

INC. 财经

“市场给人的感觉是一瞬间就爆发了,完全出乎人们的意料。不管开出什么价格都会有人买房,这样的市场是不理性、不健康的”

楼市急速升温,泡沫隐现?

INC. 投资热点

■本报记者 蒋燕 实习生 李芳

“近两个月销售得都挺好的,这个月没结束我已经签了两套房。”中原地产北京酒仙桥分店的工作人员陈松指着墙上挂着的为数不多的牌子对记者说,“最近业主也在不断涨价,有的业主一直在等最高点,我们手上有房子,也没法挂出来卖。即便这样,二手房的销路依然很好,每天不断有人咨询价格。”

根据北京房地产交易管理网的数据,7月上半月二手住宅成交量为11439套,同比增加5.9%,二手房成交均价达每平方米11820元,与年初每平方米8900元的成交均价相比,涨幅超过30%,刷新了2007年创造的最高纪录。

“从去年起的观望到现在想买都买不上房子,反差太大了。”位于北京东四环的金泉时代项目营销总监韩乐对本报记者感叹,“市场给人的感觉是一瞬间就爆发了,完全出乎人们的意料。”

疯狂的上半年

据业内人士介绍,今年2、3月份,北京市二手房领跑,一手房跟进,市场交易量逐步回升。4月份全市商品房网签量突破20000套,超过行情火爆的2007年同期,创历史新高。自5、6月份以来,房地产交易量更是大幅攀升,房价应声而涨。

在全国范围内,今年1-6月,商品房销售面积34109万平方米,同比增长31.7%;商品房销售额15800亿元,同比增长53.0%。快速上涨的不仅仅是成交量,还有房价。据了解,今年4、5月间,北京涨价的项目多达36个,其中涨幅最大的超过5000元/平方米。到6月份,涨价已经成为北京楼市的普遍现象。而就在7月上半月,二手房成交量同比上涨5.9%,成交均价上涨4.1%,均创历史新高。有报道称,五环内均价万元以下房源基本绝迹。

房地产市场本轮行情的复苏,还表现在土地市场上。4月份,全国60个重点城市住宅用地成交183宗,环比增加89%,同比增加83%。到了5月份,这一数字增加到553宗。

在北京,3月份住宅用地成交8宗,4月份为7宗,到5月份增加到23宗。

“随着广渠门、亚运村、大兴以及通州等地地王的出现,业内一片哗然。市场现在看来已经不是呈现‘L’型或是‘U’型发展,而是‘V’型发展。全面开花,直线上升。”入行7年多,对这样的房地产现象,韩乐还是觉得有些难以置信,“照这样的情况,北京房价不卖到3万元是不挣钱的。”

多方助推升温

国家一系列的行业政策,再加上适度宽松的货币政策,被业内认为是房地产迅速复苏的重要推动力。

2008年11月,国务院出台了一系列的刺激房地产政策,如减免交易环节税收、适当松绑二套房贷政策、降低按揭贷款利率等。今年5月,又将保障性住房及普通商品住房项目投资最低资本金比例从35%调低至20%,商品房最低资本金比例则下调至30%。

北京万年基业建设投资有限公司总经理黄莹庆在接受本报记者采访时说:“除国家出台的救市措施有效外,机构投资者引出的强烈

的通胀预期也是助推房价走高的一个因素。”

对此,韩乐表示,在当前实体经济并无明显回升的形势下,为避免手中的货币贬值,投资者会将手中的现金转化成实物。从近一年的情况看来,股市和房地产市场回暖较快。而房子历来被人们认为是保值的不动产之一,被老百姓认为是最保险的投资。

泡沫之争又现

当前形势下,不少人担心房地产泡沫会再度泛起。对此,北京艺苑房地产开发公司副总经理王树森表示,“随着市场基本面的好转,政府积极的财政政策效应的进一步显现,人们消费信心的逐步恢复,今年下半年房地产市场回暖的态势还将进一步持续甚至扩大。”他认为,“房地产泡沫不会出现,我对未来的房地产市场充满信心。”

王树森以北京大兴区为例向本报记者分析:大兴区规划有一村一庄,即黄村,亦庄两座新城;周边有国家新媒体产业基地、京南物流基地、生物医药产业基地;明年要开通地铁四号线延长线,近期还要修建几条路。“新城规划的实施,为区域的发展提供了广阔的空间;几个产业基地的建设,为区域的发展提供了坚实的产业后盾和强大的后劲;交通的改善,使大兴在时间和空间上与北京中心城区连为一体,这一切都为大兴新城7300元每平方米的楼面价提供了升值价值的空间。”

不过,韩乐表示,“如今房地产市场已超过2007年最高点,泡沫出现是不可避免的。”在他看来,“现在的市场完全无任何规律可循,某楼盘从13500元涨价到20000元,照样有人每天去看楼买房。不管开出什么价格都会有人买房,这样的市场是不理性、不健康的。”

他指出,7月17日,银监会下发给各商业银行《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》,虽然并未对利率提出明确限制,但他认为,“这是国家加紧对货币监管的一个信号,可以看做是整顿房地产市场的第一步。”

除此之外,“加大供应量、制止开发商捂盘惜售,保证供应量也是房地产市场走上理性、健康以及可持续发展道路的必要条件。”他说。

“销售市场活跃,销售量继续维持高位”

合肥:销量见涨,商家谋求价格微调

■本报记者 陈华 实习生 张丽

“听说房价涨了,我想过来看看情况。”7月16日,位于合肥市东至路上的某售楼处,李小姐告诉记者,一直想买一套环境比较幽雅的房子,但迟迟没有决定买,这次听说房价可能继续上涨,所以赶紧过来看看。

在该售楼处,记者并没有看到很多购房者。售楼小姐告诉记者,现在天气热,又处于工作日,所以看房的人不多。至于价格,“从5月份到7月份基本上都是维持高层均价5600元/平方米,多层6300元/平方米,增幅很小。”

记者在另一售楼处了解到,该楼盘虽然并没有外界传言的达到“量价齐飞”的程度,但是其价格涨幅确实比别处要明显。“7月和5月,6月相比变化不大,跟前几个月相比的话,每平方米售价增幅为100元,基本上都是微调。”一位售楼小姐说。

7月14日,合肥市房产局对外公布了6月份该市房地产市场基本情况:合肥市6月份商品房销售备案面积为116.97万平方米,其中商品住宅100.08万平方米(10219套),同比分别增长14.68%和16.51%。官方称,这样的数字显示出合肥市商品房“销售市场活跃,销售量继续维持高位”。

而在3月份,合肥市商品房销售备案面积为88.18万平方米,其中商品住宅76.83万平方米(8052套),同比分别下降2.98%和0.21%。据合肥市房产局的一位工作人员告诉记者,从4月份开始,合肥市商品房销售量一直处于高位增长态势。4月份,合肥市商品房销售备案面积和商品住宅面积同比分别增长29.88%和27.4%,5月份,这样的增长势头稍稍放缓,但增幅仍然分别达到11.93%和11.18%。

在销量持续增长的同时,房价也见涨。据合肥市房产局公布的数字,6月份,合肥市区

商品房平均销售价格为4401.85元/平方米,其中商品住宅为4237.06元/平方米,同比分别增长8.26%和10.27%。

对此,业内人士分析认为,当前房地产市场有全面走向复苏的迹象,而这一切与当地政府灵活运用各种政策杠杆,减轻居民购房负担,释放市场刚性需求,降低开发企业资金压力有关。

对于当前房地产市场相对活跃的现状,不少人认为这与市场的刚性需求旺盛有关。据合肥市房产局公布的数据,根据购房人的出生年代分析,上世纪60年代及以前的占19.7%,上世纪70年代的占35%,上世纪80年代及以后的占45.3%,这部分人的自住型购买需求十分旺盛。

不过,也有业内人士对此持谨慎乐观态度,他们认为,由于合肥市区有半数购房人为外地居民,所以这样的刚性需求难以稳定,楼市的走势也有待观察。

广州市国土房管局新闻发言人表示,目前的广州楼市的确有一定风险,投资者要谨慎入市,但广州土地供应充足,市民不必担心“房荒”

广州:楼价攀升,市民大呼“吃不消”

■本报记者 叶小钟 实习生 林浩丹

7月的广州骄阳似火,楼市也异常火爆。一手住宅销量迅速,成交均价达到9676元/平方米,市民们大呼“吃不消”。业内人士指出,目前楼价已处于“高位”,如果开发商再盲目要价,楼市风险将会加大。

来自广州市国土房管局的数据显示,6月份,广州一手住宅销售均价为9676元/平方米,同比上升1.1%,环比上升15.4%,是今年楼市回暖以来的首次“破9”。除了广州全市一手楼均价逼近万元大关以外,6月份广州中心六区均价已高达12354元/平方米。

而7月16日,广州土地拍卖的结果也出人意料。位于广州城郊的大学城两块地成交楼面地价分别为7296元/平方米、9149元/平方米。业内人士表示,按照大学城周边配套不全的实际情况估计,该楼盘房价至少要达到15000元/平方米以上,开发商才有得赚。

种种迹象表明:广州楼市之火在2009年已重拾升势,并蔓延至几乎是“处女地”的城郊。

记者据此电话采访了一位不愿透露姓名的分析师庞先生。他认为,楼价的节节攀升主要与当前宏观经济面企稳回暖趋势、国家实行房地产鼓励政策、市场供求关系失衡等三方面因素有关,而全市均价高则与中心六区中高价位交易面积过大有关。

事实上,目前广州楼市供求有些失衡,特别是在中心区域,经过前几个月的快速消化,货量急剧减少,而需求仍然十分旺盛。据统计,今年上半年,一手住宅供应量为360万平方米,而成交量达428万平方米,不仅消化了上半年的整体货量,还消化了去年100多万

平方米的余货,如果再加上去年之前不多的未售货量,目前广州一手住宅有效供应量仅为150万平方米左右。如果按照广州一手住宅每月60万平方米的成交量计算,下半年约需360万平方米的供应量才能满足市场需求,而目前的有效供应量离此数据还差200多万平方米。

此外,随着二手房交易的年限限制,税收约束等政策的逐一解除,近期广州二手楼成交出现“井喷”,二手成交的活跃,也将给房地产市场带来整体流动活跃,使一手市场的入市资金得到更大保障。

记者还电话采访了多个楼盘销售部负责人,他们均表示,按照目前的市场环境,楼价还会继续上涨,但不会大幅飙升,因为7月以来的销量情况与6月相比已出现小幅下滑,广州楼市量价齐升的局面恐难维持。

而市民们也对此纷纷叫苦不堪,大呼楼价上涨程度已超过可承受价位,追涨心理不强。一位陈先生无奈地说,“去年年底,我跟女朋友已看上了一套房,准备今年10月份结婚可以住进去。但当时总希望楼价能再降低点,后来看到楼价上升,又老盼着只要再降一次,我们就买了。结果看到的却是楼价一路的飙升,现在我们根本就买不了房了。”

专家指出,房地产市场的这一次调整,时间过短,楼价并未调整到位。开发商不宜盲目乐观地调高楼价,否则将可能拉升广州的整体楼价,并进一步抑制住房需求,从而面临成交量再次大幅度下滑的风险。

广州市国土房管局新闻发言人黄文波日前也表示,目前的广州楼市的确有一定风险,投资者要谨慎入市,但他同时指出,广州土地供应充足,市民不必担心“房荒”,政府将继续大力清理房地产闲置用地和打击捂盘行为。



房地产业兴

INC. 简讯

纳斯达克 OMX 开始中国指数期权交易

本报讯(记者蒋燕)7月8日,纳斯达克OMX集团宣布推出纳斯达克中国指数期权交易,旨在跟踪股票在美上市并交易活跃的中国大公司的业绩。纳斯达克OMX全球指数集团执行副总裁John Jacobs表示:“投资者现在能够交易跟踪中国最创新公司业绩的指数期权,以便他们更灵活地根据个人需求来制定交易策略。”

售后服务考验车企专业水平

本报讯在长安和江铃两大集团的全面支持下,陆风今年的战略新品“全领域城市SUV”陆风X8,将于近日上市。陆风汽车有关负责人认为,销量扩大只是第一步,考验企业水平的地方是专业服务。陆风在渠道建设中创新启动了“服务到家”的陆风关爱行动,让用户在家即可享受到4S店级的专业服务。(于雪)

“大鲨鱼”等NBA三巨星亮相央视网

本报讯7月12日,由央视网牵于李宁公司举办的“李宁·第一体育圆梦行动”第二季在央视网演播大厅举行,NBA三巨星奥尼尔和巴朗戴维斯、何塞·卡尔德隆亮相央视网。据称,热爱体育的网友加入该俱乐部,将会有更多机会与心中的偶像面对面。(开阳)

未来一两个月将成为网游盗号的高发期

本报讯360安全中心7月17日公告称,近期360保险箱针对网游盗号木马的日均拦截量高达上百万次。数据显示,盗号木马正在借微软连续曝出的oday漏洞加速传播,未来一两个月将成为网游盗号的高发期。安全专家提醒,由于木马变种多、更新快,开启游戏时应使用360保险箱等账号保护工具,从技术上彻底保护游戏的安全。(木子)

手机早已告别“大身材”并且拥有了更多功能,笔记本市场也许将走同样的道路

上网本渐受年轻人追捧

INC. 观察

■实习生 李芳文/撰

“昨天看货,今天取货,我买衣服都没有买笔记本这么利索。”7月6日,陈小姐在宏图三胞为自己刚考上大学的侄女购买了一台3G上网本作为对侄女的奖励。她说:“刚开始我都不知道什么是3G上网本,直到昨天和侄女来看过才知道。价格便宜,样式小巧又方便上网,我觉得挺适合女孩子的。”一旁刚考上大学的小晖说:“我们班里好多女生都买了这种本子,有的男生也买了。”

上网本一般在10英寸左右,重不超过1.5公斤,价格低廉,其一大优势就是可以随时随地无线上网,而配置上则稍逊于普通笔记本电脑。后者还拥有安装高级复杂的软件、播放DVD、编辑大型文件、进行视频会议等

更强劲的多媒体性能。

据宏图三胞的销售人员周先生说,自5月份以来,10英寸的上网本就开始受到顾客的关注。“很多来看电脑的人都会被它的小巧样式吸引,再加上上网方便,有不少人最初没打算买,到最后还是选择买上网本了。”周先生预计,随着暑假的到来,上网本的销量相对于普通笔记本来说将会大大增加。

周先生分析说:“上网本之所以受到消费者的欢迎,主要还是受价格的影响。”据了解,上市不久的上网本价格在2800元到3900元之间,随着各大电信运营商在3G领域竞争日益加剧,购置一台上网本所享受的优惠将大大增加。

他举例说,“一台宏基的上网本3699元,送价值500元的内置3G模块,1500元的上网费,再加上600元的话费,相当于1100元买一台电脑。和普通笔记本电脑动

辄四五千元的价格相比,上网本在价格上具有绝对的优势。在金融危机影响下,人们对各方面的开支减少,这也从另一个方面无意识地推动了上网本的热销。”他说,“其次就是上网本自身轻巧、时尚的特点,更能吸引年轻人。”

据美国市场研究公司Display Search发布的最新统计报告显示,今年第一季度,全球上网本出货量近600万台。赛迪顾问发布的报告显示,预计2009年中国笔记本销售额为806亿元。

然而,一个新事物的出现,必然是不成熟的。对上网本来说,功能的齐全、无线上网资费的昂贵都是需要解决的问题。

通信行业分析师康志毅指出,上网本与传统笔记本的竞争焦点在于轻便与性能的博弈上,如果上网本的性能不能迅速提高,它将很难在短期内替代传统笔记本。

变,如果机场不向航空公司自我推销,航空公司和机场都会错失市场机遇。”

据悉,该论坛将于9月13日至9月15日由北京首都机场承办,届时,将有来自世界各地的3000多名机场、航空公司、行业供应商以及贸易机构代表汇聚北京,在经济衰退和行业下滑的形势下,讨论如何促成各方交流与合作。

事实上,尽管世界航空业都处于阴霾之中,首都机场今年第一季度旅客吞吐量却达到1515万人次,同比增长26.7%,货邮吞吐量达30.45万吨,整体竞争实力有了显著提高。

“航线网络已成为机场最重要的资产”

本报讯(记者于宛尼)“当前,航空公司不得不应对经济衰退带来的病痛。我们面临的不仅是收入的缩减,还有油价再次上涨,以及竞争的白热化,寻找新兴市场是当务之急。”7月10日,世界航线发展论坛销售及航空公司总监于蒂·布兰德在第十五届世界航线发展论坛(ROUTES)启动仪式上表示,“在金融危机运力过剩之苦的市场中,他们还要为全

危机前已订购的飞机找到用武之地。”

论坛主办方英国航线发展集团首席执行官大卫·斯图德表示:“在全球市场不断开放、新机型技术逐渐普及、消费者需求不断增长”的背景下,航空界对航线发展带来的机场、城市及地区发展作用的认识逐步加深,航线网络已成为机场最重要的资产。同时,机场管理性质正经历着从公共设施到商业经营的转



家电专家陆刃波认为,运营商亟须通过终端产品将新兴的3G网络业务迅速推广,上网本正是应运而生的“个性化电子产品”。

他指出,上网本性能的简化与IT产业日新月异的发展趋势是不和谐的,市场上最活跃的上网本品牌多是笔记本行业的边缘化品牌,希望通过零散的客户需求获得生存机会,上网本的轻便、低价只能在短期内在运营商的推广下生存。而将上网本的轻巧与笔记本的功能齐全通过技术有效的融合,才是笔记本市场的发展方向。

很多人对上世纪八十年代流行一时的“大哥大”印象深刻,而如今各式各样的超薄手机早已告别“大身材”并且拥有了更多功能。笔记本市场也许将走同样的道路。

东航北京分公司正式运营

本报讯(记者杨兆敏)东航北京分公司从7月起正式接管以先进的空客330为主的机队,这标志着东航北京分公司正式运营及东航北京市场战略全面启动。

据悉,东航北京分公司机队的规模年底前将达到9架,在北京地区总运力将接近30架。预计三年内,东航在北京运力投放将超过50架,规模超过150亿元,进一步巩固北京作为东航在上海以外最大客运基地的枢纽地位。2008年,东航在北京承运旅客超过710万人次,占首都国际机场近13%的市场份额。

7月以来19家公司拟募资近340亿元

根据中国证券报数据中心统计,截至7月16日,本月共有19家上市公司发布再融资预案,根据发行数量上限和发行价下限测算,拟融资规模约为339.37亿元,超6月份全月的预计再融资规模132.11亿元,增幅为63.74%。

6月大小非减持创新高

中国证券登记结算公司最新统计数据表示,6月大小非减持12.40亿股,创历史新高。其中,小非减持5.88亿股,大非减持6.52亿股。截至6月,大小非累计减持346.93亿股,累计减持占比15.39%。

中国5月再度增持美国国债380亿美元

7月16日,美国财政部国际资本流动报告(TIC)显示,今年5月中国增持美国国债380亿美元,持有总量达到8015亿美元,仍居各国之首。据了解,这是今年以来最大幅度的增持。

中国银行业金融机构总资产73.7万亿元

中国银监会17日称,经初步统计,截至今年6月末,中国银行业金融机构境内本外币资产总额为73.7万亿元人民币,比上年同期增长27.7%。其中,增长最多的为城市商业银行,资产总额5万亿元,增长37.9%。

银监会规范信用卡市场

7月16日,银监会印发的《关于进一步规范信用卡业务的通知》明确规定,未经持卡人授权,银行在信用卡激活前,不得扣收任何费用。专家称,这是银监会首次对这一问题予以明确。

创业板发审委将在8月底组建完毕

深交所创业板公司管理部副总监何才元介绍,创业板将单独设立发行审核委员会,预计8月底组建完毕。相比主板发审委,创业板发审委人数将增加到35人,并加大行业专家委员的比例,增加熟悉行业技术和管理的专家。

保险公司获准投资未上市公司股权

国家发改委财金司副司长曹文烁表示,保险公司的直接投资,将不仅是投资股权投资基金,对整个未上市企业股权投资在进一步规范后,估计会推出试点。他指出,中国保监会正在制定有关政策,允许保险公司投资未上市公司股权。

民营企业投资将逐步放开限制

中国人民银行行长周小川17日在京透露,政府在分析抗击金融危机的“一揽子计划”后,发现民营企业是拉动经济的一股重要力量,近期政府将出台相关的措施,放开民营企业投资的部分限制,以拉动民间投资。

◆声音

下半年适度宽松的货币政策和积极财政政策不会有转变,只是在调整力度上可能会改,比如扩大赤字也是积极财政政策中的一个措施。

7月15日,在全国人大财经委2009年上半年经济形势分析会上,全国人大财经委副主任委员贺铿认为,9500亿赤字如果是中央的问题不大,但地方的风险还是很大的,财政部应该对地方政府债务有个监管和控制。

经济复苏已经步入第二阶段,即自主性投资阶段。在这个阶段,经济增长开始加速,因此市场整体是看多的。

国家统计局公布一系列经济数据后,信诚基金首席投资官兼股票投资总监黄小坚作出如上判断。他指出,一旦经济步入第三阶段,意味着实体经济过热,到时可能出现紧缩政策。

(本栏均为江南耕)

福临门:新一代植物甾醇玉米油上市

本报讯7月20日,中粮食品营销有限公司推出福临门新一代植物甾醇玉米油,并启动了“全民胆固醇健康工程”。该产品的技术支持机构——国家粮食局油脂工程技术研究中心和玉米深加工国家工程研究中心的相关专家表示,该玉米油能够有效阻止人体对胆固醇的吸收,从而降低冠心病等心血管疾病的发病几率。

中粮食品营销有限公司总经理陈刚表示,天然、健康、营养的福临门新一代植物甾醇玉米油是中粮全产业链模式在食用油领域的初步体现。目前,中粮已经形成小麦、玉米、油脂油料、稻米、大麦、糖和番茄、饲料、肉食等八条产业链。(文青)

益海嘉里集团:荣获“中华慈善突出贡献奖”

本报讯(记者高莎)7月16日,由中华慈善总会主办的“中华慈善突出贡献奖”在北京举行。身为华侨企业,益海嘉里集团凭借多年来对祖国公益和慈善事业的默默奉献,继去年荣获“中华慈善奖——最具爱心企业”称号之后,今年再度获得“中华慈善突出贡献奖”。

作为行业领先者,益海嘉里一直以来以履行企业社会责任作为集团发展的一项重要使命。截至目前,益海嘉里用于捐款救灾和各项公益事业的金额超过1亿元。累计资助了70000多农村贫困进城务工人员子女,1500名西部农村贫困家庭孩子,2500多名在校大学生,1400多名贫困白内障患者以及在百名孤寡老人。2008年在四川遭遇百年不遇的大地震之后,益海嘉里捐赠2400余万元用于灾区抗震救灾,重建家园。