

# 內地住宅投資年半來首回升

## 同比增長3% 深圳寧波銷售額增逾七成

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報導)一系列降息、放寬房貸等措施刺激樓市回暖。國家統計局昨日發佈數據顯示,今年1-7月份內地商品房銷售面積同比增長6.1%,住宅銷售額同比增長16.8%,深圳、寧波、杭州等熱點城市銷售火爆,前個7月銷售額比去年同期增長超七成。商品房銷售持續回暖,為開發商提供了有力的資金支持,住宅開發投資增速一年半來首現回升,同比增長3%,出現2014年以來首次回升,房地產開發景氣指數亦連續兩個月從低位回升。

數據顯示,1-7月份內地房地產開發投資52,562億元(人民幣,下同),同比名義增長4.3%,增速比1-6月份回落0.3個百分點,回落幅度比1-6月份減緩0.2個百分點。

### 銷售升帶動開發商資金回籠

國家統計局投資司高級統計師李皎指出,經歷了一年半的下行之後,住宅投資增速開始回升。1-7月份房地產開發投資中,住宅投資同比增長3%,增速比1-6月份回升0.2個百分點,為2014年以來的首次回升。住宅投資佔內地房地產開發投資的比重超過三分之二,其增速回升將對下一步內地房地產開發投資產生拉動作用。

李皎進一步分析認為,房地產開發投資增速雖然仍處於回落通道,但其回落幅度卻在持續減緩。「1-7月份,房地產開發投資增速回落幅度比1-6月份減緩0.2個百分點。今年以來,各月投資累計增速回落幅度逐月縮小,房地產開發投資現企穩跡象。」

業內人士分析,房地產開發投資的企穩回升勢得益於開發商的資金較為充裕。國家統計局數據顯示,1-7月份內地房地產開發企業到位資金69,301億元,同比增長0.5%,今年以來連續第二個月增速為正。在各類到位資金中,企業定金及預收款由1-6月份的下降0.9%轉為增長2.4%,說明商品房銷售



市場繼續回暖,而銷售回升帶動房地產開發企業資金回籠。

### 國房景氣指數連續兩月回升

數據顯示,商品房銷售面積和銷售額增速繼續回升。1-7月份內地商品房銷售面積同比增長6.1%,增速比1-6月份提高2.2個百分點;銷售額增長13.4%,增速提高3.4個百分點。住宅銷售尤為搶眼,1-7月份住宅銷售面積53,009萬平方米,銷售額34,884億元,比1-6月份分別增長6.9%和16.8%,大大高於辦公樓等其他用途商品房銷售增速。

部分熱點城市銷售火爆,1-7月份,深圳、寧波、杭州銷售面積增速超過50%,銷售額增速超過70%,帶動40個重點城市銷售市場表現明顯好於非重點城市。

7月份房地產開發景氣指數(簡稱「國房景氣指數」)為93.03,比6月份提高0.4點,比5月份提高0.6點,雖仍處於歷史低位,但已連續兩個月回升。

銷售情況好轉也增強了部分房企的購地積極性。國家統計局數據顯示,1-7月份房地產開發企業土地購置面積12,113萬平方米,同比下降32.0%,降幅比1-6月份收窄1.8個百分點;土地成交價款3,593億元,下降25.6%,降幅收窄3.3個百分點。



今年1-7月份內地住宅銷售額同比增長16.8%。圖為山西太原民眾在一售樓處挑選商品房戶型。

## 一線城市樓價創近五年新高

香港文匯報訊 今年二季度內地樓市價格呈現雙增長。易居房地產研究院針對北上廣深等30個典型城市監測統計顯示,二季度30個典型城市樓市成交量和成交價均呈現大幅上漲趨勢。其中,四大一線城市樓市成交量、成交均價創下近五年新高。

內地媒體報道稱,根據易居研究院的數據,2015年二季度,30個典型城市商品住宅成交均價為12,187元/平方米,環比增長11%,同比增長16.2%,成交均價創歷史新高。

值得注意的是,一二線城市房價漲幅十分明顯。價格方面,一二線城市成交均價都創下歷史新高,由於三線城市去庫存任務較重,成交均價環比增幅輕微下跌。成交量方面,二季度一線城市成交量同比和環比漲幅最大,成交面積超過2012年四季度1,216萬平方米,創近五年歷史新高,成交均價則達到歷史新高。

針對一線城市房價回暖,易居房地產研究院智庫中心研究總監嚴躍進對《北京商報》記者表示,一線城市是今年二季度房價上漲的「領頭羊」。一方面,去庫存周期持續收窄帶來了房地產市場去庫存壓力的釋放,從這個角度看確實會帶來市場定價空間的增加。因此目前房企會主動調高價格。對於一些豪宅產品而言,較好的成交量也會促使其抬價。另一方面,隨着市場預期的繼續轉變,一線房地產市場依然被普遍看好,這也會帶來房地產市場的價格上升。

### 下半年或續漲

對於下半年的房地產市場,嚴躍進認為,下半年一線城市將面臨價格繼續大漲的風險。價格上升一方面將帶來市場成交量的上漲,但另一方面也會干擾市場預期,甚至加快投資投機需求的導入,進而使得剛性需求購房者的購房成本上升。

## 樓市旺銷將持續 帶動經濟企穩

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報導)今年以來,在一系列支持地產市場的政策利好下,內地樓市銷售指標呈現明顯反彈,房價也開始企穩,部分城市房價環比出現上漲。國家信息中心預測部主任祝寶良預計,在政策整體趨於寬鬆的大背景下,未來房地產市場將迎來回暖,銷售形勢繼續改善,投資增速預計會在三季度企穩回升,對整體經濟企穩將起到明顯拉動左右。

### 回暖現象向二三線城市擴散

祝寶良向本報指出,自今年4月起內地房屋銷售形勢開始出現企穩回升跡象,5月起房屋銷售面積當月增速出現正增長,而後三個月商品房當月銷售面積同比上漲均達到15%左右,呈現較為明顯的回暖特徵。部分住房潛在需求較為旺盛的一二線城市回暖態勢更加明顯,出現「量價齊漲」的局面。

祝寶良認為,隨着穩增長政策的力度不斷加大,以及政府對房地產信貸的持續放鬆,房地產市場成交的回暖不是曇花一現,而是新一輪的持續過程,將從一線城市逐漸向二、三線城市擴散,從而推動房地產業加速去庫存化。

### 下半年房地產投資有望回升

交通銀行房地產研究院夏丹亦表示,二季度房地產市場已經確立形成了年內回穩的基調,預計這種趨勢年內將持續。一方面,在回穩的大背景下,各線城市都將有不同程度的好轉;另一方面,城市間資源分配的不均衡使其對人口的集聚和資金的吸引存在顯著差異,各線城市分化將仍然明顯。

夏丹指出,7月、8月為傳統銷售淡季,單月成交漲幅可能有所回落,而全年銷售將沿着回穩的方向持續。從當前銷售好轉向開發端的傳導,以及開發商補庫存需求對土地市場的帶動來看,下半年房地產投資增速有望企穩回升。



# 內地工業增速回落 轎車產量跌26%

香港文匯報訊 在6月份反彈至年內高點後,中國工業增速7月份再度出現0.8個百分點的回落。其中,轎車產量和去年同期相比下降了26.3%。

### 外內需疲弱 消費品生產降

據中新社報導,國家統計局昨日發佈數據顯示,7月份中國規模以上工業增加值同比實際增長6%,增速較6月份回落0.8個百分點;1-7月份規模以上工業增加值同比增長6.3%,與1-6月份持平。

國家統計局工業司高級統計師江源表示,7月份全國工業生產增速回落的主要原因有三方面:

一是外需低迷,出口下降。7月份,海關統計的出口同比下降8.9%。紡織紗線、織物及製品、服裝及衣着附件和鞋類等出口重點商品出口降幅擴大,導致這些行業的工業品生產增速有所回落。

二是受投資、房地產需求減弱影響,部分投資品生產進一步下滑。7月份,粗鋼產量同比下降4.6%;鋼材產量由6月份增長1.3%轉為下降1.9%;平板玻璃下降13.5%。此外,建築工程用機械、載貨汽車等下降幅度也呈進一步擴大勢頭。

三是部分消費品生產下降。7月份,轎車產量下降26.3%,降幅較6月份擴大14.9個百分點;捲煙產量由6月份增長1.4%轉為下降4.3%。

江源表示,部分地區受颱風等天氣原因影響,



內地上月轎車產量劇降近三成。圖為安徽一家汽車廠生產線。

工業生產增速回落幅度較大也是7月份中國工業生產增速回落的原因之一。如浙江省7月工業生產增速為2.5%,比上月回落了3.5個百分點。

### 波動屬正常 總體態勢平穩

江源指出,7月份工業生產增速出現回落,表明中國工業經濟企穩的基礎還不牢固。但他同時強調,工業月度之間增速出現一定的波動也屬於正常現象,中國工業生產總體態勢平穩,且經濟結構調整取得積極進展。

1-7月累計,內地一般公共預算收入近9.4萬億元,比上年同期增長7.5%,同口徑增長5.4%,增幅比上年同期回落3.1個百分點。

財政部坦言,目前財政收入增長呈中速偏低態勢,今年後幾個月財政收入增長壓力仍然較大。

根據2015年財政預算,今年全國一般公共預算收入同比增長7.3%。

### 公共支出料加碼穩增長

為發揮財政對穩增長的支撐作用,近期中國官方已採取了一系列措施,包括審計財政收支、清理財政專戶、清管理理資金等。國務院總理李克強已多次在國務院常務會議上要求加快統籌使用財政資金,改變資金使用「碎片化」問題,提高使用效益。

鑒於當前中國經濟下行壓力仍然不減,今後財政支出加碼可期。7月30日召開的中共中央政治局會議明確提出,要「堅持積極的財政政策不變調」,保持公共支出力度。



中國財政部昨日發佈的最新數據顯示,上月內地財政支出力度明顯加大。

## 房地產成晉民間投資「新寵」

香港文匯報訊 據中新社報導,山西雄厚的民間資本走向出現了新變化。繼追捧採礦業、製造業之後,當前房地產成了山西民間投資的「新寵」。

山西省統計局昨日發佈最新統計報告稱,2015年上半年,山西民間投資增速持續加快,是拉動全省投資「大盤」大幅上漲的主動力,貢獻率達六成。從行業看,山西省民間投資主要集中於房地產、製造業和農林牧漁業三大門類行業。

數據顯示,2015年上半年,山西民間投資中,房地產投資額位

列第一,其次為製造業。房地產業完成投資749.1億元(人民幣,下同),製造業完成投資647.4億元。

在煤炭市場結束「黃金十年」的2012年,在當地政府的引導之下,山西民間投資的追逐行業已經從「採礦業」轉為「製造業」,隨後幾年,山西民間製造業投資持續快速增長。

據山西省統計局最新數據顯示,2015年上半年,山西民間投資近三成投向房地產,投資總額較上年同期相比,增長22.1%,取代「製造業」成為山西民間資本投資「新寵」。

## 逾九成棚戶區居民滿意改造政策

香港文匯報訊 國家統計局昨日公佈了《城鎮棚戶區改造群眾滿意度調查報告》,報告顯示,九成以上被調查者「滿意」和「基本滿意」國務院加快棚戶區改造的相關政策。

據中新社報導,國家統計局社情民意調查中心組織近期開展了城鎮棚戶區改造群眾滿意度調查,採取重點和隨機抽樣相結合的調查方法,選取北京、河北、山西等20個省(區、市)的10,100個城鎮棚戶區居民作為調查樣本,採用入戶調查的方式進行。調查顯示,對於近年來國務院出台的加快棚戶區改造政策,棚戶區居民表示「滿意」的佔48.9%,「基本滿意」的佔43.6%,合計為92.5%。

### 超七成滿意落實情況

相比之下,棚戶區居民對於政策落實情況的評價卻沒有那麼高。調查顯示,對當地棚戶區改造政策措



安徽省合肥市瑤海區安拖東村棚戶區改造項目已於今年3月啓動。

施落實情況,參與改造的棚戶區居民表示「滿意」和「基本滿意」的合計為72.7%;而國有工礦、資源枯竭型城市棚戶區居民的合計比重更低,僅分別為67.1%、62.3%。

調查顯示,棚戶區居民認為目前棚戶區改造存在的最主要問題是「改造周期長」,佔45.2%,位列其後的還有「安置面積不合理」、「政策透明度不高」、「補償資金不到位」、「配套建設跟不上」,分別佔34.2%、29.9%、28.4%、26.7%。

總的來看,國有林區(林場)和改造已完成的棚戶區居民對棚戶區改造現狀更為滿意,滿意度比重分別為97.1%、95.5%。

## 上月財政支出增逾兩成

香港文匯報訊 7月中國財政支出力度明顯加大,顯示積極財政政策正在持續發力。

中新社報導稱,據中國財政部昨日發佈的最新數據,2015年7月份內地一般公共預算支出近1.3萬億元(人民幣,下同),同比增長24.1%,與上月13.9%的增幅相比明顯加快。

### 財政收入增長面臨壓力

收入方面,7月份內地一般公共預算收入約1.4萬億元,同比增長12.5%,同口徑增長9.1%,較上月增速有所回落,但仍處於年內高點。

受樓市持續回暖推動,7月房地產相關稅收增長加快。財政部數據顯示,當月土地增值稅、城鎮土地使用稅等四項與房地產相關的稅收合計增長5.3%,增幅比上月回升1.6個百分點。