

# 溫總探望三老科學家 商科技發展大計



■在北京醫院一間病房內，溫家寶與葉篤正交談。



■在師昌緒家中，溫家寶與師昌緒夫婦交談。



■在王忠誠家中，溫家寶與王忠誠交談。

據中新社北京4日電 4日上午，國務院總理溫家寶利用周末時間，登門看望了3位著名科學家、國家最高科技獎獲得者葉篤正、師昌緒和王忠誠，與他們共同探討中國科技事業發展，並表示全社會都要努力營造發展科技事業良好氛圍。

溫家寶一直對為中國科技、衛生事業作出卓越貢獻的老一輩科學家心懷敬意。他和其中許多人都長期保持着

聯繫，每年都抽時間登門看望。

95歲的葉篤正是中國著名氣象學家，不僅開創了青藏高原氣象學，創立東亞大氣環流和季節突變理論，還倡導全球變化研究，在氣象理論研究和對國際交流中作出了重要貢獻。在北京醫院一間病房裡，溫家寶親切地與葉老交談，詢問他的生活起居和治療情況。溫家寶說：「我昨天還在仔細看您的著作，您在學術研究中把

氣候、地球、物理和人文都聯繫起來了。」葉老就全球氣候變化談了自己的見解。溫家寶說，我們一方面要把自己的事情辦好，轉變經濟發展方式，把碳排放降下來，另一方面要積極參加氣候變化的國際諮詢和科研機構。

91歲的師昌緒是中國著名材料學家、高溫合金研製的開拓者之一。他一直非常關心中國高科技事業的發展，

曾就碳纖維、納米技術、發動機材料、鎂合金等科技發展提出很好的建議。溫家寶和師先生從上世紀80年代起就十分熟悉。

## 顛倒營造發展科技事業良好氛圍

在師先生家中，他告訴總理，自己現在還天天上班。看到師先生身體健康，溫家寶高興地說：「您不僅關心材料科學的發展，還就更好地發展我國科技事業提出了許多建議。最近您關於把航空發動機列入國家科技重大專項的建議，我認為這意見很中肯和有意義。」臨別時，師老又向總理提出：應該進一步加強媒體宣傳科技的內容，提高中國青少年的科學素養。溫總理說：「您說得對，全社會都要努力營造發展科技事業的良好氛圍。」

86歲的北京天壇醫院名譽院長、北京市神經外科研究所所長王忠誠是中國神經外科的開拓者，上世紀70年代以來在國內腦血管病的綜合治療方面不斷取得新成果，其中腦幹病變和脊髓內腫瘤的臨床與基礎研究成果達到國際先進水平。

在王忠誠家中，溫家寶和他一起坐在沙發上，親切地聊着。王忠誠說，醫生的學風、醫德都很重要。做醫生首先要端正態度，全心全意地為患者服務。溫家寶對此十分贊同。王忠誠接着對總理說，現在中國神經外科醫生數量少，難以滿足病人的需要，建議國家加強對神經外科醫生培養的力度。溫家寶當場表示：您的要求，我記住了。

# 搶攻「金九銀十」 樓盤打人氣戰

## 開發商紛推折扣 房屋價實際未降

香港文匯報訊 據《廣州日報》報道，被開發商視為樓市傳統銷售旺季的「金九銀十」3日迎來首個周末，雖然廣州正式開盤的樓盤寥寥無幾，且大多位於外圍區域，但各大開發商都提前做足準備吸引買家，通過做「誠意登記」有更多優惠等手段儲客，狂打「人氣戰」。

雖然開發商給出的優惠看上去不少，但據了解，不少外圍區域樓盤目前報出的吹風價都沒有明顯下降的跡象。而中心區的樓價更是紋絲未動，天河、海珠、越秀和荔灣四區的起售價仍在每平方米2萬元以上，主流價格為每平方米2.5萬到3萬元。

### 推出優惠盼吸引買家

8月底，各大樓盤紛紛開出打折優惠作為宣傳的噱頭吸引買家，從9.9折到8.8折，以各種不同的折扣以期吸引買家的眼球。除此以外，還有開發商拿出極少量單位，在購房網站上以極低的封頂折扣拍賣，聚集各方注意力。

據報道，在眾多促銷手段中，進行「誠意登記」可抵房款的優惠成為今年不少外圍區域樓盤的優惠手段主流。在番禺區南浦島某樓盤，就推出了「誠意登

記」，可在開盤當日享受開盤當天1萬元抵6萬元的優惠。銷售人員表示，目前樓盤的銷售均價為每平方米14,000元，如果買家真心想買，即使沒有「誠意登記」，也可以試着申請9.5折到9.7折的優惠。據了解，在今年初，這個樓盤均價每平方米13,000元，半年過後，樓盤開出的優惠看似多了，但價格實際上沒降多少。

### 大集團為推貨主力軍

雖然目前開盤的樓盤仍以外圍區域的樓盤為主，但陽光家緣數據就顯示，8月23日到31日廣州市國土房管局共向14個住宅項目發放了預售證，總貨量達5,434套。這批住宅將成今年「金九銀十」的首波供貨量。而在這批項目中，有8個分佈於廣州周邊地區，有6個則來自於中心城區。

合富輝煌集團市場研究部統計，今年



■廣州各樓盤雖然推出優惠，但實際樓價仍然未有下降。

「十一」前後，廣州十區將推出新貨1.7萬套，整體可售貨量預計達到4.9萬套。據統計，廣州十區二項，預計在「金九銀十」開盤或推貨的項目達94個，其中全新項目30個，老盤新推64個。另外，今年

「金九銀十」推貨的主力軍集中在大集團身上，相當部分新開或者新推組團的項目，都屬於大型上市房企，市場的集中程度越來越高。一旦大型房企降價促銷，其他中小房企也只能跟進。

資料圖片

# 樓市現下跌先兆 二手房貴過新房

香港文匯報訊 據「中國之聲」報道，關注樓市的人士可能會發現，從今年8月下旬開始出現的一、二手房價格「倒掛」現象，就像突如其來的夏季颱風，從一線城市登陸，逐漸將整個市場一併捲入。

### 京滬穗深均現「倒掛」

王女士最近準備買房結婚，考慮到自己和愛人都在北京國貿附近上班，她把自己選房的目標確定在了價格相對實惠的北京通州區。然而逛了兩天，王女士發現了一個非常有意思的現象，在同一區域，二手房的價格竟然比新房還要高。王女士表示，130平米以上的新房子每平方米約一萬五，而二手房則約一萬七、

八。

不僅在通州區，在北京另外一個新房供應比較集中的區域大興，二手房同樣是比一手房價格高出了一截。

除北京外，在其它一線城市，上海、廣州、深圳一二手房價格「倒掛」的現象越來越明顯。今年以來深圳二手房價格一直高於一手房。在上海，寶山月浦、嘉定南翔、松江新城三個板塊表現尤為突出，部分區域二手房比新房單價可高出每平方米2,300元至3,300元。廣州的金沙洲板塊、廣州大道北板塊、番禺南浦島板塊等同樣存在類似現象。

此外，天津、重慶、武漢等多個樓市重點調控的二三線城市，下半年以來也都紛紛出現不同程度的一二手房

價「倒掛」現象。

### 業界料整體樓價或下調

據了解，上一次一二手房價格「倒掛」出現在2008年，而半年內中國房地產市場出現了明顯的價格下滑。北京中原地產三級市場研究部總監張大偉表示，定價權掌握在開發商手中，而小業主對市場的反應會比較滯後一些，他的價格調整會相對慢一些，一旦出現價格「倒掛」的話，也就是說標誌着這個市場很有可能出現比較明顯的一個「拐點」，像之前有可能是小幅下調，如果一旦出現價格「倒掛」的話，有可能市場整體價格會出現比較明顯的下調。

## 房源庫存創新高 京樓價或再降

香港文匯報訊 據中新社報道，在密集的調控措施打壓下，北京樓盤成交量持續下降，庫存積壓大幅攀升。截止9月3日，北京的新建商品庫房庫存量已經達到11萬套，創下歷史新高。業者預期的「金九銀十」不但不能，北京房價還可能進一步下跌。

據報道，北京市房地產交易管理網數據顯示，北京房屋市場已連續5個月出現供應量超過成交量的現象，加上新建房屋不斷推出，到9月3日為止，北京的新建房屋庫存量已經達到11萬戶，創下歷史新高。

北京地產業預計，在供應量不斷上漲、銷售依然低迷的雙重影響下，今年內北京房屋市場庫存量可能突破13萬戶。

報道說，庫存增加使部分開發商的資金壓力愈來愈大，不得不降價求售，9、10月份北京房產市場會出現更多打折促銷的優惠，要見到過往北京房產「金九銀十」的盛況恐怕不容易。

專家表示，今年8月北京房市的成交量跌到了2009年以來最低值，但目前北京市場上潛在的、符合條件的購房需求依然龐大，一些有購房資格者大多觀望，等待房價進一步下降，預計房市成交量可能會隨着房價的下調而逐步回暖。

## 百餘海外樓盤 搶灘中國市場

香港文匯報訊(記者 李理 北京報道)在內地樓市「限購風」越趨越猛之際，越來越多的海外地產商正瞄準中國富裕階層的龐大消費潛力，吸引中國買家到海外置業。本報記者獨家了解到，來自全球二十餘個國家和地區的超百個項目，將亮相9月15日開幕的北京秋季房展會，並將成為整個展會的主力軍。

### 「歐洲軍團」來華推銷

據北京房展會組委會國際部總監魏克非介紹，海外地產商對今次的展會表現出極大的參展熱情，截至目前，已有美國、澳洲、加拿大、英國等20餘個國家和地區的100多個項目確定參展本屆秋季房展，參展面積較春季房展勁升近3成。尤為引人矚目的是，國際項目佔據超過三分之一展館面積，展覽規模創下歷史新高。

在2011年上半年歐美等國樓市日益萎靡的背景之下，歐洲開發商紛紛將目光轉移到中國。據悉，歐洲項目約佔整個秋季展國際館的一半。魏克非表示，匈牙利、巴拿馬、克羅地亞、德國的項目均是首次在北京房展會中亮相。與此同時，保加利亞、黑山等東歐地產商也將目光鎖定中國市場，他並援引上述國家的參展商的話指出，中國購買力不可限量，未來將成為東歐地產商的主營市場。

### 洋地產商成京房展主力

事實上，在國內樓市調控前景未明之時，「海外軍團」



■今年北京春季房展，已有國外地產商參展。資料圖片

儼然已成為北京房展的主力軍。對此，北京房展會組委會總監鄭向東分析稱，當前中國許多一線城市的部分房屋每平方米均價已突破2萬甚至3萬，與海外非中心地段樓價接近，他說，「能在北京、上海買得起房的中國人也能在海外買得起房。」

鄭向東表示，目前中國人在國外買樓非常方便，通過房產代理中介購買海外房展成為主要途徑。不過，他也提醒稱，海外置業需注意當地的稅收政策、房屋維護成本等多種因素，並非每個有能力在海外置業的人都合適在國外買樓。

# 下半年房價 專家料降一成

香港文匯報訊 據《南方都市報》報道，在「史上最嚴厲」的調控政策下，內地的樓市開始降溫，是否預示着拐點已經出現？有專家預測，由於庫存所帶給開發商的資金壓力，開發商往往會採取降價策略，估計下半年房價可能下跌10%。

### 庫存高企迫使開發商減價

華泰聯合證券房地產行業首席研究員魚晉華表示，根據統計，今年上半年40多個限購城市成交金額佔全國成交金額的比重由去年的56%下降到53%。北京、上海、深圳、武漢和杭州這五大城市目前的庫存與2008年12月的歷史高位相差僅20%，從推盤規律推測，可以判斷今年下半年整個房地產庫存量可能會超過2008年的庫存高位。由於庫存所帶給開發商的資金壓力，開發商往往會採取降價策略。

魚晉華表示，今年上半年房地產企業的資金來源當中，從銀行貸款所獲得的比重只有12%，與去年相比下降了30%。在國內融資環境很難改變的情況下，開發商一定會降價。降價將由部分開發商主動降價變為更多開發商被迫降價，這種蔓延會帶來真實的房價下跌。魚晉華認為，下半年房價可能有10%的下跌。

### 政策倘放鬆或現報復性上漲

但對於房地產行業中長期趨勢判斷，魚晉華認為目前的調控沒有觸及到行業的根本，因此一旦未來政策某種程度上有所放鬆，房地產有可能會報復性上漲。最大的矛盾是新增土地供應瓶頸和投資性需求旺盛的矛盾，反而在不斷地被激化。

## 滬樓市成交量 上月環比劇跌25%

香港文匯報訊 據內地媒體報道，在新一輪調控政策連連出台的影響下，今年8月份，上海樓市迎來「史上最淡」8月，環比成交量下滑約25%。不過，專家指出，儘管少數樓盤價格有所鬆動，但購房者期待的實質性降價局面仍未出現，如果開發商接下來仍然沒有給力的優惠舉措，「金九銀十」期間，上海樓市很有可能繼續膠着。

在政策調控預期仍然嚴厲的市場大環境之下，上海樓市在原本就是傳統淡季的8月，創下了2005年以來樓市同期最低水平。來自中國房產信息集團的數據顯示，2011年8月，上海共計供應69.4萬平方米新房源，環比7月供應量減少19%，同比減少13%；成交57.6萬平方米，環比成交量下滑25%，同比下滑18%。

### 開發商將密集推盤謹慎降價

「金九」已到，經歷了「史上最淡」8月的開發商推盤意願有所提升。漢宇地產市場研究部認為，「金九銀十」期間，開發商為完成各自原先制定的目標，勢必會出現紮堆推盤現象，為了使自身產品更具競爭力，開發商很可能加大優惠幅度來吸引準購房者目光。

不過，有不少業內人士認為，上海樓市的膠着狀態可能仍將繼續。上海中原地產研究諮詢部總監宋雍表示，雖然開發商在9月到10月會有比較密集的推盤計劃，但他預計，價格方面的讓步大部分會維持在5%到10%「一個相對謹慎的尺度」，對二手房東的心理衝擊仍然比較微弱。