

“五一”楼市活跃传出哪些信号?

观察

房企打折“真刀真枪”，购房者复现“排队购房”……“五一”小长假期间，各地楼市“躁动不已”。不过，记者采访发现，楼市各方的博弈日益加剧。仅凭短期的活跃，就断言市场回暖为时过早。

以价换量蔓延

4月29日，小长假第一天，北京南四环外新开盘的某项目认购现场堪称“火爆”。记者上午在现场看到，此次推出366套房源，但排号已近1000，挤满了整个大厅；网上团购报名者也有近千人。现场给出的“真金白银”的优惠让不少人心动：交2万元服务费抵6万元房款、开盘当天8.7折优惠，包括首付30%有5个点优惠等。

在上海，和以往假日楼市“遮遮掩掩”的优惠不同，今年“五一”房展会上，房企打折“动了真格”。嘉定新城的“盘古天地”，去年报价最高达到1.8万元/平方米，此次折后价在1.4万元/平方米至1.6万元/平方米；宝山顾村的“保利·叶语”，去年曾卖2.2万元/平方米，此次有“成交送8万元”的促销活动……

“经过一段时间的调控，我们看到了降价希望。现在买房也许不是最好的时机，但错过了还是会觉得可惜。”整个“五一”期间忙于看房的北京市民张女士的话，在购房者中颇有代表性。记者感到，这种“抢购”，是长久焦灼等待后需求的释放；是“涨怕了”的购房者“不得已而为之”的举动。

中原集团研究中心总监刘渊认为，在调控政策的引导之下，刚性需求和部分政

善需求正加快入市。此时，“低价入市”仍是提高销售率最为重要的因素。

断言“回暖”为时尚早

楼市的博弈是一场拉锯战，每次价格变动背后都是购房者和房企的相持、进退。调控“重压”之下，博弈的天平似乎在向购房者倾斜，但反弹力量绝不可忽视。

“买的人多了，开发商就会见好就收。”一些看房者认为，房源价格频频改变，就是开发商与购房者心态博弈的结果。统计数据显示，4月份武汉楼市发生价格波动的楼盘有40多个，其中涨价的楼盘超过了三分之一。

戴德梁行华东区综合住宅服务主管伍惠敏说，从历史数据分析，成交量迅速拉升往往是市场反弹的最直接信号，但是目前市场呈现明显“政策市”的特征。“因此仅凭短期成交量的拉升，就开始展望楼市的反弹，显然为时尚早。”

即使是收获了活跃行情，楼市成交依然处在低位。国家统计局数据显示，今年一季度，我国商品房销售同比下降13.6%，而商品房待售面积却增长35.5%。

从各地统计数据看，不少城市4月份的成交量又出现环比下滑。有关城市住建委公布的4月份相关数据显示，北京新房成交量环比下降3.6%；上海新房成交量环比下降26%；广州新房成交量环比下降18%。

价格方面，中国房地产指数系统百城价格指数报告显示，4月份全国100个城市住宅平均价格环比3月下跌0.34%。

“五一”小长假期间这一波活跃行情，并不意味着市场会迎来‘红五月’。目前的成交离正常水平还有差距，市场能否复苏还需观察。”上海永庆房屋有限公司总经理陈史刚说。

调控未到松绑时

从长期来讲，以后的楼市调控手段可能从限购、限价等行政手段转变为市场经济手段。但“政策市”的性质和回暖基础脆弱的现实，表明调控还没有到可以松绑的时候。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，如果下半年市场慢慢回暖，政策将趋于稳定；如果房价止跌反弹、市场反弹幅度过大，可能会招来新一轮打压，“因为今年控制房价仍然是很重要的目标”。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹4月29日表示，未来楼市调控政策的核心仍是控制房价上涨，让被投资性需求推高的房价回归合理水平。

值得关注的是，近期对刚性需求的鼓励措施正陆续落地。比如，从3月中旬开始，北京、上海、武汉、南京等一、二线城市的部分银行首套房贷款利率从基准利率下调到9折左右，部分银行甚至推出8.5折优惠；此外，一些二、三线城市纷纷上调住房公积金贷款上限。

“这样的导向应该坚持。此外，鼓励刚需入市的方式可以是灵活多样，但在执行环节要严格控制‘非刚需群体’钻空子。”同策咨询研究中心总监张宏伟说。

据新华社

微言快语



许朝军
点点网创始人

孙悟空就是一个典型的“专业青年”，我以前是孙悟空，什么都会，自从我创业之后，我发现我是唐僧。唐僧有三点好处，第一，他知道方向；第二，他有一个信仰，他是被历史选中的人；第三，他给员工念紧箍咒。唐僧是把握大势，掌握机遇的那个人。所以我说，我现在也需要变成唐僧。如果唐僧能做好，那你就不是一个合格的创始人。

接受媒体专访



奚君羊
上海财经大学
现代金融研究中心
副主任

【看涨买进，看跌卖出是股票投资失败的根由】人们，包括许多股评大师的看涨预期往往是在股市持续上升之后形成的，这时的股市其实正在酝酿下跌行情，所以买进后即使当时赚钱，但很快就会被套；而在行情持续下跌后容易形成看跌预期，其实股市正在酝酿反弹，卖出股票后往往踏空。

新浪微博

宏观

4月汇丰PMI升至49.3 经济增长缓中趋稳

与国家统计局发布的PMI数据走势一致，4月份汇丰中国制造业PMI终值回升至49.3。尽管该指数连续第六个月处在枯荣分水岭下方，但环比增幅扩大显示制造业经营活动回暖，中国经济增长缓中趋稳。

此前一天，国家统计局公布的数据也释放出经济缓中趋稳的积极信号：4月份PMI从3月份的53.1上升至53.3的逾一年新高。

汇丰中国首席经济学家屈宏斌表示，PMI回升显示前期政策宽松见效，中国经济放缓的势头趋稳。但他同时强调：目前的增长动能仍不足以支撑经济稳步复苏，特别是中小企业仍面临经营困境。

在屈宏斌看来，要稳固增长态势，政策面需要继续宽松，“具体措施包括通过公开市场操作补充流动性，以及两次共100个基点的准备金率下调。”

汇丰预计，一季度GDP同比增长8.1%很可能是本轮周期的低点，随着政策宽松持续见效，GDP增速将在下半年恢复到8.5%以上。

现代快报记者 梁敏

人民币对美元 中间价首破6.27创新高

人民币对美元汇率中间价2日首次升破6.27，并连续第三个交易日创出2005年汇改以来新高，出现今年以来少见的加快升值走势。分析人士指出，人民币目前不存在持续大幅升值的基础，预计未来几年内人民币升值幅度将有所放缓，双向波动趋势将进一步增强。

来自中国外汇交易中心的数据显示，2日人民币对美元汇率中间价报6.267，较上个交易日升值117个基点，首次升破6.27。而此前的两个交易日，人民币对美元汇率中间价分别为6.2829和6.2787，均创出汇改以来新高。

“主要因素还是目前的汇率制度决定的。”金融问题专家赵庆明表示，近期美元、欧元都有不同程度的走强，从而导致人民币汇率连创新高。

高盛高华中国宏观经济学家宋宇表示，预计今年人民币汇率可能更多呈双向波动走势。但鉴于外需已开始环比反弹，并且这种势头在下半年将得到延续，预计下半年人民币升值可能相对上半年有所加速。

据新华社

四大行4月前25日 新增信贷仅千亿

记者获悉，截至4月25日，工、农、中、建四大国有银行4月新增信贷仅1017亿元，信贷投放速度较3月明显放缓，银行存款也集体外流。多位银行人士透露，由于二季度初存款大量减少，存贷比约束限制了银行的放贷能力。

3月银行新增存款达到2万亿元的“天量”，但从4月初，大量“过夜”资金集体流出银行体系。数据显示，4月前两周，四大行人民币存款流失超过1万亿元。

分析人士表示，4月存款增长不足，信贷投放也很难维持在高位。按上述四大行的信贷数据推算，4月金融机构信贷规模环比锐减已成定局。市场人士预计，4月新增信贷在7000亿元左右，环比回落近30%。信贷增速回落折射出信贷需求不足，宽松政策可能提前到来。

“4月银行最大的问题是信贷控制。”某城商行人士表示，“信贷额度下降限制了放贷。3月额度一给就是8亿元，但4月的信贷盘子砍了一半，导致很多计划中的项目资金无法发放。”

据《中国证券报》

有点花边

圣泉集团 上演“土豆式离婚”

有人戏称2011年为“上市公司老总离婚年”，日照钢铁董事长杜双华、中国“巴菲特”赵丙贤，还有土豆网CEO王微等的离婚案均被暴露在公众面前。

记者获悉，又一起拟上市公司离婚纠纷正趋白热化。山东省知名企业济南圣泉集团股份有限公司(以下简称济南圣泉)正在紧锣密鼓筹备上市，然而，其十大股东之一的副总裁唐地源的离婚案在日前刚刚开庭，由于该离婚案涉及济南圣泉的股权纠纷，该公司IPO进程增加了不确定因素。

4月23日上午，章丘市人民法院开庭审理了“邱晓燕起诉唐地源离婚财产纠纷”案件。案件被告唐地源是圣泉集团的前十大股东之一，现任圣泉集团副总裁和董事会秘书等职务。原告邱晓燕则为唐地源前妻。

邱晓燕认为，唐地源在离婚时隐瞒了其持有圣泉集团股份的情况，她在受到欺骗的情况下签署了离婚财产分割协议，该协议严重损害了其权益，因而起诉要求撤销财产分割协议条款。邱晓燕与唐地源在2004年结婚，于2010年离婚。

公开资料显示，创建于1979年的济南圣泉目前员工超过3000人，总资产近45亿元，圣泉集团现任董事长、公司第一大股东是唐一林，为唐地源之父。

唐地源持有的济南圣泉股份超过400万股，但其前妻对此毫不知情。根据相关法律规定，离婚双方在签订离婚协议后一年内，可以向法院起诉要求重新分割。

来自章丘市委市政府的信息显示，圣泉集团将于5月份正式启动上市前的股东股权确认工作。在目前的案件中，邱晓燕起诉要求撤销财产分割协议，并没有直接要求分割股权。

但盈科律师事务所律师臧晓丽指出，离婚案虽仅是公司股东后院起火，但其牵出的股权纠纷对于拟上市公司将造成重大影响，“此类股权纠纷意味着公司的控制权纠纷，对于公司的上市进程将造成影响。”

据《每日经济新闻》

中石化收购 美国页岩油气项目

中国石油化工集团公司(下称“中石化集团”)的海外战略再获重大进展。

该公司近日宣布，通过其全资子公司国际石油勘探开发公司收购的美国Devon公司在美部分页岩油气资产权益项目已成功交割。

据介绍，中石化集团此次以约24.4亿美元的价格，收购Devon公司在美国5大页岩油气盆地资产权益的33.3%。按照交割日计算，中石化集团在上述盆地拥有的页岩油气资产折合净面积约1858平方公里(约45.9万英亩)。

此次交易以30%的现金和70%的递延款方式进行，递延款用于支付Devon公司所持有权益对应的开发成本，预计于2014年底前完成。

中石化集团董事长傅成玉在接受记者采访时表示，页岩气是中国未来能源发展的重要领域，中石化对非常规油气的发展非常看好。后者既是中国未来发展的主要油气资源，也是中石化未来的主要投资领域，也是上游产量增长的主要来源。

现代快报记者 陈其珏

跨国公司在华避税 税务系统人才当顾问

近日，全国最大单笔非居民企业间接股权转让所得税4.03亿元在山西省成功入库，这是由一家境外非居民企业BVI(离岸公司)间接转让山西省一家能源有限公司股权产生的非居民企业所得税税款。

反避税指国家采取积极的措施，对国际避税加以防范和制止。国家税务总局2004年的数据显示，跨国公司每年的避税活动给中国造成300亿元的税收损失。

而人才的缺乏限制了我国反避税工作的开展。有业内人士透露，税务系统反避税处的一位处长是《特别纳税调整实施办法》的起草者和重要推动者，是中国反避税领域顶尖的专家之一，但现在，他跳槽到一家国际会计师事务所，担任转让定价、税务风险方面的合伙人，为跨国企业做避税方面的咨询。

“税务系统培养了很多税务人才，但一转眼就跳槽进了四大(国际上著名的四大会计事务所)。”该人士称，让学生监督老师，肯定是有难度的。

据《中国青年报》

路易威登上调欧洲售价 以弥补中国业务流失

特意到欧洲购买奢侈品的游客可能会发现价格不再便宜，因为路易威登集团(LVMH)及其同行正提高商品价格以弥补中国业务流失以及其他国家利润降低的情况。CA Cheuvreux欧洲证券部门负责人卢卡·索尔卡表示：“你不能继续维持现有的差价，这种价差在过去20或者25年来一直是奢侈品行业的主要依靠。我们现在预期奢侈品公司将逐渐地缩小价格差，这很可能是通过提高亚洲以外的价格来实现。”

随着中国预期将占据今年全球奢侈品行业增长的三分之一，但是该市场疲弱的营收增长将成为业绩改善的风险，尽管随着人民币升值，中国地区销售的价值将提高。

LVMH的首席财务官让·雅克·吉约尼表示，在第一季度，汇率变动导致中国大陆和法国之间的价格差扩大至47%，促使更多中国人到海外进行购物。尽管价格差扩大了欧洲本地的需求，但这是以牺牲中国的销售为代价的。在过去一年，欧元对人民币累计下跌13%。

网易

一线