

盘点前三季度:工业生产高位回落 社会消费加速增长

国家统计局昨日发布的一系列经济数据显示,前三季度,在宏观调控措施的作用下,中国工业生产增速有所回落。与此同时,前三季社会消费呈现加速增长态势,而9月份消费物价也继续反弹。此外,除原油外,工业品出厂价格保持平稳增长,而农产品生产价格则延续了上半年降势。

□本报记者 薛黎 新华社记者 刘铮

工业:前三季度增速较上半年回落

数据显示,前三季度,中国规模以上工业企业完成增加值同比增长17.2%,增幅比上年回落0.5个百分点,但比去年同期加快0.9个百分点。

在投资拉动下,中国工业生产上半年加速上扬,一季度规模以上工业企业完成增加值同比增长16.7%,二季度增长17.7%,其中6月份当月增长了19.5%,创下十年来单月新高。在一系列宏观调控政策的作用下,工业生产增速在三季度出现回落。

从主要产品看,前三季度,中国原煤、原油和发电量分别为14.8亿吨、1.4亿吨和20111亿千瓦时,同比分别增长11.7%、1.7%和12.9%;钢材产量为3.4亿吨,增长23.7%;轿车产量为297万辆,增长41.5%。

从主要行业看,前三季度,纺织业增长14.8%,化学原料及化学制品制造业增长20.0%,黑色金属冶炼及压延加工业增长17.7%,交通运输设备制造业增长22.3%,通信设备、计算机及其他电子设备制造业增长22.8%,电力热力的生产和供应业增长12.4%。

前三季度,全国规模以上工业企业完成增加值为62221亿元;工业企业产品销售率为97.84%,同比下降0.07个百分点;工业企业共实现出口交货值42472亿元,增长23.9%。

规模以上工业企业指的是全部国有工业企业和年产品销售收入500万元以上的非国有工业企业。

社会消费:前三季度加快增长

数据显示,前三季度,中国社会消费品零售总额同比增长13.5%,增速比上年加快0.2个百分点,比一季度加快0.7个百分点。

统计显示,前三季度,中国社会消费品零售总额为55091亿元。分地域看,城市消费品零售额37247亿元,同比增长14.1%,县及以下零售额17845亿元,增长12.3%。

分行业看,批发和零售业零售额46442亿元,同比增长13.5%;住宿和餐饮业零售额7493亿元,增长15.8%;其他行业零售额1156亿元,增长1.4%。

前三季度,限额以上批发和零售业中,粮油类零售额增长17.9%,家用电器和音像器材类增长18.2%,建筑及装饰材料类增长25.5%,化妆品类增长17.8%,通讯器材类增长23.8%,汽车类增长26.0%,石油及制品类增长37.1%。



在一系列宏观调控政策的作用下,工业生产增速在三季度出现回落 资料图

工业品出厂价格:9月份同比上涨3.5%

报告显示,9月份,中国工业品出厂价格同比上涨3.5%,涨幅比上月提高0.1个百分点,比去年同期降低1个百分点。

在9月份工业品出厂价格中,生产资料同比上涨4.4%,其中,采掘工业上涨13.6%,原料工业上涨7.2%,加工工业上涨

1.7%;生活资料上涨0.6%,其中,食品类上涨1.1%,衣着类上涨1.6%,一般日用品类上涨1.2%,耐用消费品类下降1.6%。

9月份,中国原油出厂价格同比上涨22.3%,汽油、柴油和柴油价格分别上涨14.9%、16.4%和13.2%;原煤出厂价

上涨2.2%;普通大型钢材价格下降4.4%,线材价格下降1.2%,中厚钢板价格下降4.1%;铜、铝、铅、锌价格涨幅在15.8%至63.7%之间。

1至9月份,中国工业品出厂价格同比上涨2.9%,涨幅比去年同期降低2.5个百分点。

农产品生产价格:前三季度同比下降0.3%

报告显示,前三季度我国农产品生产价格比去年同期下降0.3%,延续了上半年的降势。

国家统计局对全国3.1万个农业生产经营单位的调查显示,农产品生产价格降幅最大的是畜牧业产品,降幅达9.1%;而种

植业、林业和渔业产品价格分别上涨4.6%、12.7%和3.0%。

调查显示,在畜牧业产品中,生猪生产价格同比下降14.2%,肉牛、家禽和禽蛋价格分别下降0.1%、6.1%和7.4%。在种植业产品中,粮食生产

价格同比上涨0.6%;棉花、油料、糖料、茶叶和烟叶价格均有不同程度上涨;蔬菜和水果价格涨幅

分别达到10.6%和12.4%。生产价格是指生产者直接出售其产品的价格,今年上半年我国农产品生产价格同比下降1.0%。

居民消费价格:9月份同比增长1.5%

统计局的报告显示,9月份,我国居民消费价格总水平同比上涨1.5%,涨幅比上月上扬0.2个百分点,比去年同期上扬0.6个百分点。

在9月份居民消费价格总水平中,城市同比上涨1.6%,农村上涨1.4%;食品价格上涨2.4%,非食品价格上涨1.1%;消费品价格上涨1.5%,服务项目价格上涨1.5%。

9月份,我国粮食价格同比上

涨3.4%,耐用消费品价格上涨1.5%,车用燃料及零配件价格上涨12.0%,租房价格上涨3.8%;服装价格下降0.9%,西药价格下降2.0%,交通工具价格下降2.5%,通信工具价格下降17.4%。

1至9月份累计,我国居民消费价格总水平同比上涨1.3%,涨幅比去年同期回落0.7个百分点。国家统计局认为,当前我国价格总水平基本平稳。

专家视点

CPI反弹不会改变低通胀环境

□本报记者 薛黎

国家统计局昨天发布的数据显示,9月份我国居民消费价格指数(CPI)继续反弹,专家表示,出现这种情况的主要原因是,受季节性因素影响,一些产品尤其是农产品、食品供给情况发生变化,进而影响了价格。但总体低通胀环境并未就此改变。

统计数字显示,9月份食品价格和居住类价格的增长幅度较大,从而拉动了CPI上升。

9月份食品类价格创下了今年2月以来的最高增长,比去年同期上涨了2.4%。其中,粮食价格上涨3.4%,油脂价格下降0.2%,肉禽及其制品价格下降0.5%,鲜蛋价格上涨0.8%,水产品价格上涨1.2%,鲜菜价格上涨7.8%。

同期居住类价格也创下了今年3月以来的最高增长,比去年同期增长了5%。其中,水、电及燃料价格上涨5.8%,建房及装修材料价格上涨4.4%,租房价格上涨3.8%。

今年3月份以来我国CPI一直呈现增幅逐月扩大的趋势,7月份首次出现增幅回落,同比增幅较6月下降0.5个百分点,但8月份居民消费价格总水平又有反弹,同比增长1.3%,而最新公布的9月份CPI增幅则升至1.5%。

银证证券首席经济学家左小蕾认为,9月份的增长说明季节性

因素使CPI出现反弹趋势,未来几个月出现CPI持续增长并不奇怪,但目前通胀依然较低。

最新的高盛研究报告也指出,中国通胀数据温和,不过通胀变化较总需求和货币供应量变化具有滞后性,因此预计短期内通胀会继续温和上升。

据统计,今年前三季度居民消费价格指数上涨了1.3%,跟此前业界预计的“全年CPI增长2%”还有一定差距。

左小蕾说,如果到不了2%,那经济就可以保持高增长、低通胀的态势,但不能忽视潜在的通货膨胀的危险,即目前的通胀率很高,由于价格机制和产能过剩的问题,最终消费产品的价格不能反映上游产品价格,CPI实际存在着上涨压力。

据同一天统计局发布的数据,我国9月份工业品出厂价格指数(PPI)同比上涨3.5%,其中原油出厂价格比上年同期上涨22.3%,成品油中的汽油、柴油和柴油价格分别上涨14.9%、16.4%和13.2%。但9月份车用燃料及零配件价格仅上涨12%。

有关专家指出,在我国,CPI和PPI的增长一直保持着两个百分点左右的差距,这是价格传导机制失灵的表现。左小蕾表示,市场机制的灵活性就在于市场对价格的敏感,上游产品价格的变动能在中、下游产品价格中体现,这样投资者才有利可图。

关注第二届中国地产金融年会

调控当头 房地产巨头共谋融资新路

□本报记者 于祥明

自今年5月以来,以“国六条”为核心的房地产调控政策环环相扣,房地产行业融资的门槛越来越高,这使得房地产企业的资金链绷得越来越紧。如何突破房地产金融的瓶颈,成为金融界、地产界人士思考和讨论的热门话题。在昨天召开的第二届中国地产金融年会上,来自国内外的资本巨头和地产大腕们纷纷发表了各自的想法和建议。

另辟蹊径吸引外资

中国房地产业协会秘书长兼副会长朱中一在第二届中国地产金融年会上表示,由于今年6月份以后,相当一部分未开工项目重新进行了规划设计的审批和调整,延迟了部分项目的开工,所以有可能在今年年底或者明年初房地产的开发投资出现一度上涨的态势。

“很多人认为万科不缺钱,因为万科融资的渠道比较多,但是面对万科未来庞大的增长目

标,毫无疑问万科也是缺钱的。”万科集团副总、北京区总经理丁长峰坦言。

同样,包括SOHO中国联席总裁张欣、华远老总任志强等在内的许多房地产行业知名人士,都表示资金对于房地产行业发展的瓶颈问题。

巨额的国外资金,一直以来是国内开发商看好地产开发资金主要来源之一。虽然,今年以“国六条”为核心的宏观调控政策,关闭了外资轻易进入中国的大门。但是,国内开发商似乎正在通过其他途径寻找吸引外资的出路。

昨天,任志强发言透露,其公司已经和一家代理公司签订了正式的代理合同,有可能十月份基金就在境外设立。“这种方式既回避了国内的管制政策,又为境外基金提供了一个定向资金渠道,也回避了现有制度对外资的一些限制。”他说。

按任志强的解释,该基金运作模式是,境内公司在境外成立

一个基金管理公司,然后组成一个定向融资基金,专门投资到一个公司或者一个专题项目。“最终的基金管理人委托一个专业基金公司,但是基金使用者必须投入一部分钱,在境外基金管理公司持有一部分股份,实际上是作为一种管理者担保。”据透露,这种基金国内已经有三、四家。

国内资金仍是主力

与将目光投向外资不同,一部分房地产仍比较青睐国内资金。按照他们的说法:中国不缺钱,而是某个开发商或开发项目缺钱。

天鸿房地产董事长柴志坤表示,2003年开始探讨境外上市,2004年年底、2005年公司研究做私募基金。但是,实际上,天鸿真正跟外资对接的项目仅仅一个。对此,SOHO中国联席总裁张欣也表示,由于被“低估”,SOHO最终放弃了在美国纽约上市的想法。从而转向国内“预售回笼资金”。

与国内资金不同,由于观念上的差异,国内开发商与外资的对接还存在障碍。

“有时我们认为很好的项目,外资却会认为这个项目投资非常困难。这就导致了项目层面上真正吸引一个大的国外资本跟你合作,是一件很累的事情,因为大的项目操作周期很长。”为此,柴志坤表示,要越来越多跟国内资本合作。

然而,国内的资金也来之不易。

“现在最大的问题在于,没钱的人家不给你钱,有钱的别人来找你。”思源地产顾问董事长、总经理李国平说,“现在金融和地产像两情相悦的男女,但是一直在河的两边。”

地产金融突破仍需时日

“抱怨是没有用的,不管未来的金融政策怎样,我们首先要相信它会向更加跟全球化接轨的方向走,房地产公司必须建立多元化的海内、海外融资渠道。”丁长峰说。

无论是国内金融,还是海外资本,两者与地产的结合仍有许多问题。

中信资本房地产投资董事总经理程晓远表示,中国目前地产金融还没有根本性突破,而这种突破不会太遥远。虽然,“大家都在说中国不缺钱,但是有很多项目缺钱,怎么样把它们摆在一起呢?政府的口还没有开。”程晓远说。

中国银监会业务创新监管协作部主任李伏安一针见血地指出,中国房地产融资当前的主要问题,既不是融资资金短缺的问题,也不是房地产融不到资金的问题。“问题关键在于,建立一个稳定的房地产金融融资渠道、融资结构,从而形成一个稳定的、长期的可持续的供应体系的问题。”

李伏安表示,经过多年发展,房地产秩序在逐渐规范,房地产金融体系需要在整个结构的合理化的过程当中建立自己的规范,这个是当前房地产行业更需要讨论和解决的问题。

投资基金能否拯救房地产业?

□本报记者 李雁群

在昨天的地产金融年会上,天鸿集团和城开集团负责人联合宣布了共同建立地产增强性基金的初步构想。

在宏观调控政策连续出台,包括商业银行收紧银根的背景下,房地产投资基金俨然成为被寄予拯救房地产行业厚望的新生儿。

打破银行垄断势在必行

由于中国金融体制的不健全,银行业长期处于高度垄断地位,这一方面使金融行业面临较大的系统性风险,另一方面也给房地产业的发展带来了影响。

联华信托总裁李晓东指出,银行高度垄断的后果必然是没有弹性。结果一个地区感冒,全国吃药,不能做到对有些问题可以定向解决,从这个角度来讲银行的困境逼迫着直接融资。

中国企业海外发展中心主任孙飞也指出,对于目前的房地产金融问题,未来的解决之道就是要设法减少银行的风险,把主要靠银行融资转向寻求多渠道进行融资,这也是未来的一个发展趋势。

投资基金带来三方面变革

在解决这一矛盾的过程中,市场经济国家通过较为成熟的证券市场逐步发展了一种合理可行的房地产投资方式——房地产投资基金,并不断趋于完善。

与其它融资渠道相比,房地产投资基金具备独特的优势,具有更强的流通性和变现性;投资者更容易分享专业化经营带来的成果;结合资本市场和房地产市场,更容易拓宽融资渠道;投资风险可以更加分散;可以在某种程度上起到监督房地产市场的功能。

专家指出,房地产投资基金的发展将带来三方面的变革。首先,由于公募基金的诞生,大到大型机构

投资人(养老基金、商业银行、保险公司等),小到个人投资者都可以参与房地产的投资,从而极大地壮大了房地产的投资者队伍。

其次,房地产投资基金的专业化的操作使得房地产投资越来越接近债券投资,房地产投资人逐渐从投机行为转向理性投资行为,同时房地产投资基金的多样性和灵活性可以使房地产投资人能够根据各自的需求和市场判断量体裁衣地进入这个行业。

第三个,有助于房地产行业进一步细分,出现专门的房地产投资管理公司、土地吞吐公司、物业开发公司、物业管理公司等,从而使整个房地产行业价值链进一步丰富和完善。

需要引入战略投资者

专家指出,房地产投资基金应该在中国得到发展,但是它的推出和壮大不仅仅是房地产行业内部的事情,而是一个社会的系统工程。中国证监会市场部副主任胡冰表示,目前该基金发展的主要风险就是道德风险,由于信用制度缺失,投资者无法把资金委托给房地产投资基金管理,基金管理者也无法有效开展投资房地产业务。信用缺失将导致投资基金运行链的断裂,从而成为制约上市房地产投资基金在中国大力发展的根本原因。

其它风险还包括法律风险和行业风险。《产业基金法》至今还没有出台;该基金涉及的房地产业、证券行业和基金管理行业也都需要完善。

针对以上风险,胡冰建议,目前可以考虑营造这样一种专业的资产管理公司,其股东之一是开发商,但是整个机构已经完全脱离了开发商。也可以让外资的资产管理公司介入,持少量的股份,并不是需要外来的钱,而是要他们的管理。这样的战略投资者进来后,可以最大限度地减少权力寻租风险和人才短缺问题。

住房金融仍是商业银行个人业务重点

□本报记者 但有为

把房地产按揭贷款说成是近年来商业银行个人业务的主体毫不为过。从工、中、建行公布的2006年半年报数据来看,个人按揭贷款占个人贷款余额的比例分别为86.3%、76.20%和75.3%。业内人士认为,由于个人按揭贷款的质量和效益都在银行业务中处于较优水平,这一情况有望持续。

“商业银行将一如既往地大

力发展住房金融,以个人住房贷款为龙头的住房金融业务,无论质量、效益都符合银行价值最大化的要求。”中国建设银行副行长范一飞昨日在出席2006中国地产金融年会时明确表示。

作为国内最早被批准发放个人住房按揭贷款的银行,经过20年的发展,建行已累计发放个人住房贷款9800多亿元,公积金贷款280多亿元。而进入近年来,为了争夺该业务的市场份

额,各银行不断推出自己的新品种,市场竞争进入白热化程度,各家银行的按揭贷款余额都处于不断攀升之中。

尽管这两年房地产市场出现种种问题,但范一飞认为,政府有些调控政策已对促进房地产市场健康发展产生了一定成效,为住房金融的发展创造了有利条件。

业内人士则认为,目前国内

银行的个人住房业务属于起步阶段;住房金融的发展以住房市场的发展为依托,而住房市场发展前景广阔;另外,住房金融不良贷款率远低于其他金融品种,收益率在其他金融品种之上,可以在银行创造效益、提高资产质量方面发挥重要作用,这些都将是住房金融业务迅速发展。

在具体举措方面,范一飞提出,建行将积极探索和推动适应住房二级市场发展的金融创新。

“目前我们正在积极开发适应二手房金融产品,推出相关的配套制度,主动参与到市场体系的建立过程中。”

他建议,鼓励住房金融业务发展还应采取以下举措:通过利用证券化创新技术打通证券市场 and 住房市场;以银行金融服务创新支持房地产多元化融资;支持银行参与房地产领域的并购活动;以住房为载体,丰富和延伸个人住房贷款产品。