

# 深圳房价领跌全国 重返去年3月水平

## 业界对于楼市是否已进入调整期仍存在分歧

◎本报记者 李和裕

目前,房价经过较大幅度的调整,基本回到去年2、3月的水平。在价格持续回落的刺激下,近期市场成交量出现一定程度的回升,销售量基本达到去年8、9月的规模。”深圳市房地产研究中心近日发布的《2008年1至4月深圳房地产市场发展分析报告》如此评述目前的深圳楼市。

报告显示,4月深圳新建商住住宅销售均价为11962.08元/平方米,相比3月的降幅为12.16%。此前,国家发改委和统计局发布的4月全国70个大中城市房屋销售价格指数也表明,深圳新建住房销售价格水平的已从去年涨幅前三名跌到降幅第一名。

报告还显示,今年1至4月深圳有销售成交的楼盘136个,商品住宅销售均价为13628.66元/平方米。而各月住宅价格分别为15080.25元/平方米、16314.58元/平方米、13618.42元/平方米、11962.08元/平方米,总体呈现连续下滑态势。

在销售量方面,今年1至4月深圳新建商品住房销售面积同比减少,不过3、4月的销售规模有所回升。报告显示,1-4月深圳新建商品房销售面积96.69万平方米,同比下降62.74%。其中,住宅销售面积85.31万平方米,同比下降62.89%;办公楼销售面积1.24万平方米,同比下降89.69%。

各月新建商品住宅的销售面积则分别为26.53万平方米、6.44万平方米、18.97万平方米、33.37万平方米,4月环比3月增加33.33%。但由于市场总体交易萎靡,1至4月深圳住宅空置面积达68.51万平方米,同比增加86.17%。

此外,在二手房市场,虽然近期交易有所回升,但规模仍比较小。1至4月深圳二手住宅交易面积91.46万平方米,同比下降69.22%。二手住宅与新建商品住房交易面积的比例由去年的1.86:1降至1.07:1。各月二手住宅交易面积则分别为



25.22万平方米、12.62万平方米、22.98万平方米、30.64万平方米,4月环比3月同样增加33.33%。

分析人士认为,房价的回落有利于刺激市场需求逐渐放大。深圳市房地产研究中心负责人王锋表示,今年3、4月深圳商品住宅销售均价持续出现较大幅度的回落,而销售面积有所回升,随着价格的继续调整,中低价位中小户型普通住房的大量入市以及市场自住需求逐步放大,深圳楼市有望较快地完成调整并稳定发展。

但也有人不那么乐观。刚完成了一份二季度楼市走势调研的易居中国研究中心的分析师表示,由于前期发展速度过快,大部分中心城市的楼市目前已经进入调整期,且由于深圳是此次调整最大的城市之一。许多受访者认为,在经历了一季度的下探后,深圳的房价在二季度仍呈下跌走势;总体来看,深圳中档住房市场可能要明年才有所回暖,而低档住房市场或在今年四季度走出低迷。

### ■新闻链接

## 国房景气指数连续五个月下滑

◎本报记者 李和裕 薛葵

国家统计局16日发布的数字显示,4月份“国房景气指数”为104.07,比3月份回落0.65点,同比上升1.42点。五大分类指数全部环比回落。

这也是自去年11月以来,国房景气指数连续第五个月环比下滑。

分类指数则显示,4月房地产开发资金来源指数为101.56,比3月回落0.82点,同比上升0.10点。今年1至4月,全国房地产开发企业实现到位资金12022亿元,同比增长25.9%。其中,国内贷款为2896亿元,同比增长24.7%;利用外资148亿元,同比下降6.4%;企业自筹资金4441亿元,同比增长35.0%。在银根紧缩、货币政策从严的环境下,开发商的自筹资金规模已远超过银行贷款。

具体来看,4月房地产开发投资分类指数为104.28,比3月份回落0.20点,同比上升2.11点。1至4月份,全国完成房地产开发投资6952亿元,同比增长32.1%。住宅完成投资4944亿元,增长35.2%。其中,经济适用房投资186亿元,增长24.7%。

资金来源分类指数为101.56,比3月份回落0.82点,同比上升0.10点。1至4月份,全国房地产开发企业实现到位资金12022亿元,同比增长25.9%。其中,国内贷款为2896亿元,增长24.7%;利用外资148亿元,下降6.4%;企业自筹资金4441亿元,同比增长35.0%。

土地开发面积分类指数为96.88,比3月份回落1.23点,同比上升0.90点。1至4月份,全国房地产开发企业完成土地开发面积8065万平方米,同比增长5.9%。房屋施工面积分类指数为107.78,比3月份下降0.65点,同比上升3.07点。1至4月份,全国房屋施工面积17.89亿平方米,增长25.4%。其中,住宅施工面积14.08亿平方米,增长27.2%;办公楼施工面积6428万平方米,增长7.7%;商业营业用房施工面积18866万平方米,增长15.6%。

商品房空置面积分类指数为110.54,比3月份回落0.75点,同比上升6.10点。截止到4月底,全国商品房空置面积为12501万平方米,同比下降1.8%。其中,空置商品住宅6408万平方米,下降6.7%。

## 促进长三角协调发展意见呼之欲出

◎本报记者 李雁争

16日,在北京召开的第四届中国经济论坛上,国务院研究室工交司司长唐元透露,为了促进区域协调发展,国务院正在研究制定促进长三角协调发展意见(以下简称“发展意见”),目前该意见已基本成型。

唐元指出,当前中国必须克服的发展问题有五个:一是不和谐的问题。表现在区域经济发展差距过大、贫富差别问题突出和各种社会矛盾不断;二是经济增长的方式粗放;三是资源供需矛盾非常突出;四是经济发展与环保的矛盾越来越尖锐;五是经济竞争力不强,突出表现在重大装备主要依靠进口、一般加工能力大量闲置、在出口贸易中只能以“三低”获得竞争优势以及在外资企业中以加工企业为主,等等。

为了解决以上发展矛盾,唐元透露,目前国务院正在研究制定促进长三角协调发展意见。

记者了解到,由国家发展改革委和国务院研究室牵头的《发展意见》,从2004年11月开始,由相关部门和地方组成的十几个调研组,历经三年听取各方意见和反复修改而成。

如上海方面建议,尽快建立由国务院领导牵头的协调推进机制、由国家发展改革委等中央有关部门和江浙沪两省一市共同参加的联席会议制度。江浙沪主要领导也曾提出,长三角地区的协调发展不仅需要长三角地区两省一市的密切配合、通力合作,更需要从国家层面加强组织领导,统筹规划、统筹协调。

知情人士还透露,在制定《发展意见》的同时,国务院还在研究有关宁夏发展的意见。这些措施对推进区域协调发展都有重要作用。

唐元还指出,为了实现建设和谐社会的目标,需要采取的措施还包括注重解决二元结构矛盾的问题、重视解决贫富差别的问题等。

## 布什再赴沙特“要油” 油价盘中突破127美元

◎本报记者 朱周良

对于美国总统布什今年的第二次沙特之旅,原油市场似乎不抱任何指望。

尽管布什口口声声说要敦促这个欧佩克最大产油国增产,但就在他昨天抵达沙特的当日,国际油价再度创出新高,一举突破127美元。而一向看高油价的高盛也不失时机地再次发布报告,宣布将对今年下半年平均油价的预期大幅上调至141美元,此前为107美元。

截至昨日北京时间20时54分,纽约商交所6月份交货的轻质原油合约在电子盘中报126.10美元,此前一度升至127.43美元,较前一交易日收盘大涨3.31美元,涨幅达到2.7%。

就在当天,高盛公司再度发布报告,宣布将对今年下半年纽约平均油价的预期上调至141美元。高盛是目前在能源期货市场上最活跃的投行,一周前,在油价刚刚突破120美元之时,高盛的分析师穆

尔蒂就再次抛出“高论”,认为油价很可能在未来两年内冲击200美元大关。三年前,穆尔蒂首次喊出了100美元油价的预测。

在昨天的报告中,高盛的分析师称,供应紧张是继续推动原油价格上涨的主要因素。另外,缺乏具有可广泛应用规模的替代燃料,也进一步推高了油价。报告认为,油价在2009年会继续走高,平均价格预计将达到148美元。

报告称,当前国际原油供应的年增长率已降至1%左右,而全球经济增长则在3.8%。鉴于供需之间的失衡,预计长期内油价仍有继续上涨空间。

就在16日当天,布什已抵达沙特。白宫在之前就多次表示,这次布什再访中东,除了伊朗问题之外,最重要的一个话题就是油价。白宫发言人佩里诺昨天表示,布什此行会要求沙特方面增产,以帮助压低油价。在今年1月份布什与沙特国王的会谈中,布什曾要求沙特提高原油产量以缓解油价涨势,但



图为今年1月沙特国王在利雅得迎接到访的布什 资料图

却碰了一鼻子灰。沙特石油大臣称,该国只会市场需要时才会考虑增产,而当前市场的供应水平看上去很充足。

分析师指出,高盛再次抛出的“高论”,一定程度上刺激了油市的做多氛围。与此同时,非洲第一大产油国尼日利亚的紧张局势

也是投机者炒作的因素。国际能源机构13日称,受到武装袭击影响,尼日利亚每天仍可能有50万桶的石油产能不得被关闭。15日,尼日利亚一条输油管发生爆炸,炸死约100人,这一消息也加剧了市场对于该国石油供应中断的担忧。

## 日本首季经济增长3.3% 好于预期

日本内阁府昨天公布,该国经济在前3个月同比增长了3.3%,环比增长0.8%,均高于预期。分析师认为,日本经济第一季度增长好于预期主要得益于出口,特别是亚洲和新兴经济体需求强劲,帮助抵消了美国需求下降的影响。

### 未来前景仍不容乐观

根据内阁府的数据,日本第一季度GDP同比增长3.3%,高于前一季度的2.6%。环比增幅为0.8%,同样高于前一季度的0.6%。分析师此前预计,日本经济同比增长约2.5%,环比增速则约为0.7%。

报告显示,第一季度日本的外净需求(出口额减去进口额)为GDP增幅贡献了0.5个百分点,国内需求的贡献则为0.3个百分点,

可见外需对日本经济的支持,特别是汽车和电器的出口。

内阁府称,尽管美国经济减速使日本经济形势不明朗,但一季度日本的出口仍然保持了稳健增长,其中对亚洲地区和新兴市场经济体的出口表现良好。

即使日本第一季度对美国出口下降,但对新兴市场的强劲出口增长,帮助日本经济在上季度实现了高于过去五年平均值2.1%的增长水平。今年同期,美国经济第一季度仅增长了0.6%。

研究机构Capital Economics的首席国际经济分析师约瑟普指出,许多预测指标显示,日本今年接下来的经济增长可能大幅放缓,但即便如此,他仍预计日本今年的整体经济增长会相当不错。分析师表示,新兴市场需求保持旺盛,有

望帮助日本经济在未来几个季度避免陷入停滞。此前有人担心,日本可能会和美国一样有陷入衰退的危险。

### 联合国降全球增长预期

在次贷危机爆发、美国经济濒临衰退以及商品价格高涨的不利大环境下,各国对世界经济今年的增长前景普遍不乐观。昨天,联合国也发布报告,宣布下调对全球今年经济增长的预期。

联合国经济和社会事务部15日发布的《2008年世界经济形势与展望》中期报告预测,世界经济今年将增长1.8%,明显低于2007年3.8%的增长水平。

该报告大幅下调了对世界经济增长的预期。今年1月份,联合

国曾经预测今年世界经济将增长3.4%。

报告说,美国楼市持续滑坡和金融业持续低迷是降低世界经济增速预期的主要原因。报告认为,美国房地产业和金融业在今年第一季度持续恶化,并将进一步拖累世界经济,其不利影响可能会延续至2009年。

报告同时指出,全球范围的金融动荡、美元疲软、全球失衡以及高涨的石油和食品价格,意味着世界经济正滑向一场严重的全球经济衰退边缘。

报告把对今年美国经济增长的预测从1月份的增长2%下调至下降0.2%,并认为今年发展中国家经济增速将从去年的7.3%放缓至约5%,明年将继续减缓到4.8%。

(小安)

## 专家:CPI或在9月份后减速

◎本报记者 刘文元

4月份CPI同比上涨了8.5%,在昨天召开的第三届中国(北京)期货暨衍生品市场论坛上,一些专家认为,今年9月份后CPI上涨增速可能放缓,但是很难完成今年控制在4.8%的目标。同时,受成本上升导致企业盈利下降以及为抑制物价上涨导致流动性短缺等因素的影响,2008年后中国经济增长速度可能放缓。

国务院发展研究中心宏观部副部长余斌认为,今年很难完成全年CPI控制在同比上涨4.8%的目标,物价从去年6月份开始上涨,目前已经是非常高的水平,即使按照去年12月的物价水平不变,今年的CPI涨幅也会达到4.3%。他认为,国际市场价格大幅上涨对中国控制物价带来了很大的压力,不过他判断中国的物价走势会呈“前高后低”的走势。

安信证券首席经济学家高善文认为,2003至2004年物价上涨的同时,企业的盈利能力在同时大幅增长,而本轮上涨明显不同。本轮物价上涨的动力主要来自国际市场以能源和原材料为代表的商品价格上涨。在这种情况下,对于企业来讲,原料成本的上涨挤压了企业盈利,同时成本上涨会造成企业产出价格的上升,从而在总量层面上表现为整个经济增长减速,也表现为物价“通胀”水平的上升。

他表示,政府为防止通货膨胀对价格上涨进行了严厉的控制,结果是导致经济增长也在减速。他判断,本轮经济增长的峰值已经出现在2007年,2008年和2009年经济增长速度很快能出现放缓。

## 卡恩:信贷危机最坏时期已过

国际货币基金组织(IMF)总裁斯特劳斯卡恩15日表示,由次贷危机引发的全球信贷危机最严重时期已经过去。但他警告,危机造成的影响还将持续一段时间。

斯特劳斯卡恩当天在欧洲议会的一个委员会发表讲话时说,虽然迹象表明最困难的时期已经过去,但是由于目前各金融机构损失惨重以及提高信用评估标准,信贷紧缩大环境将继续影响整体经济的恢复。此外,消费者经历此次信贷危机之后,消费行为受到压制,也将阻碍经济增长。他预计,全球经济复苏可能要等到2009年年中才能实现。

斯特劳斯卡恩强调,美国经济只有在房地产市场稳定之后才有可能反弹。但他当天在布鲁塞尔经济论坛上表示,目前美国房地产价格还在继续下滑,并且没有趋稳的迹象。

针对高企的国际粮食价格,斯特劳斯卡恩认为,这也是这场信贷危机造成的影响之一:投资者为了规避疲软的美元而转投商品期货市场。

## 美称未发现中国操纵汇率

美国财政部15日在一份半年一次的报告中说,没有发现有贸易伙伴操纵货币汇率以获取不公平贸易优势。

这份提交给美国国会的报告说,财政部没有发现中国或其他主要贸易伙伴符合可认定是操纵货币汇率国家的法律方面的相关技术条款。财政部在其网站上发表了报告全文。

报告还说,在去年下半年和今年以来的几个月里,人民币对美元升值速度有所加快,报告对此表示欢迎。

依据有关规定,美国财政部必须每6个月向国会提交一份关于世界经济和汇率政策情况报告。在这份报告中被认定为操纵货币汇率的国家最终可能受到美国的贸易制裁。

关于世界经济形势,报告说,受金融市场动荡影响,全球经济增长速度2008年将会减缓。与发达经济体相比,新兴市场经济体所受到的影响将会较小。

## 百仕通首季亏2.5亿美元

全球私募基金巨头百仕通集团(又译黑石集团)15日公布,由于杠杆收购市场大幅萎缩,再加上其投资大幅缩水,今年第一季度公司净亏2.51亿美元。

据报道,今年第一季度中,信贷和股票市场的持续恶化,导致百仕通集团的资产管理业绩表现费用损失约1.89亿美元,投资业务损失约2.16亿美元。而该集团上财年一季度实现盈利11.3亿美元。

百仕通首席执行官史蒂芬·史瓦兹曼此前表示,市场的不确定性将导致公司收益大受冲击。信贷危机使商业银行等不愿向私募基金主营的杠杆收购等提供融资,从而导致并购活动比往年明显减少。

史瓦兹曼认为,目前的市场环境对本行业是把“双刃剑”:一方面,短期内部分投资的账面价值减少,资产转让难度加大;另一方面,新的并购交易成本下降,具有吸引力的“投资机会”增多。

据悉,百仕通集团13日宣布成立一支在亚洲集中投资的对冲基金(Altius Advisors),总部设在中国香港,并在东京、孟买和纽约设有办公室。

## 伯南克:美银行须增加资本金

美联储主席伯南克15日发表讲话,呼吁美国银行界继续增加资本金,以避免美国经济遭受更大打击。

伯南克在芝加哥出席会议时说:我强烈呼吁金融机构继续积极地增加资本金,这样做不仅对更广泛的经济领域有所助益,同时随着金融市场及盈利形势改善,增资也有利于各金融机构充分利用新的盈利机会。”

伯南克还对主权财富基金在次贷危机中发挥的积极作用予以肯定。他说,在次贷危机爆发后各银行筹集的新资本金中,来自主权财富基金的资金占到三分之一左右,这些资金注入我们的银行系统非常具有建设性作用。”

次贷危机发生后,美国一些金融机构为解决资金流动性问题,开始把目光投向国外主权财富基金。来自新加坡、科威特和韩国等国的主权财富基金向这些金融机构大量注资,一定程度上缓解了流动性不足问题。

(以上均据新华社)