

“地王”喧嚣声声 京沪成交量悄然回落

近期,部分一线城市房地产市场显露“降温”迹象,久违的“降价促销”也重回市场。不过,一线城市正上演的地价飙涨、争夺“地王”的场面又让普通购房者心悬:购房者期盼房价理性回落,开发商意在赌涨未来。

综合新华社报道 编辑 邱江

一线城市房市疑似降温

没想到,现在楼盘打折!“忙于看房的上海白领叶莉最近有了惊奇的发现”:浦东周康地区8月底推出的一高层房源,最近两个周末都有95折优惠。此外,某知名房企在宝山顾村板块新推出一批均价为11000元/平方米房源,在不远处的教师节期间,搞过最高4万元的减价优惠。真有点像及时雨!”叶莉说。

久违的打折促销背后是:继一段时间的高速增长后,进入9月以来部分一线城市楼市有所“降温”。比如,北京市房地产管理交易网站统计数据显示,9月首周(8月30日-9月5日)北京市住宅(含保障性住房)签约量为3289套,与8月首周相比下跌20%。9月1日-14日,北京商品住宅期房日均成交量为326套,创下3月以来日均成交量新低。

在另一个“风向标”城市上海,也出现类似情况。易居中国的统计数据显示,9月7日-13日上海新建商品住宅的成交量为32.64万平方米,较前一周下滑14.27%;成交均价为15353元/平方米,较前一周微跌1.5%。至此,上海商品住宅成交均价已连续4周回落。

往年,秋季往往是楼市的热销期,有“金九银十”之说。但事实上,京、沪两地九月楼市开局平淡。分析人士指出,此前房价的快速上涨与投资需求助推密切相关,比如上海豪宅8月的单月成交量竟超过上半年总和,由此楼市均价一度逼近2万元/平方米。而在房价高企之际,刚性需求已遭压缩,观望气氛重新出现。

“地王”背后是“赌涨”

不过,近期重点城市土地市场依旧活跃,“地王”频频出现。9月10日,上海普陀长风生态商务区长风6B、7C两幅地块被中海地产以总价70.06亿元摘得,一举超越此前的北京广渠路15号地块和上海青浦区赵巷地块两幅天价“地王”,成为今年“地王竞赛”中新的领跑者。上述长风地块的楼面地价已高达22409元/平方米。

类似情况不断涌现。厦门恒兴置业近期出价10.47亿元拿下厦门思

明区一幅地块,楼面地价为30940元/平方米,成为当地“最贵”的地块。

如此高的土地价格之上,房价将高到何种程度?业内人士估算,以每平方米22000多元的楼面地价,加上建安成本、销售成本、各种税费,房价当在5万元/平方米以上才有明显的利润空间。也就是说,“地王”如果开工建设,造就的将是一批批天价的豪宅。

一家在国内多个城市开发楼盘的知名房企负责人对记者表示,一般来说,拿地至楼盘上市至少需要两年时间;当楼市出现“降温”苗头时,开发商仍然在土地市场重金出手,这更多是出于对未来市场的看好,不管短期有没有波动,看好长期,“赌涨”未来。

楼市需适当减弱“虚拟资产因素”

业内人士分析,对于刚性及改善性需求来说,最新的市场价格决定着购房者是否会“出手”;而对投资性需求来讲,重要的不是眼前房价是多是少,而是将来有无继续上涨、实现升值的空间。上述楼市与楼市、刚性需求与投资需求迥然不同的态势,反映出这样一个客观事实:房地产市场结构正加速分化,各类需求本身及其对市场的预期差异十分明显。这对于政府调控的“精细化”水平提出了考验。

国务院发展研究中心金融研究所所长夏斌近日撰文认为,调控房市,首先必须基本保障每个公民有最起码的居住权,需要对一部分收入水平较低的家庭,以非市场化的廉租房形式予以保障;而对改善性住房及其他房价的下跌,也不必惊慌失措,应尽量由市场规律发生作用。

他还认为,房地产作为支柱产业,也不是鼓励其做得越大越好,而应在与宏观经济总量保持平衡的前提下,考虑其增长与物价的平衡取舍问题。特别是在目前流动性过多、存在资产价格上升压力的情况下,更要关注其虚拟资产因素对宏观经济的负面影响,必须长期运用税收、金融等手段,减弱房地产市场中的“虚拟资产因素”。



北京的一场土地拍卖会上,一参与竞拍的房产商在众人注目下频频举牌

土地市场泛“泡沫” 开发商“曲线拿地”

记者 李和裕 编辑 邱江

即将过去的第三季度可谓是上海房地产市场的“地王季”。地价的飙升令不少开发商改变策略,通过收购、合作等方式“曲线拿地”。

今年是有拿地计划,也一直在关注土地市场的变化。不过,近期还不会参与购地,土地市场已经出现“泡沫”,还是先让其他人“吃饱”,自己“饥饿”一阵。”上海城开总裁倪建达在日前举行的东地地产峰会盛典活动上对记者说。

事实上,虽然上海城开缺席土地招拍挂已久,却一直在通过其他途径拿地。如上海城开有意收购在香港上市的中新地产的一个项目,倪建达称双方还在洽谈价格,最快

可能本月就会有结果。中新地产今年被曝多重债务缠身、资金链面临危机,已经抛售了旗下3个项目,乘虚而入”的开发商不少。

而有的开发商更是已经完成收购。我们的一大拿地策略就是尽量减少土地成本。”本周刚宣布以收购方式进入上海市场的深圳卓越集团上海执行董事任玲对记者表示。卓越收购的是位于上海青浦赵巷别墅区的圣安德鲁庄园,占地近300亩,规划建约110幢独栋别墅。而今年7月金地曾以总价30.48亿元、楼价1.45万元/平方米夺得越越一幅土地,成为当时的“上海地王”。

虽然任玲不肯透露收购价格,但在她看来,除了参与角逐,以合作方式获取土地可能更适合像卓越这

样正寻求异地扩张的企业。“一方面地价太高反而压缩了今后购房者的‘受益空间’,另一方面开发商也需要打开土地信息的收集渠道。在拿到了上海首个项目后,我们还在与上海几个区的政府部门洽谈合作,如参与旧城开发等,也将以上海为中心,往周边有潜力的杭州、南京、苏州、宁波等长三角城市发展。”

业内人士认为,今年楼市交易回暖,加上国企、上市公司等实力房企的拿地热情,使得公开竞买的土地价格快速上涨,也令更多的开发商“望地兴叹”,而间接拿地往往能控制成本,也是比较理性的做法。多种方式拿地,更聪明地扩大土地储备是企业得以平稳发展的基础。”易居地产研究院高级研究员回建强表示。

李嘉诚李兆基旗下地产公司“报名”国际板

记者 时娜 编辑 阮奇

上海国际板还未推出,“报名”上板的公司已排成了长队。继汇丰、纽交所等多家国际公司,以及中移动、中海油及中信泰富等红筹公司表达了内地上市意愿后,近日多家香港本地地产公司也纷纷表示期望到内地挂牌。

据香港媒体报道,恒基地产主席李兆基、长和系主席李嘉诚、嘉华国际主席吕志和、及鹰君主席罗嘉瑞近日不约而同地表示,有兴趣在内地挂牌上市。市场分析人士指出,香港地产商普遍在内地有很多业务,在内地筹集人民币资金,并应用在旗下内地项目上,可以规避

汇率风险。

恒基地产主席李兆基表示,每家公司都希望能在内地上市,但不是想上就能上。他指出,恒基地产无须特别为在内地上市预先筹备,相信当局一旦允许,便有大批投行主动上门找生意。

长和系主席李嘉诚则表示,系内公司众多,会考虑最有利于集团发展的方案,日后绝对有可能到内地上市。嘉华国际主席吕志和出席业绩记者会时则指出,内地的市场发展潜力大,五、六年前已开始增加内地业务比重,日后将积极拓展内地市场,期望未来五至十年能够在内地上市。

香港上市公司商会主席李兆基日前于商会午

宴后表示,因看好内地上市时估值,鹰君有兴趣到内地国际板上市。他指出,公司在内地已有很多业务,即使中央限定国际板集资所得资金只可留于内地使用,对公司来讲都不是问题。

事实上,此前已有部分香港地产公司尝试以不同途径在内地融资,新世界中国就曾考虑借壳A股公司星美联合上市,但最后没有成功。此外,恒隆地产也曾考虑在内地成立控股公司,以控股公司名义为内地项目进行融资。

香港市场人士预期,内地可能会率先处理红筹公司回归A股事宜,然后才把焦点转至境外其它企业在内地挂牌。

观点

德银大中华区首席经济学家马骏: 产能过剩的条件下 CPI也会上涨

本报记者 石贝贝
编辑 邱江



德意志银行大中华区首席经济学家马骏18日表示,即使在产能过剩的情况下,过度的货币扩张最终也会传导到CPI。

马骏认为,产能过剩并因此抑制通胀的情形主要出现在制造业产品上,而制造业产品占中国CPI的比重不到30%。虽然统计局没有公布中国CPI各组成部分的比重,但我们的计算表明,CPI中制造业产品所占比重只有29%左右。所以,产能过剩制约通胀的能力要比许多人想像的要小得多。

马骏进一步表示,在产能过剩情况下,成本推动也能导致通胀。即使在产能利用率较低的情况下,生产成本也可能由于投机性需求而上升。由于全球流动性过度充裕,导致投资者普遍对大宗商品进行投机性的投资。这些投资出现在期货市场上交易的大宗商品上,比如原油、铜和农产品。所有这些商品的价格都会影响到PPI。换句话说,即使没有实体经济的强劲复苏,产能过剩仍然严重,过度的货币扩张也完全有可能推动PPI上涨,进而推动CPI上涨。

马骏由此认为,食品、居住、服务等占CPI约70%的组成部分的价格上涨,可以由流动性过剩等独立于产能利用率的因素来推动。在中国M2同比增长达29%,超过名义GDP增长率24个百分点的情况下,货币扩张肯定会传导到CPI。出口反弹将同时增加企业提价的能力。对决策层来说,应该充分估计物价上涨的压力。

新闻出版业“十二五”规划编制着力重大项目库建设

本报记者 温婷

新闻出版业“十二五”发展规划编制领导小组第一次会议日前召开,标志着新闻出版业“十二五”发展规划调研编制工作的全面启动。新闻出版总署副署长蒋建国在会议中表示,制定规划的关键在于重大项目的建设,并发挥带动作用。

蒋建国指出,阶段性规划,既是指导新闻出版业改革发展的路线图,也是指导新闻出版业改革发展的时间表,制定好“十二五”发展规划,对于推动新闻出版业实现又好又快发展将起到非常重要的作用。而在制定规划时,只有从项目中才能提炼战略与目标,也才能派生出政策和措施。在考虑项目建设时,既要注重现实性、科学性,也要注重可行性,力争在此基础上真正建立新闻出版的重大项目库,切实发挥重大项目在新闻出版业发展中的引导、带动作用。

据悉,新闻出版总署近日专门成立了以副署长蒋建国为组长、各司(室)主要负责人为成员的规划编制领导小组,全面负责规划编制过程中的重大问题。领导小组下设办公室,设在出版产业发展司。目前总编已向各省、市、自治区新闻出版局发出通知,要求各地做好所在地新闻出版业“十二五”发展规划的编制工作。



深圳清理出735宗已批未建土地 收回土地使用权39宗

本报记者 于祥明 编辑 邱江

记者从国土资源部获悉,深圳市近期共清理出已批未建土地735宗,总面积18.98平方公里。其中,39宗闲置土地被收回土地使用权。

据介绍,在已批未建的735宗土地中有537宗为闲置土地。对此,深圳市国土资源部门分别采取限期开发、免收土地闲置费,限期开发、收

取土地闲置费,收回土地使用权等方式予以处理。截至今年8月,已收到闲置费14172.4万元,收回土地使用权39宗,面积0.56平方公里,已处置407宗,面积10.15平方公里。

经过清查,国土资源部门了解到,深圳市约70%的已批未建地是在2002年以前取得土地使用权,2002年以后取得的约占25%,2005年以后取得的约占5%。

部委动态

三部委安排中小商贸企业国内贸易信用保险保费补助

商务部、财政部、保监会近日发布《关于做好中小商贸企业国内贸易信用保险保费补助工作的通知》,决定委托中国出口信用保险公司、中国平安财产保险股份有限公司、中国人民财产保险股份有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司、中国大地财产保险股份有限公司具体承办2009年中小商贸企业国内贸易信用保险保费补助项目。

通知称,补助范围、补助标准和资金管理按照《财政部办公厅、商务部办公厅关于2009年度中小商贸企业发展专项资金使用管理有关问题的通知》及《中小商贸企业信用保险补助政策若干问题的解释》执行。

根据此前的通知,中央财政将对符合条件的中小商贸企业投保国内贸易信用险,以及其他企业以中小商贸企业为风险方投保国内贸易信用险的,按投保企业实际缴纳保费给予50%的补助。(秦菲菲 张社霞)

巴西对中国鞋类产品征收临时反倾销税

商务部网站近日发布新闻称,巴西外贸委员会于9月9日发布了第48号决议,决定自该日起对进口自中国的鞋类产品征收12.47美元/双的临时反倾销税,有效期6个月。

涉案产品不包括沙滩鞋、滑雪运动鞋靴、皮革鞋面的运动鞋靴、滑冰摔跤拳击自行车运动鞋靴、室内拖鞋、舞鞋、一次性拖鞋、防静电劳保鞋、全棉婴儿鞋、全棉布鞋等。(秦菲菲)

海内外新能源企业无锡“打擂”

由中国国际商会、江苏省商务厅和无锡市人民政府共同主办的2009中国(无锡)国际新能源博览会暨太湖博览会”18日在无锡举行,来自海内外的百余家新能源企业亮出自己的最新产品。

博览会以“新能源—新引擎”为主题,以“专业化、市场化、国际化”为目标,集中展示最先进的新能源产业新技术、新产品、新装备。展会期间,围绕新能源产业发展、技术交流和企业推介等专题举办中国(无锡)国际新能源产业峰会、光伏发电政策与市场论坛、风力发电政策与市场论坛、新能源企业投融资峰会等系列活动。

本次博览会组委会负责人、无锡贸促会会长徐惠娟介绍,本届博览会云集了各领域的重要嘉宾,是一场名副其实的国际化盛会。今后,无锡每年会在9月份举办中国(无锡)国际新能源博览会,关注的领域将进一步覆盖到生物质能和核能等领域。(新华社)

区域·产业动态

中银航空租赁与国泰航空签署六架飞机购机回租业务合同

近日,中银航空租赁与国泰航空公司签署了六架波音777-300ER飞机购机回租业务合同。该六架新飞机计划于2009年第四季度至2011年第二季度间在制造商位于美国西雅图的工厂完成交付,所有飞机都为长期租赁。

该交易代表我们反周期战略中购机回租计划

第一阶段已完成。”中银航空租赁总经理兼首席执行官马锐博(Robert Martin)表示,公司24%待交付飞机已由中国的航空公司预订,到2013年中期,所有飞机订单及已承诺的购机回租飞机交付后,宽体机将占公司整个机队的16%。

(周鹏峰)

上海北外滩建航运服务集聚区

记者近日从上海市北外滩航运服务集聚区发展办公室了解到,北外滩作为上海国际航运中心建设中唯一的航运服务业集聚区,计划到2010年形成规模约100万平方米的商务区供相关企业使用。

据介绍,根据2020年上海基本建成具有全球航运资源配置能力的国际航运中心的目标,北外滩也确定了成为企业总部基地、航运要素集聚中心、国际邮轮轮运中心和口岸服务中心的发展规划。目前,北

外滩地区已集聚了2000多家航运物流企业,还有很多航运功能性机构,此前区域内多在2000年左右建成的楼宇需要得到补充。在建项目包括白金湾办公楼及住宅、浦江国际商务广场、东方海港国际大厦、上海国际航运服务中心等,而上海国际客运中心等功能性项目已经启用。

(李和裕)