

Companies

■楼市新政执行细则落地追踪

细则落地刺激需求 楼市恢复生机尚待时日

◎本报记者 唐文祺 李和裕

上海的普通住房新标准在正式执行的前一夜落地后,楼市反应显得热切起来。

昨日,据多家中介称,来电或上门咨询的客户数量明显增加。上海中原新闻路分行经理史亮表示,普通住宅标准公布之后第一天,就已经接到多个客户来电,着重于咨询调整之后的税费应该如何缴纳。以市中心小户型为例,如果卖家是唯一自用住房且购入满2年,调整之后所缴纳的税费几乎能较之前的税费节省90%。”他

进一步指出,预计后期上海中心城区的小户型物业成交会产生一波小高峰。

记者还从几家中介机构了解到,目前的二手房买卖交易,绝大多数房东所报的都是“净到手价”,因此税费大多转嫁给了买家。而随着上海普通住房标准的放宽,房东愿意让利情况也开始发生。上海中原宝山区区域总监杨密燕介绍,闸北区共富板块近期的二手房成交已逐步回到高位,从10000元/平方米降至了8500元/平方米。她认为,由于板块市场中,绝大多数二手房都已纳入了普通住房行列,

因此后期成交量可能会增长。

21世纪不动产上海区域市场中心还对9月上海全市成交的二手住宅进行抽样统计,显示在政策调整前符合普通住宅标准的套数占比为24.38%,而按照新标准普通住宅占比可扩大至50.41%;同时,内环内、内外环、外环外符合新标准的普通住宅套数占比分别为69.44%、28.68%、86.37%,较政策调整前分别增长了20.83%、13.95%、60.99%,所以相信新政能对市场产生正面刺激。

而从一手房市场来看,虽然细则刚出台、新政刚执行,市场反响还未

完全明朗,但记者了解到,已有部分原计划赶在“限十”入市的楼盘将开盘时间稍许延后。将在本周开盘的某开发商向记者表示,新政出台后,来电咨询或看房的客户增多,随着细则落地加上自己的楼盘绝大部分房源都符合新标准,对未来的销售还是有信心的。

上海市公积金管理中心副研究员丛诚谓称,在普通住房新标准、税费优惠和房贷新政的作用下,市场内小户型的成交将率先取得突破,但成交会在买卖双方强烈的成交意愿驱使下有所下调,在双方可以接受的

水平止跌企稳成交。而对于不同区域的大户型向下回调的压力会更大些,在一定程度上普通住房新标准将进一步分化小户型和大户型的区域单价差距。

上海易居房地产研究院发展研究所副所长杨红旭指出,普通住房新标准可以成为下一步上海楼市的推动器,但在目前国内外经济形势不乐观的情况下,短期内再多的政策也无法逆转市场预期下跌的趋势,所以细则落地不代表短期内一定能有效刺激需求,但的确能使少数刚性需求者放弃观望。

国际煤价重上 100 美元/吨 国内依然高位滞销

◎本报记者 于祥明

一直以来下跌的国际煤价终于有所反弹。记者获悉,截至10月31日,国际煤炭价格在跌破100美元/吨关口后小幅反弹至关口之上。但业内人士对国内煤炭市场仍不乐观,特别是近期我国沿海煤炭运量并不理想,煤炭高位无量,滞销现象也并无改观。

已经连续下跌17周的国际煤价,终于在100美元关口有所支撑,略有反弹,让人感觉稍稍松了口气。”一位业内人士说。

记者注意到,根据环球煤炭电子交易平台每周指数显示,10月31日国际煤价在每吨跌破100美元关口后,反弹至100.83美元/吨。较一周前(10月24日,96.0美元/吨)反弹了4.83美元/吨,较今年7月初的高点几乎“腰斩”。业内人士指出,从长期来看,国际煤炭市场的前景仍不明朗。

对国内市场而言,国际煤价的反弹是个好消息,但并不能由此扭转国内市场的现状。”东方证券煤炭行业首席分析师王帅说。他指出,国外与国内市场的基本需求面有很大不同,因此需要独立分析。

记者也注意到,根据交通运输部的粗略统计,虽然10月份冬储煤准备工作已经启动,但我国港口煤炭发运量首现负增长,使得业内对国内煤炭市场仍不乐观。

上周末,上海航运交易所发布信息显示,当周中国沿海(散货)运输市场交易冷清,综合运价指数大幅下跌,主要就是国内煤炭需求骤降所致。”华东煤炭运销协会一位人士向记者表示。

钢材价格续跌 中钢协预计明年铁矿石下调

◎本报记者 徐夔利

昨日,国内钢铁咨询机构MY STEEL监测报告显示,上周国内建筑钢材价格进入小幅度震荡整理期,华东市场略有反弹,东北、华北市场略有下降。

中钢协透露,由于钢铁产品价格大幅度下跌,10月份国内大型钢铁企业几乎全部亏损。与会的宝钢、鞍钢等钢铁企业认为,相对于现货矿市场的低价格,高高在上的铁矿石年度合约明年应该要有大幅度下调。

报告显示,国内建筑钢材价格基本进入相对平稳期,不同地区调整方向不同。上海等华东地区小幅度上扬,平均上涨幅度在60元至80元/吨,北京、天津等华北地区小幅度下跌,平均跌幅在80元至100元/吨。据Mysteel统计,上周我国共有14家螺纹钢生产企业调整了出厂价格,其中9家上调价格;10家线材生产企业调整了出厂价格,7家上调价格。钢厂对建筑钢材价格调整进入相对稳定期。市场方面前期市场大幅度波动,不确定因素较多,贸易商不敢有意增加库存,上海、南京等地区部分规格出现缺货。MY STEEL预计,国内建筑钢材市场价格总体还将下跌,但由于当前市场库存较低,本周处于小幅度盘整期。

中厚板方面总体继续下跌,但跌幅趋缓,本周国内中厚板市场将继续处于下跌状态。MY STEEL分析,国内冷热板卷上周总体大幅度下跌。

华晨内拼柴油车 外闯欧洲市场

◎本报记者 吴琼

华晨中国(01114.HK)又开始发力了。昨日,上海证券报获悉,在国内,华晨中国正在重启骏捷轿车出口德国市场,计划2009年占据部分欧洲市场;在国内,华晨中国推出金杯阁瑞斯柴油版,以填补其在柴油车市场的空白。受此消息影响,10月31日华晨中国股价大涨10.345%。

据悉,华晨中国全新的紧凑型中档轿车BS4(骏捷)将进入德国市场,预计售价为15990欧元,将在德国124个汽车展厅内陈列并销售。华晨中国在欧洲的进口商HSO Motors Europe公司总经理Hans-Ulrich Sachs预计,2009年,华晨中国在欧洲可能将销售1万辆骏捷轿车。如果实现这一目标,则有望实现收支平衡。

但德国消费者表示,尽管金融危机对德国为主的欧洲市场影响较小,但目前德国人还是减少了部分消费,因此很难预计骏捷轿车能否在欧洲实现上述目标。

在国内市场,华晨金杯推出了金杯阁瑞斯柴油版尊领、智领两大系列10款车型,价格从13.68万元至16.48万元。据了解,金杯阁瑞斯柴油版是国内首家达到欧III+OBD标准的MPV柴油版车型。目前,国内仅有江淮瑞风和华晨金杯阁瑞斯推出了柴油版MPV。

金杯阁瑞斯柴油版比汽油动力的同排量车节省燃油超过30%,动力却比汽油发动机强20%左右。”沈阳华晨金杯汽车有限公司销售公司金杯销售部部长白刚指出,在节约能源和环保战略下,中国将进一步重视汽车节能减排问题,华晨汽车希望抢先占领这一市场,因此推出了柴油版金杯阁瑞斯。”

“赌跌”心态严重 国内油品买卖触“冰点”

◎本报记者 陈其珏

尽管此前一国内成品油11月1日起调价”的传闻又成泡影,但市场对油价下调的预期并未消退,上海证券报从业内获悉,因存在降价预期,目前国内油品市场的正常购买活动已降到“冰点”,而油企观望的原因在于唯恐买入后被油价下调所“套牢”。专家分析称,未来价格下调幅度预计不会超过每吨1500元。

“零库存”开始流行

众所周知,在今年“油荒”最严重、上调油价预期最强烈之时,国内大量油企都在囤油赌涨。但如今,局势出现逆转,过去的惜售变成了今天的惧买,曾因惜售形成的资源流动停滞,被今天惧买形成的资源流动冻结所代替。”东方油气网副总经理、首席分析师钟健对记者说。

据他介绍,目前众多从事批发的社会经营者在经历了痛苦的库存回吐后,正在以“零库存”姿态等待时机,这意味着批发业务功能难有作为。此外,一些地炼库存已满,开始寻找社会闲散库存代存,这些地炼今后生产活动的开展也将面临极大压力。而作为国内最大的成品油供应商,主营销售企业在一些地区的同期销量甚至低于去年同期10%以上,账库已成无奈结果。

考虑到当前成品油需求并未萎缩到如此程度,上述情形还是油价看跌心态的结果。适时出台下调油价政策,尽快释放看跌预期造成的购买力冻结,激活成品油中间供应商、终端用户的正常储备与购买,是停止成品油价格不正常下跌、恢复市场正常产销的必要手段。”钟健说。

易贸资讯人士同样向记者表示,目前大多数从业者均采用非常态操作模式,“零库存”运行不在少数,更有甚者清库后倒卖车单维持终端,或囤市观望。



下游拿油非常谨慎

虽然目前资源不是问题,但下游接货者太少。”某纯石油批发贸易企业透露,我们从10月份起只能基本处于歇业状态。尽管如此,至少我们可保证不套牢。”

另一位拥有加油站的批发贸易商则透露,现在只要库里有油,库存处于一定低位时,不到最后时刻绝不拿油。当被迫需要补库时,能不走船就不走船,必须走船也尽量选择最小的300吨的船。

因终端需求,我们一般一周需消费柴油300-500吨左右。正常操作时,我们库里保留千吨左右的周转油,但如今库里的油仅够维持一天的销售,如此操作也是我行这么多年来第一次。”该负责人说。

油价下调最多 1500 元/吨

在钟健看来,油价下调政策的不确定给民营油企带来的最大风

俄原油 将经漠河输至大庆

◎本报记者 张海英

日前,记者从有关方面获悉,中石油近日与俄罗斯管道运输公司签署原则协议,双方将在俄罗斯远东原油管道一期工程的基础上,共同建设和运营从俄罗斯远东城市斯科沃罗季诺经中国边境城市漠河到大庆的中俄原油管道。

中俄原油管道在俄罗斯境内长约70公里,在中国境内长约960公里。管道建成后,俄罗斯石油公司将与中方签署新的长期原油购销合同,从而实现俄中长期原油贸易的合作目标。中石油方面表示,关于管道建设的具体时间、长期原油贸易合作、上下游一体化的实施步骤,双方将在年内签署正式合同。

中哈签署框架协议 扩大天然气领域合作

◎本报记者 陈其珏

中石油集团昨日宣布,在上周哈萨克斯坦举办的上海合作组织成员国第七次总理会议期间,中石油集团与哈萨克斯坦国家石油天然气股份公司签署了《关于在天然气及天然气管道领域扩大合作的框架协议》,其中提到,双方将共同实施中哈天然气二期管道项目。

根据协议,哈方在保证每年提供50亿立方米天然气资源进入中哈天然气二期管道的基础上,还将保证中石油阿克纠宾油田生产的天然气进入中哈天然气二期管道进行输送;双方将扩大在天然气领域的合作,组织每年50至100亿立方米哈萨克斯坦天然气出口到中国。双方还将共同实施中哈天然气二期管道项目。

关于发布中证公司债指数和中证分离债指数的公告

为综合反映沪深证券交易所市场公司债券和分离交易可转换债券的整体价格变动趋势,为债券投资者提供投资分析工具和业绩评价基准,中证指数有限公司将于2008年11月19日正式发布中证公司债指数和中证分离债指数。该两条指数分别从沪深交易所市场挑选公司债券、分离交易可转换债券组成样本,基日均为2007年12月31日,基点均为100点(编制方案附后)。

中证指数有限公司
2008年11月3日

中证公司债指数编制规则

- 附
- 一、指数代码、名称
指数代码:000923
指数名称:中证公司债指数
指数简称:公司债
指数英文名称:CSI Enterprise Bond Index
指数英文简称:CSI Enterprise Bond
 - 二、选择
● 债券种类:在上海证券交易所、深圳证券交易所上市的公司债。债券的信用等级为投资级以上。债券币种为人民币。
● 发行量:暂不考虑发行量限制。
● 债券剩余期限:一年以上。
● 付息方式:固定利率付息和一次还本付息。
 - 三、指数计算
(一) 基日
基日为2007年12月31日,基点为100点。
(二) 计算公式
以样本债券的发行量为权重,采用派许加权综合价格指数公式计算。公式为:
报告期指数 = (报告期样本债券的总市值 + 报告期债券利息及再投资收益) / 基期 × 基期指数
其中,总市值 = Σ(全价 × 发行量)
全价 = 净价 + 应计利息
报告期债券利息及再投资收益表示将当月付息样本债券利息收入再投资于指数本身所得收益。
(三) 取价规则
● 选取债券实际市场价格用于计算指数,若当日没有交易,则取最近交易日的价格计算指数。
四、指数修正
(一) 修正公式
当样本债券的市值出现非交易因素的变动时,采用“除数修正法”修正原除数,以保证指数的连续性。修正公式为:
修正前的市值 = 修正后的市值 + 新增(减)市值;
修正后的市值 = 修正前的市值 + 新增(减)市值;
由此公式得出新除数(即修正后的除数,又称新基期),并据此计算以后的指数。
(二) 需要修正的几种情况
● 发生指数样本券调整时,在调整实施前一个交易日修正指数。
● 凡有样本券发生发行量变动,在变动日前修正指数。
● 月末最后一个交易日,将当月样本券利息及再投资收益从指数中去除。
 - 五、指数调整
● 新券计入:符合基本条件的债券自上市第二个交易日起计入指数。
● 不合格券剔除:每月最后一个交易日,将不合格债券(剩余期限不到一年或信用评级级别投资级以下)剔除。

关于发布上证公司债指数和上证分离债指数的公告

为综合反映上海证券交易所市场公司债券和分离交易可转换债券的整体价格变动趋势,为债券投资者提供投资分析工具和业绩评价基准,上海证券交易所和中证指数有限公司将于2008年11月19日正式发布上证公司债、上证分离债指数。该两条指数分别从上海证券交易所市场挑选公司债券、分离交易可转换债券组成样本,基日均为2007年12月31日,基点均为100点(编制方案附后)。

上海证券交易所
中证指数有限公司
2008年11月3日

上证公司债指数编制规则

- 附
- 一、指数代码、名称
指数代码:000022
指数名称:上证公司债指数
指数简称:沪公司债
指数英文名称:SSE Enterprise Bond Index
指数英文简称:SSE Enterprise Bond
 - 二、选择
● 债券种类:在上海证券交易所上市的公司债。债券的信用等级为投资级以上。债券币种为人民币。
● 发行量:暂不考虑发行量限制。
● 债券剩余期限:一年以上。
● 付息方式:固定利率付息和一次还本付息。
 - 三、指数计算
(一) 基日
基日为2007年12月31日,基点为100点。
(二) 计算公式
以样本债券的发行量为权重,采用派许加权综合价格指数公式计算。公式为:
报告期指数 = (报告期样本债券的总市值 + 报告期债券利息及再投资收益) / 基期 × 基期指数
其中,总市值 = Σ(全价 × 发行量)
全价 = 净价 + 应计利息
报告期债券利息及再投资收益表示将当月付息样本债券利息收入再投资于指数本身所得收益。
(三) 取价规则
● 选取债券实际市场价格用于计算指数,若当日没有交易,则取最近交易日的价格计算指数。
四、指数修正
(一) 修正公式
当样本债券的市值出现非交易因素的变动时,采用“除数修正法”修正原除数,以保证指数的连续性。修正公式为:
修正前的市值 = 修正后的市值 + 新增(减)市值;
修正后的市值 = 修正前的市值 + 新增(减)市值;
由此公式得出新除数(即修正后的除数,又称新基期),并据此计算以后的指数。
(二) 需要修正的几种情况
● 发生指数样本券调整时,在调整实施前一个交易日修正指数。
● 凡有样本券发生发行量变动,在变动日前修正指数。
● 月末最后一个交易日,将当月样本券利息及再投资收益从指数中去除。
 - 五、指数调整
● 新券计入:符合基本条件的债券自上市第二个交易日起计入指数。
● 不合格券剔除:每月最后一个交易日,将不合格债券(剩余期限不到一年或信用评级级别投资级以下)剔除。