和自住性中小套型商品房建房地,确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的70%。要严格控制大套型住房建设用地的,严禁向别墅供地。

通知中提到,对房价过高、上涨过快的城市,市、县国土资源管理部门可选择部分地块,按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让土地,发挥抑制

房价上涨过快的调节作用。各地应结合出让合同清理制定专项检查方案,抓紧开展出让合同和划拨决定书专项清理,全面掌握本地房地产用地供应及开发利用情况。省级国土资源管理部门要指导各地制定专项检查方案,加强检查督办。7月底前将各地的汇总情况,连同出让合同清理报告一并上报。(据新华社)

全国房价创9个月来最大涨幅

国家统计局日前公布了2月份全国房地产数据,2月份70个城市房价同比上涨10.7%,至今已连涨9个月。但环比涨幅继1月份后,再次缩小。

全国同比上涨10.7%

在过去的半个多月,有关全国70个大中城市房屋销售价格统计数据的质疑几乎让国家统计局被口水淹没。而近日有关于房价的数据并未单独发布,并且姗姗来迟。

统计局数据显示,2010年2月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.7%,涨幅比1月份扩大1.2个百分点;环比上涨0.9%,涨幅比1月份缩小0.4个百分点。

以同比涨幅而论,目前房价涨幅已经连续上扬9个月,并且接近历史峰值,此前这一数据的最高值出现在2008年1月份,延续2007年惯性作用,当时房价同比涨幅达到11.3%,但此后市场开始掉头,房价也一路直下。

数据显示,新房价格涨幅速度更加惊人,新建住宅销售价格同比上涨13.0%,涨幅比1月份扩大1.7个百分点;环比上涨1.3%,涨幅比1月份缩小0.4个百分点。

供应紧张有望缓解

统计局数据显示,2010年1-2月全国房地产开发企业房屋施工面积20.97亿平方米,同比增长29.3%;房屋新开工面积1.49亿平方米,同比增长37.5%;房屋

竣工面积6101万平方米,同比增长8.2%。其中,住宅竣工面积4789万平方米,增长5.8%。这一系列数据,远远超过去年全年涨幅。据此判断,全国楼市供应紧张的情况可能在未来有所缓解。

易居研究院分析师杨红旭表示,这与去年基数有一定关系,但反映出商品房新开工面积正在快速增加,有助于2010年增加商品房供应量,从而缓解甚至是逆转商品房供不应求的格局,有助于稳定房价。分析师指出,两会期间,传递出政府抑制房价的决心很大,调控政策不可能放松,除非下半年楼市出现异常低迷之势,才有可能放松。基于此,今年二季度之后,全国房价将以下跌态势为主。(刘秀浩)

国海证券 SEALAND SECURITIES

(国海证券研究所供稿)

国海观点

平衡格局仍难打破

周四,A股市场延续震荡,两市涨跌互现。截至收盘,沪市上涨2点,收于3051点;深市下跌23点,收于12367点。两市合计成交1660亿元。对于后市的走向,我们认为周四在公布2月份重要宏观数据中由于CPI同比2.7%的增长超出预期,也远高于一年期的银行存款利率,市场担忧央行行为预防通胀以及避免银行存款实际负利率将采取加息等更严厉的调控措施,股指出现了迅速的跳水,投资者的谨慎情绪加重。午后券商和石化等权重股放量上涨,带动股指震荡回升,本周的4个交易日,市场热点出现转移的趋势,调整充分的权重股逐渐活跃,透支炒作的小盘股全面回落。蓝筹股短期有可能在融资融券等金融创新业务的刺激下有所补涨,但若没有成交量的有效配合,短期内也很难带动大盘整体走强。自今年1月份央行上调存款准备金率以来,股指一直受货币政策收缩预期强化的压制,同时近期公布的采购经理指数、货币供应量的M1、固定资产投资增速都出现了不同程度的回落,使得市场产生了较大的震荡和持续的调整。尽管胶着的市场消磨着投资者的耐心,因此操作上,建议仍需控制一定仓位,关注调整充分的蓝筹股的补涨机会,继续减持累计涨幅过大的题材股。

热点板块分析

股指期货推出为价值股营造多头氛围

目前融资融券及股指期货推出时间表已浮出水面,即三月底推出融资融券业务,而四月中旬推出股指期货。融资融券及股指期货的推出指日可待,这将为一些近期调整较为充分、比价估值优势明显的蓝筹股营造多头氛围,相关的个股可能存在一定的交易性机会,具体个股可关注中信证券、海通证券、平安保险、盘江股份、神火股份、招商银行等。另外,目前进入了年报披露的高峰期,投资者对年报及季报预期不断增强,一些年报高送转及季报高成长的个股有望逐渐领涨大盘,相关个股近日的调整不失为逢低吸纳的良机,如云维股份、赤天化、湖北宜化、天利高新、德豪润达等。

短线点评跟踪

中国中冶 601618 继续持有; 益生科技 600183 继续持有; 金融街 000402 继续持有; 鄂武商 000501 继续持有; 盘江股份 600395 继续持有; 福耀玻璃 600660 继续持有; 青岛啤酒 600600 继续持有; 云维股份 600725 继续持有; 华峰氨纶 002064 继续持有; 德豪润达 002005 继续持有; 宇通客车 600066 继续持有; 五粮液 000858 继续持有; 海南航空 600221 继续持有。

热烈祝贺国海证券梧州奥奇丽路营业部荣获广西证券期货业协会2009年度“十佳营业部”及“投资者教育工作先进营业部”称号。

A股首只中盘指数基金易方达上证中盘ETF 2月25日至3月19日发行,欢迎垂询国海证券 96100(400-8888-100)

通知

为帮助投资者了解证券市场,应广大投资者要求,本部将定期举办证券投资知识讲座,具体安排如下:

- 一、时间:逢每周星期五晚上8:00至9:30。
- 二、地点:国海证券梧州奥奇丽路营业部交易大厅、国海证券梧州西江路营业部交易大厅。
- 三、培训内容:每月的第一周为《证券基础知识及交易指南》;每月的第二周为《技术分析》;每月的第三周为《基本面分析》;每月的第四周为《实战策略分析》。

欢迎投资者参加并相互告知!

国海证券梧州奥奇丽路营业部 国海证券梧州西江路证券营业部

客户服务热线 96100
国海证券梧州奥奇丽路证券营业部
地址:奥奇丽路8号恒祥花苑27、28号楼(市政府对面)二层
TEL:0774-3886680 3866688
国海证券梧州西江路证券营业部
地址:梧州市西江路鸳江丽港五号楼四楼 TEL:0774-3910978

经济数据超预期

A股回升不改弱势格局

11日国家统计局公布宏观经济数据,2月份CPI和PPI涨幅过大均超市场预期,使得市场加息预期进一步增强,投资者担心央行会再度出手而使得市场谨慎情绪弥漫,股指早盘冲高后快速下跌。午后市场虽受权重股托举,但最终收盘两市收盘窄幅震荡,市场盘局仍将延续。

从盘面上看,受到政策利空打压的地产股成为做空主力,大盘在经历前期受5日线支撑之后,11日再度破位5日均线,携10日线反压目前尚处薄弱支撑的20日均线,这令短线市场走势存在较大不确定性。由于CPI和PPI涨幅超市场预期,加重了投资者观望和离场情绪。尤其是近期处于风口浪尖上的地产板块,在“政策19条”的压制下继续震荡调整,这加重了场外资金的观望态度。

11日A股市场宽幅震荡,其中有两个特征较为明显,一是创业板出现了持续涨停的趋势,折射出市场对小盘高价股的投资激情。二是市场热点渐有改观的趋势,权重股也渐趋活跃,主要是因为国家能源委的成立将意味着能源的市场化改革趋势,此类个股短线的涨势趋势相对乐观。如此来看,短线大盘虽然缺乏量能的配合,难以出现大幅涨停的趋势,但至少可以讲市场调整的空间并不大,建议投资者继续持有强势股。(世华财讯)