

Focus

房价环比涨幅年内首次回落 开发商拿地热情上升

国家统计局昨天公布的前三季度全国房地产市场运行情况显示,9月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨2.8%,涨幅比8月份扩大0.8个百分点。但是,一个衡量月度动态走势的指标却出现新迹象:9月房价环比上涨0.7%,涨幅比8月缩小0.2个百分点,结束了连续8个月的扩大趋势。

◎记者 于兵兵 ○编辑 衡道庆

环比涨幅回落更受关注

从历史数据来看,今年1月至8月,房价环比涨幅分别为-0.2%、-0.2%、0.2%、0.4%、0.6%、0.8%、0.9%和0.9%。9月份的数据说明,今年以来越来越快的房价涨幅已经得到控制。部分城市8月以来房价滞涨甚至小幅回调,这将在10月的统计数据中有更多体现。”易居中国分析师薛建雄介绍。

住宅类物业月度涨幅回落更加明显。数据显示,9月新建住宅销售价格同比上涨2.7%,涨幅比8月份扩大1.2个百分点;环比上涨0.8%,涨幅比8月份缩小0.3个百分点。二手住宅销售价格同比上涨3.8%,涨幅比8月份扩大0.2个百分点;环比上涨0.5%,涨幅比8月份缩小0.1个百分点。

从同比来看,今年1至5月70个大中城市房价同比均下降,而3月同比下降1.3%,创年内同比最大降幅。自6月以来,房价同比开始稳步回升,6月、7月、8月同比分别上涨0.2%、0.3%、2.0%,至9月份,价格同比上涨幅度创12个月新高,达到2.8%。专家表示,

同比涨幅扩大在很大程度上是由于去年下半年房价快速走低,相比之下,环比的涨幅回落更能说明目前的房价走势。

分地区看,新建住宅同比价格上涨的城市有58个,其中涨幅最大的5个城市是:金华8.7%、宁波7.5%、锦州7.4%、广州7.3%、银川7.3%;价格下降的城市有11个,其中降幅最大的5个城市是:徐州下降4.4%、唐山下降2.4%、石家庄下降2.2%、桂林下降1.8%、丹东下降1.5%。环比上涨的城市有66个,其中涨幅最大的5个城市是:温州5.6%、湛江2.1%、杭州2.0%、济宁1.9%、银川1.7%;价格下降的城市有2个,其中吉林下降2.0%、三亚下降0.4%。

另据统计,前三季度,全国商品房销售面积58371万平方米,同比增长44.8%。其中,商品住宅销售面积增长46.4%,增幅最大。前三季度,商品房销售额27532亿元,同比增长73.4%。其中,销售额增幅最大的为商品住宅,增长了78.2%。而9月份全国房地产开发景气指数为101.08,比8月份提高1.00点。

土地购置热情呈增长态势

房地产开发和土地购置数据尤其引起关注。数据显示,前三季度,全国完成房地产开发投资25050亿元,同比增长17.7%,增幅比1至8月提高3.0个百分点,比去年同期回落8.8个百分点。其中,商品住宅完成投资17582亿元,同比增长13.4%,比1至8月提高2.5个百分点,比去年同期回落15.3个百分点,占房地产开发投资的比重为70.2%。

前三季度,全国房地产开发企业房屋施工面积27.75亿平方米,同比增长15.4%,增幅比前8月提高1.9个百分点;房屋新开工面积7.32亿平方米,同比下降0.4%,降幅比前8月缩小5.5个百分点。

另外,9月份,全国房地产开发景气指数(简称国房景气指数)为101.08,比8月份提高1.00点。自今年4月份以来,国房景气指数已连续六个月上升。

专家表示,施工面积增幅扩大与新开工面积降幅缩小均表示相比于2008年,开发商对后市判断更加乐观,也为未来市场供给提供了保障。

另外,前三季度全国房地产开发企业完成土地购置面积21451万平方米,同比下降22.1%;完成土地开发面积16706万平方米,同比下降6.6%。

根据上海证券报统计,前三季度的月平均土地购置面积高达2383万平方米,较一季度的月平均土地购置面积1580万平方米增长50%以上。开发商的土地购置热情呈现增长态势。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹在15日闭幕的“2009城市观点论坛西安行”上表示,当前房地产投资稳步上升,达到了政策所期待的效果。同时,土地购置面积的上升和信贷风险逐步减小也证明了房地产行业信心处于迅速恢复过程。

秦虹表示,目前国内房地产市场的基本需求仍然处于相对稳定时期,与城市化发展进程密切相关,虽然房地产市场还存在着结构性失衡等问题,但房地产行业无疑正发挥着国民经济支柱性产业的重要作用。



尤霏霏 制图

利用外资 9月增幅显著扩大

◎见习记者 秦菲菲 ○编辑 衡道庆

商务部新闻发言人姚坚昨日在商务部例行发布会上透露,9月份我国实际使用外商直接投资(FDI)为78.99亿美元,同比增长18.93%,增幅比8月份显著扩大。此前发布的数据显示,8月份我国FDI同比增长7%,为今年以来首次单月同比增长。

姚坚还透露,9月全国新批设立外商投资企业2217家,同比增长10.63%;今年前三季度,全国新批设立外商投资企业16348家,同比下降21.41%;实际使用外资金额637.66亿美元,同比下降14.26%。

姚坚认为,随着国内形势的进一步明朗,国内经济增长进一步强劲,更多的外资企业会参与到中国的投资和发展中来。他说,美国中国

商会和欧盟中国商会近期对企业做了问卷,这些企业都表示出了对中国市场的信心。

近期,联合国发布的报告也称,据大型跨国公司对《世界投资前景调查》的回复显示,美国和“金砖四国”将有可能引领FDI的复苏。

中国经济的强劲表现,对海外资金形成强大吸引力,吸引了FDI回流。”海通证券宏观经济首席分析师陈露对记者说。

去年底出现的FDI回落是受到海外金融危机的影响,当时回落的速度快、幅度大。但今年8月,FDI出现今年以来首次同比正增长,我们判断这将成为一个拐点。”陈露说,外资企业归根到底是要追求盈利的,一旦总公司的情况稳定,资金将被重新运用出去。9月我国FDI数据继续好转,外资回流进一

步加快。

FDI数据很多时候和出口数据是高度一致的。”兴业银行资深经济学家鲁政委向记者称,国内大量外商直接投资都分布在出口领域。从以往的数据看,由于我国出口已经出现了止跌回暖的迹象,与之关系密切的FDI出现持续回升也是很合理的,而FDI的持续回升也会进一步推动出口形势的好转。

商务部的统计显示,制造业一直是中国FDI的主要流入领域。据统计,近些年,制造业产成品出口在我国总出口量中占比一直在90%以上,而从过往的数据来看,国内制造业中的FDI有不少投向国内主要的出口行业。

陈露分析称,如果中国FDI的好转能够持续,则预示着中国的出口将进一步好转。”

专家观点

流动性仍充裕 房价可能还要向上

◎记者 于兵兵 ○编辑 衡道庆

在15日于北京举行的第五届中国地产金融年会上,华远集团总裁任志强等业内人士预测,2009年房价涨幅在5%左右,2010年房地产市场仍有充裕的流动性支撑,房价仍有望稳步上涨。

中国民生银行地产金融事业部等机构在会上推出《2009中国地产金融蓝皮书》,判断2010年房地产业融资环境总体偏宽松,而当前正处于宽松货币政策向中性货币政策过渡时期。在这个过程中,银行体系仍具有较强的贷款能力和放贷意愿,资本市场将会更加活跃,房地产作为盈利预期较为明确的行业,将得到市场资金面的支持。

经济学家沈明高预测,今年的信贷增长在33%左右,明年新增贷款可能超过7万亿元。宽松的货币环境对房地产市场仍是较大利好。

“我个人认为明年的贷款会保持20%左右的增长。明年的经济增长,特别是投资的增长还会保持在25%至30%左右,这在一定程度上会确保中国经济明年增长速度比今年快,对房地产市场的增长也有帮助。”沈明高称。

瑞士信贷董事总经理兼亚洲区首席经济学家陶冬则认为,基于中国经济的相对乐观,未来半年内房价基本上还是一个向上的过程,在国内就业和消费没有明显好转的前提下,政策都不会有大的变化,目前新增信贷的逐月减少并非调控的开始。

华远集团总裁任志强预测,今年全年房价同比涨幅将超过5%。“但是环比增长不会很快。今年是在年初的低谷时期往上爬的,明年前三个月可能是又低谷,但是五、六月份以后可能就是高峰时期了。”任志强称。

关于物业税的问题也再次受到关注。民生银行《蓝皮书》建议利用当前有利时机,加快推进房产税制改革,尽快明确开征物业税的时间。“从国际经验看,物业税是遏制房地产投机、合理配置房地产资源的主要手段。我国开征物业税,有利于理顺现行房地产税费体系,降低房地产开发交易环节费用,加大持有成本,对房价有抑制作用,并通过差别税率的设置引导房地产合理消费。”

相关新闻

一线城市楼市成交“旺季不旺”

◎记者 李和裕 ○编辑 衡道庆

对一线城市来说,继“金九”扑空后,“银十”以来的楼市也没有出现旺季景象。业内人士认为,前期房价的过快上涨是导致“旺季不旺”的直接原因。

有关统计显示,北京商品住宅成交量在9月出现连续第3个月的下滑,期房和现房总签约套数为14247套,环比微跌1.1%;商品住宅成交均价也出现半年内的首次下跌,降至15808元/平方米,环比8月的16200元跌了2.4%。而从国庆节后的表现看,长假对成交量所带来的影响依然存在,如上周现房住宅成交226套,环比下降12%;好在期房住宅回升明显,上周成交1752套,环比增长42%。

9月上海商品住宅的新增供应、成交面积、成交均价都出现了回落,新增供应面积150万平方米,环比减少5%;成交面积148万平方米,环比减少11%,而且是半年来首次出现供大于求的局面。而在国庆房展会后一周,上海商品住宅交易也没有迎来新的突破,28.5万平方米的成交量较节前一周减少7.4%。

同样,广州楼市经历了上半年去库存化的火爆销售后,自下半年

起就转入了成交量相对较低的时期,9月一手住宅共销售7042套,虽然环比微涨,但所期待的旺季巨量成交落空。而国庆期间,广州一手住宅的网络签约量为992套,还不如处于调整期的去年国庆黄金周的销售。

整体来看,下半年以来一线城市的住宅成交已经出现“集体休克”,而国庆楼市活力不足,虽然有长假出游多、购房行为不会短时间内显现等因素,但房价今年一路攀升后的楼市盘整、买卖双方均观望等恐怕是造成这一局面的主要原因。近期的房价上涨过快,极有可能影响今年“金九银十”的表现。”上海中原地产投资决策中心高级总监唐静表示。

最近,南京公积金贷款紧缩、上海重申二套房贷政策、北京收紧二手房房贷业务等消息,可能产生的影响也引起了业内关注。中国不动产研究中心的分析师认为,货币政策的新风向将使消费者观望情绪渐浓,更加快了市场调整的节奏。中房上海指数办公室的分析师也认为,成交量的回调表明市场正在恢复理性,而明年受季节影响,成交量可能会进一步下探。

消费品市场 销售增长提速

◎见习记者 秦菲菲 ○编辑 衡道庆

商务部新闻发言人姚坚昨日在新闻发布会上称,预计今年我国消费需求将延续稳中加快的势头,全年消费品市场将保持15%以上的增速。

据商务部监测,9月份千家核心零售企业销售额同比增长10.6%,比8月份提高1.4个百分点。姚坚介绍,今年以来,我国国内消费持续扩大,市场销售增长提速。突出体现

在,节假日市场销售持续繁荣,元旦、春节、“五一”、“十一”期间城乡市场消费旺盛,全国千家重点商业企业销售额比去年同期分别增长13%、13.8%、9%和18%。另外,农村消费对全国城乡居民消费增长的贡献率有所提升。

在谈到下一步商务部将采取的促进消费政策时,姚坚表示,要进一步完善国内商业基础设施。他说,中国在服务业发展方面是相对滞后的,商业服务业有非常大的发展空间。

间,商务部会进一步完善商业服务网络,包括乡村网络。

另外,促进商业流通的业态国际化,完善商业的基础技术环节也将成为下一阶段的重点工作。姚坚透露,很多省市都把扩大消费,转变国内投资、消费和出口关系作为当前经济工作的重点,并已开始建立相应的机构,促进商业企业发展和消费发展,并且出台了大量政策,包括资金支持政策、组织机构的保证、引进海外人才和技术等。

用电量 9月增速创今年以来新高

◎记者 叶勇 ○编辑 衡道庆

国家能源局昨天发布的数据显示,9月份全社会用电量3224.08亿千瓦时,同比增长10.24%,增幅比8月上升2个百分点,创今年以来新高。

受金融危机影响,从去年10月份起,我国全社会用电量出现负增长。在工业用电的推动下,6月份全社会用电量扭转了连续8个月负增长的局面,同比增长4.3%,7月份用电量增速提高至6%,8月份进一步提升至8.22%,回暖势头日益明显。

据统计,前三季度累计全社会用电量约26635亿千瓦时,同比增长1.4%。其中,第一产业用电量约725亿千瓦时,增长6.35%;第二产业用电量约19549亿千瓦时,下降1.67%;第三产业用电量约2935亿千瓦时,增长11.26%;城乡居民生活用电量约3426亿千瓦时,增长11.73%。

同期,全国发电设备累计平均利用小时为3352小时,比去年同期降低283小时。其中,水电设备平均利用小时为2671小时,下降180小

时;火电设备平均利用小时为3515小时,降低284小时。

前三季度,全国电源新增生产能力(正式投产)4911.53万千瓦,其中水电1209.74万千瓦,火电3294.98万千瓦。

分析人士指出,最近用电量数据的继续回暖,与去年同期受金融危机影响用电量基数较低有关,而且,从环比来看,8月份全国全社会用电量为3462.23亿千瓦时,9月份比8月份要减少6%左右。因此,对回暖态势不应过于乐观。

铁路货运量 逐渐恢复到金融危机前水平

根据铁道部统计中心最新统计,今年前三季度,我国铁路货运总发送量达到245536万吨,同比下降2.6%,较今年前8个月下降2.9%。降幅继续收窄,正逐渐恢复到金融危机前水平。

作为国民经济运行的“风向标”,铁路货运年初大幅下降,但随

着我刺激内需政策的逐步到位,货运数据逐月好转。今年一季度,全国铁路货运总发送量较去年同期下降6.3%;上半年累计发送量同比下降4%;1-8月降幅已收窄至2.9%。

货运总周转量方面,前三季度达到18472.2亿吨公里,同比下降3.3%,与前8个月下降4%的数据相

比有所改观。

旅客发送量方面,前三季度,铁路累计发送超过11.69亿人次,同比增长4.4%;旅客周转量达6193.55亿人公里,增长2%。

前三季度,铁路固定资产投资仍保持大幅度增长,累计达3879.18亿元,增幅超过83%。(新华社)



史丽 资料图