

中國信心

蘇寧電器榮譽鉅名聯名主辦

SUNING 苏宁电器 傳遞中國信心

B5 責任編輯：劉理建

2011年5月29日(星期日)

中國經濟

香港文匯報 WEN WEI PO

城市價量抬頭 挑戰調控節奏

內房買賣僵局爭持

香港文匯報訊(記者 海巖、軼璋 北京報導)內地樓市限購令推出逾一個季度,全國主要城市房價並沒有明顯鬆動跡象,相反成交量在近期呈上升趨勢,部分城市更重現搶購浪潮。業內人士普遍認為,短期的數據不具備充分的說服力,綜合考慮政策力度和房企資金鏈等情況,當前樓市回暖缺乏支撐力量,未來政府為穩定房地產市場亦不會放鬆調控政策。

儘管歷經宏觀調控一年有餘,惟在開發商堅持不降價的策略下,全國房價繼續堅挺不下。據中國指數研究院發佈「百城價格指數」,4月全國100個城市的住宅平均價格環比上漲0.4%,當中最後一周的上海商品住宅周均價環比大漲58.4%。與去年價格同來來看,十大城市的住宅價格均呈現上漲態勢,其中成都等三個城市同比漲幅超過8%,深圳同比漲幅最大,達到8.8%;重慶、武漢兩市同比漲近7%;北京、天津漲幅均超4%。

北京月內48項目推盤

以北京為例,北京市場本月以來推盤的最高潮,預計期間開盤的商品房項目約48個,其中純新盤21個,老項目後期27個。幾乎所有的老項目,是次銷售價格都比上一期開盤價貴;其他新盤定價也略高於周邊。

在房價沒有鬆動的同時,部分城市近期成交量卻呈上升趨勢。據中國指數研究院公佈的統計數據,在4月第三周,內地13個城市成交量漲幅在30%以上,其中徐州、揚州、合肥和杭州4個城市成交量漲幅均超過90%。10大重點城市中,除武漢和南京小幅度下跌外,其餘成交量均環比上漲,其中杭州漲幅最大,達92%;其次是北京的漲幅58%;重慶和上海漲幅亦超過30%。除一線城市外,不少如海口、哈爾濱、常州等受限購影響較小的二三線城市樓盤銷售也開始回暖,當中哈爾濱4月商品房銷售環比增長超過九成。

部分開發商為試探市場反應、對價格作小幅微調,樓市亦再出現搶購潮。據媒體報導稱,中海地產在4月30日上午10點推出1,349套「限價房」,均價比目前的市場報價每平方米低至少2,000元,吸引近5,000人前往選房,所有房源下午2點即被搶購一空。另外,「五一」期間,廣州碧桂園清遠城出現千人搶購300多套別墅的火爆場面。

銷售旺季回升屬正常

不過業內人士普遍認為,以此判斷樓市已經回暖為時尚早。近期各地成交量均有所增長,但價

格仍膠着。加上4、5月歷來是樓市僅次於「金九銀十」的銷售旺季,樓市成交量反彈主要是由於新盤尤其是保障房集中上市等季節性因素推動,同時政策出效作用遞減,市場反饋相對滯後等,也一定程度令樓市「回暖」。

實際上,去年「新國十條」出後基數較低,儘管近期成交量出現回升,但仍處於歷史低位。以北京為例,雖然近期有回暖跡象,但樓市總體低迷的趨勢並沒有發生改變,今年首季成交量同比下跌28%,環比去年四季度下跌41%;4月期房住宅、現房住宅、二手房住宅的成交量同比去年同月大幅下降49.8%、56.6%、70.9%,三類住宅的總成交量,下降65.1%。

與此同時,經過多次加息的累加效應,以及限購政策的影響,社會資本流入樓市的渠道逐步收窄並受到嚴格監管,而緊縮貨幣政策的持續亦限制房企融資,房企資金壓力日趨緊張。另數據顯示,在A股上市的113家房企今年首季的負債總額已突破萬億大關,同比激增41%。

在港上市的房企則多次掀起抽水潮,中國房地產開發集團之一的復地集團5月13日正式退出港股。

「缺水」或迫企業套現

業內人士認為,樓市是否出現拐點,關鍵在於政府對政策可持續性的把握。如果明確限購令成常態,並得以嚴格執行,屆時房地產價格或應聲下跌。如果限購令只是短期的權宜之策,購房需求將推動房價繼續上漲。而未來幾個月成交量如持續下跌,開發商資金鏈承压,或開始考慮「清盤」。

就目前房地產市場來看,部分城市的調控效果並未令中央滿意。國研中心市場經濟研究所所長任興洲表示,「從數據上看,房地產投資仍然很高;從摸底情況看,二三線城市的市場依舊火爆,社會性資金衝向房地產的動因,動力仍然存在。如果放鬆調控,市場一定會復性反彈。此外,保障房的長效機制還沒建立起來,調控短期內不會放鬆。」



■有專家認為,內地保障房機制未能長期行之有效,調控難言放鬆。

企業多元籌錢 對沖信貸緊縮

香港文匯報訊(記者 海巖、軼璋 北京報導)儘管內地樓市歷經調控一年有餘,業內人士仍然認為,從政策環境和開發商的境況來看,市場雖然從緊,但皆優於以往最差的時刻。

開發商儘管面臨空前的價格調控壓力和收緊的資金鏈,但資金緊缺的壓力未有想像中那麼大,其程度遠優於上一輪房價調控時的情況。國家統計局數據顯示,房地產開發企業今年首季資金來源19,268億元(人民幣,下同),同比增長18.6%。與上一輪房價調整時相比,2008年11月房地產開發企業本年資金來源增速曾降至4.2%。同時,開發商可以通過

境外融資獲得資金,來對沖國內信貸緊縮的效果。從貨幣政策宏觀環境來看,雖然自去年第三季以來,中國人民銀行經已數次收緊貨幣政策,但目前貨幣條件仍比2007年寬鬆。

高成本消化中央政策

中國社會科學院城市發展與環境研究所所長潘家華認為,在各方博弈下,今年房價走勢將堅而不挺。

一方面,受制於地價上漲、勞動力成本提高等成本因素,使得房價大幅下滑的可能性很小。另一方面,中央調控的決心不容質疑,加上力度強勁,也使得房價不會繼續非理性走高。

3國家級研究所落戶南沙 研新能源新材料等六大領域



■廣州市委書記張廣寧(左)及中國科學院副院長施爾畏(右)共同為三個研究所揭牌。

香港文匯報訊(記者 蘭紅柳、古寧,通訊員 南宣廣州報導)3家國家級戰略性創新平台將落戶南沙,南沙與中科院屬下中科院軟件研究所、瀋陽自動化研究所、深圳先進技術研究所,共建廣州中國科學院軟件應用技術研究所、廣州中國科學院瀋陽自動化研究所分所、廣州中國科學院先進技術研究所。據介紹,三個研究所將重點在新能源等6個領域佈局,包括離子電池製造等32個研究方向。

根據相關協議,三個新設的研究所將重點在新能源、新材料、電子信息、節能環保、先進製造、現在服務等6個領域,佈局離子電池製造、機器人與自動化裝備、智能電網、現代物流、精密製造、儲能材料、嵌入式軟件等32個研究方向。

至2014年底,廣州中國科學院軟件應用技術研究所將申請國家工程中心或實驗室,孵化2家以上軟件企業,形成產業集群,年銷售收入超過4,000萬,帶動企業新增銷售收入超過4億。

成都零售總額1958億增18.9%

香港文匯報訊(記者 江雨馨 成都報導)成都市日前發布最新的統計數據,證實去歲全市零售業實現增加值235.7億元。零售業零售額實現1,958億元,增長18.9%,為成都經濟的發展作出了重大貢獻。

這份最新發布的《2010年成都零售業發展報告》指出,2010年是成都市「建設西部商貿中心」規劃實施的關鍵一年,一年來,成都零售業快速發展,全年完成社會消費品零售總額2,417.6億元,增速為18.8%,高於四川省0.1個百分點,高於國家0.4個百分點。在副省級城市中居第4位,比上年上升1位。

六大主力商團漸見雛形

根據《2008-2012年成都市服務業發展規劃》,成都到2012年將建成「服務四川、輻射西部、影響全國、面向全球的商貿中心城市」,在發展佈局上構建「一區、四圈、六圈、多點」的商業空間體系。而在過去一年,成都的中央商業區零售業態布點密集、類型齊備,六大主力商團雛形已經初步形成,大型網點建設、引進成效顯著。首次落戶成都知名賣場有群光百貨、凱丹廣場、仁恒置地、廣百百貨、龍湖三千集等。

同時,成都去年通過引進高端商業地產,帶動了國際知名品牌的引進,引導成都零售業向品牌化高端化繼續推進。群光百貨、仁恒置地均在今年順利開業,進一步加快了西部購物天堂的建設步伐。如仁恒置地開業三個月就已經引進世界500強企業8家,其高端商場已經集中了80個國際一線品牌。截至目前,成都市引入高端國際知名品牌188個,涵蓋化妝品、服裝鞋帽皮具類、鐘錶、酒類、高端汽車等,成為名副其實的「西部購物天堂」。

豫鶴壁開拓對港融資新渠道

香港文匯報訊(記者 王長虹、實習生 葛夢園 鶴壁報導)河南港澳經貿交流活動將於6月在港舉行,鶴壁市通過開展前期駐地招商、整理對外合作項目、確定重點拜訪客商等形式,積極開拓對港融資新渠道。

4月,鶴壁市實施「走出去」、「請進來」戰略,組成前期招商隊赴珠三角地區開展駐地招商活動,同時邀請港商、台商十餘批到鶴考察。並且對全市招商項目進行篩選整理,確定了50個重點對外發布項目,主要集中在煤化工、食品、電子信息、紡織服裝、生態旅遊等優勢產業項目,重點在河南港澳活動會上進行發布對接。

鶴壁是河南省省轄市,因「仙鶴棲於南山峭壁」而得名,總面積約2,200平方公里,轄兩縣三區和鶴壁國家經濟技術開發區,是中國優秀旅遊城市、社會治安綜合治理優秀市和河南省對外開放優秀市。

蘇寧強化內地港日版圖



■蘇寧在內地、香港及日本市場擁有連鎖店1,380家。

香港文匯報訊(記者 軼璋、海巖 北京報導)蘇寧電器日前發佈今年首季報告,公司在1月至3月實現營業收入205.83億元(人民幣,下同),比上年同期增長23.1%;實現淨利潤11.23億元,同比增27.0%,每股收益0.16元。另外,報告還透露,蘇寧計劃今年新開連鎖店370

家,並規劃立足香港、日本平台,奠定海外發展基礎。

首季淨利增27%至11億

蘇寧首季按照年初既定規劃,穩步推進連鎖網絡發展,連鎖規模進一步擴大,同時繼續推進香港地區連鎖網絡優化,加強選址備儲工作。截止報告期末,公司在香港簽約、儲備5家連鎖店,協助日本Laox新開1家連鎖店。

雖然日本自然災害等對Laox株式會社短期經營帶來一定的影響,報告期內投資收益同比下降。惟目前Laox株式會社已經採取相應措施控制成本,提升經營效率。

綜合毛利率水平18.2%

隨著蘇寧進一步踐行零供採購合作模式簡單化,與供應商合作關係更加緊密,並通過提升產品運營創新,注重差異化推廣策略,持續推進定制、包銷差異化的營銷策略,各品類毛利率穩步提升。季報顯示,蘇寧期內綜合毛利率水平達到18.2%。

截至報告期末,公司已在中國內地、香港地區、日本市場共擁有連鎖店1,380家,實現可比店面銷售收入同比增長4.12%。

面對未來三個季度,蘇寧計劃增加SKU(商品品種)數量,並推進與供應商的B2B(商家對商家)系統對接,開放銷售、庫存、費用等各項數據功能以提升效率,促進建立戰略性的供應商合作機制。公司預計,今年1月至6月淨利潤比上年同期增長幅度在25%至35%之間。

佳能行動撐合作夥伴

香港文匯報訊(記者 軼璋、海巖 北京報導)日本經濟團體聯合會名譽會長、佳能株式會社社長兼首席執行官御手洗富士夫、佳能(中國)公司總裁兼首席執行官小澤秀樹等高管一行日前抵達南京,與蘇寧電器董事長張近東及高層管理團隊進行會晤,明確彼此戰略合作夥伴關係。

保證蘇寧貨源供應

御手洗表示,雖然日本3.11地震對佳能在日本的生產造成一定程度影響,但是蘇寧作為佳能信賴的合作夥伴,佳能將優先保證蘇寧的貨源供應。

另外,佳能將全力支持蘇寧「影像視界」(Image Vision)數碼旗艦體驗中心的建設,把公司最新、最優的產品引入中國,

並優先在蘇寧進行推廣銷售。御手洗表示,公司將繼續加強與蘇寧在數碼產品銷售的合作,同時將會加大打印機、攝影儀等辦公設備的合作力度。

在談到與蘇寧的未來合作時,御手洗指出,此行訪問蘇寧有三個感動之處:第一為致力於成為智慧型企業的蘇寧,信息化建設的前瞻性和先進性讓其很感動,也進一步堅定公司與蘇寧合作的信心;第二為蘇寧作為日本數碼類電子產品在華最大的渠道商,其為佳能在開拓中國市場提供的大力支持讓其特別感動;第三為蘇寧對電子商務的專注和超前投入讓其特別感動,佳能未來將在電子商務領域與蘇寧開展密切的合作。