

# 百城房價 七成績續漲

## 4月漲幅趨緩 六成城市成交面積劇降

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導)據《法制晚報》報導,由中國指數研究院發佈的《中國房地產指數系統百城價格指數》報告顯示,全國100個大城市住宅平均價格為8,773元/平方米(人民幣,下同),在樓市調控下,同比上漲0.40%。其中,77個城市價格環比上漲,22個下跌,84個城市漲跌幅度在1%以內。報告同時指出,4月房價相對3月漲幅趨緩,但成交情況則直線下降。受監測的30個城市中,六成城市成交面積環比下降,8城跌幅接近或超過30%。

分析報告後發現,4月房價環比漲幅居前的多為二、三線城市,如邯鄲、蕪湖、湘潭、呼和浩特、廊坊等。而在一線十大城市中,深圳住宅價格漲幅居前,均環比上漲0.57%,同比漲8.75%至25398元/平方米,其後漲幅較大的依次為重慶、武漢、上海、杭州、南京、成都及廣州。

### 二線城漲幅大 京津量價齊跌

北京及天津房價環比下跌。統計顯示,4月北京住宅價格為22862元/平方米,較3月下降0.14個百分點,成交面積53.29萬平方米,環比跌逾10%。

中房信分析師薛建雄在接受香港文匯報採訪時指出,從數據上看,調控已令房價漲幅大幅下降,但受制於經濟高增長及CPI持續保持高位態勢,要讓房地產市場價格整體出現下跌走勢並不現實。薛建雄同時認為,房價難降亦由「買氣」逐漸復甦所致。以上海為例,4月商品住宅成交量為63萬平方米,較3月大幅增



■ 報告顯示,4月份全國100個大城市住宅中,有77個城市樓價環比上漲。

加62%。薛建雄指出,由於限購限貸的影響,大量投資和改善需求被抑制;而作為樓市中流砥柱的剛性需求在信貸收緊的影響下,也被嚴重抑制。在全線需求被抑制的情況下,需求方面存在爆發的能量。

### 漲多跌少 樓市拉鋸

上海易居房地產研究院綜合研究部部長楊紅旭則認

為,該指數報告採用的是城市住宅均價的統計標準,與同質樓盤價格的實際變化情況會有所不同。但從大趨勢來看,4月房價環比上漲城市仍多於下跌,說明目前房價仍處於膠着狀態,預計5月中旬發佈的國家統計局房價指數亦將繼續維持這種判斷。但楊紅旭同時認為,隨各地房企資金壓力趨緊,周轉率下降,促銷樓盤將進一步增多,或有更多城市加入下跌行列。

# 上市房企首季負債破萬億

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導)樓市調控新政持續施壓,內地房企儘管仍不願降價,但卻已受「內傷」。據一季財報信息顯示,113上市房企負債總額突破萬億大關,存貨勁增4成,去庫存壓力變大。

據WIND統計數據顯示,113家內地上市房企2011年一季度供實現營業收入546.46億元(人民幣,下同),較去年同期降4.86%;歸屬母公司股東淨利潤81.95億元,較去年同期下滑1.09%。儘管營收及利潤降幅並不大,但企業存貨及負債卻出現同比大漲。

### 存貨勁增4成 去貨壓力增

數據顯示,113家房企整體存貨達9,035億元,較去年同期勁增40.21%;總負債突破萬元大關至10,458億元,較去年同期增長41.27%。同比增幅在100%以上的包括西藏城投、大港股份、京能置業、長春經開等。在房企傳統四龍頭中,金地集團、招商地產一季度的存貨分別同比增加28.39%、30.17%;萬科、保利則分別增長45.70%和57.96%。

分析指出,房企存貨激增是由於在樓市景氣年中過分拿地,當政策收緊時營業收入較土地儲備增速為低。統計顯示,上市房企截至2010年末平均存貨周轉率已降至0.3次,創十年來新低。

### 近4成淨利降 2成半虧損

庫存難消致部分房企業績單慘不忍睹。據《中國證券報》報導,在113家上市房企中,淨利潤出現同比下滑的達42家,其中高新發展同比下滑2172.66%,位列第一,同比下滑超過100%的則包括中茵股份、海德股份、上海新梅、沙河股份等12家公司。同時,一季出現虧損的房企為25家,而萬科、保利、金融街、招商地產則12億元、7億元、6.7億元、5.6億元分列一季上市房企收入的前4位。

# 「五一」樓市 局部回暖

香港文匯報訊 據《新京報》報導:受國家密集出「限購」、「限貸」等一系列房地產調控政策影響,全國各地樓市一度表現低迷。但近日全國多地區樓市開始呈現回暖勢頭。

「五一」小長假期間,有部分開發商為試探市場對價格小幅鬆動,多個樓盤出現搶購風潮,如中海地產推出康城國際、塞納時光震撼深圳樓市,碧桂園泉城開盤出現千人搶購等。廣州「五一」樓市則現「冰火兩重天」,中心城區由於新貨少普遍表現冷清,而周邊城區不少樓盤成交轉旺。北京房地產交易管理網數據顯示,「五一」小長假前兩日期房簽約達867套,其中4月30日簽約524套,5月1日簽約343套,佔到上周簽約量的36%。

業內人士表示,目前各地房地產成交量都有所回升,市場處於最後的膠着狀態。

# 博弈正膠着 政策不宜變

全國100個大城市中有77個房價環比上漲,僅從這一數據看,進行了近4個月的調控新政並未達到效果,我行我素的開發商似乎仍不肯流出「道德血液」。

但細細查看,原來有84個城市的漲跌幅度在1%之間,也就是說,大部分的城市房價並不是猛漲猛跌,而是維持了原有水平。這個數字,與此前動輒3至4%的環比漲幅相比已大大縮小。客觀說,樓市新政已收到一定成效,但這個效果僅維持在雙方都可接受的範圍內。

國內,買賣雙方正處於膠着博弈,互相試探的區間內。

面對博弈激烈的局面,有專家按捺不住,認為應當用更為猛烈的政策趁熱打鐵,繼續高壓樓市,逼迫房產商就範。竊以為並不可行。

### 調控為保市場公平

政策介入市場的目的是為了規範市場,令市場中的漏洞少一些,杜絕投機取巧、巧取豪奪的事情發生。中央出台限購令、房產稅,又從土地供應方面給房企

戴上緊箍咒,無一不是貫徹「規範市場」的宗旨而為,其目的並非是要搞垮哪家公司,而是要讓房企與購房者之間的利益關係找到最佳平衡點。

根據經驗,激烈的博弈是最有效找到這個平衡點的方法。無人購房,房企自然會降價。而價格達到了心理預期,購房者亦會果斷出手。因此,這個時候政策不宜有變化,一旦變化就會破壞博弈的好局。而無論對於房企還是購房者而言,也必須想明白這個道理,政策不是博弈的工具,亦不是牟利的前提,而是保障市場公平的基礎。



# 4月CPI「破5」成共識

香港文匯報訊(記者 李理 北京報導)4月經濟數據下周揭盅,多家機構在此間作出預測,儘管4月居民消費價格指數(CPI)環比3月漲幅5.4%將有所回落,但仍將「破5」。與此同時,多名業內專家稱,面對高位運行的CPI指數,央行貨幣政策緊縮基調短期內將不變。此外,業內人士表示,央行為抑制通脹,料將於近期再次提高存款準備金率並實行新一輪加息。

中金公司認為,4月CPI料將處於5.2%至5.5%區間,中值約5.4%。中銀萬國宏觀首席分析師李慧勇稱,儘管蔬菜價格回落,4月份食品價格漲幅回落,但考慮到非食品價格加速上漲趨勢,預計CPI仍將上漲5.2%。

### 食品價小幅回落

不過,亦有機構認為4月CPI將會小幅回落。交通銀行金融研究中心高級宏觀分析師唐建偉分析稱,「進入4月,食品類價格在天氣和宏觀調控的雙重作用下,

出現同比回落,為CPI帶來了下行拉力。」商務部早前公佈的數據顯示,食用農產品價格連續四周小幅回落,18種蔬菜平均批發價格連續四周累計降幅達21.1%。

興業銀行經濟學家魯政委則認為,非食品價格仍然保持連續增長,使CPI回落幅度不會太大,因此,4月CPI仍在高位,短期內通脹壓力難減。魯政委分析稱,首先是4月國家發改委進行了一次成品油價格上調,這將推升部分下游產業價格上漲,其次是受日本地震影響,電子產品價格增長明顯;另外,4月加息將帶動房貸利率上升,而一些房主或將此成本轉嫁給購房者,居住類價格將會上漲。

### 貨幣政策料偏緊

鑒於物價壓力可能持續增加,各大機構普遍認為,貨幣政策料將仍然偏緊,並不排除央行短期內再次調整存款準備金率及加息的可能。匯豐銀行宏觀經濟分



■ 專家預料,4月CPI將有所回落。

析師孫君瑋稱,儘管此前密集出台的貨幣緊縮政策使貨幣和信貸增長在年初明顯放緩,但現時仍然需要保持緊縮力度一心一意控通脹。孫君瑋並預計,二季度央行再加息1次25個基點,準備金率仍然有1至2次上調可能。

# 非製造業PMI 4月升至62%

據中新社3日電 中國物流與採購聯合會3日上午發佈4月份中國非製造業商務活動指數為62.5%,較上月上升2.3個百分點,連續第二個月出現回升。專家分析指出,這顯示非製造業延續高景氣運行態勢。數據顯示,4月份中國非製造業PMI指數中,供應商配時時間指數和業務活動預期指數的環比有所回落,其餘主要指數則呈現不同程度的上升。商務活動指數和新訂單指數高位運行,分別達到62.5%和58.3%。

### 建築業高位增長

新訂單指數比上月上升2.8個百分點,分行業來看,建築業最高,為67.3%;消費性服務業最低,為52.9%。值得注意的是,新出口訂單指數升幅最大,為55.7%,環比回升5.4個百分點。分行業來看,生產性服務業最高,達到56.8%;消費性服務業最低,為54.5%。

中國物流與採購聯合會副會長蔡進認為,建築業高位增長是非製造業保持景氣的重要推手,消費性服務業繼續保持活躍,顯示出拉動內需的帶動作用增強。

### 房產業仍呈低迷

值得注意的是,房地產行業新訂單指數為45.3%,連續7個月運行在50%以下,市場需求將仍呈低迷狀況。此外,中間投入價格指數和收費價格指數均有顯著上升,反映原材料價格上升傳導作用在顯現。當前,成本上升壓力和資金趨緊是制約企業發展的兩大瓶頸。

# 去年城鎮工資 金融IT業居前

據新華社3日電 中國國家統計局3日發佈數據,2010年中國城鎮私營單位就業人員和非私營單位在崗職工年平均工資分別為20,759元(人民幣,下同)和37,147元,同比分別增長14.1%和13.5%。

### 私營單位 公共管理最低薪

無論是私營或非私營單位,在崗職工年平均工資由高到低排列是東部、西部、東北和中部(見表)。從行業看,2010年城鎮私營單位就業人員年平均工資最高的是信息傳輸、計算機服務和軟件業,為31,226元,是全國平均水準的1.5倍;排第二的是金融業(各種保險代理、典當行和投資諮詢公司),為30,513元。年平均工資最低的是公共管理和社會組織(主要是一些小的區域性行業協會,就業人員多以兼職為主)從業人員,為8,900元,是全國平均水準的43%。數據顯示,最高行業與最低行業年平均工資之比為3.5:1。

### 非私營單位 農林牧漁業居末

分行業門類看,城鎮非私營單位在崗職工年平均工資最高的是金融業,為80,772元,是全國平均水準的2.2倍;排名第二的是信息傳輸、計算機服務和軟件業,為66,598元,是全國平均水準的1.8倍。年平均工資最低的是農、林、牧、漁業,為17,345元,只有全國平均水準的50%。最高行業與最低行業年平均工資之比為4.7:1。



■ 2010年城鎮非私營單位在崗職工年平均工資最高的金融業,年薪達80,772元。圖為深圳證券交易所。

### 區域年均工資分佈(人民幣)

區域	私營單位	非私營單位
東部	22,708	42,810
西部	18,640	33,130
東北	18,532	31,882
中部	17,252	31,594

# 國資委令央企挺保障房

香港文匯報訊(記者 羅洪熾 北京報導)國務院國有資產監督管理委員會近日發文要求央企積極參與全國保障房建設。通知要求,相關央企及時收集掌握地方政府在保障性住房方面的規劃、進度安排、項目資料和政策支持等信息,加強與地方政府有關部門的溝通,爭取地方政府的支持,在地方政府的領導下,按照市場化運作方式,通過多種途徑參與保障性住房開發建設。

### 積極參與開發建設

按照中央部署,今年全國將興建1,000萬套保障房。對此,國資委通知要求,勘察設計企業要充分發揮在人員、資質、經驗等方面的優勢,主動承接保障性住房的規劃和設計。房地產開發企業要抓住各地在保障性住房土地供應、投資補助、財政貼息、融資、稅費等方面出台優惠政策的機會,將保障性住房與商業性房地產開發有機結合起來。

通知並要求,工程建設企業要利用企業在規模、質量、成本和信譽等方面的優勢,積極承擔保障性住房項目的建設任務。建材企業要努力保障各地對保障性住房建設所需建材的供應,提供優質價廉的材料,推廣使用新型節能建材。礦區企業要利用有關優惠政策,爭取將本企業棚戶區改造工作納入到當地保障性住房建設計劃。

# 民政部總預算5.7億 七成用於社保就業

香港文匯報訊 據《京華時報》報導:中國民政部2日公布部門收入及支出總預算公告,今年民政部收入總預算和支出總預算均為57268.43萬元,支出中43390.41萬元用於社會保障和就業,佔總預算的75.8%,同比增加18.6%。民政部去年的年度預算顯示,去年用於社會保障和就業的資金投入為36587.28萬元。

今年民政部部門收入總預算中,財政撥款收入51696.45萬元,事業收入2906.20萬元,事業單位經營收入650萬元,其他收入1439.67萬元,用事業基金彌補收支差額10萬元,上年結轉566.11萬元。

社會保障和就業方面預算支出中,1.5億元為中央自然災害生活補助支出,主要用於救災賑濟等中央救災物資採購支出。