

2013年6月14日 星期五  
责任编辑:王娟 电话:6203145  
版面设计:祁琰 校对:刘凤

# 端午小长假重点城市楼市遇冷

## 或因中低价项目供应较少



在连番出炉的“地王”把市场烧得火热的背景下,5月房地产市场回暖明显。但出乎意料的是,被市场看好的端午小长假却没能延续红五月的火热,多个重点城市楼市遇冷。业内人士指出,在推盘量受限的背景下,适宜刚需购房人群的中低价项目供应比例降低,是这次小长假楼市遇冷的主因。

中原地产市场研究部统计数据显示,6月10日至11日,端午小长假前两天,北京二手住宅及新建住宅合计签约660套,同比2012年同期的1155套下调了42.9%。

广州方面,网易房产数据统计显示,6月10日至11日共网签成交334套,相比

去年端午假期前两天成交的405套,同比下跌17.5%。

南京方面,6月10日至11日,南京楼市共认购商品住宅197套,成交58套,与节前6月9日认购商品住宅368套,成交77套相比,认购量骤降4成多。

中原地产市场研究部总监张大伟在接受《经济参考报》记者采访时表示,端午假期期间成交量明显减少的原因一方面是网签数据相对滞后,影响端午期间成交数据体现;另一方面,适宜刚需购房人群的中低价项目供应比例降低。

的确,从广州成交比例也可以看出,成交多为刚需盘。从网签区域分布来看,外围新四区两市网签297套,成交比例接

近89%。而重点成交盘均为增城、花都等刚需盘,在楼市“限价令”背景下,高价盘更是出现无一网签的现象。

“政府的‘双限’政策使开发商不得不减少推盘量。”张大伟指出,不少开发商想卖房,但拿不到预售证,而一些想涨价的开发商拿预售证和推货的积极性也大大受打击,干脆选择观望。

“之后的房地产市场趋势仍难以判断。”张大伟指出,虽然部分项目用精装修等办法提高了售价后逐渐进入市场,可以缓解市场供需矛盾。但从短期来看,入市项目量不会很大。另外,由于缺乏促使房价下降的动力,房价仍将坚挺。

(据《经济参考报》)

# 国房景气指数再度走低

## 土地财政难以为继

国家统计局6月9日公布的数据显示,全国房地产开发景气指数进一步下滑至97.26点,比上月回落0.09点。

与去年同期相比,房地产企业到位资金增长速度明显。1~5月份,房地产开发企业到位资金45115亿元,同比增长32.0%,增速比1~4月份回落1.5个百分点。去年1~5月份,房企到位资金增幅仅为5.7%。

此外,A股上市公司一季度财报的数据显示,一、二线房地产企业短期资金相对充裕,其中一线企业资金尤为充裕,同时房企海外融资依然积极,企业仍有扩张动力。受供应不足影响,近期土地成交量连续保持低位,由于房企拿地意愿依然强烈,流标率大幅降低。中原地产预计未来房企拿地意愿仍将积极,新房市场供应回归平衡后,未来房价可望总体保持平稳,涨幅将明显受到抑制。

虽然房地产企业拿地意愿积极,土地出让收入也在增加,不过,日益增长的土地收入并不一定可以填平地方债务。统计数据显示,1~5月份,房地产开发企业土地购置面积11756万平方米,同比下降13.1%,降幅比1~4月份扩大4.5个百分点;土地成交价款2718亿元,增长3.7%,增速比1~4月份回落6.9个百分点。

国家审计署最新公布的数据显示,2012年年底,4个省、17个省会城市承诺以土地出让收入为偿债来源的债务余额7746.97亿元,占这些地区债务余额的54.64%。而上述地区2012年土地出让收入,比2010年减少135.08亿元,降低2.83%,扣除成本性支出和按国家规定提取的各项收入后,可支配土地出让收入减少179.56亿元,降低8.82%。也就是说,这些地区2012年以土地出让收入为偿债来源的债务,需偿还本息2315.73亿元,为当年可支配土地出让收入的1.25倍。

(据《中国经济网》)

# 房地产将成为中国企业对外投资的新热点

“随着中国经济的快速发展和与全球经济日益密切的联系,‘走出去’已然成为中国企业进一步提升竞争力的必由之路。”毕马威中国海外投资主管合伙人冯文称,对外工程承包、能源和矿产业、家电业、汽车业和金融等行业一直是中国企业“走出去”的重点行业。而未来,在促进消费升级、绿色发展、加强自主创新等推动力作用下,农业和食品、新能源、房地产和高端制造业等领域将逐步成为新的热点行业。

毕马威在对中国对外投资进行深入调查后发现,亚洲一直是中国企业对外投资最热的区域,对外直接投资流量比重一直在50%以上;而中国企业对欧洲和北美地区的投资近期增速迅猛。

在行业分布上,近期制造业比重增长明显,但是资源类项目仍然为投资重点。从项目规模来看,虽然中国企业海外并购总额从2005年至2012年急剧攀升,复合增长率达31%,但是并购项目单笔平均交易规模呈下降趋势。

冯文认为,出现上述变化主要是因为参与主体中中小企业和民营企业逐渐增多,以及被并购资产涉及行业范围更广造成的。

“中国企业认识到,对外投资的目标不仅仅是地域扩张或者资源获取,而是要提升企业核心竞争力,实现综合实力的提升,这标志着中国企业对外投资已进入一个转折期。”中国对外承包工程商会会长吕春和表示,中国企业对外投资需要对五方面的问题给予重视,即明确海外投资战略、控制风险、解决整合难题、融入当地社会和促进民营企业“走出去”。

(据《中国经济网》)

# “纸糊”的房子糊弄谁?

近日,河南郑州市沈庄村的300多户村民安置房被爆出现严重质量问题:房屋漏水、渗水严重、室内门是“纸”做的、个别室内房顶出现大的裂缝、部分没有空调架等。对于安置房“纸门”等问题,开发商解释说,室内门目前没有国家标准,供货商提供的有质量监督部门的合格证,而且这种蜂窝门是普遍采用的门,“是环保节能型材料,具有保暖、隔音等作用”。至于房屋漏水问题则是村民们进行了破坏性的闭水试验导致的。(新华网6月7日)

不懂内情的乍一看,新型环保门,值得大力推广。但为何这种环保门仅仅出现在同一家公司开发的村民安置房?既然是普遍采用,为何不在自己开发的商品房楼盘中推广?同一公司,面对商品和安置两种不同类型的房使用不同的标准,这不由会让人对房子质量产生质疑。抛开纸糊的“蜂窝”门,房顶出现大的裂缝、部分没有空调架这些安全隐患难道也要拿没有国家标准

来说事?别再遮掩,别再糊弄了,在信息化如此发达的当下,有无数蓄势待发的矛时刻都在准备戳向你护身的盾。

即使没有国家标准,但不能没有良心。任何安置房的建设必须将群众的利益摆在首位。我们提倡环保,但不能将环保作为从事违背良心活动的借口。这样的门能否经得起防盗值得商榷,个别房顶出现大的裂缝谁还敢入住?新房中存在这么多安全隐患一旦出现问题只有村民买单。当初村民支持了开发商的拆迁工作,开发商也应该拿出一份诚意和责任心对待这些厚实的村民。《三字经》中云:“人之初,性本善。”人与人之间要真诚相待,不能为了经济利益作出违背良心的行为。“国标”只是对商业行为的一种约束准则,这种约束更多是针对违背市场经济规律办事的不良商家。真正有社会责任感,有人文关怀的商家完全没有必要时刻惦记着“国标”,因为一旦任何

商业行为都把群众的生命和利益放在首位,他就不会时刻拿“国标”四处灭火。

当然,我们姑且可以对开发商的解释持观望态度。有关部门应在有社会舆论参与的情况下组建联合调查组,深入“纸房”内认真勘察,尽快调查出事情真相,区分开事情责任。不管是村民还是开放商,一旦发现存在违法、违规行为,要立即坚决查处,严肃处理。我们尊重村民和开发商的合法利益,但决不允许安置房中存在任何猫儿腻。

不管最后责任在谁,这种“纸糊”的房子绝对不能入住,最近频发的安全事故应引起大家的高度重视。在交付村民安置房前,验收单位莫要充当“瞎子”,要睁开充满党性的“火眼金睛”确保群众能住得好,住的安全,住得幸福。

(赵耀世)

楼市时评