

——外资“开发”楼市引关注——

调控为何重提“限外令”？

据新华网上海 11 月 17 日电 楼市“限购令”正进一步向境外购房者“发力”。近日，住建部和外汇局发出通知，要求境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。

分析人士认为，此次“限外”对市场的影响可能较为有限，但会带来对调控决心与信心的“强化效应”。这种“渐进式”调控手段不断坚定，有利于树立市场更多信心。

另一方面，“限外”剑指的境外资本正加速进入国内房地产的开发环节。在通胀预期强化、流动性过剩等背景下，此一现象值得关注。

“限外”配合房地产调控

住建部与外汇局此次联合印发的《关于进一步规范境外机构和个人购房的通知》明确规定，境外个人只能在境内购买一套用于自住的住房，而境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。

上海易居房地产研究院专家杨红旭认为，“限外”用意，一是配合房地产调控，进一步抑制投资投机需求。“国内部分城市已实行限购，没理由对境外的投资投机者网开一面，对境外人士和机构实行限购是必要的”。二是配合国家防范境外热钱的调控方针。随着人民币升值，进入国内的热钱越来越多，其中部分可能会进入楼市，所以要防止大规模投资房地产。比较可知，这次“限外”是 2006 年政策的升级版，将所谓的“自住、自用”，进一步明确为只能购一套住宅，即只能在注册城市购房



专家认为，“限外”对防范热钱入境炒楼将有明显震慑作用，但由于没有限制外资进入开发环节，仍给外资进入楼市留有通道。

办公所需房屋。

“限外”效应几何？

外资购房占多大比例？根据上海中原地产咨询部监测数据，今年 1 至 10 月份上海二手商品房交易结构中，港澳台及境外人士置业占比为 1.85%，其中住宅为 1.64%；内外资机构置业总占比为 1.76%，其中住宅为 1.11%。尚无外资机构购房数据，但其占比预计会远小于内资机构。

杨红旭称，近几年海外基金投资房地产，一般不会直接买房，而是通过收购企业股权的形式间接购买物业。2005 年前

后，上海外资购房占新建商品住宅销售比重为 6%—8%，近两年已大幅下降至 2% 左右。尤其是 2008 年下半年，部分海外基金想抛出在上海的物业，而无人愿意接盘。不过，这一政策对于少数热衷于在深圳、上海等个别城市购房的港台人士，会有明显的抑制作用。

永庆房屋公司法务部负责人卢刚说，目前在上海，无论是个人还是机构，只要是外资购房都必须进行书面承诺，承诺所购房产属于自住或者自用，此次“限外”不但是对外籍人士购房规定的重申，也意味着操作层面将更加严格。

外资加速进入 楼市开发环节值得关注

专家认为，“限外”对防范热钱入境炒楼将有明显震慑作用，但由于没有限制外资进入开发环节，仍给外资进入楼市留有通道。

实际上，外资加快进入中国房地产开发的趋势十分明显。今年 1 月—10 月利用外资的增幅高达 43.3%，增幅大大高于前三季度 26.0% 和 1 月—8 月的 23.9% 的增幅。10 月一个月增加的外资高达 87 亿元，占到前 10 个月利用外资总额的 16% 以上。有机构统计，仅今年 9 月份，全国完成备案的外商投资房地产企业有 95 家，远超出过去三年的平均水平。

而且，房地产业投资的参与面更加广泛。在国际投资机构中，除了市场熟悉的大摩、ING、高盛基金等来自欧美、澳洲等传统发达国家的投资机构外，还逐渐出现了日本、韩国等东亚以及迪拜等中东的投资者的身影，甚至拉美的机构投资者也开始关注中国楼市。

中国指数研究院副院长陈晟认为，未来随着中国经济的强劲增长、人民币持续升值、国内城市化加快，外资进入限制放松以及国内信贷对紧等多方面合力，外资投资房地产行业的力度还将加大。广发证券房地产分析师赵强认为，从开发商资金来源来看，自筹资金占比逐月提升，外资同比增速大幅提高，在调控的压力下，预计这一趋势仍会持续较长时间。持续流入的境外资本，无疑将对国内“银根”调控的效果产生一定抵消，其影响不可忽视。

中国消费者信心指数三季度回落 超七成消费者认为明年价格将继续上涨

据新华社北京 11 月 17 日电（记者刘铮）国家统计局中国经济景气监测中心 17 日发布报告，三季度中国消费者信心指数为 104 点，比二季度回落 5 点，这是连续五个季度上升后的首次回落。

“回落主要表现在消费意愿回落，这背后是通胀预期上升。”国家统计局景气中心副主任潘建成分析，当前中国消费者整体信心水平仍处于乐观区间，就业和收入预期稳定，但只有 41% 的消费者认为目前是购物好时机，比二季度下降

11 个百分点。调查显示，中国消费者对于未来一年价格总水平持上涨态度的比重明显增加。76% 的消费者认为价格将上升，比二季度提高 6 个百分点；19% 认为保持不变，仅 5% 认为价格将降低。消费者对未来一年就业和收入前景持乐观态度。调查显示，68% 的消费者认为未来一年就业形势会“好”或者“非常好”，64% 的消费者认为未来一年收入状况会“好”或者“非常好”。

新低再现 一片惨绿 报复性反弹一触即发

本报海口 11 月 17 日讯（记者陈平）昨晚美元指数的再次反弹，令美股等外盘市场再次大跌。受其影响，今天沪深两市继昨天大跌后继续下行，尽管跌幅有所缩小，但个股板块的惨状丝毫没有改观，个股跌多涨少，下跌有 1791 家，上涨只有 239 家，有近 100 家个股跌幅达 9% 以上。跌停的非 ST 个股达 50 家，而涨停的只有 4 家，显示连续的下跌已使市场人气受到很大打击，恐慌情绪进一步弥漫。

尾盘，沪综指收于 2838.86 点，跌 55.68 点，跌幅 1.92%，深成指收于 11917.49 点，跌 299.78 点，跌幅 2.45%。至此，短短五个交易日，大盘距离沪综指 3180 的高点已经下跌了 340 点，如此惨烈的下跌，可以说是对此前两市高度投机且涨幅过快过大行情的一次清算。有分析认为，这也告诫投资者，凡事须有度，否则不会有好果子吃。

实际上，大盘暴跌前已有不少征兆：如人们常见的中短期技术指标严重超买和多次顶背离；个股板块的炒作有乏力之嫌；期指空头持仓持续多日大大超过多头；居民储蓄搬家，证券公司再次“人满为患”，挤着开户炒股；一些平时不关心股市的人也大谈股市并向人们推荐股票，也就是股市专家越来越多；一些操作水平不高的人，也自称股市钱好赚，等等。这些现象，只要人们有一定风险意识，是有可能躲过这次暴跌或者减少损失的。

海通证券海口营业部分析师张学文认为，今天两市下跌中量能明显缩小，显示抛售压力在变小，市场心态变谨慎。在尾盘时，很多个股出现了超大卖盘，比如饮料、农业、医药股都被机构砸盘，惨不忍睹，做空情绪有集中最后宣泄的迹象，盘中，反弹能量正在蓄积，可以说，报复性反弹一触即发。

深交所：警惕创业板企业技术风险

本报讯 深交所 17 日下午发文提醒投资者，技术优势是多数创业板高科技企业赖以生存发展的根基，技术落后、技术研发或市场化的失败很容易成为高科技企业心中的“梦魇”，投资创业板的高科技企业，要特别强调专业研究和分散投资，以此规避风险。

深交所举例称，柯达几乎成为技术悲剧的代名词。这家一度近于垄断全球胶卷市场的公司，1999 年净利润曾达到 94 亿美元，因为数码相机时代来临，市场严重萎缩，业绩大幅下滑股价大跌，2008 年亏损 4.4 亿美元，最终从道琼斯 30 种工业股票平均价格指数成分股中被剔除。因此，对于一些高科技企业来说，最大的风险，有时候并非来自行业本身，而是来自替代性技术。替代性技术对原有市场的冲击很可能是颠覆性的。

同样，高科技企业通常以新产品取胜，新产品生产中间要经过工艺技术研究，产品

试制，中间试验和扩大生产阶段，其中每一个阶段都存在失败的可能。以辉瑞制药为例，这家全球制药业巨头，一直是新药开发的领头羊。1998 年 3 月，该公司经过长期试验的新药 VIAGRA（伟哥）上市，随即风靡全球。但此后，辉瑞的新药开发就鲜有伟哥式的巨大成功。相反，一连串的功败垂成使投资者对辉瑞的期待一次次落空。

深交所提醒投资者，对于创业板中的中小企业来说，如果遇到重大技术风险，能否有实力有时间熬过严寒另谋出路，更是一个大大的未知数。

深交所表示，那些以科技领先、技术领先为支柱的企业，必然反复将大量现金投资在技术研发上。一方面，这种投入意味着高风险；另一方面，企业长期无法现金分红，投资者收益只能来自于股价上涨。一旦技术失败，多年累积的涨幅就可能毁于一旦。（来源：新华网网）

擦亮南中国港湾璀璨的光芒

——中交四航局三公司海口项目部建设札记

背景提示

在风光秀丽的海南海口，活跃着一支充满极具挑战的工程建设者们。他们数年如一日地在这片辽阔的土地上耕耘着，将这里当成了自己的第二故乡。这里秀美的风光有他们矫健的身影，这里咸湿的海水有他们辛勤的汗水。

他们，就是中国交通建设集团第四航务工程局第三工程有限公司海口项目部建设者，他们“四海为家、开拓为志、团结为本、信誉为上”的四航精神，以毅力和汗水，浇筑了一座又一座宏伟壮观的码头，在海南留下了一道道亮丽的风景线。

海口项目部 2006 年 7 月份成立，成立之初，项目部全体员工扛起了筹备海口港二期码头施工前期准备工作的重任，2006 年 12 月份海口港二期码头工程开工，本项目工期紧，海上施工船舶多，干扰大，并且施工不能影响海口港货船和客船的正常通航和作业，沉箱拖航远，危险性大。

2008 年 6 月份海口港马村港区扩建一期工程开工，2010 年 6 月完工，2010 年 10 月 22 日，顺利通过了竣工验收，实际工期比合同工期足足提前了 3 个月。这是继海口港二期工程后，四航局对同一个业主四航负责承建的又一个重大工程，此刻，海口项目部肩负着承建两个项目的艰巨重任，在这个重要的关头，项目经理陈伟带领着一群拓荒者在美丽的海南岛谱写了一段三公司海南港口建设的历史。



从粤海轮渡北港码头、海口秀英港、马村港、新兴港、文昌清澜港和铺前港、琼海龙湾港、三亚港、八所港、洋浦港、华能海口及东方电厂煤码头、崖城天然气码头、海南东线高速公路等都洒下了中国交通建设集团第四航务工程局第三工程有限公司建设者辛勤劳动的汗水，这些汗水化建成的港口码头像一颗颗夜明珠镶嵌在美丽的宝岛上。

动力十足的“火车头”

俗话说：火车跑得快，全靠车头带。项目经理陈伟就是一驾动力十足的火车头。

重力式码头的基礎施工，是工程建设的关键瓶颈。2007 年 4 月初，海口项目部刚上任的项目经理陈伟过去曾在海南“八年抗战”，深知海南海况，他十分强调并严格抓好“进度、质量、安全环保”三位一体的管理，要求必须赶在 2007 年台风多发季节来临前完成新预制沉箱安装项目。

基床抛石开工之初，质量要求高的石料货源短缺是特大困难，同时也要解决公路运输途经区管制问题，为解决石料供应的影响和节约成本，降低消耗、加快进度，陈伟亲自带队深入石料开采点寻找货源，先后在长流镇、福山镇、马村镇、石山镇、龙桥镇等石场了解货源并想方设法解决石料供应、运

输的问题，基床抛石从刚开工的每天几百方到后来的每天几千方，质量、进度完全满足基床抛石预定的要求。

该项目部党支部书记李锋说，四航局海口项目部正是由于有陈伟这样动力十足的火车头，工作处处带领大家“冲锋陷阵”，而且对主管分项工程施工的年轻技术干部耐心讲述作业步骤及控制的关键要点，使得工程建设进展顺利。

职工们感慨激昂，都说陈经理动力十足象火车头，真正起到领头人作用。

在他的带领下，海口港二期工程的建设圆满地完成了公司、局下达的各项管理目标，向业主和局交了一份满意的答卷，展示了该四航海口项目部能扛硬仗的团队精神风采。

沉箱出运安装速度创造同行新记录

沉箱安装是海口港二期码头工程施工的一个关键分项工程，根据公司的船机计划安排，要求海口项目部沉箱安装必须在 9 月初完成，“四航防城港 #”浮船坞 9 月 10 日前调往防城港安装园筒。

为此，海口项目部提前策划，制订《沉箱出运施工方案》、《浮船坞拖运方案》和《沉箱安装施工方案》，根据每天潮水涨、退潮的时间，订出每天出运装驳时间、浮船坞拖航时间和沉箱安装时间；为了保证沉箱的安装进度，项目部根据沉箱安装进度计划的要求，安排基床抛石、打夯、整平的施工，抛石施工初期，面对石料货源短缺、船机设备不正常等种种困难，项目经理陈伟亲自带队到石料市场调查和寻找货源，解决了石料供应的问题。

同时，项目部及时组织增加船机设备和作业人员的投入，加强船机设备的维修保养，经过近四个月的艰苦奋战，基床抛石的施工比原计划提前了半个月。基床打夯、整平的施工人员每天 24 小时三班轮作，保证了沉箱出运至现场后能够有工作面及时进行安装。安装作业组的人员不分白天黑

夜，乘高潮进行沉箱浮游出坞，赶低潮进行沉箱就位安装，平均每二天出运安装一件沉箱，创造了水工施工企业沉箱出运安装速度的新记录。

团结奋战抢进度 和谐履约创品牌

在海口港马村港区扩建一期的施工过程中，该项目部通过多项举措确保工程进度和质量，克服强季风影响大、施工环境恶劣等困难，严格抓好安全生产，提高了施工质量，提高了经济效益。

各个工序的施工工期均比原计划有所提前，如基槽抛石提前 55 天完成，打夯、整平分别提前了 51 天和 50 天；仅用 10 个月时间便出色地完成了 75 个沉箱的预制任务，比原计划提前了 38 天；原计划 138 天的沉箱出运安装工期，通过加强管理，采取积极有效的措施，仅用 99 天的时间，比原计划提前了 38 天，抢在台风季节到来之前，于 2009 年 8 月 16 日便顺利安全地完成了 75 件沉箱的出运安装任务，不但创造了平均每 1.32 天出运安装一件沉箱的沉箱出运安装速度的新记录（破了海口港二期项目部于 2007 年自己创造的每 2 天出运安装一件沉箱的四航局安装沉箱的最好纪录），提前实现了该工程的各个重要节点工期目标，而且大大节省了可观的船机费用，为后续工程各个工序的施工创造了有利的条件，获得了业主、监理和同行们的好评。

赢得信赖 再展四航风采

“加强现场管理，狠抓现场施工和施工管理，向管理要效益。”陈伟说。

四航局海口项目部认真贯彻落实局、公司“铸造精品、打造品牌”的战略思想，不断完善技术，质量管理基础工作，加强施工过程控制。

在质量管理方面，建立制度，规范管理；确定创优目标，狠抓落实；过程控制，部署周密；分项管理，责任到人。

2008 年 6 月 26 日，海口港马村港区扩建一期工程由中交四航局中标开工，这是继海口港二期工程后，四航局对同一个业主四航负责承建的又一个重大工程。

四航人的实干、拼搏和诚信再一次赢得了业主的青莱，这是信誉的标志。

浇筑四航诚信是壮四航之魂，创建漂亮工程是诚信的体现。四航局海口项目部作为对外展示四航精神面貌的一个窗口，毅然走在“共铸诚信四航”的前列。

正是由于这份诚信精神，四航局受到了业主海南港航控股有限公司的认同，四航局三公司又接连承揽了海口港马村港区扩建一期 5 个二万吨级码头建设的项目。或许，正是有了这份坚持和毅力，开放和诚信，四航局才能站稳海南，大放异彩。

站在修建好的海口二期码头上，脚下是光洁如镜的混凝土面，耳边是港口作业的机器的轰鸣合着海浪的声音；不远处花海湾，由四航局负责施工的海口港马村港区扩建一期工程码头已经完成。

项目经理陈伟说：“成绩属于过去，我们将以更加开放的姿态，至真至诚的精神融入到海南岛这片建设国际旅游岛建设的热土中。”

天行健，君子以自强不息；地势坤，四航以厚德载物。正所谓“雄关漫道真如铁，而今迈步从头越！”



在海口马村项目部感受四航文化

进入马村港，便能看见雄伟的海口港马村港区扩建一期码头工程项目部，当你看到这宽阔的码头时，示意你进入项目部的所在地了，进入工地和中国交通建设集团第四航务工程局第三工程有限公司海口马村项目部，视线所及范围，浓浓的四航项目文化气息和氛围扑面而来……

海口马村项目部为了全面深入地推进项目文化建设，不断提高项目文化建设水平，提升项目部整体素质，项目经理陈伟深深认识到，只有把“文明工地”创建活动纳入到企业文化建设计划中，坚持以人为本，发扬“团队精神”，创建和谐项目部，才能把项目文化、安全文化、廉洁文化扎实推进。

在这里，能处处体会和感受到该项目部认真真做好项目“三大”文化建设工作。施工现场及生活区处处体现项目部以人为本、人性化的管理理念。走进三公司海口项目部工地，你会为现场的气氛和他们敬业、奉献精神所震撼，但如果走进他们的生活，你定会为他们的学习精神所叹服。

该项目部党支部书记李锋说，政治思想工作党的优良传统和政治优势，也是国有企业的优良传统和思想政治优势。为此，四航项目部党支部充分发挥党的政治核心作用和保持党员先进性，充分发挥思想政治堡垒作用，通过定期或不定期开展党员、团员生活，严格要求党员、团员必须加倍努力做好各项工作，特别要求党员干部不但要做好自己工作，还要在各自的部门里起带头模范作用，以实际行动和先进事迹来带动和影响群众。

在班子的带领下，海口马村项目造就了一支纪律严明、作风硬朗、能打硬仗的职工队伍，营造了一个优美、协调、物流有序的文明施工环境和良好的工作氛围。

该项目部通过开展“每月一星”和“六比六赛”等活动，以引领项目部团结合作、积极向上，在项目部内形成一股人争当文明职工，个个争创优质工程的良好风气。

由于质量、工期业主满意，安全无事故，为四航局赢得了信誉，四航项目部的工程管理水平、文明施工、企业形象和团队精神等都经常受到业主和来参观视察的领导同行们的称赞。因此，海口港二期工程也被评为四航局的“文明工地”，海口项目部也是四航局九个企业文化建设创建点之一，是展示四航风采的一个窗口，是四航局的一面旗帜。

相关链接：

海口港二期深水泊位起步工程

海口港二期深水泊位起步工程位于海口港一期工程的北侧，新建 2 个 3 万吨级集装箱泊位（水工结构按 5 万吨级设计，其中西侧泊位兼靠国际邮轮）及相应港口配套设施。设计吞吐能力为集装箱 45 万 TEU/年，国际客运 10 万人次/年（单向）。

海口港马村港区扩建一期工程

海口港马村港区扩建一期工程，包括水工（码头、护岸、防波堤工程、道路堆场、给排水、消防及污水处理工程等）。

水工工程部分，包括 2 万吨级泊位 5 个，工作船泊位、半斜坡半直立式结构防波堤及南、北、西抛石斜坡式护岸。码头结构型式采用沉箱重力式，泊位岸线长 1295.5m，护岸长 1743.8m。

本工程于 2008 年 6 月开工，2010 年 6 月完工，实际工期比合同工期足足提前了 3 个月，2010 年 10 月 22 日，顺利通过了竣工验收。

该工程的建成，将进一步完善海南省的港口布局，增强当地港口运营能力，有利于促进全省经济的发展。