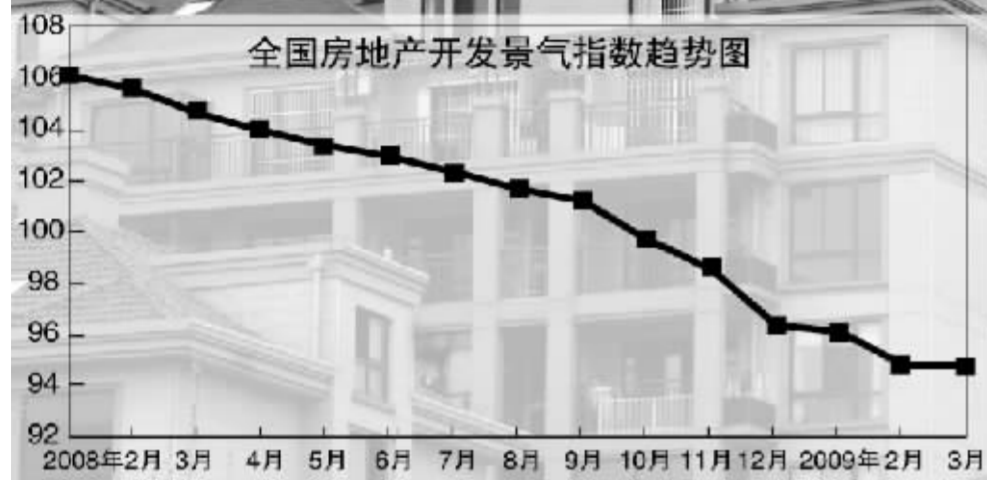
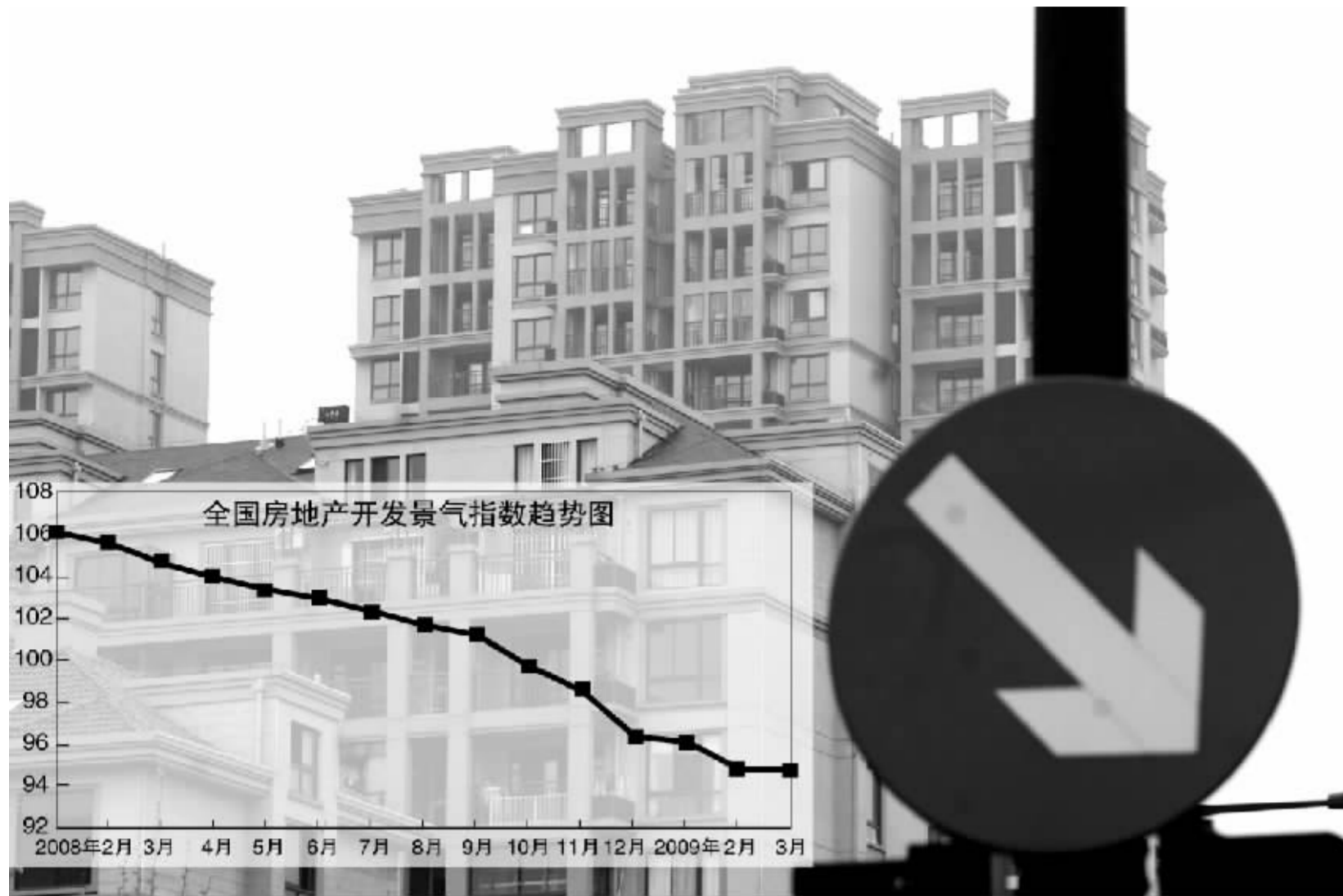


Focus

# 一季度销量增长 8.2% 楼市回暖能否持续



张大伟 制图

国家发改委、国家统计局昨天公布的调查结果,3月份显示,全国70个大中城市房屋销售价格同比下降1.3%,降幅比1月扩大0.1个百分点;但环比上涨0.2%,是去年下半年以来首度回升。

在商品房销售方面,一季度全国商品房销售面积为11309万平方米,同比增长8.2%,其中商品住宅销售面积增长8.7%;商品房销售额为5059亿元,增长23.1%,其中商品住宅销售额增长24.7%。

业内人士认为,房地产市场的成交及价格反弹能否改变楼市整体低位盘整的局面,仍有待进一步观察。

◎本报记者 李和裕

## 住房价格环比微涨

从最受关注的新建住房销售价格来看,3月依然维持同比下降的走势,且1.9%的降幅比2月又扩大了0.1个百分点;但环比出现0.1%的上涨,也是去年8月以来首次回升。分类来看,3月普通商品住房销售价格同比下降1.8%,环比上涨0.2%;高档商品住房销售价格同比下降3.7%,环比则持平。

从各个城市的情况看,也是环比涨的多而同比降的多。如3月新建住房销售价格环比上涨的城市有35个,环比下降的城市有21个。而环比上涨的城市为29个,其中涨幅较大的城市如银川7.3%、锦州5.0%等;同比下降的城市则有41个,深

圳和广州依然首当其冲,降幅分别为12.2%和8.9%。

此外,3月二手住房销售价格同比下降0.4%,环比上涨0.3%。二手住房销售价格同比上涨的城市有32个,同比下降的城市有37个;环比上涨的城市有39个,环比下降的城市有18个。新建非住宅销售价格同比下降0.5%,环比上涨0.1%。其中,办公楼销售价格同比上涨0.1%,环比下降0.2%;商业营业用房销售价格同比下降0.2%,环比上涨0.2%。

## 销售改善提升信心

数据还显示,1-3月全国商品房销售面积为11309万平方米,同

比增长8.2%;其中,商品住宅销售面积增长8.7%。1-3月全国商品房销售额为5059亿元,同比增长23.1%;其中,商品住宅销售额增长24.7%。

同时,1-3月房地产开发企业本年资金来源为10070亿元,同比增长9.2%。其中,国内贷款同比增长8.0%,利用外资同比增长41.9%,企业自筹资金同比增长13.1%;其他资金增长5.0%。而在其他资金中,定金及预收款2029亿元,同比增长1.6%;个人按揭贷款984亿元,同比增长13.2%,这也间接表明楼市销售情况有所改善。

记者昨天从克而瑞(中国)研究中心获得的对37个主要城市、100多家开发商所作的调研结果显示,一季度全国市场成交明显反弹已使得房企对市场的信心明显增加,如认为市场在一季度已回暖的比例达25.96%;认为市场未来将相对活跃的比例也由去年四季度的4.76%跃至42.16%;而认为市场会再度低迷的比例由去年四季度的82.14%降至12.43%。

一些业内人士认为,正是因为今年以来不少城市商品房成交量反弹,加上金融形势改观如一季度信贷增速大大超出了市场预期,流入房地产领域的也不少,所以一些开发商才敢“死守”甚至逆市涨价。

## 国房景气指数降幅放缓

国家统计局13日公布的数据还显示,一季度我国房地产开发景气指数仍继续逐月回落,但回落幅度在3月份明显放缓,当月房地产开发投资增速有所加速。

数据显示,3月份国房景气

指数为94.74,比2月份回落0.12点,比去年同期回落9.98点。从国房景气指数趋势图可以看出,从2008年初开始,国房景气指数持续回落,但今年3月份的降幅明显放缓。

统计显示,一季度全国完成房地产开发投资4880亿元,同比增长4.1%,增幅比前两个月提高3.1个百分点。这说明,3月份房地产开发投资出现加速增长。但即便如此,一季度房地产开发投资增幅依然比去年同期回落了28.2个百分点。

业内人士认为,房地产市场虽然已经挺过2008年的艰难时刻,但今年仍有诸多隐忧。其中,高库存量就直接影响到开发商投资和拿地的积极性。有数据显示,目前全国房地产库存量高达2.5亿平方米,这意味着全国每年房屋销量的三分之一处于库存状态。开发商必须将主要精力放在库存消化上。尽管在当前货币政策趋于宽松的环境下,房地产市场迎来了成交小阳春,但是2008年市场的急转直下给开发商带来的存货负担和资金压力并非一个小阳春所能解决的。”中国房地产测评中心的分析师也表示。

从对整体经济的要求来看,房地产投资下滑,特别是新增投资量萎缩,还是给经济发展带来很大压力的,所以接下去政府对开发商进行一定鼓励或通过加大保障房建设来进行干预以补充缺口,都是可以理解的。”中国指数研究院副院长陈晨认为,“不过值得乐观的是,政府已经为防范风险进行了准备,如支持大企业做大做强,鼓励兼并重组,银行授信或企业发债等融资消息也在增多,这就为一旦出现倒闭或烂尾等情况做好了准备。”

## 改善性需求仍未积极入市

自2月上海楼市出现回暖迹象直至上周,上海仅有185.94万平方米的新房源上市,成交量却达到了299.12万平方米,这意味着有113.18万平方米前期滞销的房源在过去两个半月里被刚性需求买家所消化。”易居中国分析师薛建雄也向记者介绍。

不过他也提醒说,其中也存在有开发商的炒作而产生的假回暖现象。如很多楼盘以价格及促销噱头,通过媒体广告、看房团、中介带看等,通常都能聚集上千甚至几千人去看房,这其中只要有1%的人购买就有几十套来实现成交的突破,然而99%的人看房并没有买。”他还介绍,目前上海楼市内活跃的楼盘近300个,加上200个尾

盘,共有500个左右的可售楼盘。但是一季度成交100套以上的楼盘仅79个,其中成交200套以上的楼盘更是只有33个。这也意味着有五分之一售楼处人气较好,其他五分之四的售楼处没什么人。中国指数研究院副院长陈晨则认为,刚性需求是在入市,不过支撑单月成交量还可以,要让楼市持续发展下去还需要改善性需求的加入,目前改善性需求还未积极入市,如果开发商不在价格等方面继续下功夫,所谓的楼市回暖局面恐怕难以持久。”

而在薛建雄看来,二季度的楼市还可能保持稳步回升的态势,但这只是前期积压购买力的合理释放和开发商的去库存过程,因此7、8月楼市可能会重新低迷,如果出现“金九银十”的话,也许市场才会真正回暖。

## ■拍案说法

# 特力A内幕交易案：“割肉”亦难逃处罚

◎本报记者 周琳

从表象上看,翟湘内幕交易案是再小不过的案子:违法者从事了一笔没有盈利、反而亏损4万元的内幕交易,监管部门责其缴纳罚款3万元。然而,倘若在市场逐步规范、健全的发展进程之中审视此案,则此小案却折射出两大问题:完善上市公司治理结构、提升上市公司治理水平,是促进市场健康发展的重要基础工作;加强上市公司规范运作、提高上市公司透明度,是促进市场健康发展的当务之急。

## 来自大股东的内幕交易者

2003年“五一”长假刚过,33岁的翟湘走上深圳市特发集团有限公司办公室副主任的岗位。特发集团是深圳市最早成立的国有大型综合性企业集团,拥有8家全资和控股企业,其中就包括上市公司——深圳市特力集团股份有限公司。

特力公司2006年亏损9200多万元,2007年前三季度亏损11万余元,但与深圳市吉盟首饰有限公司的合作,改变了特力公司连续亏损的局面。翟湘也正是在这个关键时期,得知了内幕信息,买入了特力A股票,踏上了内幕交易的一步。

2007年3月27日,特力公司向特发集团报送《代表重大事项报告》关于水贝2.3号厂房合作方案的报告,提出以成立合资公司的方式,与吉盟公司共同开发位于水贝工业区的2.3号厂房。5月28日,特力公司根据特发集团要求上报了《深圳市特力水贝工业区2.3号厂房合作改造可行性分析报告》,分析结论称,通过合作开发,特力公司可获得的租金总收入比未改造开发前增加6284万余元,比未与吉盟公司合作前增加8038万余元。

10月12日,特发集团领导班子召开会议,会议决定同意特力公司继续履行合作开发协议。也正是在这一天,翟湘以特发集团办公室副主任的身份列席领导班子会议,初步知悉有关信息。12月7日,特发集团向特力公司出具《关于同意成立深圳特力吉盟投资有限公司的批复》,此份文件,也经翟湘核批,翟湘承认于2007年12月7日核批批复稿时,因核批工作需要,通读了上述报告及相关所有附件和其他相关意见。

4天后,翟湘使用其办公电话下单,通过自有账户一次性买入特力A股票8.37万股,买入量居于当日该股买入交易排名首位,买入均价13.64元/股,共使用资金近115万元,占其账户当时总资产的99.76%。12月31日,特力公司确认以厂房作价投入入股营业外收入2300余万元,实现扭亏为盈。

巧合的是,翟湘虽然掌握了特力A的重大利好,但没有踩准行情的“点”,尽管他预期特力A的股价有望达到25元,但行情并未配合。2008年3月7日和11日,翟湘通过电话委托方式将其账户上所有特力A股票卖出,均价13.20元/股,卖出总金额110.5万元。这笔内幕交易没有给翟湘带来财富,反而致其损失4万余元——当然,翟湘的决策也算正确,其后特力A股票与大盘一道单边下跌,股价一度回落至3元附近。

## “承认过程但不承认性质”

翟湘在卖出特力A股票的当月即被证监会调查,调查过程中,他强调“承认过程但不承认性质”,即承认交易特力A股票,但不承认这种行为属于内幕交易。

我承认错误,愿意遵守阳光规则,靠技术分析买股票,不过我当时真的不知道我是内幕信息知情人。”翟湘曾对媒体这样说。在

接受调查时,他辩称关注特力A股票已有四五年,买入该股是因为“感觉2008年大盘应该有一波行情,特力A是一只机构控盘股,该股是大盘行情的先锋官,经常被不断拉升,炒作价值很高。”对调查人员,翟湘解释自己卖出特力A的原因,是2008年2月“看过特力公司2007年发展进程之中审视此案,则此小案却折射出两大问题:完善上市公司治理结构、提升上市公司治理水平,是促进市场健康发展的重要基础工作;加强上市公司规范运作、提高上市公司透明度,是促进市场健康发展的当务之急。”

尽管翟湘就监管部门对自己行为的认定表达了不同意见,但事实上,在特发集团报送的有关表格中,翟湘被确认为接触上市公司未公开信息的人员之一。从列席会议初步知悉内幕信息,到核批文件详细了解内幕信息,再到下单买入卖出,翟湘前后所为的一系列客观证据已经充分支持了对这起内幕交易案的认定。2008年11月,中国证监会下发《行政处罚决定书》,认定翟湘所为虽未获利,但已违反法律法规,构成内幕交易,决定对其处以3万元罚款。

证券法律人士杨兆全律师认为,翟湘虽然没有获利,但是其行为完全符合证券法关于内幕交易的规定。执法机关按照法定下限对其做出处罚,是合法公正的。

## 上市公司治理结构有待完善

案件审理人员指出,此案中上市公司的治理缺陷,增加了防范内幕交易的难度。特力公司作为上市公司,并不具有对重大合同的最后决定权,而是要通过表面上的产权代表报告程序,先请示控股股东特发集团,特发集团再请示自己的控股股东投资集团,经过层层批复同意后才能实施。上市公司事实上没有投资决策自主权,重大事项并非按照现代公司治理机制下的“董事会-股东大会”的决策程序决定,而是按照传统国有企业管理机制下的“请示-批复”程序决定,这种公司治理缺陷在我国国有控股上市公司中普遍存在,在民营控股上市公司中也不乏其例。这种缺陷导致上市公司重大事项决策链条过长,涉及人员过多,增加了内幕信息的保密难度。

我们在相关调研中也发现,不少上市公司反映控股股东和国资委、税务、统计等政府部门要求他们定期报送尚未公开的敏感财务数据,进一步加大了防范内幕交易的难度。”有关人士表示,上述问题已经引起监管部门的密切关注。

杨兆全律师认为,遏制内幕交易的治本之策,是要加紧完善和优化上市公司的公司治理结构,切实落实上市公司独立法律主体的地位。

同时,上市公司信息披露不及时,运作不够规范,增加了内幕交易的机会。早在2005年,特力公司就与吉盟公司签订了可能对公司资产与经营成果产生重要影响的合作合同,但特力公司未予披露。此后,特力公司事实上已开始部分履行合同,并多次向其控股股东特发集团提供越来越具体的可行性分析报告和履行合同的方案。在此过程中的许多时点都存在及时披露的义务,但特力公司没有较好地履行及时披露义务。从股票交易异动情况来看,2007年3月14日至2007年4月23日之间,特力A指定席位托管集中度大幅上升,其间经过一段时间的下降后,于7月底开始再次大幅上升。虽然不能肯定这些异动是由内幕交易引起的,但是如果上市公司能够按照要求及时披露重大信息,至少能在一定程度上减少内幕交易的机会和股票异动的情况。

仅就案论案,翟湘案折射出的完善上市公司治理结构和提高上市公司规范运作水平这两大课题,却颇值深思——看似干涩的两个概念,其实正强烈地对市场、对市场参与者发挥着巨大作用。

## ■专家观点

# 加大执法力度遏制内幕交易

◎杨兆全投资律师团首席律师 杨兆全

在本案中,对翟湘内幕交易行为性质的认定是准确的。内幕交易人是否赚到钱,并不是法定性的标准。证券法第73条规定,证券内幕消息的知情人利用内幕消息从事证券交易活动,属于内幕交易行为。翟湘是法律所规定的“由于所任公司职务可以获取公司有关内幕信息的人员”,属于内幕信息知情人的范围。而且有关证据也表明其利用内幕消息大量买进了这种股票。这属于典型的内幕交易违法行为。

内幕交易人是否获利不影响的内定,但是在具体处罚上有所区别。这在本案中得到了充分的体现。证券法第202条对内幕交易的处罚措施,包括没收违法所得和罚款两类。该条规定,有违法所得的,处以违法所得一倍至五倍罚款;没有违法所得或者所得不足三万元的,处以三万到六十万元的罚款。本案中由于违法者不仅没赚钱反而赔钱,没有违法所得,所以证监会是按照法定最低限给予了处罚。综观该违法者的内幕交易整个过程,这样的处罚是合适的。

值得我们关注的是,本案虽小,但折射出证券市场上消除内幕交易的自身免疫机制还不完善。遏制内幕交易,当务之急是需要监管部门进一步加大执法力度,创新执法和查处方式,比如采取举报奖励等制度,让内幕交易更加无处藏身。此外,要加快完善上市公司治理结构,切实落实上市公司独立法律主体地位,强化上市公司内外部监督机制,这才是从源头遏制内幕交易的治本之策。

## ■新闻分析

# 刚性需求成推动楼市成交量攀升主力

◎本报记者 李和裕

开发商们还在向着“金三银四”冲刺,不过分析人士提醒说,在3月刚性需求入市带动不少城市楼市出现“外阳春”后,4月恐怕难免要出现高位调整的情况。

## 刚性需求逐渐释放

昨天,记者了解到,上周北京、广州等地的住宅成交都有所波动。如北京在前一周成交猛增之后,上周期房住宅成交3818套、略增3.78%,成交面积为402517平方米,回落2.11%;现房住宅成交922套、成交面积为120776平方米,分别增长8.6%和9.24%。而来自广州官方“阳光家缘”网站的数据显示,上周广州十区住宅成交2699套,

比前一周的3627套萎缩26%。上海由于前一周已经出现调整,上周商品住宅成交量40.05万平方米,增幅3.1%;商品住宅成交均价12741元/平方米,环比上涨了253元/平方米,涨幅2.03%。

业内认为,在房价回落,刚性需求被有效引出是今年以来楼市有所回暖的主要原因。目前开发商也仍在需求方面用力,如不等“五一”假日,各地已经纷纷办起房展会。落下帷幕的北京春季房展,5天共有约15.5万人次参加展会,展会意向成交商品房套数3483套,意向成交面积373584.2平方米,意向成交金额317713.8万元;还有为期3天的上海一二手房展示交易会也刚结束,展会观展人数约7万人次,有1600多套住房达成购买意向,下单套数达66套。