

# 楼市各方暗战“金九银十”

## 今天起两个月楼市成交及价格变化将直接显示本轮调控效果

### 财经聚焦

9月1日,地产业步入传统的“金九银十”。今年的“金九银十”因调控而显得备受瞩目,之前住建部官员所称“调控效果将会在3季度显现,房价将会出现下降”的“调控成色”将受到实际的检验。1日起30天内楼市成交及价格的变化将直接显示本轮调控的效果。

据南方日报报道,受前一段时间市场低迷的影响,各大楼盘营销大战已经提前悄悄开始。而媒体中虚虚实实的消息也彰显各种势力开始进入楼市博弈场,买卖双方都在盘算着如何抓住“金九银十”这个机遇。

事实上,市场已经有苗头显示这一轮交易趋于活跃了,8月的上半月,北京、上海、深圳、杭州房屋销售量大幅上涨,深圳出现价量齐升态势。而近两日,又有新闻传出南京出现排队买楼、北京出现“日光盘”。在楼市调控政策下压了四个多月,房地产市场会不会借此机会强势翻身?



步入传统“金九银十”的楼市因房地产调控而备受瞩目。本报记者 李幸璜 摄

### 楼市开始出现复苏迹象

随着房地产传统意义上的销售旺季“金九银十”的临近,开发商最近蠢蠢欲动了,有消息显示,近期,国内许多城市已经出现新楼盘上市的局面,并且,楼盘打折的广告也悄然占据各大广告投放渠道。

8月上旬,北京市新建商品房成交量出现反弹,出现了8月以来的第一个成交量回升,8月9日—8月15日,上海新房成交面积达17.2万平方米,环比前一周上涨26%。

来自深圳的消息同样让许多人看到了“金九银十”火爆场面的苗头,数据显示,一手房地产市场成交843套,环比大增72.4%。

事实上,2009年“金九银十”的好成绩让开发商对今年的情况充满期待,今年的“金九银十”,房价到底会不会有所松动?到底谁是大联欢的胜者?

### “金九银十”成为风向标

国土部中国土地勘测规划院副总工程师邹晓云在接受南方日报记者采访时表示,开发商的确会抓住这个机会降价,邹晓云说:“促销也是开发商全年都在做的事情,促销的手段也有很多,只是这两个月他们会更关注一些。”

邹晓云分析,房子不是一个季节性的商品,人们不会根据季节去选择购房。

### 目前来看,这个概念的确吸引了购房者的眼球。

搜房网会员卡中心负责人在接受记者采访时表示:“仅仅2个专场就吸引了2000多位网友报名,这是我们没有想到,说明目前网友们的购房热情在逐渐提升。”随着未来资金压力的进一步加大,加快项目销售和周转将成为开发商的主要目标。虽然大多数计划9月份开盘的楼盘价格待定,但是,也有不少项目已经打出“价格战”,推出种种优惠吸引购房者。

鑫尊集团董事长刘军等行业人士表示,长期来看,政府大量货币投入加上今年

### 依旧执行相对宽松的货币政策,加上未见加息,货币流动性已经在市场上引起物价明显上涨的现象,如果没有更好的渠道,不少投资者资金最终还是会被迫流入楼市。

### 打压过热新政已备好?

房地产市场这边热火朝天的同时,决策层却异常冷静,中央领导8天内两次表态,国土部再掀清查囤地风暴,北京拟实行预售金监管。有业内人士担心,决策层后发新政打压过热苗头,同样要看“金九银十”的成交及价格上涨效果,但至于什么程度算合理,什么程度算过热苗头,谁也不清楚。

(王炜)

关于国家还有后续政策的说法,此前在今天的博鳌房地产论坛上,北京华远集团总裁任志强曾有相同表述。任志强在论坛上呼吁开发商配合调控,避免政府推出政策“核武器”。

但是,房地产调控并不像现在流行的说法那样,是要打压房地产市场,而是要抑制房价过快上涨。

业内人士也表示,房地产市场也将借这两个月的机会刺激长期受抑制的房地产需求,因此,2010年的“金九银十”非常值得期待。

恒基兆业地产有限公司(内地)副总经理高培勇认为,今年当然达不到2009年的高峰期的水平,也不可能达到。“金九银十”可能会比平常的日子,特别是新政刚刚实施的时候要更好很多,毕竟它是传统的销售旺季。

### 人民日报发文: 房价合理回落是大势所趋

从目前房地产市场的形势看,房价仍然处于历史高位,远高于普通购房者的购买力,将大量需求者挡在门外,是影响成交量回升的最主要因素。

房价相对于成交量的变动有一定滞后性,一般来说,成交量持续下降半年左右,房价将开始出现明显下降。

然而,政策面上,近期有关部门反复强调房地产调控不会松动,体现出政府的决心和信心。同时,一系列调控政策正在细化和落实,配套措施也不断出台,调控正变得更有力量、更深入。

在房地产调控的落实过程中,不断冒出各种试图干扰调控的“杂音”,一些地方政府对房地产调控的认识也还有误区,落实政策顾虑重重,不够坚决,调控的任务仍然艰巨。

当前房地产调控已经到了关键时期,能否取得成功,不仅关系房地产市场发展本身,更关系到住房这一重大民生问题和政府的公信力。从宏观环境看,国民经济继续保持回升向好势头,房地产调控对经济的影响有限。如果调控长时间不能见效,应当适时出台进一步的措施。同时,应监督各地抓紧落实有关政策,对依旧“房价过高、上涨过快、调控不力”的城市,应当进行曝光和问责。

## A股翻身做老大 深成指跃居全球股市涨幅榜首

本报讯 据证券时报网信息,全球各主要股市8月份普遍下挫,而A股两主要股指双双上扬,延续7月领涨全球的强劲势头。其中,深成指更是以5.13%的升幅位居全球主要股市股指涨幅榜首。

进入8月份以来,全球最大的经济体美国公布的就业、房价及通胀等宏观经济数据整体黯淡,令股市承压,并且拖累全球其他主要股市表现。

在全球主要股市普遍下跌的颓势之下,A股却延续7月份的强劲升势,8月份的表现仍然保持全球领先。受到农产品涨价以及通胀预期影响,农林牧渔及食品饮料等相关板块受到追捧,加上“超级病菌”和锂电池这样的近期热点带动医药生物板块和电子板块崛起,整个A股市场呈现出整体向好的态势。

### 沪深两市放量震荡 沪指微跌0.52%

本报海口8月31日讯 (记者林小霞) 31日沪深两市低开,股指放量震荡,至收盘,沪指报2638.80点,跌0.52%;深成指报11338.71点,涨0.31%。

由于中小板指创下两年来的新高,今天大盘再次出现深强沪弱的局面,收盘时沪指微跌13.87点,而深市却有35.39点的涨幅。虽然大盘出现调整,但是市场热点却不断涌现,涨停个股继续超过30家,这说明中小板的热度并没有降温的迹象。

周二两市资金进出有较明显的分化现象,沪市净流出10.86亿元,而深市却净流入29.39亿元。板块方面,机械行业、其他、电子器件、生物制药和物资外贸排名资金净流入前五名,而房地产、金融、电力、交运和煤炭则排名资金净流出前五名。

据业内人士分析,对于后市,今日沪指调整至10日均线附近获得支撑,反映出市场当前的做多气氛比较浓厚,投资者并没有因此而撤出。中期趋势上,大盘自2319点反弹之后从8月初开始高位盘整,时间周期上已经到位,近期方向仍将会出现比较明显的变化。然而,根据市场目前的情况来看,热点不断的涌现使得大盘没有机会出现大幅度的回调,随着权重股的调整完毕,指数上攻的可能性更大。业内人士认为,后市大盘若想有进一步的表现,权重仍然是主力,对于中期投资者来说,当前也许正是好的建仓时机,相比之下,小盘股一步一步的走高,风险也在逐步加剧,当其估值出现大幅偏离的时候,也就是应该撤出的时候。

## 银监会: 严格执行调控政策 遏制楼市投机投资

据新华社北京8月31日电 (记者刘琳、刘诗平)中国银监会统计部副主任叶燕斐31日表示,银监会将严格执行国家的宏观调控政策,坚决遏制投机、投资需求,在控制风险的前提下支持保障性住房建设。

叶燕斐在中国银行业协会举办的关于房地产市场分析及房地产贷款风险控制“银行前沿问题大讲堂”上表示,房地产市场和房地产贷款对国民经济、国计民生至关重要,对银行业科学稳健发展至关重要。

银监会有关负责人前段时间曾表示,将进一步指导和监督商业银行严格住房消费贷款管理,坚决抑制投机投资住房贷款要求,及时严厉查处各类违法违规行为。

叶燕斐表示,银监会在坚决认真做好信息服务,积极进行舆论引导的同时,还正在推动开展房地产贷款压力测试等相关工作。

银监会曾表示,压力测试及其情景假设要根据每个商业银行各自资产组合、风险承受能力以及风险偏好等进行设计,房地产贷款压力测试的情景假设不代表房地产信贷政策可能出现变动。

中国农业银行战略管理部总经理胡新智在会上表示,银行在进行房地产信贷风险防范时应当注意区域差异,并希望保持政策的稳定性和连贯性,以促进形成健康有序的市场环境。

## 香港7月底外汇基金总资产达2.2万亿港元

据新华社香港8月31日电 香港金融管理局31日公布,截至2010年7月31日,外汇基金总资产达22321亿港元。

在2010年7月底,外汇基金的总资产为22321亿港元,较6月底增加42亿港元,其中外币资产减少13亿港元,港元资产则增加55亿港元。

外币资产减少,主要是因为已购入但未结算的证券交易减少。港元资产增加,主要是因为港股的估值收益。

## 中国光伏上网电价迈入一元内时代

本报讯 据中国证券报报道,记者独家获悉,于8月10日开始的13个项目总计280兆瓦大型光伏电站特许权招标工作,在经过了20个工作日后,最终中标企业以及中标电价日前已基本获得国家能源局核准,具体内容将于近期公布。

其中,中电投集团旗下的黄河上游水电开发公司以0.7288元/千瓦时的价格,成为青海共和30兆瓦项目的最终中标者,该价格也成为此轮光伏特许权招标中的最低价格。同样也是中电投旗下的新疆新能源有限公司,以0.9907元/千瓦时的价格成为新疆和田20兆瓦项目中标者。这标志着,在国家新能源政策逐步深入,光伏制造业产业链日趋完善的情况下,我国光伏上网电价终于迈入1元内时代。

## 统计局官员连发三文 驳5.4万亿灰色收入

本报讯 国家统计局网站连续刊载两文后,30日又发布了第三篇针对“灰色收入”问题的文章,两位统计局官员称,之前和王小鲁博士讨论的只是调查和估算全国居民收入的方法,而不是讨论推算“灰色收入”的统计调查和推算方法,并称“灰色收入”难以计算。

据新京报报道,7月初,中国改革基金会国民经济研究所副所长、研究员王小鲁发表研究课题报告,称根据调查推算,2008年全国居民可支配收入总额,比国家统计局住户收入统计调查的结果,要高出9.26万亿元,其中大部分为灰色收入,计5.4万亿元。

8月24日和25日,国家统计局网站分别发表两篇署名为王有捐和施发启的文章,对王小鲁的研究报告进行驳斥,并表示“认为王小鲁博士课题组使用的调查和估算方法有值得商讨之处”,“最终的推算结果也明显偏高。”

根据公开信息,王有捐为国家统计局城市司住户处处长,施发启为国家统计局国民经济核算司资金核算处处长。

30日,在第三篇文章中,王、施表示,通过与王小鲁的讨论,双方都认为目前的居民收入统计存在遗漏,其原因有两个:一是部分高收入群体不愿意接受调查;二是部分接受调查的住户可能漏报、少报数据。王、施表示,双方对遗漏数据的调查估算方法各有不同的看法。

30日,王小鲁表示,还没来得及看这三篇文章,但在这一课题上仍有问题需要深入研究讨论,他仍坚持自己的研究成果。

## 欧元区8月份通货膨胀率小幅回落

新华社布鲁塞尔8月31日电 (记者刘琳) 欧盟统计局8月31日公布的初步数据显示,按年率计算,8月份欧元区通货膨胀率回落至1.6%,环比下降0.1个百分点。

数据显示,7月份由于能源和食品价格上涨,欧元区通胀率由6月份的1.4%上升至1.7%,创20个月来最高纪录,但仍低于欧洲中央银行维持物价稳定设定的2%的警戒线。

欧洲央行行长特里谢日前表示,从中期来看欧元区通胀压力不会太大。分析人士普遍认为,欧洲央行将继续维持其低利率政策,以刺激欧元区的经济发展。

### 在国内对进口奶粉需求强劲的背景下,洋奶粉今年大量涌进国内市场,量价齐增。然而,随着洋奶粉汹涌而至,问题洋奶粉、问题洋乳制品的批次和重量也在激增。

本报讯 根据国家质检局今年历次发布的不合格进境食品、化妆品黑名单,记者统计发现,今年上半年进口不合格乳制品重量比去年同期增加123.25吨,同比增幅为15.55%。此前,广州海关在一份通报中也提醒,加强对进口洋奶粉的检测力度,提高检测标准,严格检查环节,防止劣质洋奶粉伺机向我国倾销。

### 问题洋奶粉增多

据南方日报报道,从国家质检局获悉的消息,截至本月27日,国家质检总局共发布了6次进境食品和化妆品不合格名单,其中最新一次发布的信息是今年6月份进境不合格食品、化妆品信息。

在最新发布的消息中,记者发现共有14批次的乳制品不合格。其中包括25.25吨新西兰恒天然公司出品的全脂奶粉,149.875吨新加坡全脂奶粉检出阪崎肠杆菌,1吨来自美国的牛初乳检出亚硝酸盐。据资料显示,由亚硝酸盐引起食物中毒的几率较高,食入0.3—0.5克的亚硝酸盐即可引起中毒甚至死亡。

进口的有机婴幼儿奶粉也不安全!在最新公布的信息中,记者发现有二批次来自澳大利亚的有机婴幼儿奶粉不合格,总重量共有53吨,问题是检出磷不符合国家标准要求;另有171.775吨来自澳大利亚的婴幼儿配方奶粉也检出锌超标。据资料显示,过量摄入锌可影响铜、铁离子代谢,导致铜缺乏综合

## 美国牛初乳检出亚硝酸盐 劣质洋奶粉倾销中国

乳制品重量占不合格进口食品、化妆品重量的11.2%,约等于去年同期的6倍。

洋奶带动国内奶粉涨价

入境洋奶粉多批次、大量被发现问题,虽然这些问题产品没有流入国内。质检总局每次在例行公布信息之后均表示,公布的进境不合格产品,是在入境口岸检验检疫机构实施检验检疫时发现的,目前都已依法做退货、销毁或改作他用处理。“这些不合格批次的食品、化妆品未在国内市场销售。”

然而,上述事实也从侧面说明,在国内消费市场对于洋奶粉、洋乳制品需求倍增的同时,部分劣质、有问题的奶粉也伺机倾销到国内。

产品名称	产地	制造商名称	重量(吨)	不合格原因
牛初乳	美国	GLANGBIA FOODS, FOODS, INC	2	亚硝酸盐超标
食品级高蛋白乳清粉	美国	ELLSWORTH CO- OPERATIVE CREAMERY	18.75	亚硝酸盐超标
乐天牌杏仁巧克力棒饼干	韩国	乐天制果株式会社	1.05	大肠菌群超标
香脆麦片	英国	MANUFACTURED FOR PEPSICO, INC.	15	检出转基因成分
冷冻浓缩葡萄汁	美国	VALLEY PROCESS- ING, INC.	24.728	酵母菌超标

进境产品不合格信息(部分)				
产品名称	产地	制造商名称	重量(吨)	不合格原因
牛初乳	美国	GLANGBIA FOODS, FOODS, INC	2	亚硝酸盐超标
食品级高蛋白乳清粉	美国	ELLSWORTH CO- OPERATIVE CREAMERY	18.75	亚硝酸盐超标
乐天牌杏仁巧克力棒饼干	韩国	乐天制果株式会社	1.05	大肠菌群超标
香脆麦片	英国	MANUFACTURED FOR PEPSICO, INC.	15	检出转基因成分
冷冻浓缩葡萄汁	美国	VALLEY PROCESS- ING, INC.	24.728	酵母菌超标

### 从权威部门得到的数据显示,今年1-7月广东口岸进口奶粉总重量为4.7万吨,与去年同期相比增长29.8%;价值1.6亿美元,大幅增长84.6%;进口均价为每吨3360美元,上涨42.2%。

洋奶粉今年在去年持续进口增多的基础上,再次掀起新一轮的进口高峰,而洋奶粉进口价格也一再刷新。

据分析,自去年9月份以来,经广东口岸进口奶粉均价不断攀升:去年1月份进口均价冲高至每吨3188美元,时隔13个月,今年2月份进口均价以每吨3061美元再度冲上3000美元关口;3月份进口均价继续飙升,创出每吨3485美元的历史新高。随后,进口均价一直维持在每吨3000美元以上,6月份进口均价以每吨3727美元再次刷新历史纪录。

进口奶粉、乳制品价格不断高涨,推动着国内乳制品价格也不断向上升,尤其是洋品牌奶粉,频频在国内发动涨价潮。据记者了解,今年内,国内洋奶粉巨头已经先后启动了四轮涨价潮,最近一期的涨价幅度为10%—12%。

### 名词解释: 何为亚硝酸盐

亚硝酸盐,一类无机化合物的总称。主要指亚硝酸钠,亚硝酸钠为白色至淡黄色粉末或颗粒状,味微咸,易溶于水。外观及滋味都与食盐相似,并在工业、建筑业中广为使用,肉类制品中也允许作为发色剂少量使用。由亚硝酸盐引起食物中毒的机率较高。食入0.3—0.5克的亚硝酸盐即可引起中毒甚至死亡。(林辉)

## 警惕创业板高管扎堆辞职后的套现潮

秃子头上的虱子——明摆的。据我国现行的限售解禁政策,原始股需要在新股上市后锁定一年才能解禁。而且,《公司法》规定,上市公司高管在任职期间,每年转让的股票不得超过其所持本公司股票总数的25%。一旦高管辞职,则减持数量就可以轻松翻番。从这个角度看,创业板公司高管一点没有违法,不过是合理利用了交易规则。有一点是可以肯定的,那就是这些高管都不看好其所持有的创业板股份的未来走势。不如合理利用规则,辞职趁早套现走人。投资者对于这类不到一年而高管主动请辞的公司,实在是要多长一个心眼。

尽管高管辞职属于个人行为,但不可否认的是,高管辞职套现带给股市的负面影响不容低估。因为高管辞职套现,会被市场看作高管不看好公司发展的一个重要信号,也会动摇投资者的持股信心。其实,创业板股价被高估,是市场内公开的秘密。首先,创业板的高溢价,并非基于高成长性,主要由去年以来宽松的货币流动性,随着今年这个前提条件逐步丧失,创业板的估值溢价消遣,是市场必然的选择。而且,从今年的中报上看,创业板的业绩增长率也是差强人意,总体的成长性甚至不如中小板乃至主板。例如,截至8月18日,已公布半年报的56家创业板公司,竟然有8家公司业绩出现负增长,占比高达15%。对于业绩成长要求较高的创业板来说,交出一份这样的答卷,也许成为今后股价或受挫的另一原因。

早在去年创业板上市伊始,中银万国证券研究所市场研究部总监桂浩明就曾经提醒投资者,警惕一些创业板企业高管在上市后高位套现减持,掏空企业的风险。同时呼吁监管部门在高管和大股东套现减持上进行严格监管。现在看来,情况果真出现了。造成这种现象的根源在于暴利诱惑难以抵挡。创业板辞职的高管大多在公司上市前就持有公司大量股份,而且这些股份成本低廉,这些股份上市后成几何级数增长,套利空间巨大。面对暴利诱惑,部分上市公司高管已经把企业发展置之脑后几乎是必然选择。

创业板高管为套现而辞职虽不触犯法律,但是创业板过快冲高,导致核心人员流失,无疑是对股东、对市场极大的不负责,其负面影响需要引起高度重视。

### 日股再创年内收盘最低

8月31日,在日本首都东京,行人经过股指信息显示屏。

由于市场对日本政府和央行刚刚公布的应对日元升值措施反应较差,8月31日东京股市大幅下挫,日经225种股票平均价格指数下跌3.55%,为本月第五次刷新年内最低收盘纪录。

新华社/法新

## 不做纺织做投资: 雅戈尔投资证券 浮亏近20亿

本报讯 据第一财经日报报道,作为A股市场“不务正业”的典型代表,雅戈尔(600177.SH)披露的半年报显示净利润同比下滑高达59%,而曾经为公司带来巨额收入的证券投资业务浮亏近20亿元。

雅戈尔半年报称,报告期内,公司实现营业收入53.52亿元,较上年同期下降6.87%;实现利润总额为8.81亿元,相比去年同期的16.95亿元下滑47.99%。

实际上,记者对比其行业收入发现,雅戈尔的传统主业服装和纺织在上半年依旧实现了营业收入的正增长。雅戈尔称,公司净利润的同比下滑,是受资本市场波动及房地产行业周期的影响。

受到国家对于房地产行业调控措施影响,上半年雅戈尔的房地产开发销售营业收入同比下滑高达29.49%。

证券投资业务曾是雅戈尔的辉煌利器,上半年同样折翼。半年报显示,雅戈尔今年上半年证券投资业务浮亏高达19.78亿元。

## 恒大成最大“地主” 拿地成本价仅519元/平方米

本报讯 据东方早报报道,8月30日,恒大地产集团发布上市以来首份半年报。根据2010年半年报,尽管恒大全国率先降价,但其低成本的土地储备使得该公司依然取得高额利润。

上半年,该公司营业额较去年同期上升16.4元,净利润为203.7亿元,同比(比去年同期)上升1142.0%;毛利较去年同期5.5元上升为49.5元,同比上升800.0%。

值得注意的是,该公司上半年新购土地26宗,新增土地储备建筑面积2221.9万平方米,成为今年新增土地储备量最大的地产公司。

不仅如此,该公司至今土地储备已高达7238万平方米,成为全国最大“地主”,折合土地成本价仅519元/平方米。

