



2011年住房绿皮书指出——

中国应警惕经济房地产化

由中国社会科学院财政与贸易经济研究所、社会科学文献出版社联合主办的“2011年《住房绿皮书》发布暨2010~2011年住房形势与政策研讨会”8日在北京举行。会议研讨了中国住房发展面临的现实问题和重大挑战，分析了2009~2010年中国住房及相关市场走势，预测了2010~2011年我国住房发展趋势，会议正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所、中国社会科学院城市与竞争力研究中心完成的国家重大社科基金阶段性成果：住房绿皮书《中国住房发展报告(2010~2011)》。

绿皮书指出，近年来，房地产市场呈现出爆发式增长的势头，A股上市公司中，涉及房地产业务的公司数量直线上升。仅2009年就有近30家房地产公司通过定向增发资产置换方式借壳上市。房地产业务已成为A股市场分布最广泛的行业，不仅房地产类上市公司为数众多，而且涉足房地产领域的非地产公司也为数众多。据统计，按照深、沪两市分类的20个行业中，房地产、金融以外的18个行业都有行业内公司涉及房地产业务。

其中，通过股权投资和关联企业直接涉足房地产业务的上市公司(含房地产业上市公司)802家，占1300多家深市A股主板和沪市A股上市公司的60.53%。收入中有房地产贡献的前三位是：综合类公司最多，19家中15家涉足房地产业务，占78.95%；其次是35家建筑与工程业的公司中，24家通过销售房地产取得收入，占总数的68.57%；批发和零售行业73家，占行业114家公司的64.03%，排在第3位。

上市公司参与房地产业务的另一种方式是持有物业，通过物业出租收入或物业增值后出售获取收益。截至2009年，上市公司共持有账面价值1597.7亿元的物业。

绿皮书分析认为，国内众多企业集中投资房地产行业的原因：一是较高的行业毛利率。2009年，我国房地产行业的平均毛利率为55.72%。即便遭受金融危机冲击，2009年房地产行业仍大受其益。仅万科就实现净利润53.3亿元，同比增长32.1%。二是预售制降低资金门槛，方便风险转嫁。三是民间投资渠道窄，经营环境差。虽然国家出



(资料图片)

台了鼓励民营资本的“新36条”，但具体执行和国有资本已形成的既定利益格局，事实上使民营资本难以真正进入。一些地方政府甚至以重组整合的名义将民间投资挤出煤矿等资源性领域，使大量的民间资本难寻出路。

最后，绿皮书指出，当前，中国应警惕经济房地产化的风险。首先，经济房地产化将导致社会资源短期向单一行业集中。从短期看，上市公司的财务报表看似好看，但

从长远看会削弱上市公司的竞争力，其危害显而易见。其次，将阻碍产业升级，加大产业结构调整的难度。房地产行业涉及60多个行业，尤其对钢材、水泥等需求巨大，房地产业的发展将刺激这些产能过剩的行业产能扩大，不利于转变经济发展方式。最后，经济房地产化将助长投机心理，吞噬企业家精神，掏空未来30年中国经济增长的基础。

(据新华网)

西安：普通住宅均价环比跌0.58%

上月西安商品房销售量再创新高，而房价水平走稳，环比上月小幅回落。西安房地产信息网数据研究中心统计数据显示，11月西安市普通住宅成交价格为6504元/㎡，环比下滑0.58%。

据西安房地产信息网数据研究中心统计，11月份西安市商品房成交面积172万平方米，再创2010年以来月度销售量新高，环比10月上涨10.97%，同比上年同期增长12.48%。从交易情况来看，高端住宅项目成交量回落明显，而中低价位房源更受市场追捧，从交易结构上拉低了11月份的房价水平。

西安房地产信息网数据研究中心统计数据显示：11月份西安商品房新批预售面积为129.06万平方米，环比上涨34.03%。市场房屋供给量大增，也为西安房价的平稳打下了基础。同时，从目前实施的货币政策来看，今年以来央行已四次提高存款准备金率，同时10月19日进行近三年来的首次加息，标志着货币政策的明显紧缩，从宏观上遏制了资金的流入，有利于缓解房价高涨的势头。

(据新华网)

洛阳市经济适用房购房资格公示(二)

Table with columns: 公示号, 姓名, 工作单位, 所购小区, 姓名, 工作单位, 所购小区. It lists various individuals and their eligibility for economic housing in Luoyang.