

生豬價大幅回落應惠市民

五豐行昨日表示，由於內地生豬價格回落，本港活豬市場批發價，由六月最高的每擔近1789元，降至近日的近1381元，跌幅23%，但香港豬肉行總商會表示，現時每斤豬肉44元左右的售價，只會有2至3元的下調空間。

生豬價大幅回落超過兩成，豬肉零售價卻只微降半成並不合理，本港豬肉供應中間商不應為加大利潤，導致市民繼續吃貴價豬肉，而應將生豬批發價下降的利益直接惠及市民。針對本港流通環節中利潤分配格局不合理，當局應加強監管，以舒緩本港副食品調整壓力，維護消費者利益。

內地加強物價调控，增加市場供給，備備肉、限價肉、補貼等相繼而出，大部分地區豬肉價格不漲反跌。新華社全國農副產品和農資價格行情系統監測顯示，內地豬肉價格整體呈現下降趨勢，目前逾八成省區豬肉價格出現下降。

本來，本港活豬批發價格大幅降低，市民有望不再吃貴價豬肉，但香港豬肉行總商會表示，豬肉售價只會有2至3元的下調空間。這難免令市民質疑，本港活豬批發價回落逾兩成，但每斤豬肉的售價只下調半成左右，即使加上運費上升，也未必合理，況且香港豬肉行總商會還指較早前豬商的運費等都有上升，但並無轉嫁市民。豬肉流通環節的本港中間商，宜本着「君子愛財取之有道」的原則，合理調整豬肉售價，勿讓市民繼續推貴價豬肉。當局亦應加強監管豬肉流通中間環節，防止違反市場公平損害消費者的行為。

市民近期最關注的是通脹問題，尤其與普羅市民生活息息相關的豬肉價格。由於香港通脹與內地食品物料價格掛鉤，內地食品價格上漲影響香港民生。對此，國務院副總理李克強今年8月訪港期間，對保障物資供給舒緩香港通脹壓力給予極大關注，其惠港措施強調積極調動各方力量，採取措施繼續保持糧食、肉類、水果、蔬菜等優質農副產品對香港市場的穩定供應。陪同李克強訪港的商務部部長陳德銘強調，今後無論發生多大的困難，中央都會對香港的吃、穿、用供應，量和質都會保證，「要讓香港居民有一個穩定的環境能夠安居樂業，創造經濟繁榮」。中央承諾迅速兌現，本港包括豬肉流通環節的中間商，都有責任落實中央的承諾。

(相關新聞刊A5版)

多管齊下降低小巴的士保費

的士小巴業界不滿汽車保險費用過去5年不斷增加，至今升幅超過一倍，加上承保公司數目太少，令業界抱怨經營更見困難。事實上，的士與小巴保費遠較其他車輛為高，主因是司機為多搶生意而忽視安全，導致意外頻生，保險公司須收取較高保費彌補成本，加上近年包攬訴訟愈趨猖獗，部分不法司機合謀詐騙保險，也令保費水漲船高。要降低保費，關鍵是提升司機的安全駕駛。當局應強制的士小巴加裝黑盒及限速器，針對部分司機自持有保險「包底」固顧駕駛安全，當局應要求違規司機承擔一定的賠償金額，加強阻嚇力。同時，警方也應加大力度打擊詐騙保險個案，多管齊下舒緩業界的保費壓力。

在本港保險市場中，汽車保險由於承保標桿較高，屬於高風險業務。而近年的士小巴的意外數字長期處於高位，2010年的士意外多達4.053宗，小巴則有1.146宗，部分嚴重傷亡個案的索償金額動輒上百萬元計，令保險業界虧蝕嚴重。09年星輝保險因無力償債而突然倒閉，正反映保險業經營環境的艱難。近年保險公司多番調高保費，部分甚至不承保的士及小巴保險，原因正是賠償金額高昂所致。同時，少數業界的害群之馬，以虛報傷勢甚至合謀詐騙等方式獲取賠償，就算部分最終查證屬詐騙個案，但保險公司已經為此付出大量的人力物力。

近年的士及小巴保費雖然一加再加，但不少保險公司仍處於長期虧本境地，有可能會逐步縮減的士及小巴的保險業務，令業界投保更難。而保費大增也會令業界百上加斤，最終轉嫁至消費者身上。因此，當局不能置身事外，應設法減低業界的保費壓力。根據韓國等地的經驗，在公共車輛或的士安裝黑盒後，意外數字顯著下降，保險索償額也隨之大大降低。本港也應及早立法強制的士及小巴加裝黑盒、限速器等設施，監察司機的駕駛行為，令超速、危險超車等行為無所遁形，藉此提升行車安全。而警方也應針對性打擊司機的合謀詐騙行為，將詐騙保險之徒繩之於法，為保險業界調低保費提供空間。

應該看到，部分的士及小巴司機缺乏安全意識，為多做生意在公路上橫衝直撞固顧安全，其中一個原因是自持購買了保險，就算發生任何交通意外都會有保險「包底」，於是有所恃無恐。這不但威脅其他道路使用者的安全，而且對保險公司也不公平。因此，當局應考慮調整保險的條款，假如意外是因為司機的不小心駕駛而造成，肇事司機將要承擔一定比例的賠償，藉着經濟誘因促使司機更注意駕駛安全，也吸引更多保險公司願意為的士及小巴承保。

(相關新聞刊A5版)

內地上月樓價

斷崖式下跌

樓市轉勢成定局 行業洗牌料來臨

隨着宏觀调控進入樓市冰河期，融資困難疊加銷售萎縮，房企為回籠資金不得不加入打折促銷行列，自5月起，北京、上海、深圳、廣州等重點城市陸續有樓盤降價促銷。9月初，杭州「保利灣天地」和「世茂首府」的大幅降價促銷，更是拉開二線城市房價集體下行的序幕。

樓市臻冰河期 房企紛降價促銷

此外，富力、保利、萬科等標桿房企，都進行了不同程度的降價促銷。而龍湖地產為搶佔市場，更是在「十一」前啟動了代號為「搶收華東」的行動，在上海和杭州兩個城市的三個項目以限時團購策略推出約1000套房源，大幅降價促銷，而這也招致了大業主的抗議，上演了售樓處被砸的景象。

不少業內人士調侃稱，「樓市调控伊始，樓價降不降是個問題，如今，降多少成為了新的問題」。但這仍從側面表明，降價已經成為樓價的新特點和趨勢。中國指數研究院副院長陳晟表示，10月份的房地產市場表現幾乎是「斷崖式」的，第一周打九折，第二周出現八五折，第三周已是八折以下，這種明顯降價的趨勢難得一見。

行業兼併重組 專家稱將成常態

如果說大型房企尚有資金支撐，或通過降價促銷再次佔據新的市場，那麼資金鏈開始面臨危機的中小房企則乾脆賣掉公司或者抱團取暖。據中原地产對北京、上海、天津和重慶四大產權交易所掛牌交易的房地產企業進行不完全統計顯示，截止10月份，今年在產權交易所掛牌出售的房地產

企業或項目出現了井噴，總數超過600宗，而去年同期則不足一半。

不論是降價促銷還是掛牌「賣身」，在嚴厲的樓市调控之下，樓市開始進入新的調整期。而國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松亦撰文稱，中國房地產行業正在進入顯著调控的起點階段，樓市正走向大規模行業洗牌和結構調整期。

巴曙松稱，從短期來看，行業和企業層面供給相對過剩的格局已經逐步形成，中國房地產行業正進入去庫存階段，中國房地產行業真正意義上的一次大調整正在發生，而為應對，開發商可能採用的策略則是短期內參考融資成本和項目的收益率所決定的盈虧平衡點進行降價；中長期行業的分化與整合，房地產行業的破產、兼併與收購將成為常態。

巴曙松並指出，從居民收入可承受能力測算，一線城市的平均樓價降幅應在20%至30%之間，二線城市在10%至20%之間，三線城市基本合理，降價空間不大。



香港文匯報訊 (記者 劉曉靜 北京報道) 在一系列的政策调控下，讓延續多年的樓市「金九銀十」註定要在2011年畫上句號。內地房企在資金鏈面臨危機且调控終止無望之下，提前進入「寒冬」，除選擇打折促銷外，更進入「賣身」行列，紛紛掛牌出售。業內人士指出，樓價開始呈現「斷崖式」降價趨勢，樓價掉頭已成定局，且樓市正走向大規模行業洗牌的結構調整期。

業內人士指出，樓價開始呈現「斷崖式」降價趨勢，樓價掉頭已成定局。

開發商降價說暗語

香港文匯報訊 據《國際金融報》報道，樓價降價糾紛一周後，開發商再次「墊底」。記者再次走訪龍湖鄒城、綠城秋霞坊發現，降價正在轉入「地下」，而對外界宣佈的價格甚至還有回升，如綠城秋霞坊95平方米的主力戶型，現在又漲了5萬元至10萬元。當然，各大售樓中介則一再宣稱，他們有低價房，誠心要買，還可以進一步商量。

「現在關鍵是看監管方對老業主抗議的態度，開發商的降價需要強有力的支持。」有業內人士告訴《國際金融報》記者，樓市调控已經進入「攻堅」階段，各種利益矛盾可以說已經到了「針尖對麥芒」的地步。

樓價下降轉入「地下」

本來就不願降價，更何況現在有了「穩定」的借口，開發商降價的動力就不強了。記者在龍湖鄒城售樓處看到，大廳氣氛

詭異，保安也如臨大敵，詢問樓價也有點支支吾吾，不願多談。

該售樓處一位負責人表示，現在房子都未定價，請過幾天再來。記者上前表示好不容易來了趟，想看看樣板房，該負責人遲疑着掃了掃記者幾眼，最後在中介的請求下點頭答應。中原地產的丁先生向記者解釋，「上次鬧得太兇了，龍湖現在不敢接待有『嫌疑』的人，對定價也還在猶豫。」相比鄒城售樓處大廳的「冷冷清清」，一條馬路之隔的綠城秋霞坊卻熱鬧非凡。不過，他們的態度也很謹慎。「95平方米的小戶型房子根據樓層不同賣126萬元至132萬元間，不過只剩下3套了。」秋霞坊一位客戶經理對記者表示。而從事中介多年的丁先生卻暗暗拉了拉記者，「別聽他的，95平方米的房子肯定不止這些。」說着就跟客戶經理談話去了。

10月27日，上海市新聞發言人徐威在市政府新聞發佈會上表示，雙方當事人發生矛盾糾紛應根據約定協商解決，協商不成可通過司法途徑解決。對此，上述業內人士表示，理性降價的行為要得到保護。

南京樓價連跌3月 數項目降幅超三成

香港文匯報訊 據新華網報道，據365網尚數據監控中心抽取南京市8大片區99個樓盤樣本進行的房價漲跌統計顯示，10月全市99個樣本的樓價環比下跌0.28%，這是該市房價環比連續第三個月下跌。近期，南京市多個項目已有超過7折的力度促銷。隨着11月新房不斷上市，全市存量房或將突破5萬套，業內認為降價壓力將持續增大。

統計顯示，從今年8月份開始，南京房價就開始步入下跌區間。365網尚數據監控中心統計結果顯示，9月份南京房價整體下滑了0.93%，10月份勢頭繼續，在上月的基礎上再下跌了0.28%。

南京房委會，市民登記取優惠「房票」。新華社

上月京樓網簽創新低 近12萬伙需22月消化

香港文匯報訊 據中國經濟網報道，在近期房企紛紛降價促銷的同時，曾被開發商寄予厚望的「金九銀十」也即將結束。而從結果看，今年的「金九銀十」也已經變成了「銅九鐵十」，尤其是限購政策最為嚴格的北京，在9月份創下近三年樓市成交新低後，10月份的成交量更是創下了2009年實行全面網簽記錄以來的歷史最低值。同時，按照目前的庫存消耗比，北京11.7萬套的住宅庫存至少需要22個月才能完全消耗。

房企臻重組高峰 5年內僅餘一成



香港文匯報訊 (記者 劉曉靜 北京報道) 有專家指出，內地樓市调控不斷深入之下，地產開始進入併購重組高峰，房企面臨重新洗牌，未來5年內，房地產開發企業或從萬家下降到千家。

北京中原地產三級市場研究部總監張大偉在接受香港文匯報採訪時稱，在樓市调控不斷深入之下，開發商能夠利用的融資渠道目前幾乎都已被政策堵死，開發商已經拖不起，唯有降價促銷以回籠資金，而一些資金鏈已經面臨危機的中小企業更會選擇「賣身」或退出房地產行業。

張大偉表示，今年「金九銀十」，市場出現成交量明顯萎縮，這均將影響即將上市的純新盤定價，受聯動效應，二手房市場亦或出現明顯的價格下調，且降價的範圍將逐漸從遠郊區向核心區蔓延，從大戶型向中小戶型蔓延。

內地樓市拐點 或明年3月出現

張大偉進一步指出，本輪调控若能夠持續到明年，那麼明確的拐點很可能出現在明年3月。但是拐點的幅度可能會出現明顯的差異，在之前上漲過快的城市可能深度下調，但是在大部分區域，拐點的幅度不會過大。他說，不解決貨幣超發下的投資渠道問題，樓市调控的難度依然非常大。

但北京高策房地產顧問機構董事長李國平稱，如果將拐點理解為全國範圍長期普降並且跌幅高達30%至50%，那就還不存在；但若將短期的價格調整視為拐點，則樓價拐點早在今年年中時就已出現。而這次龍湖、中海等房企的降價，無疑會加劇價格調整的進程和幅度。

內地著名財經評論人葉檀亦撰文稱，房地產已經進入現金為王時代，而典型案例即是，在國際評級機構穆迪評級在香港上市的29家房地產企業中，現金流狀況最好的龍湖地產開始打價促銷。此外，富力、保利、萬科、中海、招商等標桿房企今年下半年以來都進行了不同程度的降價促銷，近七成一線房企前三季度未完成年度銷售任務的75%。

葉檀稱，若房地產调控政策持續不斷，那麼房地產企業家數會幾何級數縮水，而市場控盤率會越來越高。接近負債上限的30%左右的開發商，會在今明兩年清理出局。在未來五年內，房地產開發企業從萬家下降到千家。



長沙市民在一售樓中心觀看樓盤模型。