

现代快报

2009年10月14日 星期三  
责编:张海荣 组版:杜敏

## 财经

发现价值 / 收获财富

24小时读者热线  
96060  
新闻爆料 投诉求助 报纸订阅 广告咨询 便民服务

“今年6月份之后楼市出现的全国性‘价涨量跌’可能是个危险信号”

## 国土部报告建议年底调控楼市

## A股指数

	上证指数	深证成指
开盘	2889.79	11710.14
最高	2937.82	11874.9
最低	2886.96	11679.2
收盘	2936.19	11874.9
涨幅	1.44%	1.12%
成交额	904.5亿	509亿

## 香港台湾股票市场

指数名称	收盘	涨跌
恒生指数	21467.36	168.01
恒生中国企业指数	12507.87	131.94
恒生香港中资企业指数	4051.53	49.07
台湾加权股价指数	7596.6	-3.28

## 欧洲主要股票市场

指数名称	最新	涨跌
英国富时100指数	5202.08	-8.09
德国DAX 30指数	5753.19	-30.04
法国CAC 40指数	3824.90	-20.90

(截至北京时间10月13日21:00)



## 13日10:00外汇牌价

货币种类	现汇买入价	现钞买入价	现汇现钞卖出价
美元	681.13	675.67	683.85
港币	87.88	87.18	88.24
欧元	1004.01	982.84	1012.07
日元	7.5613	7.4019	7.622
英镑	1072.73	1050.11	1081.35
瑞士法郎	661.56	647.74	667.14
新加坡元	486.22	476.16	490.51
瑞典克朗	97.38	95.37	98.26
加拿大元	657.14	643.55	662.95
澳大利亚元	616.26	602.71	620.96

私家车主拨打4008-000-000:

比比看,车险省够了吗?

中国平安 PING AN 电话车险 4008-000-000

住房和城乡建设部、国土资源部等房地产调控部门纷纷通过不同形式,就当前房地产市场形势,发出自己的声音。

10月9日,国土部智囊机构中国土地勘测规划院发布了一篇题为“房地产行业价涨量跌现象探析”,指出“价涨量跌”问题可能是个危险信号,没有实体经济复苏和适当的调控政策应对,房地产行业会走向一个更危险的极端;而住建部日前也发表了一篇该部部长姜伟新的署名文章,姜伟新指出须建立分层次供应的住房体系,鼓励自住型和改善型住房需求,抑制不合理住房需求。据《21世纪经济报道》

## 危险信号

较之2008年出现的“价涨量跌”现象,上述国土部土地勘测院发布的“房地产行业价涨量跌现象探析”中指出,2009年6月份之后出现的全国性“价涨量跌”现象,是一个危险的信号。

上述“报告”中指出,6月份以后国内房价以每月环比1%的递增速度增长,但交易面积却逐月大幅度下降——6月份全国房屋销售面积接近1亿平方米,而7月份就下降到8000万平方米以下。

“报告”中认为,今年4月份以后的房地产市场复苏是国内扩大内需等政策刺激下造成的。尤其是企业贷款增加,而又不投入生产性领域,转而将资金投入房地产市场寻求高利益回报。社会投资者在国企资金等流动性资金的带领下,也都纷纷介入房地产市场,形成了今年6月份为高峰的一轮房地产市场上升。

但是,这种上升的持续性比较差,仅仅是在3个月之后,也就是7月份开始就呈现了全面下跌的态势。

中国房地产和住宅研究会副会长顾云昌9日在易居克尔瑞“2009三季度企业销售情况报告”会上指出,9月份和10月份的行情仍旧会持续7-8月份的走势,但是房价明显已经成为交易量的杀伤器。

易居克尔瑞发布的研究报告称,根据房地产公司销售20强研究的报告结果,房价已经成为各主要房地产上市公司销

量下降的主要原因。对比7月份克尔瑞发布的上半年房地产企业销售20强报告可以看出,今年第三季度房屋销售数据出现了微妙的变化。销售冠军万科从第一的位置上掉了下来,一向以大盘、低价著称的恒大地产则快速上升。

万科的排位变化尤其值得人们关注。其第三季度销售金额为120.8亿元,销售面积122.57万平方米,分别位于第二和第四。而在上半年的报告中,万科各项指标都处于第一。

今年上半年,万科销售房屋平均单价约是8819元/平方米,而第三季度的平均房价就达9855元/平方米,房价上涨10.5%;今年上半年单价销售最低的世纪金源集团,销售单价是3346元/平方米,而今年第三季度的销售房价就达3712元/平方米。虽然绝对单价仍很低,但较之上半年的销售单价则涨了10.8%。

而第三季度以12330亿元的销售业绩快速蹿升到第一位的恒大地产,对比其上半年和第三季度的销售单价变化,却有另外一个意思:记者综合计算后发现,恒大地产今年上半年销售单价是5318元/平方米,第三季度销售单价是5353元/平方米,仅涨价0.6%。

“报告”也指出,土地购置面积和开工面积大幅度下降,导致了房屋供应量减少,如果没有相应的调控政策出台,则房价在严重偏向卖方市场的情况下很难下降,将维持这个“价涨量跌”的趋势。

## 调控契机

还有2个月就到年底,去

年年底出台的为期一年的稳定房地产市场的政策是否会调整,就成了市场关注的热点。

上述国土部的“报告”中指出,在实体经济恢复不到位的情况下,房地产扶持政策会将该行业变成一个投机和投资的行业。7月份以后市场表现出来的价涨量跌的行情,就说明了市场的犹豫和观望。

“报告”指出,应该出台相应的政策对当前泡沫化的房地产市场进行调控。除了继续扶持中小企业发展,增加就业等发展实体经济的政策外,还应该针对房地产市场过度投机的问题,出台系列强化政策。

例如,实行土地供应结构多元化,继续加强对保障性安居工程和中小户型房屋的供地,控制高档房屋供地,从源头上抑制企业投机行为。

中国土地勘测规划院地价所所长赵松此前向记者表示,建议国务院落实之前出台的开发商竣工时间和建设标准的合同的规定,将开发商建设、竣工时间等写入土地出让合同,政府依据合同监管开发商开发进度,可以有效防止囤地。

一位接近国土部的专家则指出,年底可以考虑适当从紧的政策对房地产市场进行调控。并不是说要稳定房地产投资就对房地产高投机行为放任不管,积累泡沫而发生较大的系统风险。可以采取具体政策对房地产市场比较明显的问题进行局部调整,不建议对2008年底出台的稳定房地产市场的政策进行大幅度调整,但是有些扶植性政策可以废除。

## 楼市怪象

## 上海住宅售价高于写字楼

昨日,记者从上海官方的网上房地产获悉,普陀长征板块、浦东金桥板块等区位优势的区域,近期写字楼、住宅售价倒挂明显。

网上房地产数据显示,在上海普陀长征板块,区域内在售的写字楼金沙商务广场目前的网上参考价为16000元/平方米,而区域内的金沙雅苑目前网上参考价为19800元/平方米,祥和名邸网上参考价为23000元/平方米。

在上海浦东金桥板块,也

存在写字楼价格倒挂的现象。目前区域内在售写字楼联创国际的售价在13000-17000元/平方米左右,而区域内的金桥瑞仕花园网上参考价为28000元/平方米。而在10月初,联创国际还在上海假日楼市房展会上打出了“86折清盘悦宾”的特价优惠。

而写字楼的价格“洼地”,让越来越多的投资者调转投资方向,开始重启办公物业投资潮。

《每日经济新闻》供稿

## 政策信号

## 上海南京楼市政策率先转向?

12日,易居中国提供记者的监控数据显示,10月第一个交易周共成交29.49万平方米商品住宅,这是2005年以来(除2008年金融危机之外),同期最低水平。易居中国分析师薛建雄指出,上海楼市半年多的高潮之后,将进入长达半年的休整期,楼市从供不应求转向供大于求,四季度将出现“有价无市”局面。

市场正在犹豫之时,地方

楼市调控政策已开始上马,10日上海银监局在下发的《关于进一步维护上海银行业良好竞争秩序的通知》中再度强调,各行“特别要严格执行二套房贷的相关监管要求”。

当日,南京全面收紧住房公积金政策,所购住房建筑面积在144平方米以上,住房贷款额度缩减为原来的50%,这也是今年以来首个调整的地方房地产政策。

据《21世纪经济报道》

## 最新调查

## 上海人购房意愿大幅下降

上海财经大学应用统计研究中心最新调查结果显示,消费者没能保持住上半年迸发的购房热情,第三季度上海市消费者购房意愿指数为50点,环比降低了166点,购房时机预期指数也由二季度的75.4点跌至本季度的53.2点,大幅降低22.2点。

随着我国经济企稳回升,股市及资产价格开始转暖,上半年消费者信心不断增强,拉动了楼市的火爆和房产市场的新开工量。但随着房价涨速

越来越快,消费者开始“恐高”,转向观望状态。受访者中,只有一成认为当前购房时机“好”,环比减少了8.1个百分点;认为时机“不好”的则超过六成,环比提高8个百分点;有57.6%的人对未来半年的购房时机不看好。

受住房消费意愿下降的影响,本次调查中家用大件耐用品购买意愿指数环比降低了13.7点,消费者心态趋于谨慎。新华社记者 陈竹 姚玉洁

e动交行  
新一代手机银行新一代手机银行  
金融生活从此改变

交通银行的新一代手机银行——e动交行,以更安全、更便捷、更全面的功能和服务,为您开启无限金融生活的新时代! 随时随地的财富管理,触手可及的金融服务,让您的金融生活从此改变。

交通銀行  
BANK OF COMMUNICATIONS  
2007-2008年中国最佳银行

交流融通 诚信永恒

客服热线: 95559 www.bankcomm.com

手机银行网址: http://wap.95559.com.cn