逆市操作 限購加碼

滬單身禁購二套房

【香港商報訊】昨日有媒體報道稱，來自上海多家房地產中介公司的信息顯示，上海房地產限購政策較之前更緊。現行政策規定：上海戶籍的單身人士如果已有一套房，就不能再買了，即不能購買二套房。

報道稱，楊浦區、虹口區、金山區、松江區和奉賢區房產交易中心均證實了該消息。

執行時間範圍尚不明朗

據北京中原市場研究部統計顯示，自2011年下半年以來，北京、上海、杭州等約30個城市，從不同角度出台了樓市微調政策，政策微調內容涉及限購變化、土地出讓、普通住宅標準、稅費優惠以及購房補貼等，多少都與「鬆綁」有關。

誰能想到，曾經有過「鬆綁」微調動作的上海，如今帶頭反向操作。

「上海市各房地產交易中心對限購政策又有新規定：單身的上海戶籍人士，若名下已單獨持有一套住房，不能再買第二套。」有消息認識透露。

對此，上海靜安、嘉定、閔行等區的房地產交易中心的一致說法是，如果名下已有一套住房，未婚上海戶籍人士一樣不能再買房了，但目前這一政策的執行時間和範圍尚不明朗。

此前限購令或被鑽漏洞

有媒體援引業內人士分析稱，此前「限購令」有被鑽漏洞可能。例如，如果三口之家有兩套房，其中小孩名下有一套住房，可以將小孩戶口單獨遷出，以「已有1套住房的上海戶籍家庭」名義再購買一套。

2011年上海版「限購令」規定，在上海市已有1套住房的上海戶籍居民家庭、購房之日起前2年內在上海累計繳納1年以上個稅或社保證明的非上海戶籍居民家庭限購1套住房。對於在上海已擁有2套及以上住房的上海戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非上海市戶籍居民家庭、不能提供2年內在上海市累計繳納1年以上個稅或社保繳納證明的非上海戶籍居民家庭，暫停在上海市向其售房。

房管局回應：非新規

目前，針對「上海單身滬籍人士不得購買第二套住房」的限購消息，上海市房管局昨日解釋，上海市住房限售政策未出新規，相關政策早已明確。

上海市房管局稱，上海市住房限售政策未出新規，相關政策早已明確。今年2月，上海市政府辦公廳7號文《關於進一步嚴格執行房地產市場調控政策完善本市住房保障體系的通知》明確：本市戶籍居民家庭的子女成年後，確因婚姻等需要、且該子女無產權住房，才可以在本市限購1套住房。因此，住房限售政策除了對於本市戶籍居民家庭購房有明確規定外，對於子女成年後實際上也就是單身人士的購房問題也有了明確規定。

上海市房管局重申，將繼續嚴格執行各項房地產市場調控政策，從嚴執行住房限售政策，鞏固調控成果，促進房地產市場平穩健康發展。

新限購令肯定影響樓市

根據新浪樂居最新調查數據顯示，50.9%的受訪者認爲，單身人士不得購買二套房肯定影響樓市，47.5%的受訪者覺得今年樓市調控力度不會再升級，46.4%的受訪者預測今年房價走勢還會下跌。

曾經有過「鬆綁」微調動作的上海，如今帶頭反向操作。

八成新政過關 無礙調控大局

【香港商報訊】據統計，從去年8月至今年5月10日，全國共有33個城市出台樓市新政，其中28個城市獲得通過，5個被叫停。對此，有不少業內人士擔憂調控效果的成果會被逐漸侵蝕。

合富置業首席分析師龍斌認爲，本輪調控的核心政策限購和限貸並未取消，所以大的調控的格局是不變的。獲得通過的樓市微調新政的內容主要是符合「保證房地產市場健康平穩持續發展」這個思路的。

華南區首席分析師曹取表示，地方政府會有小動作不斷，但影響力並不大，核心政策地方政府無法觸動。

從地方微調的內容劃分，可以劃分爲：一「免」：免或減徵購房契稅或退稅。二「調」：調整首套房貸利率恢復基準利率，利率優惠九折、八五折。三「變」：改變普通住房價格標準。四「提」：提高公積金貸款額度。五「戶」：重啓購房入戶政策。六「補」：補貼首次置業。七「放」：放鬆限購條件。八「綁」：土地鬆綁。

揚州新政或被叫停

其中，今年5月7日揚州出台樓市新政，不過公衆的普遍質疑因買房補現金大有「救市」的嫌疑。但揚州市政府堅稱新政決非爲了「救市」，旨在推進成品住房開發建設，避免二次裝修資源浪費。

但最新情況是江蘇省住建廳有關人士明確表示，從目前了解的情況看，將揚州「獎勵買房」政策與限購掛鉤有失偏頗；目前正做進一步了解，如研究評估後發現與房屋限購政策相悖將堅決叫停。

房地產憂慮變成現實

特稿

中國在房地產上的憂慮成了現實。上周數據顯示，該行業持續一年的跌勢終改變開發商的投機行爲。

經過了數年的房地產繁榮，大部分房地產開發商和許多投資者的表現一樣，仿佛這種跌勢不過是曇花一現。當被禁足銀行信貸後，許多房地產公司開始從其他地方尋求資金，主要是通過所謂的信託公司，這些公司靠零售融資，然後向公司放貸。整個2011年間，房地產開發商就跟一年前一樣，仍愉快地繼續開工建設。

但4月份的數據顯示事與願違。已建成的住房面積比1、2月份的總數減少了56%——受春節影響，1、2月份的數據通常會大跌，這一轉變不僅僅是季節性的——兩年前該跌幅爲35%。

同時在建面積也沒有像通常那樣出現年後的井噴。總體上，住房投資4月同比增加4%，是一年前增幅的十分之一。經通脹調整後，該增幅相當於零。

因爲新開工房地產佔中國GDP建設的約十分之一，略微的下滑也將足以導致整體經濟活動的低迷，另外還有二階效應：地方政府依靠賣地收入支持基礎設施項目開支。根據官方數據，4月份的賣地收入只比3月份的一半多一點，是2011年平均每月收入的三分之一。

目前房地產市場還沒有呈現潰逃局面。許多信託公司成功迫使房地產開發商把他們的項目賣給苦不堪言的房地產投資者——包括最初設立的從中國銀行購買不良貸款的平台，對沖基金在這個領域裏徘徊。綠城，一家擁有極其高風險融資的房地產開發商，把主要的地段賣給了競爭對手SOHO中國。

但是若投機主義者失去信心，中國的房地產領域很可能會出現硬著陸——而整個經濟都將受到衝擊。

你說我說

花旗

樓市政策放寬將不可避免

花旗昨日指出，中國年內將集中精力在不衝擊購房限制的基礎上，放寬對第二次購房者的抵押貸款規定。

花旗認爲，中國也將會繼續實施諸如近日所宣布的下調銀行存款準備金率等積極財政措施。中國在未來幾個月內可能會採取更多支持整體經濟及房地產行業的措施，因地方政府在二季度和三季度將面臨最大的金融挑戰。

數據顯示，中國4月房地產投資大幅放緩，且建築開工也下滑。對此花旗表示，除非中國政府想懲罰自己，否則對房地產放寬政策是不可避免的。

里昂證券

部分一線城市房價料更堅挺

里昂證券亞洲地區房地產行業研究部主管王豔昨日作出判斷：中國一線和二、三線城市房地產市場表現可能在今年出現分化。

「二、三線城市因爲供應量比較大，價格上漲的空間比較小。一線城市要看地區，如果擁有很稀缺的房源，價格下調風險又較小的，可能會吸引投資者入市。」王豔表示。

她指出，目前國內房地產庫存有趨穩跡象，下半年供應會有所下降。同時，土地價格變化也比較溫和，這些對於開發商來說都是好的因素。她判斷，房價在四季度會開始穩定，開發商的利潤也將變得穩定。

股票簡稱：ST中冠A、ST中冠B　股票代碼：000018、200018　編號：2012-0613

深圳中冠紡織印染股份有限公司
二〇一一年度股東大會決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、重要提示
1、本次會議召開期間沒有增加、否決或變更提案的情況。
2、本次會議召開期間無新提案提交表決。

二、會議召開的情況
1、會議通知情況：公司董事會于2012年4月24日在《證券時報》、《香港商報》及公司指定信息披露網站巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）公告了《關于召開2011年度股東大會的通知》（公告編號2012-0609）并公告了本次股東大會審議的事項及投票表決的方式和方法。
2、召開時間：2012年5月15日上午9:30
3、召開地點：深圳市深南中路華聯大厦16樓
4、召開方式：現場投票
5、召集人：本公司董事會
6、主持人：胡永峰董事長
7、會議的召集、召開符合《公司法》、《深圳證券交易所股票上市規則》、《公司章程》及《股東大會議事規則》的有關規定。

三、會議的出席情況
1、出席的總體情況：
股東（代理人）4人，代表股份88,786,100股，占上市公司有表決權總股份的52.49%。
2、A股股東出席情況：
A股股東（代理人）2人，代表股份58,205,515股，占公司A股股東表決權股份的58.37%。
3、B股股東出席情況：
B股股東（代理人）2人，代表股份30,580,585股，占公司B股股東表決權股份總數44.05%。
4、公司6名董事和2名監事出席了本次會議，公司高管人員列席了會議，廣東晟典律師事務所陳東律師、餘俊福律師參加會議并出具了法律意見書。

四、提案審議和表決情況
1、以投票表決方式，通過公司2011年度董事會工作報告
（1）表決情況：
同意88,786,100股，占到會股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（2）A股股東的表決情況：
同意股數58,205,515股，占出席大會的A股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（3）B股股東的表決情況：
同意股數30,580,585股，占出席大會的B股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
2、以投票表決方式，通過公司2011年度監事會工作報告
（1）總的表決情況：
同意88,786,100股，占到會股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（2）A股股東的表決情況：
同意股數58,205,515股，占出席大會的A股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（3）B股股東的表決情況：
同意股數30,580,585股，占出席大會的B股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
3、以投票表決方式，通過公司2011年年度報告和年度報告摘要
（1）總的表決情況：
同意88,786,100股，占到會股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（2）A股股東的表決情況：
同意股數58,205,515股，占出席大會的A股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（3）B股股東的表決情況：
同意股數30,580,585股，占出席大會的B股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
4、以投票表決方式，通過公司2011年年度利潤分配預案
經信永中和會計師事務所有限責任公司審計，公司2011年度利潤總額爲人民幣-17,466,414元，扣除少數股東損益-61,919元及所得稅費用-42,902元後，淨利潤爲人民幣-17,361,593元，公司年末未分配利潤合計-116,026,610元。公司本年度不進行利潤分配，也不進行公積金轉增股本。
（1）總的表決情況：
同意88,786,100股，占到會股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（2）A股股東的表決情況：
同意股數58,205,515股，占出席大會的A股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（3）B股股東的表決情況：
同意股數30,580,585股，占出席大會的B股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
5、以投票表決方式，通過公司"關于注銷深圳中冠紡織印染股份有限公司印染廠"的議案
深圳中冠紡織印染股份有限公司印染廠（以下簡稱"中冠印染廠"）是深圳中冠紡織印染股份有限公司（以下簡稱"中冠公司"）全資附屬加工廠。由于歷史原因，原"中冠公司"注冊地不在龍崗區葵涌鎮白石崗葵鵬路26號，因此在該地址注冊了"中冠印染廠"，後"中冠公司"注冊地遷移到該址，造成了"中冠公司"與"中冠印染廠"營業執照注冊地址相同，且"中冠公司"經營範圍涵蓋了"中冠印染廠"經營範圍，故終止深圳中冠紡織印染股份有限公司印染廠經營并予以注銷。
（1）總的表決情況：
同意88,786,100股，占到會股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（2）A股股東的表決情況：
同意股數58,205,515股，占出席大會的A股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（3）B股股東的表決情況：
同意股數30,580,585股，占出席大會的B股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
6、以投票表決方式，通過"聘任公司2012年度審計機構"的議案
公司續聘信永中和會計師事務所有限責任公司爲公司2012年度審計機構及聘任信永中和會計師事務所有限責任公司爲公司2012年度內控審計機構，審計費用爲55萬元/年。
（1）總的表決情況：
同意88,786,100股，占到會股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（2）A股股東的表決情況：
同意股數58,205,515股，占出席大會的A股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
（3）B股股東的表決情況：
同意股數30,580,585股，占出席大會的B股股東代表有效表決權股份的100%，反對股數0股，弃權股數0股。
另外，獨立董事向股東大會作了《深圳中冠紡織印染股份有限公司獨立董事2011年述職報告》。
以上議案詳細內容請見2012年4月24日《證券時報》、《香港商報》及公司指定信息披露網站巨潮資訊網www.cninfo.com.cn。

五、律師出具的法律意見
1、律師事務所名稱：廣東晟典律師事務所
2、律師姓名：陳東律師、餘俊福律師
3、結論性意見：公司本次股東大會的召集、召開程序符合《公司法》、《股東大會議事規則》等法律法規及《公司章程》的有關規定；出席本次股東大會人員和召集人資格合法、有效；本次股東大會的審議事項及表決程序和表決結果合法有效。

六、備查文件
1、本次股東大會決議及相關文件
2、廣東晟典律師事務所出具的法律意見書

深圳中冠紡織印染股份有限公司
董事會
二〇一二年五月十五日

今年住房用地計劃供量增兩成

【香港商報訊】國土資源部昨日發布的2012年全國住房用地供應計劃公告顯示，今年全國住房用地計劃供應17.26萬公頃，比2011年全國住房用地計劃實際落實量增加21.3%。

據了解，爲加強房地產市場土地供應調控，國土資源部按規定組織全國31個省（區、市）及新疆生產建設兵團編制了2012年住房用地供應計劃。據各地上報匯總，2012年全國住房用地計劃供應了17.26萬公頃，是前5年年均實際供應量的近兩倍。

據統計，2012年全國計劃供應保障性安居工程用地和中小套型商品房用地13.68萬公頃，佔全國住房用地供應計劃的79.3%。計劃供應保障性安居工程用地5.01萬公頃，佔住房用地供應計劃的29.1%，超過2011年1000萬套保障性安居工程用地實際落實量。

國土部促加大督查力度

另外，國土資源部要求各級部門加強住房市場形勢研判，加快供應節奏、加大已供住房用地開發利用督查力度，嚴格控制高檔住宅用地，不得以任何形式安排別墅類用地。對保障性安居工程建設用地，鼓勵在商品住房小區多安排配建，減輕新建設施配套成本壓力。

國土資源部還要求繼續落實國家保障性安居工程建設用地目標責任考核，制止違反單宗出讓面積規定、捆綁出讓、「毛地」出讓和容積率低於1等違規出讓行爲。以按時開竣工爲重點，做好預警巡查，解決好閒置土地、違法轉讓、擅自改變用途性質、違反合同條款建房等問題。

簡訊

奇瑞捷豹路虎合資項目縮水

據國家環保部網站發布的公告顯示，奇瑞捷豹路虎合資項目年計劃年產量爲13萬輛，總投資額爲120.9533億元。較此前的報道從產能及規模上都略有縮水。

此前，奇瑞與捷豹路虎聯合對外宣布，雙方就在中國建立合資公司的計劃已達成協議，合資項目總投資爲175億元，計劃2018年要達到18萬輛產能，在合資公司中不僅生產路虎、捷豹車型，還將生產合資自主車型。而現在來看，實際情況與此前報道明顯縮水。

中石化將啓頁岩油氣項目

中國國務院國有資產監督管理委員會（下稱國資委）昨日稱，中石化集團計劃今年啓動首個頁岩油氣建設項目。

國資委在一份標注日期爲5月8日的公告中稱，中石化集團上述項目的近期目標是，到2012年底建成頁岩氣年產能3億至5億立方米，2013年達到每年10億立方米。

鐵路基建投資下滑減緩

【香港商報訊】鐵道部昨日公布「2012年1至4月全國鐵路主要指標完成情況」。公告顯示，2012年1至4月，鐵路固定資產投資爲895.97億元，比上年同期減少836.76億元，同比下降48.3%；其中，基本建設投資717.10億元，比上年同期減少845.14億元，同比下降54.1%。

從鐵道部公布的數據情況來看，2011年6月，是鐵道部鐵路固定資產投資和基本建設投資由正轉負的分水嶺，當月，鐵道部固定資產投資和基本建設投資同比分別下降2.7%和3.1%。而此前的數據顯示，固定資產投資和基本建設投資都在高速增長，增速長期保持在20%至40%之間。2011年7月始，此兩項投資同比出現微降，爲-1.5%和-2.5%。此後，此兩項投資開始大幅度一路下滑，至今年1月達到峰值，固定資產投資和基本建設投資同比下降69.6%和76.0%。

鐵道部此前表示，2012年將安排固定資產投資5000億元，一位接近鐵道部的人士稱，從以往經驗看，鐵道部一季度的固定資產投資與基本建設投資都是全年的最低值，以目前公布的數據顯示，今年完成5000億元固定資產投資並不樂觀。