

加息后的“黄金一周”

京沪深三地楼市演绎“大变脸”

□本报记者 李和裕

刚刚过去的“五一”黄金周长假,恰逢央行第三次加息的大背景,注定显得不同寻常。在新一轮宏观调控的预期里,上海、北京、深圳这三个在中国房地产市场最具影响和标本效应的三大楼市,也呈现出冷暖不同的表情,演绎了一番“大变脸”。

上海:人气就在下单趋谨

由于对此次银行贷款加息的市场影响有较大“考量性”,上海在“五一”长假期间举办的假日楼市房展受到了各界广泛关注。

昨天,记者了解到,本届房

展会的参展规模和参观人数均创下历届之最,成交量也优于去年。不过,相对于积极叫卖的开发商,购房者对加息后的楼市多持观望态度,下单也趋谨慎。

今年的上海假日楼市房展于5月3日至6日在上海展览中心举行,房展会总面积达3.5万平方米,有250多个楼盘亮相。

来自上海展览中心的统计数据表明,房展会上预定及有购买意向的房屋套数为2948套,成交的则有269套,成交金额接近2.7亿元,与去年同期相比也有些许回暖。

不过,加息的突然到来,对今年春节后逐渐回暖的上海楼市还是形成了一定的心理影响,

在房展会现场,各楼盘展台前询问的多,出手的少还是显而易见。“加息后政府近期可能还会采取一些措施调整楼市,目前还是等等看的好。”不少购房者表示。

北京:黄金周成交量下降

尽管开发商嘴里都认定北京楼市目前形势良好,但事实上这个黄金周他们过得并不舒坦,因为加息之后市场新的观望情绪似乎正在酝酿。

北京市建设委员会房地产交易管理网上的数据显示,5月1日,期房销售网上签约204套;2日签约154套;3日签约151套;4日签约237套;5日签

约208套。而在加息前,北京期房销售网上签约每天可维持在500套以上。

业内人士分析,购房者减少成了今年五一北京楼市的最大特点,究其原因,一方面是房价太高买不起,加上加息对市场发出的预警信号,导致了市场观望加深,另一方面则是因房价上涨,开发商为追求利益最大化而捂盘,使得在售楼盘减少所致。

深圳:逐样政策等待消化

前有本地的“深八条”,后有加息,这个五一长假对于房价持续攀升、热势难遏制的深圳楼市来说并不踏实。

昨天,深圳春季房地产交易

会落下了帷幕。今年的深圳春交会为期5天,展览面积近3万平方米,深圳本地的30多家开发商悉数到场。巧的是,此次展会恰以“地产风向标”为主题,为敏感时期的深圳楼市增添了鲜活的注脚。

虽然有“深八条”、加息的影响,然而深圳购房者的热情也未减多少,楼盘还是一样好卖。

加息之后这一周,业内人士认为此举能起到一点抑制需求的作用,但还不至于成为给深圳楼市降温的“杀手锏”。在他们看来,今年的深圳政策频频,效果则平平,除了有一个消化过程,还需出台若干细化的执行方案。

■相关新闻

世邦魏理仕: 5亿美元中国买楼

□本报记者 李和裕

人民币在去年7月调整汇率而升值后,以人民币计价的房地产自然也“水涨船高”,并对外资产生了强大的吸引力。昨天,记者从全球最大的物业顾问服务公司——世邦魏理仕获悉,由于看好人民币将持续升值,至少有5亿美元在今年第一季度投入了中国内地房地产市场,特别是投资在具备收租价值的物业中。

世邦魏理仕香港地区董事总经理 Rick Santos 表示,由于预期人民币继续升值,海外资金越来越看重开拓可获人民币收入的领域。“在我的客户中,大多数预期人民币还将升值2%到20%,包括美国退休基金等希望取得更高报酬的海外投资基金在内,都对进入中国房地产市场跃跃欲试。”

根据相关统计,在去年,外资投在中国内地房地产市场中的收租物业上的总金额就超过12亿美元。

从资金来源看,约44%的资金来自美国,约36%来自新加坡,约20%来自澳洲。

从所投资的物业类型看,约58%的资金投在办公楼,约30%投在商场,约7%投在住宅,另约2%则投在工业厂房。

从投资地区看,约有50%的资金投在了北京,约43%投在上海,其余资金投在大连、哈尔滨、武汉、南京等二线城市。

估值达1亿美元 上海海洋大厦欲脱手

□本报记者 李和裕

一些外资在人民币继续升值的预期下准备投入中国房地产市场,也有一些外资在赚够后考虑脱手以回笼资金。昨天,记者获悉,新加坡老牌房地产上市公司星控股(Sing Holdings)正欲出售其上海办公楼——海洋大厦的股权,并已委托仲量联行在未来6个月内代为脱手。

位于上海黄浦区延安路、浙江中路口海洋大厦是一幢25层楼高的甲级办公楼,总建筑面积5.8万多平方米。星控股拥有该栋楼50%的股份,此外,新加坡的淡马锡控股和吉宝置业分别持有其20%和30%的股份。

据了解,星控股已在上月向新加坡金融管理局递交了售股计划书,而海洋大厦曾在去年7月估价,整栋楼约为1.045亿美元。

为何民众的感觉与统计部门公布的数字不一致?

楼市调控效果之争浮出水面



在上海假日楼市会展现场,购房者仍然感觉房价高高在上 本报传真图

□本报记者 蔡国兆 徐寿松

“价格又上来了。配套像样些的楼盘都拿出了提价的架势,有些年初比已经提了好几百了。”“五一”期间,在上海假日楼市会展现场看房的王先生说,“房价还是很高啊!”

而今年第一季度,全国各大城市房价依旧一路飘红。

面对高房价引发的情绪,关于楼市调控的效果之争浮出水面。一个带有普遍性的问题是:对于房价,为何民众的感觉与统计部门公布的数字不一致?

统计部门:调控效果开始显现

2006年第一季度,全国完成房地产开发投资2793亿元,同比增长20.2%,增幅较去年同期回落6.5个百分点。

房价方面,“今年一季度是5.5%,比去年一季度涨幅回落了4.3个百分点。”国家统计局新闻发言人郑京平说。

至于房地产市场结构,中国社科院日前发布的《2006年房地产蓝皮书》显示,2005年,40个重点城市中,有23个城市120平方米以上的住房占50%以上;有16个城市80平方米以下的住房不到总面积的10%。

郑京平虽然认同我国房地产市场结构暂不合理,但就整个房地产市场调控,他还是认为:去年出台的调控政策效果仍然是好的。

部分民间观点:调控还没到位

对于来自官方层面的这些意见,部分专家表示认同,但复旦大学房地产研究中心主任尹伯成表示,目前,房地产宏观调控还没有到位,“一个很明显的现实是,需求没有下来。”

“一年来有关方面对房地产市场的调控效果基本上不明显。”上海房地产界独立评论人士顾海波对房地产市场宏观调控作出如此评价。

根据顾海波的理解,政府有关方面对房地产市场的调控主要涉及抑制投资、遏制投机、收紧地根、把好银根四大方面。而这四大方面,恰恰在去年遭遇了全面“尴尬”。

抑制投资、遏制投机——这一努力尚未取得效果之际,杭州等地便出台了“买房给户口”的政策。

收紧地根——收紧地根在去年成了房地产开发商“地荒论”的重要借口,似乎土地控制反而成为房价上涨的重大动因。

把好银根——央行曾在去年3月调整商业银行住房信贷政策,建议房价上涨过快的城市或地区,个人房贷最低首付比例由20%提高到30%,但该政策在长三角某些地方遭遇突破。

顾海波认为,正因为此,北京的房价在楼市调控年仍然大涨了20%,并且这种狂飙突进的势头至今未有停歇迹象。

关键的节点在哪里?

我们目前的收入水平、生活水平真的已经到了全民买房的地步么?

有关调查显示,按东部地区的商品房均价,大部分居民买不起房。

“抑制投资性需求,减少被动性需求,满足改善性需求非常重要。这是釜底抽薪的调控要点。”尹伯成说,这一调控要点引起了中央的重视,但遗憾的是,却在地方落实的环节上出了问题。

中小套型、中低价位普通商品住房供应不足是近年来房地产市场一个重大问题。尹伯成认为,中小套型、中低价位普通商品房对于满足改善性需求的重要作用,调整房地产市场供应结构应该成为下一步调控的重点之重。

“如果在这一系列节点上不能获得突破性进展,中国的房地产调控将只能带来行业内的优胜劣汰。”尹伯成说。

深圳特区内新房均价过万

□据新华社电

高涨的房价再次加重了深圳市民的购房压力,深圳商品住宅均价首次突破万元大关。记者从深圳市国土资源局获悉,今年第一季度,深圳特区内商品住宅价格平均为10313.89元/平方米,同比上涨35.46%。

根据深圳市国土资源和房产管理局发布的深圳市一季度房地产市场的统计报告,一季度,特区外住宅价格平均为6170.29元/平方米,同比上涨27.54%;全市商品住宅均价为8126.14元/平方米,同比上涨

25.63%。高涨的房价,迫使众多在关内上班的市民将置业眼光转向目前城市配套还不完善的宝安、龙岗关外两区。宝安、龙岗两区在5日举办的第26届深圳(春季)房地产交易会上分别透露,今年拟出让商品住宅用地总面积58.8万平方米和40万平方米,以满足更多市民的置业需求。

深圳社科院城市运营中心主任高海燕接受记者采访时分析,从目前楼市的整体运行情况来看,深圳楼市前景很明朗,市场已经呈现投资客抢购、普通购房者持币观望的状态。

研究报告指出

深圳房价已超普通居民支付能力

□本报记者 屈红燕

深圳飙升的房价已经远超普通居民的支付能力,该市房价与居民收入比已经进入“过大”区间,购房正成为此间普通居民沉重的负担。这是日前深圳市房地产研究中心所发布的《2006年第一季度深圳房地产市场发展状况》调研报告中透露的信息。

高高在上的房价某种程度上存在把居民变为“房奴”的隐忧。

调研报告显示,该市商品住宅第一季度同比上涨25.63%,均价为8126.14元/平方米;而根据深圳市统计公报,该市在岗职工去年平均工资32476元,这意味着一套一百平方米的住房需要花费普通居民(两人)12.5年的收入。

黄金周旅游收入持续增长

□据新华社电

全国假日办7日发布“五一”黄金周第8号旅游信息通报称,根据纳入全国监测的39个城市和116个直报景区(点)的运行情况分析,本次黄金周旅游接待人数和旅游收入又将出现一次较高增长。

分析显示,从经历过的4个“五一”黄金周来看,2005年比2004年、2004年比2002年、2002年比2001年,旅游接待人数增幅分别为18%、19%和17%;旅游收入增幅为15%、18%和20%。预计今年“五一”黄金周旅游接待人数和旅游收入将有15%和20%左右的增长。

5月1日到5月7日,纳入全国监测的116个景区(点)的累计接待人数比上年同期增长幅度为12.9%,累计门票收入增长为21.6%。从监测的39个城市和29

个景区作区域分析,北京、上海、苏州、无锡、杭州、厦门等主要城市持续增长;沈阳、洛阳、武汉、成都、张家界、贵阳、遵义、平遥、五台山、九华山、武当山等城市和景区大幅度增长,增长幅度都在20%以上。

黄金周期间,北京、上海、南京、杭州等大城市假日旅游进出两旺,全面带动了交通、住宿、餐饮、商业、娱乐等众多产业。纳入全国监测的39个重点旅游城市“五一”黄金周的综合旅游收入超过了200亿元,对当地经济发展起到了重要的拉动作用。

本次黄金周市场另一个突出的特点是乡村旅游热。各地紧紧围绕“中国乡村旅游”的主题年活动组织乡村旅游产品,推出乡村游线路,提供市民乡村旅游指南和开展生动活泼的推介活动,乡村旅游项目特色突出,受到广大游客的欢迎。

有色、汽车一季度盈利大增

□本报记者 徐康利 商文

近日,国家发改委公布了一季度主要工业行业经济运行情况。一季度国内规模以上工业完成增加值17822亿元,同比增长16.7%。其中,有色金属行业实现利润205亿元,增长77.3%,汽车行业实现利润153亿元,增长87.4%,分别成为一季度国内工业经济运行的两大亮点。

有色、汽车盈利能力突出

在国内外需求的拉动下,铜、电解铝、铅、锌、镍、钨、钼及氧化铝等价格快速上涨,其中铜、锌、铅价格均突破了历史最高点,有色行业实现利润205亿元,增长77.3%。

国内汽车生产也在市场带动下保持快速增长,一季度汽车产量达191万辆,增长36.3%,汽车行业利润实现153亿元,增长87.4%,增幅为各工业行业之首。

电力紧张相对减缓

在煤、电、油方面,一季度,全国原煤产量4.31亿吨,同比增长12%,到3月末,直供电厂存煤在2000万吨左右,仍处于正常水平,行业实现利润114亿元,增长6.2%。

由于需求增速减缓、主要水库蓄水情况较好,供电紧张状况同比较明显缓和,一季度,全国发电量6068亿千瓦时,行业实现利润210亿元。但河北、山西、内蒙古、河南、广东、广西、四川、重庆、云南等省区仍存在拉限电现象。

水泥行业走出亏损境地

水泥行业由于产能过剩导致整体亏损,而一季度国内水泥产量21555万吨,同比增长23.3%,继续保持较快增速,并实现利润5.6亿元,而去年同期净亏损5.3亿元。

此外,煤炭、石油等能源生产稳定增长;钢材、平板玻璃生产增速减缓,电子行业出口加快增长。

三峡大坝5月20日全线建成

□据新华社电

中国长江三峡工程开发总公司副总经理曹广昌7日晚告诉记者,宏伟的三峡大坝将于5月20日全线建成,达到海拔185米设计高程,这标志着三峡水利枢纽主体工程完工。

三峡大坝全长2309米,混凝土浇筑总量1610万立方米,是世界上规模最大的钢筋混凝土大坝。

“抑制投资性需求,减少被动性需求,满足改善性需求非常重要。这是釜底抽薪的调控要点。”尹伯成说,这一调控要点引起了中央的重视,但遗憾的是,却在地方落实的环节上出了问题。

中小套型、中低价位普通商品住房供应不足是近年来房地产市场一个重大问题。尹伯成认为,中小套型、中低价位普通商品房对于满足改善性需求的重要作用,调整房地产市场供应结构应该成为下一步调控的重点之重。

“如果在这一系列节点上不能获得突破性进展,中国的房地产调控将只能带来行业内的优胜劣汰。”尹伯成说。

农业部:用工紧缺困扰乡镇企业

□据新华社电

农业部乡镇企业局有关负责人日前表示,目前全国乡镇企业用工紧缺问题不仅在沿海发达地区普遍存在,而且向中部地区扩展的趋势。

据这位负责人分析,其原因一方面是技术熟练的工人远远满足不了企业的需求,另一方面工资待遇及相关福利待遇与求职者的期望值相差较大而不愿去从事农牧业的积极性,使得部分农民不愿外出打工,加剧了企业用工紧缺状况。

这位负责人还表示,一季度全国乡镇企业共完成增加值

12896亿元,同比增长12.11%,其他主要指标也都平衡增长。但在乡镇企业增效同增、运行质量进一步提升的同时,问题和困难仍有不少,如:乡镇工业结构性矛盾仍然突出,影响了乡镇企业产业结构的优化和内在素质的提升。

一是乡镇企业经营规模小,产业层次低,高技术含量、高附加值产品少,创新能力不强,经营管理粗放落后等结构性、素质性问题的比较突出。二是固定资产投资盲目性和无序性在一些地区、一些产业依然存在,形成新的结构性矛盾。三是乡镇企业出口产品以纺织业和轻工业为主,容易受到反倾销歧视、贸易壁垒等各种形式贸易摩擦的影响。