

專家：內地房價拐點臨近

銷量減庫存增資金少 四季度或現大跌

香港文匯報訊(記者 江鑫嫻 北京報道)中國樓價持續上漲10年的神話即將破碎，中央調控的「發條」繼續上緊，市場風向開始轉向，今年樓市「金九銀十」風光不再。多位專家表示，在成交低、存貨增、資金少三重壓力下，內地房價拐點有望加速確立，四季度可能會出現大跌趨勢。

統計顯示，即便進入了「金九銀十」往年旺季，樓宇銷量下跌的趨勢依舊沒有改變。有數據顯示：在30個監測城市中，逾五成城市成交面積環比下跌，7個城市環比跌幅超過20%。進入9月以來，在中國指數研究院重點監測的35個城市中，樓市成交量同比下降的城市數量由19個上升為22個，其中成交量同比跌幅超過30%的城市也由11個上升為13個。銷量的下跌在重點城市的表現尤其明顯。

業內人士分析認為，受限購、限貸等多重調控政策的影響，潛在的購房者無論從購房資格還是購買能力上都開始受到明顯限制，這直接導致了成交量的回落。而樓市整體預期的變化，也使不少消費者在短期內購房的意願下降。

負債同時銀行貸款收縮

成交量的回落，直接導致了開發商庫存增加。其中，最引人關注的「招保萬金」(招商地產、保利地產、萬科、金地集團)四大巨頭，今年二季度的存貨數據都出現了大幅增長，在一線城市，截至目前的去庫存時間一般需要一年以上，甚至到2年左右。

除了銷量的大幅回落和庫存的持續增加之外，懸在開發企業頭上的另一把利劍——資金鏈，同樣面臨着前所未有的考驗。數據顯示，上半年上市房企整體資產負債率上升了3.58個百分點，達到72.25%。負債總額突破萬億元，達到10,921.43億元，同比上漲41.29%。其中，最具殺傷力的流動負債已佔負債總額的



上海房地產秋季展示會3日開幕，工作人員手舉廣告牌招徠顧客。

70.62%，高達7,712.57億元，同比上漲53.88%。短期借款和一年內到期的非流動負債分別同比上漲12.66%和89.42%，達到669.61億元和980.37億元。顯然，過去的巨額舉債已到歸還之時。

負債疊疊的同時，銀行貸款卻在不斷收縮。對於大部分房企來說，資金問題愈加嚴重。三重壓力下，價格深調或將於四季度出現。

大型開發商或到港發債券

中國房地產學會副會長陳國強預計，在開發商普遍負債增加、供應量增大、購買力不足的局面下，必然更期望採取以價換量的銷售模式，房價下跌的步伐有

望加快，價格「拐點」有望加速確立。

鏈家地產首席分析師張月表示，目前開發商試探性降價的成分仍多，但市場已經進入深度觀望期，成交量的持續下降，說明房價小幅下降難以被消費者接受，多數購房者仍在期待房價的進一步下降，這種觀望心理或推動四季度房價迎來深度回落。

瑞穗證券亞洲公司董事總經理、首席經濟學家沈建光稱，房地產開發商的現金流越來越短缺，許多開發商不得不轉向高利率的民間借貸、地下錢莊以及外國投資者。大型開發商也許可以到香港市場發行債券以募集資金，但中小型開發商的現金流已愈加匱乏。只有及時降價，增加銷量的開發商才會渡過此難關。



上海房展會首日觀眾甚多，但大多數人仍持觀望態度。

別墅「買一送一」 實際只有9.6折

香港文匯報訊 近日，位於上海浦東某別墅「瘋狂」打折的信息頻現網絡。據《新聞晨報》消息，「10月1-2日將推出10套特價房」、「買一送一！超驚人『性價比』衝擊別墅市場」……針對這些廣告，記者前往售樓現場採訪。

售樓處一名經理介紹，根據具體房型、位置等差異，10套特價別墅價格在458萬元至608萬元之間。特價「特」在哪裡？該經理說，由於是聯排別墅，開發商還會送很多面積和空間。比如189平米的別墅，「地下室、車庫、閣樓和挑台等都是送的，光地下室和車庫就超過90平方米，全部加起來則要達到130(平方米)！」不過他承認，該樓盤開盤已有一段時間，這樣的「送法」一直都有，並非此次國慶的「特惠」。

記者計算了一下：每平方米實際售價在24,000-26,500元之間，比樓盤前期26,000/平方米的均價並未明顯降低，打折幅度實際僅在9.6折左右。「以為國慶優惠幅度會很大，誰知一看大失所望！」現場多位看房者認為。

京城開發商押寶「銀十」

同時，在北京，樓市「金九」成色不足，開發商將寶押在了「銀十」上，即便是國慶假期，售樓員們也沒有休息，甚至是積極備戰。據《法制晚報》報道，記者以購房者身份走訪了降價「重災區」通州一些在售樓盤發現，無論是直降，還是死扛的樓盤，在場的看房人都表現出「看看再說」的意思，樓市陷入「賣方積極備戰，買方反應平淡」的尷尬境地。

「納沙」稍過 「尼格」接踵襲海南



在三亞港內避風的漁船。

香港文匯報訊(記者 江鑫嫻 何政、實習記者 章興 綜合報導)對華南地區造成嚴重損害的颱風「納沙」稍有停歇，颱風「尼格」便隨之而來。據預測，預計「尼格」將於4日中午到晚上在海南三亞到萬寧一帶沿海登陸或從三亞南部近海穿過。為此，中國氣象局及國家防汛抗旱總指揮部辦公室於3日雙雙啟動災害IV級應急響應。國務院副總理回良玉亦做出批示，要求氣象部門進一步加強颱風監測、會商，做好節日期間的防範工作。

中央氣象台於3日18時發佈颱風黃色預警稱，受「尼格」影響，東海大部、台灣海峽、南海北部和中部、浙江沿海、福建沿海、台灣沿海、廣東沿海及珠江口、廣西沿海、海南沿海、瓊州海峽、北部灣將有7-9級大風，部分海域陣風可達10-11級，「尼格」中心經過的附近海域將有10-11級大風，陣風可達12-13級；海南、

廣東中西部沿海、台灣東部等地將有大到暴雨，降雨量有40-70毫米，其中，海南東南部的部分地區有大暴雨，降雨量有100-200毫米。

三亞暫停涉水旅遊

海南省委書記羅保銘、代省長蔣定之已指示要把人的生命安全放在第一位，確保群眾及遊客安全。由於「納沙」剛過，海南目前的水庫總蓄水量已達66億立方米，佔正常庫容的86.24%，防範風形勢十分嚴峻。3日上午10時，海南省已將防範風應急響應提升至III級，瓊州海峽客滾船全線停航。目前海南全省27,172艘漁船全部回港避風。三亞市旅遊委已向各旅遊企業發佈防風防汛通知，停止高空作業和涉水、登山等旅遊項目，以確保遊客生命財產安全。旅遊業內人士認為，一般情況下，遊客



「納沙」在廣西南寧造成內澇，一輛轎車被支撐架起以免遭浸泡。

到三亞旅遊都是先安排景點，等準備回程時才購物。如今由於「尼格」即將到來，很難預料免稅店銷售情況。記者在免稅店內看到，各品牌貨品充足，不多的遊客正從容的挑選商品。

同時，廣東省防總亦於3日12時啟動防風IV級應急響應。

中國經濟數據良好 打消「硬著陸」擔憂

據中新社3日電 澳新銀行中國大陸及港澳地區經濟研究總監劉剛3日就最新發佈的中國經濟數據指出，中國9月份PMI指數的良好表現，不僅打消了市場對於中國經濟「硬著陸」的擔憂，也將在一定程度上減輕全球金融市場上「做空中國」的壓力以及相對應的投機頭寸。他認為，中國內需保持強勁增長將部分抵消歐盟可能的「二次衰退」帶來的經濟下行風險。中國官方公佈的9月PMI指數環比增長0.3個百分點，為51.2，同時公佈的出口數據也顯示良好。

非製造業商務活動指數上升

此外，中國物流與採購聯合會3日發佈的9月份中國非製造業商務活動指數為59.3%，比上月上升1.7個百分點。中國物流與採購聯合會副會長蔡進說，以零售業為首的消費性行業帶動非製造業經濟活動整體活躍，季節性因素較為明顯。不過，房地產商務活動指數為51.0%，環比回落0.3個百分點，說明當前房地產市場需求較為低迷，並在觀望中繼續趨於回落。

中新生態城 三年大變樣

香港文匯報訊 據《濱海時報》報道，9月28日是中新天津生態城開工建設三周年的日子。2008年，中新天津生態城在溫家寶總理和新加坡坡政吳作棟的見證下，全面啟動建設。三年後的今天，生態城已經崛起一座高樓，國家動漫園正式投入使用，10萬噸日處理能力的污水廠建成並投入使用，綠化面積達到300萬平方米，綠色產業鏈條初步形成……

四大特色產業集群初成

截至今年8月底，生態城已經吸引了500多家企業註冊落戶，大致分為傳媒類、科研類、金融貿易類、綠色建築及相關產業類。經過三年的發展，生態城已經初步形成了以文化創意、科技研發、節能環保、現代服務等為主要特色的產業集群。今後，生態城將大力發展傳媒類、科研類和金融貿易類的企業。預計到2015年，低碳產業所貢獻的GDP將佔生態城的50-60%。

三年來，生態城堅持把綠色、低碳、循環經濟作為主導方向，集中打造了動漫園、影視園、產業園等一批啟動器、吸附器、孵化器，迅速壯大了產業規模，實現了區域良性發展。

大力發展清潔能源產業

生態城人三年來堅持不懈的努力，造就了如今鳥語花香與昔日鹽鹼荒灘的鮮明對比。目前，生態城污染底泥無害化處置和資源化利用技術已申請成為國家專利；10萬噸日處理能力的污水廠建成並投入使用；鹽鹼地治理取得新的進展，動漫公

園、慧風溪、蘆運河故道示範段、永定洲等公園基本完成，綠化面積已經達到了300萬平方米。

生態城大力發展清潔能源，規模化運用太陽能、風能、地熱能。動漫園的可再生能源利用率已經達到21.5%，達到了生態城2020年的遠期目標。目前，服務中心停車場、污水廠氧化溝、北部高壓走廊、中央大道綠化帶等區域的光伏發電和蘆運河口微風發電項目將陸續建成，每年可發電1970萬度。

初步建立新型城管模式

「生態環境、生態經濟、生態社會、生態文化」，這是生態城在三年建設發展過程中摸索出的寶貴經驗。「新型城市化和新型產業化」已經成為生態城市發展的兩個輪子，相輔相成，相互促進。

同時，按照「小政府、大社會」總體要求，生態城還初步建立了適應生態城建設特點的服務管理架構，初步建立了涵蓋市容、環境、綠化、公共設施及部分規劃、工商、市政、交通等方面管理權限的「大城管」模式。

「新廣州人」調查：最愁收入和住房

香港文匯報訊 廣州市青年文化宮聯合信息諮詢公司做的《「新廣州人」價值觀及婚姻態度調查報告》近日正式出爐。調查方式為攔截訪問，調查對象為廣州市區寫字樓集中地以及白雲、花都、番禺、增城等工業區的300位18歲-30歲的「新廣州人」，調查基本涵蓋了不同學歷、職業和收入的群體。

對於生存滿意度，39%的受訪者表示滿意，42.2%的受訪者感到一般，不滿意者佔近兩成。其中，事業/工作是他們最滿意的方面，佔比接近50%。收入和住房是最困擾他們的主題，分別佔46.6%和31.7%。55.3%的受訪者坦言月收入僅夠生活所需，沒有餘

錢。「入不敷出，需要向他人借貸」的受訪者佔總比8.5%。此外，有四成白領進行了理財投資，不足三成的打工仔有餘錢投資。

五成多受訪者認為「社會不公主要體現在收入分配不公平」，其次是領導以權謀私、地域資源不均衡。在選擇崇拜對象時，近五成選擇了經濟人物。

擇偶觀：性格最重要

據《羊城晚報》報道，「新廣州人」被問及擇偶觀時，61.5%的受訪者「因為喜歡對方」而戀愛，19%的受訪者「因為到了適婚年齡」，還有約10%的受訪者戀愛為了打

發時間、尋求心理安慰。性格是「新廣州人」最看重的擇偶因素，佔比71%。其次是能力、外表、身體狀況、年齡、興趣愛好。而經濟實力、職業、學歷、家庭背景、社會地位則被放在比較次要的位置。

「早幾年存在兩種極端，一種是出於自卑心理，會找經濟條件、社會地位和自己差不多甚至不如自己的，擇偶範圍一般是老鄉；一種是攀高枝，找條件優越的本地人，希望一步到位。」全國婚慶婚介行業委員會副主任、廣州市青年婚姻介紹所執行所長吳沛玲表示，調查顯示現在的「新廣州人」具有更務實的婚慶觀。

東莞將再啟10億融資計劃

香港文匯報訊(記者 肖郎平、實習記者 王悅 東莞報道)東莞市外經貿局局長黃冠球日前表示，東莞在金融危機時期救市的、去年停止的「10億融資計劃」即將再次啟動。黃冠球表示，新的10億融資計劃支持重點和模式可能會有所改變，但是對象還是中小企業，目前融資計劃已經上報市政府，相信很快就能出爐。

「部分外資工業企業正經受比金融危機時期更為嚴峻的經營環境。」黃冠球說，東莞市外經貿局早先對東莞市300多家外資企業進行了問卷和實地走訪調查，發現現在企業面臨的壓力比兩年前有過之而無不及。為解決經濟危機下企業負擔，市政府將出台相關政策，切實為企業減輕負擔，同時再次設立10億元融資支持計劃，解決企業融資難問題。

2008年全球金融危機，歐美定單銳減，是東莞許多加工製造企業倒閉的主要原因。如今，東莞企業面臨的壓力不僅僅是定單減少，還包括各種成本增加、人民幣升值、融資環境惡劣等因素。一些企業表示，目前企業經營環境比2008年還差，許多企業、特別是中小企業生存已成問題，希望政府能適當減輕企業稅費負擔，為企業增加更多融資渠道。

高鐵工地接連被盜 河北5嫌犯落網

據中新社3日電 河北省高碑店市公安局3日通報，警方經偵查，成功破獲一起京石高鐵項目物資被盜案。目前，5名犯罪嫌疑人的已被刑事拘留。

警方稱，近期，京石高鐵項目高碑店路段工地接連發生電焊機、電纜線、剪力釘等施工設備及材料被盜案，引起警方的高度重視。經分析研判，該案可能是施工人員與外部人員相互勾結、串通作案，於是在易發案路段嚴密佈控。

2日12時許，蹲守民警將正在高碑店010號橋下盜竊剪力釘的陳某、王某抓獲。經審訊，2人交待出高碑店軌道車司機陳某某、軌道車車長郭某、焊工關某為同夥，民警隨即將這3名嫌疑人也抓獲歸案。據悉，事發當日，陳某與這3名高碑店施工人員自徐水工地返回高碑店之際，利用中午無人看守之機，將放置於軌道上待安裝的剪力釘盜竊後放於軌道車內。當車行至高碑店境內時，幾人將剪力釘放於橋下，與橋下接應的王某等一起將盜竊的價值3萬餘元人民幣的剪力釘等物品裝上大巴車，恰被在現場蹲守的民警抓獲。

目前，案件在進一步審理中。