



中行報告：

內房下行拐點

明春將現

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報道）在剛剛過去的9月，內地樓市依然維持7、8月間的低迷景象，成交量較去年同期大跌，「金九」光環黯淡。本月10日出爐的內地多個城市十月首周樓市交易情況顯示，商品房和二手房價格環比均現鬆動，成交狀態萎靡，累及「銀十」形勢亦不容樂觀。傳統「金九銀十」成交旺季不再，令購房者堅信年底樓市將進一步趨於低迷，中國銀行昨日發佈的金融報告指出，在2012年春節前後，中國商品住宅價格或迎下行拐點。

中國銀行昨日（11日）發佈的「2011年第四季度中國經濟金融展望報告」認為，中國房地產市場拐點正在形成，預計四季度樓市將自2009年以來首次呈現「量價齊跌」的趨勢，但降價空間有限。中國銀行國際金融研究所高級分析師周景彤認為，2012年春節前後或是中國房地產拐點來臨的時間，房價下跌已經出現苗頭，未來一段時間還會延續。

「金九銀十」黯淡 「量價齊跌」勢成

自限購、限貸、金融緊縮等一系列的樓市調控政策頒布實施以來，當前內地房地產市場成交量確有下降，價格亦有所鬆動，市場持續處於低迷觀望中，買賣雙方的博弈進一步加強，傳統「金九銀十」的房地產市場成交情況不容樂觀。中行預計，內地四季度樓市或將呈現「量價齊跌」的趨勢，但降價空間有限。

報告分析，當前有四大特徵預示未來房地產走勢低迷。

首先，商品住宅市場「量跌價滯」，市場冷清。數據顯示，8月份全國70個大中城市新建商品住宅（不含保障性住房）價格環比下降和持平的城市比7月份增加了15個，價格環比上漲的城市中，漲幅均未超過0.4%。二手住宅環比價格下降和持平的城市增加了9個。

第二，銀行貸款進一步收緊，信貸環境不佳，融資渠道單一，房企資金壓力日益明顯。截至8月，房地產開發企業資金來源較去年同期下滑11.6個百分點，其中，國內貸款同比增幅下滑22.7個百分點。

第三，限購範圍正在擴大。住建部9月4日公佈

「二三線城市限購5項標準」顯示，中央未來或將進一步施壓，督促符合條件的城市嚴格執行限購政策。

第四，保障房建設加速。今年1至8月，全國城鎮保障性住房和棚戶區改造住房已開工建設868萬套，央行和銀監會在資金和政策支持力度上有所傾斜，進一步推動保障房建設進度。

調控難言放鬆 未來或出新政

中行指出，無論從經濟形勢，還是從房地產市場形勢來看，現有房地產調控政策都不會放鬆，也不應放鬆。近期部分城市已經開始出現的價格鬆動，房地產企業的資金壓力或有增加，預計未來房價回調的壓力還將進一步增大。報告預計，商品住宅價格調整的拐點可能會在2012年春節後到來。

當前，國內房地產市場依然處於「量跌價滯」的階段，房地產調控的效果雖已顯現，但仍不明顯。對此，報告提醒，當前中國住房市場正在進入「由量變到價變」的關鍵時期，這時調控政策一旦放鬆，住房價格有可能出現復性上漲，導致以往調控前功盡棄。因此預計四季度房地產調控政策不會放鬆，仍將以鞏固和落實前期已出政策為主。預計增供應、抑投機、調結構依然是近期房地產市場調控的三大重點工作。如果未來房價繼續走高，不排除政策範圍繼續擴大和新調控政策出台的可能。

在中央監管背景下，多地加快了保障房建設工作，但仍有一定困難，其中資金問題尤為突出。對此，報告指出，未來中央可能進一步加強保障房建設的督查，加大對地方的資金支持力度。

樓市低迷 四大先兆

1. 商品住宅市場「量跌價滯」，市場冷清
2. 銀行貸款進一步收緊，房企資金壓力日益明顯
3. 限購範圍正在擴大
4. 保障房建設加速

全球經濟 瀕衰退邊緣

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報道）2011年三季度，全球經濟進入新一輪危險時期，美國經濟疲軟程度超乎預想，歐洲主權債務危機持續惡化並蔓延，歐洲銀行業危機再現，國際金融市場大幅動盪，全球經濟「二次衰退」風險急劇上升。展望第四季度，報告指出，世界經濟將會在衰退邊緣疲弱運行，發達國家將繼續維持寬鬆的宏觀政策取向，美國仍可能推出新一輪量化寬鬆貨幣政策，歐洲各央行也將擴大資產購買計劃。兼有財政赤字和貿易赤字的新興市場國家，出現危機的風險增加。

報告顯示，據中行全球經濟運行指標監測數據，三季度全球GDP環比增長2.8%，較上季度略有回升，但遠低於2009年下半年經濟復甦以來的平均水平；同比增速2.5%，繼續處於低位。與此同時，儘管大宗商品價格有所回落，各國總體通脹依然持續上行，全球經濟接近滯脹邊緣。如果沒有宏觀政策支持，全球經濟陷入「二次衰退」的風險將加劇。



美經濟持續低迷、失業率高企，引發多個城市「佔領」行動。圖為昨日反金融貪婪示威者「佔領」波士頓。 法新社

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報道）中國銀行預計，四季度中國經濟增長速度將比上年放緩，預計四季度GDP增長9.4%左右，全年水平在9.5%上下，四季度消費者物價指數(CPI)預計上漲5.3%左右。報告警示，從中長期看，中國經濟「失速」風險在加大，因此保持經濟平穩增長和治理通脹將是未來宏觀政策調控的兩大着力點。

中國經濟失速風險增

「三駕馬車」齊放緩

所謂「失速」，是指短期內經濟增長速度出現過快和較大幅度下滑。報告指出，在全球經濟面臨「二次衰退」風險的同時，國內經濟下行風險亦在加大。中行國際金融研究所副所長宗良分析，投資、出口、消費拉動經濟增長的「三駕馬車」，增長均出現放緩，其中4季度投資增速將回落。雖然依靠保障房等支撐的固定資產投資增速略有提升，增長25%左右，但由於2012年保障房開工數目預計比計劃的1,000萬套減少，因此長期看投資增速在放緩。貿易方面，中行預計在第四季度中國進口增長27%，出口增長22%，進口增速快於出口。

鑒於全球經濟二次衰退和國內經濟失速下行的風險，中行研究人員認為，第四季度貨幣政策收緊的可能性較小，存款準備金率或下調，而加息時機未到，貨幣政策將主要通過公開市場操作調節。假如世界經濟滑坡和國內經濟減速「雙頭碰」，建議做好中短期政策調整甚至轉向（如降低存款準備金）的預案，為可能到來的經濟「失速」做應對準備。



中行預測內地第四季度通脹約5.3%，經濟「失速」風險在加大。

美躍躍欲試推QE3

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報道）中行研報指出，當前美聯儲QE3（第三次量化寬鬆）的大門仍未關閉，在「扭轉操作」效果受限、歐洲主權債務危機失控的情況下，美聯儲仍有可能將QE3作為應對危機的選項。

報告指出，從美國實體經濟來看，QE2（第二次量化寬鬆）的政策效果並不顯著。美國上半年經濟低迷、失業率居高不下，通貨膨脹上升顯著，貿易赤字擴大，因此預計這一輪「扭轉操作」將不會明顯促進美國經濟增長。如果「扭轉操作」效果不彰，四季度美國經濟面臨的形勢急劇惡化，屆時美聯儲擴大資產購買規模的需求也會增加。未來，如果通縮風險捲土重來，可能將催生QE3的出台。

歐債危機恐擴大

歐債危機未來走勢方面，中行預測，危機或將擴大化。希臘一旦違約，將對其他歐元區成員國產生傳染作用，將引發全球陷入「二次衰退」困境。

人幣匯率再創新高 5年累升逾30%

香港文匯報訊 據新華社消息，中國外匯交易中心11日的數據顯示，人民幣對美元匯率中間價報6.348，首次突破6.35大關，創出匯改以來新高。匯改5年來，人民幣對美元中間價累計升值超過30%。

房價恐「假跌」 政策須加力

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報道）國家行政學院決策諮詢部研究員王小廣對本報指出，當前房價其實未出現實質性下滑，內地一、二線城市地產商「打九八折、九五折」銷售住房的現象更多是一種象徵性姿態。在樓市成交量表面大幅度下滑的背後，一線二線城市的住宅均價未有絲毫鬆動，而諸多三、四線城市的房屋均價則在飛漲。此外，主流開發商的銷售額亦仍在增長，萬科、恒大等龍頭開發商今年三季度已接近其去年全年的銷售任務。在此情況下，若無進一步的政策加力，難以寄望地產商能自降價格。

多地地價未明顯下滑

王小廣指出，在CPI高企情況下，中國的實際利率近兩年為負值。負利率刺激居民的投資熱情，在2007就曾出現居民競相購買資產，刺激了房地產市場價格猛漲的現象。如果存款利率較低，將導致銀行存貸息差過高，會進一步釋放銀行的放貸衝動，使得地產商的銀根更難「斬斷」。

另一方面，當前內地多數城市財政收入依然來

自土地出讓所得，只要此種狀況不變，房價就難以出現實質性下滑。王小廣說，近年來內地土地財政政策逐年強化，通過賣地籌集地方發展建設資金使得地價飆升，2000年至今不少大中城市地價都漲了5至10倍。現今多地的土地成交價格和出讓底價均未見明顯下滑，部分區域起拍底價反有所上升。不改革土地財政體制，房價的大降就缺乏現實條件。

國務院研究中心金融研究所副所長巴曙松認為，房地產市場在明年一季度下滑的可能性較大。他說，假定明年一季度所有政策不變，仍維持當前的緊縮力度和經濟環境，2009年、2010年開工的房地產項目，到明年一季度竣工面積和銷售面積的缺口會達到峰值。若政策不作變化，那個時候房價應該會出現價格調整。

他進一步指出，這一輪緊縮持續的時間會比想像的長，因為保障房建設對沖了樓市下滑對經濟的負面影響，所以緊縮力度可以一直保持。目前很多房地產上市公司銷售業績開始下滑，但房地產調整表現出的很可能不是價格大幅下調，而是行業內的整合。

版面導讀

要聞 利好消息刺激 港股重越萬八
歐洲股市有進展，中央匯金擱內股增強信心，港股昨一度暴升745點，56隻藍籌打靶，恆指收市雖有回落仍踴萬八關。
詳刊A3

要聞 中俄簽協議 涵蓋各領域
俄羅斯總理普京訪華，雙方共簽署38項合作協議，總額約55億美元，涵蓋金融、電信、礦產開採等多個領域。
詳刊A5

要聞 黃花英烈絕筆 傳誦儻百年
「黃花崗七十二烈士」中福建籍烈士林覺民的絕筆《與妻書》傳誦百年，本報記者多方走訪探其後人的消息。
詳刊A6

港聞 外僑居權官司 市民指公民黨須負責
據自由黨就外僑官進行民意調查，發現逾八成受訪市民反對外僑享居港權，7成受訪者更認為公民黨要負責。
詳刊A13

體育 國足負伊拉克 出線機會渺茫
國足昨晚在深圳主場以0：1不敵伊拉克，於世界盃亞洲區外圍賽A組三戰僅得一勝，晉級十強賽的機會愈趨渺茫。
詳刊A22

六合彩 MARKSIX
10月11日(第11/19期) 攞珠結果
2 6 22 25 33 39 46
頭獎：無人中
二獎：\$772,640 (2.5注中)
三獎：\$47,170 (109.2注中)
多寶：\$20,474,488
下次攞珠日期：10月13日