

# 去年北京土地出让金同比降逾三成

## 达1055亿,宅地出让金不足2010年一半,平均楼面价下调超三成

本报讯 (记者张旭) 2011年,北京土地出让金再破千亿。昨日,记者根据官方信息统计,2011年北京土地出让金达到1055亿元,但与创造历史纪录的2010年相比下降35.7%。在调控之下,北京楼市成交和房价均明显下调,土地市场也受影响。

### 普通商品住宅供地任务未完成

2010年北京土地出让金总额达到1641.1亿元。与之相比,2011年的土地进账减少了约586亿元。土地出让金总额的下降首先因为居住用地的遇冷。

北京中原地产根据市土地整理储备中心数字统计,去年全年,北京市共成交宅地59宗,出让金约473亿元,出让宗数和出让金额分别比2010年下降26%和55.4%。59宗宅地平均楼面价5088元/平方米,比2010年的7317元/平方米下降30.5%。

在北京宅地出让和成交总量下降的情况下,北京全年普通商品住宅供地任务也未能全面完成。记者统计显示,59宗宅地土地面积总计约687公顷。而北京市全年普通商品住宅供地计划1220公顷,完成率仅56.3%。而如果以建设用地面积计算,这一完成率

则更低。

### 宅地出让收缩或影响未来住宅供应

北京中原地产分析认为,2011年北京楼市调控政策之严厉堪称全国之最,成交量和房价都出现明显下调。加上土地供应郊区化明显,开发商资金压力使得拿地积极性趋于谨慎,也使得北京土地市场成交不振、底价成交增多。

值得注意的是,数据统计显示,2011年宅地成交量下滑,规划建筑面积总计929.6万平方米,同比下滑36%。有业内人士认为,根据宅地开发节奏,这将在某

种程度上对2012年年底前后的市场供应造成影响,使供应量趋于下调。

链家地产则分析认为,2011年特别是下半年宅地价格明显下降,也会对同区域2010年成交的宅地项目造成冲击。这有可能加快此前出让地块入市快销的节奏,以免与低价地项目同时入市竞争。

同时,包括北京万科、金地、远洋地产等有关人士在接受记者采访时也表示,2012年年初,许多房企首要任务是保证现金流;2012年上半年如果有优质土地入市,也会有更多开发商选择拿地。保障房建设也将继续分流商品房市场需求。



2007年以来北京普通商品住房用地成交情况

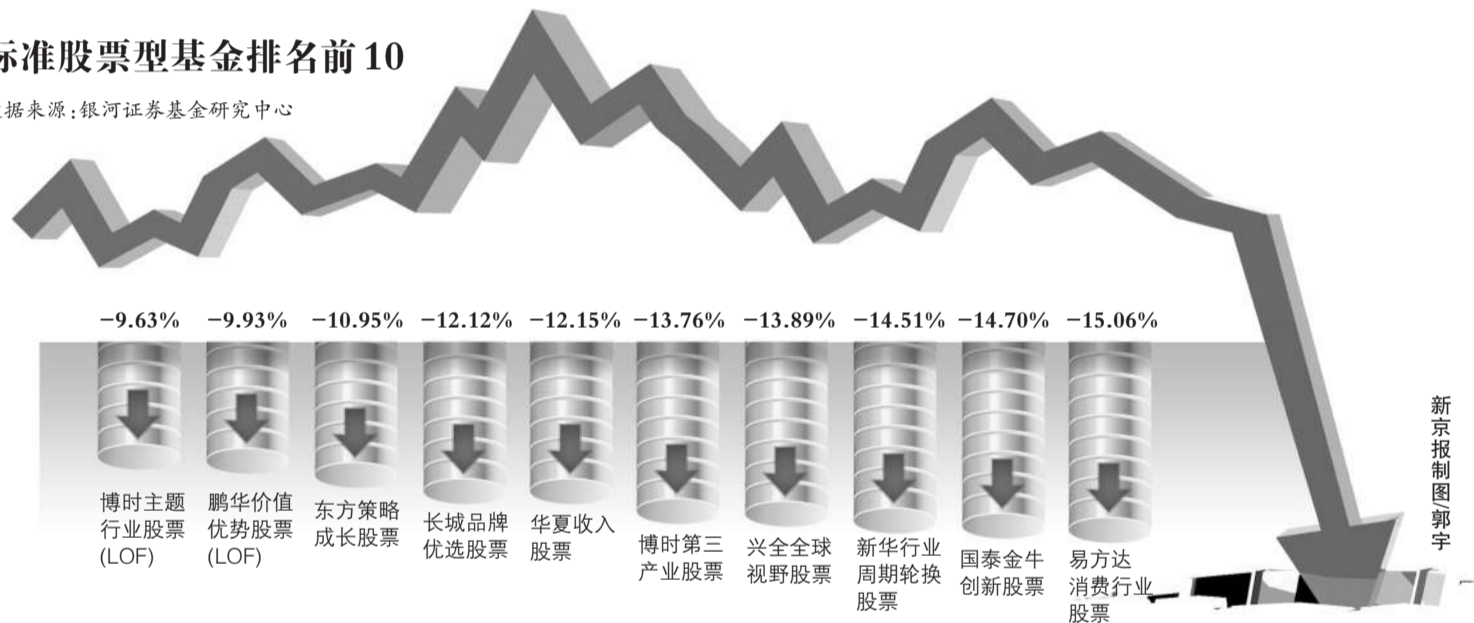
年份	成交宗数	成交金额(亿元)	楼面价(元/平方米)
2007年	56	377.3	3535
2008年	59	437.9	3758
2009年	74	684.8	5972
2010年	80	1059.8	7317
2011年	59	473	5088

综合本报记者和北京中原地产根据市土储公开数据整理

新京报制图/郭宇

## 标准股票型基金排名前10

数据来源:银河证券基金研究中心



新京报制图/郭宇

## 专家认为CPI涨幅继续走低

据新华社电 在多措并举、防通胀的调控措施下,2011年8月份以来我国居民消费价格指数同比增幅不断回落。多数专家分析认为,2012年我国物价总水平上涨压力明显降低,全年CPI涨幅预计在4%左右。但在国际政治经济环境日趋复杂,国内生产资料和劳动力成本不断上涨的背景下,今年抗通胀稳物价的工作不可松懈。

交通银行金融研究中心认为,CPI涨幅同比已连续回落,表明前期物价调控政策正在明显起效,通胀压力正在逐步缓解。虽然近期由于春节假日及季节性等因素的影响,不排除近一两个月CPI同比可能还会小幅走高,但并不会改变CPI同比总体趋于下行的态势,预计2011年12月份CPI同比增幅为4%左右。

对于全年的物价走势,大部分专家和机构预测,今年CPI总体涨幅将继续走低。中国银行近日发布的2012年第一季度中国经济金融展望季报预测,2012年我国CPI上涨3.5%左右。报告指出:“随着经济景气回落、食品价格高位回落和输入性通胀的减缓,2012年物价涨幅将明显放缓。”

亚洲开发银行高级经济学家庄健预计,今年物价总体水平将保持下行状态,月度之间可能出现一定幅度的波动,但总体CPI涨幅将维持在4%左右。

## 股基去年平均亏25% 超同期沪指跌幅

### 除货币基金外其余基金均整体亏损;博时主题以-9.63%的收益率排名股基第一

2011年的最后一个交易日结束之后,基金业绩的整体情况也出炉。银河证券基金研究中心统计的数据显示,在2011年,主动管理的股票基金净值平均下跌24.95%(算术平均,以下皆同),超出同期沪指21.68%的跌幅,也创下2008年以来最大跌幅。

### 最佳股基也亏一成

2011年成为2008年之后公募基金又一次损失惨重的年份。

中国银河证券基金研究中心的统计显示,2011年除货币基金外,其余全部基金均出现整体亏损。股票基金中主动型股票基金全年单位净值平均下跌幅度为24.95%。这一跌幅超过同期沪指21.68%的跌幅。偏股基金的整体净值下跌

仅次于2008年41%的水平,但2008年时沪指暴跌了65.39%。

从单个基金看,在股票型基金中,博时主题以-9.63%的收益率排名第一,鹏华价值优势股票、东方策略成长以9.93%和10.95%的跌幅紧随其后。

而在混合型基金中,博时价值增长以跌7.94%的成绩成为仓位上限80%的混合基金中表现最佳的,新华泛资源优势混合跌9.46%,在仓位上限95%的混合基金中,东方龙以8.39%的跌幅领先。

从前述基金的公司分布看,在2011年熊市行情中,博时、东方、易方达、新华基金等表现突出。

但也有基金的跌幅逼近2008年时的平均水平,在主动型股票基金中,跌幅最大的3只基金分别为银华内需精选、融通内需驱动和

商产业升级,全年分别下跌41.78%、40.20%和39.58%。

### 仅货币基金整体正收益

其余各类基金在过去的一年中表现均不佳。在银河证券分类中,标准指数基金2011年的净值跌幅为22.68%,增强指数基金为21.4%。

此外,2009年以来获得大发展的分级基金,其高风险份额也在2011年出现巨大的净值折损。其中申万菱信指数分级进取份额参考净值只剩0.263元,跌幅高达67.17%,银华中证90分级鑫利份额也只剩0.373元,2011年净值损失62.7%。这也是分级基金获得大发展以来其高风险份额的风险第一次集中释放。

在银河证券基金研究

中心分类中,混合型基金中除偏债型的混合基金外,各类混合型基金的净值跌幅也均超过20%。

此外,保本基金整体录得0.71%的净值跌幅,一级债基出现2.84%的整体亏损,二级债基整体跌幅则达到3.79%。值得注意的是,这也是债券基金最近6年以来首次出现整体亏损。

唯一获得正收益的是作为流动性管理工具的货币基金。银河证券基金研究中心数据显示,货币基金A类份额获得了3.3171%的正收益。

### 明星基金风光不再

2011年A股震荡下行的格局中,业绩靠前的基金更迭明显。2010年位居前列的基金,在2011年几乎未能见到身影。

比如此前备受关注的华夏基金王亚伟执掌的华夏策略和华夏大盘,由于去年12月份重仓股大跌,早早退出了年度基金争夺战。2010年的冠军华商盛世成长股票,2011年回报率为-29.10%。银河证券基金研究中心数据显示,其在同类223只基金中排第169位。

而此次排名居前的博时、长城、东方等公司旗下基金,在2010年中也多居于排名后三分之一。

值得注意的是,2008年A股大跌,公募基金也出现深度下跌,但跌幅略小于指数,其后不少基金经理在年报中反思当年操作并致歉。2011年,基金整体偏好中小盘股的特点使得公募基金整体跑输大盘,季报和年报中,基金经理会否做出反思?值得关注。

本报记者 吴敏