

理财先定目标
八步骤助力发财致富
[详见 A2 版]

市民 600 元存银行
两年扣费存成“-100 元”
[详见 A3 版]

义乌工商学院鼓励学生开网店
信誉度可冲抵学分
[详见 B1 版]

售网络链接月入数千元
[详见 B2 版]

VC 十大忽悠用语
[详见 B3 版]

盐城昔日“富二代”
网上卖烧烤 4 年赚百万
[详见 B4 版]

卖石油的打败了卖房子的
中石油中石化北京抢地
[详见 C1 版]

王石:
幸福不仅是需要快感
[详见 C2 版]

嘴上喊空 手下买入
索罗斯忽悠黄金价格涨跌赚得亿元
[详见 C3 版]

十余省市
经济刺激计划已超 10 万亿
[详见 C4 版]

► 财富评论 | CaifuPinlun

少上项目 确保对养老投入

能否实现不同社会保险制度间的无缝对接,不仅决定了社会保险的公平程度,而且也决定了政府投入的有效性。

10 月 12 日,全国新型农村和城镇居民社会养老保险工作总结表彰大会,国务院总理温家宝在讲话中提到:政府宁肯少上几个项目,也要确保对社会养老保险制度的投入。

养老保险是一个国家最基本的社会保障,应当说,初步建立起制度,相对来说是比较容易的事。尤其是对不同的社会群体建立起不同的社会养老保险体制,属于增量式的改革范畴,阻力小、进度快。正如温家宝总理指出的,“我们仅用 3 年时间基本实现了社会养老保险制度全覆盖,比原来预期的 10 年左右时间大大提前。”

但温家宝总理也指出,“真正实现全体人民老有所养目标,要走的路还很长,任务还很艰巨”,为此,“政府宁肯少上几个项目,也要确保对社会养老保险制度的投入”。应当说,加大投入是政府履责的应有之义。在这方面,把确保投入摆在比上项目更重要的位置,表明中央政府意识到,单纯地上投资、上项目,其经济社会效益已不如尽快完善社会保险体系。无论是短期稳增长还是中长期内实现经济发展方式转变,加快推进社保体系建设无疑是不可或缺的要件之一。

与此同时,我们也要看到,单纯地确保、加大养老保险投入,恐怕还不能从根源上解决养老保险的问题。从养老保险的可持续性出发,更重要的在于尽快实现养老保险制度的统一。

客观地看,我国的养老保险体制建设仍处于制度建设的关键时期,已经从过去几年的增量改革进入到存量改革阶段。能否实现不同社会保险制度间的无缝对接,不仅决定了社会保险的公平程度,而且也决定了政府投入的有效性。

仅以投入有效性为例。前段时间社会保险资金短缺以及由此带来的“延迟”的大讨论,实质不在于政府投入不足,实质在于制度不统一下政府的投入效率受到影响。第一,“三险并存”的格局,不利于提高政府统筹保险资金的可持续运行。城镇职工、农村居民和城镇居民三套保障制度分割,资金池不能共济,面临资金短缺时回旋余地小。第二,尽管这些年社会保险统筹层次不断提高,大部分地方实现了省级统筹,但尚未实现全国统筹。不同地区发展情况不同,在未实现全国统筹的情况下不能不影响到各地社会保险资金的可持续。第三,与企业职工和城乡居民相比,相当多的行政事业机关的工作人员不缴纳社会保险,在退休后却享受着比前者更为优越的养老待遇,这意味着前者在为不支付社会保险金的行政事业单位从业人员支付退休金,难道是一个公平的制度。

政府加大养老投入当然值得期待,少上项目也要确保养老投入,这应当成为共识。同时也要看到,未来几年,我国社会保险仍处于制度建设的关键时期,在社会保险全国统筹、一视同仁等方面取得实质性突破的基础上,辅之以政府加大投入,我国的社保体制才能更好惠及全民。

(摘自《新京报》)

► 财富调查 | CaifuDiaoCha

当一个城市的新建住宅供应量超过当地居民家庭户数,那意味着什么?中国西南省会城市贵阳,仿佛坐在了楼市崩盘的火药桶上。这个城乡常住人口和流动人口全部加起来还不到 500 万人的城市,将要面对户均好几套房的尴尬局面。

大盘扎堆 中国第一

2005 年前后,建筑面积达到 20 万平方米的楼盘,在贵阳这样一个三线城市,已经可以被视为大盘了。而现在,总建筑面积超过 100 万平方米,占地几千亩的大盘比比皆是。其中一个名为花果园的超级大盘,总建筑面积更是达到了 1830 万平方米,堪称中国第一大盘。

根据公开资料显示,花果园是宏立城集团启动总投资 300 亿元、总建筑面积 560 万平方米的花果园彭家湾改造项目。在 2011 年,宏立城集团再次拿下五里冲片区改造项目,大手笔圈定贵阳中心,使之成为一个占地 6000 余亩的城市中央生态区,一个总建筑面积 1830 万平方米的贵阳国际中心。仅此一个楼盘,规划居住的人口就高达 50 万人,超过贵阳城乡总人口的 10%。

贵阳的另一个超级大盘名为中天未来方舟,体量紧随其后。官方资料显示,该楼盘总占地 9.53 平方公里,建设用地 5600 亩,建筑面积约 720 万平方米,规划居住人口约 17 万人。该项目由贵州地产龙头企业中天城投集团倾力打造,项目计划分 5 年开发。

《国际金融报》记者根据公开资料统计显示,在贵阳总共有花果园、中天未来方舟、中天会展城、中铁逸都国际、美的林城时代、中渝第一城、中国铁建国际城、金阳新世界花园、保利公园 2010、中天花园、腾龙湾、中国水电观府壹号、乐湾国际等 13 个体量超过 100 万平方米的超级大盘。仅这 13 个楼盘,总建筑面积接近 4500 万平方米,其中规划居住人口预计总计约达 110 万人。

根据不完全统计,贵阳超过 50 万平方米以及超过 20 万平方米的在建楼盘,均不下 30 个,这些楼盘预计总建筑面积也不下 3000 万平方米,规划居住人口接近 100 万人。

而根据贵阳市 2010 年第六次人口普查的数据显示,全市常住人口中,居住在城镇的人口为 2946323 人,占 68.13%;居住在乡村的人口为 1378238 人,占 31.87%。

鄂尔多斯第二?

天量的市场供应偏偏遭遇了 2010 年以来的楼市调控。在限购等多方政策打压下,贵阳楼市也较为低迷,直至 2012 年上半年,多家楼盘上演价格“高台跳水”。据筑房网此前发布的数据显示,2012 年上半年,贵阳楼市成交量同比大幅上升的同时,成交价却同比大幅下降。

据悉,上半年两城区因受花果园、中天未来方舟低价入市影响,商品住宅成交推高至历史新高的 35561 套,占据了总成交套数的 78%,与去年该区域同期销售 24481 套相比,上涨 45%。而在两城区的 35561 套中,花果园、中天未来方舟两个超级大盘占据了九成的成交量。

开发商的大手笔项目也为其带来高收益。以中天未来方舟为例,在去年 11 年底,未来方舟积累的 5000 多认筹客户,到 12 月底签约不到 1000。2012 年 3 月,中天未来方舟以



贵阳楼市拉响过剩警报 或成鄂尔多斯第二?

国庆长假前,贵阳市政府公布买房送户口政策,显然这与中央三令五申严格以限购为主要手段的宏观调控背道而驰。有业内人士指出,贵阳市政府之所以敢冒天下之大不韪行托市之举,正是因为楼市严重过剩,别无选择。贵阳目前的现状是供严重过于求。预计贵阳会成为继鄂尔多斯、温州之后第三个楼市崩盘市场。



3580 元/平方米起价、均价不到 4000 元/平方米的低价推盘,当日推出的房源全部售罄,此后销售火爆。据悉,有相关项目负责人介绍,今年上半年销售收入已达 23 亿元。

而花果园项目自 2010 年 12 月开盘以来,荣任贵阳楼市销售“二十连冠”,加之“2011 年全国楼市单盘销售冠军”的头衔,花果园项目开创了贵州楼市的销售传奇。

据悉,花果园今年上半年的成交量是 157 万平方米,而整个上海的年均新建商品住宅成交量是 800 万平方米。

虽然经过上半年房企去库存化,但从绝对量来看库存仍处于高位。此前有数据显示,截至 9 月份,贵阳商品住宅库存 3490 万平方米,按照今年上半年月均去化速度 72.6 万平

方米,还需要去化 4 年,存量已经达到了历史最高位。此外,据悉,目前贵阳在售楼盘中有现房或准现房销售的约有 20 家,近 2 万套房源。

著名财经评论人吴其伦对《国际金融报》记者表示,“上半年贵阳楼市的反弹是房企以量换价的结果,并没有反映贵阳楼市真实情况。但是这种反弹不会持续,金九不金,银十无望。贵阳目前的现状是供严重过于求。预计贵阳会成为继鄂尔多斯、温州之后第三个楼市崩盘市场。”

政府开始“托市”

就在国庆长假之前,贵阳市政府突然公布《关于推进保障性安居工程和棚户区城中村改造及重点项目建设的若干措施》,凡在贵阳市购买商业、办公用房和首次购买住房的,可

持房屋所有权证或备案的购房合同在购房区域办理入户手续或居住证,享受贵阳市户籍人口就业、入学和就医等同等待遇,不受入住时间和购房面积的限制。

这一规定简而言之,就是买房送户口。显然这与中央三令五申严格以限购为主要手段的宏观调控背道而驰。有业内人士指出,贵阳市政府之所以敢冒天下之大不韪行托市之举,正是因为楼市严重过剩,别无选择。

据悉,仅 9、10 月两个月期间,保利贵州、中铁置业、万科地产、恒大、中天城投、花果园项目、美的地产等房企有密集推盘计划,预期推出 6000 套左右的新房源,供应量达到 70 万平方米左右,相较 6、7 月共推盘不足 4000 套而言增长明显。

吴其伦指出,“这是政府典型救市。从招商引资方面来讲,近一两年有一批外地开发商进入贵阳市场,与政府合作得到土地税收销售等方面优惠,政府成为开发商的超级销售人员;另一方面,近几个月成交量不佳,土地不好卖,政府为了考虑土地等财政情况。”

中国房地产业学会副会长、北京大学教授陈国强在接受记者采访时表示,“贵阳此次措施是给予外地购房者的‘大礼包’,对限购政策的冲击,决策层或许会干预,措施是否能持续还有待考察。”

他还表示,措施实施能够促进成交量,保持楼市热度,但是与当前国家楼市调控要求相违背。

(摘自《国际金融报》文/卢元强)

贵阳楼市新政触及限购红线

国庆节前夕,贵阳市公布了《关于加快棚户区城中村改造和保障性安居工程项目的若干措施》。被业内认为,这是国务院楼市督查组回京后,首个明确发文对楼市政策进行微调的城市。该政策模糊了户籍概念,触及限购“红线”,并可能引发示范效应。在政策敏感时期,这项政策被解读为“放松限购”,并引发市场热议。

链家地产市场研究部张紫分析称,“贵阳新政并未涉及楼市调控措施的变动,只是在落户政策上有所放松,但在一定程度上能够拉动当地房地产市场的成交。”

张紫告诉记者,目前不仅一些中小城市,部分省会城市也在执行购房落户政策,只是落户标准上有所不同。而贵阳明显放宽了落户政策。“这种间接刺激楼市的措施,会加大购房者对于房价上涨的预期,但在贵阳需求规模的限制下,对成交的促进作用未必会很大。”该政策效应还表现在股市上。8 日,国庆长假后的首个交易日,新政策相关受益股开始走



强,中天城投一度涨幅 3%。与此同时,著名财经评论人士吴其伦指出,“贵阳悍然救市,应紧急叫停。”

随后有分析人士指出,在当前十分敏感的时间节点上,贵阳新政“放松动作”有些不合时宜。同策咨询研究中心总监张宏伟告诉记者,从放松户籍限制的范围和力度来看,政策针对商业、办公用房和首次购买住房均展开刺激性措施,而不只是在住宅市场。

他认为,这种措施“明显违背了之前围绕自住需求、首套房需求的原则,违背当前‘去投资化’楼市调控政策的基本原则,这样的放松有可能招致外来投资性需求的大规模入市,并



不合理”。

就当前来看,“应该严格执行限购政策,尽可能多地让市场增加供应量,防止形成相对紧张的市场供求关系,同时,也要防止打擦边球的政策继续执行,坚持去投资化的楼市调控政策,防止不合理的需求进入当地楼市。”张宏伟认为。

记者高伟

(来源:经济参考报)

传递价值 成就你我
芙蓉王 文化头条新闻
湖南芙蓉王文化传播有限公司

西部当选 雄厚资金
CCI 成功千万里 融资零距离
雄厚资金支持各类项目融资借款, 两百万起, 可免抵押, 个人、企业不限, 地域不限, 手续简单, 审批快, 利率低, 放款迅速。
电话: 028-68000368