

财经观察

楼市平淡背后的迷局——

“谷底徘徊”还是“蓄势反弹”？



新华社发 赵乃育作

上海成交量大幅下滑六成多、北京网签量创下4年来最低、海南各地楼盘售楼处门庭冷清……刚刚过去的国庆“黄金周”，不少地区的房地产市场延续着9月以来的“休假”状态。

凉与热：楼市“淡季”循环被打乱

“看了一整天，真正有优惠的楼盘不多。”近期有买房意向的肖莉，对刚刚过去的上海“十一”房展会有些失望。统计显示，有200多家知名房企和中介机构亮相这次房展会，但有真正优惠的项目不到30个，看房者观望氛围浓厚。国庆前7天，上海新建商品住宅成交7.74万平方米，环比下滑66.62%。

中原地产研究部统计数据还显示，今年国庆长假期间，北京新建商品住宅签约874套，为近4年来同期最低网签量。全国54个城市在黄金周前7天合计签约约1.6万套，环比降幅为70%。而9月间，54个城市中有约半数城市成交量有不同程度下降。

传统的楼市旺季“金九银十”缘何成了“铁九铜十”？

专家分析认为，今年一季度以后，受以价换量、信贷政策松动等因素影响，刚性需求大量入市，使市场明显升温。数据显示，今年三季度主要城市住宅成交量创下近三年新高。房企资金压力开始缓解，降价动力随之减弱，反过来又影响了购房者的购房意愿。

为遏制可能出现的升温态势，10月到来之前，住建部“适时”表示，将对执行调控政策不力、放松调控政策造成房价过快上涨的地区实行问责。此外，房产税扩围的预期也有所增强。

“这些政策面上的‘信号气球’，直接影响市场。”上海永庆房屋总经理陈史朝说，短期内房企难有涨价底气，而购房者对市场的期望值也大大降低，短期内也难有明显起色，处于“谷底徘徊”阶段。

起与伏：楼市“躁动”会否助涨楼市预期

10月8日，万科在土地市场再度出手，通过招拍挂方式以6.5亿元斩获广东佛山一地块。7月以来，万科明显加快“拿地”节奏，曾在6天内斥资68.9亿元，连拿四块地。

其中住宅用地和商业用地各有9宗。这是近两年来杭州单月最高土地出让量。

与楼市的不温不火迥然不同，近期土地市场的活跃态势十分明显。一份针对13个重点城市的统计显示，9月土地市场的成交

环比超过30%。从挂牌情况看，10月将继续新一轮的“盛宴”。

新一轮“抢地潮”缘何兴起？国土资源部相关数据显示：今年上半年全国住房用地供应计划落实4.72万公顷，不到年度计划三成，个别城市更是不到10%。不难理解，为缓解地方财力紧张，增加后市住宅供应，近期各地“扎堆”推地在情理之中。同时，一些实力较强的开发商对楼市长远走势持乐观态度，趁低逆市抄底。

虽然土地市场“有热度但没有过热”，短时间内不会过度反弹。不过，也有业内人士指出，土地的回暖易转变为楼市反弹的“先声”，接下来应对个别高价地块密切监控，防止个别“地王”冒头助涨楼市预期。

涨与跌：收紧“房贷”增添房价走势新变数

多家商业银行日前确认，将取消对首套房贷85折的利率优惠；对二套房贷的利率也可能进一步上浮。银行临近年底的“紧贷”如期而至，对房价走势也将产生直接影响。

9日公布的全国房地产价格指数系统百城价格指数显示，9月全国100个城市新建住宅平均价格为8753元/平方米，环比8月上涨0.17%。

中国房地产研究会副会长顾云昌等业内人士分析，在调控持续、房贷收紧、库存居高等因素综合影响下，四季度房价不具备大幅反弹条件，“房价趋稳是大概率事件”。

历次调控经历表明，要根本遏制房价过快上涨态势，稳定市场预期，完善市场供应结构，其艰巨性可能超过许多人的想象，绝非能够“毕其功于一役”。

个别地方调控政策存在“明紧暗松”。有城市日前出台政策，明确“凡在我市购买商业、办公用房和首次购买住房的，根据本人意愿可持房屋所有权证或备案的购房合同在购房区域办理入户手续或居住证。”

“同策咨询研究中心总监张宏伟说，针对‘金九银十’的清淡，不排除有部分地区对限购‘局部放松’。”

“场外因素”的影响不可忽视。上海易居地产研究院副院长杨红旭提醒，8月份CPI抬头、美国新的量化宽松出笼、流动性扩张、国际大宗商品价格上涨，这些因素都可能对房价带来助涨效应。

业内人士建议，应进一步稳定并完善房地产市场调控的长效机制，构建楼市平稳健康运行的“内生机制”，促使行业回归正常轨道。

记者 叶锋 (新华社上海10月9日电)

国际货币基金组织 下调全球经济增长预期



10月9日，国际货币基金组织首席经济学家奥利维耶·布朗夏尔(左)在日本东京宣布最新版《世界经济展望报告》。

汇金增持 险资加仓 沪指涨1.97%收复2100点

昨日市况

本报讯 虽然世界银行发布针对亚洲经济增长前景悲观报告，加剧全球增长担忧，使8日欧美股市、石油黄金期货下跌。但9日A股两市早盘双双高开高走，在汇金增持、险资加仓和券商创新政策将出等消息助力下，券商等金融指标股早盘领涨大盘，煤炭、有色、医药、家电、铁路基建、互联网、地产、环保、地热等板块表现活跃，沪指冲上2100点。两市共有近50只非ST股涨停。

截至收盘，沪指报2115点，上涨40点，涨幅为1.97%，成交675亿元；深成指报8743点，上涨203点，涨幅为2.39%，成交650亿元。

有分析认为，五大消息为刺激A股大涨的主要原因：其一，汇金增持银行股，护盘迹象明显；其二，宝钢股份回购提速，7天耗资近6亿回购1.31亿股；其三，传基金组团赴美路演，为A股争取外援；其四，977家公司预告业绩，逾半数前三季度度报喜；其五，央行2650亿元逆回购，四季度资金面将相对稳定。

开源证券认为，综合看四季度或峰回路转，十月行情是有看点的。操作层面建议，不猜底重选股。从行业配置上讲，市场结构性机会集中在中报超预期增长、大消费、政策利好驱动等三条主线中。具体板块方面，投资者应该关注中成药、电子信息、商业物流、酿酒食品、节能环保等战略新兴产业。(喻可)

双节期间 我省银联卡交易同比快速增长

本报海口10月9日讯(记者宋敏 通讯员王余恒)记者今天从中国银联海南分公司获悉，“双节”长假期间，我省刷卡消费大幅增长，银联卡跨行交易金额与去年同期相比增长近36%。金融IC卡的广泛使用成为最大亮点，银联卡便利民生，促进消费的作用进一步凸显。

得益于便利的银联卡刷卡环境和各类密集的促销活动，国庆期间商场百货与民生消费刷卡交易持续增长。统计显示，与去年国庆假期相比，商场百货、大型家电专卖、超市商户交易额分别增长约29%、54%和37%。旅行社及大型景区售票

的刷卡交易金额同比增长83%，而与旅游出行相关的宾馆、航空售票、加油类和客运交易金额分别同比增长51%、48%、130%和256%。

金融IC卡受理环境的优化也让支付更加便利。据了解，目前全国已发行4800万张金融IC卡，可在几乎所有商户的POS机上使用。中国银联海南分公司有关负责人介绍，随着银联受理网络加快向农村地区延伸，银联卡在服务“三农”方面的作用也日益明显，节日期间农资机具销售等三农商户的刷卡交易金额增长近37%。

景区限客预警为何难产

理想丰满，现实骨感。一般来说自然景区中，草坪面积140平方米/人，建筑群落如长城、故宫等人文类景区14平方米/人，是“最佳游览空间”。然而，这个标准在双节期间被严重践踏。

例如，原本北京故宫最多仅能容纳日游客8万人，双节期间却“爆棚”到18万人。华山万名游客滞留山上，有游客要求退票，还发生了游客被刀捅的恶性事件……有网友抱怨：“景区撑死也不预警限客！”

事实上，如果一个景区在入汛为患之前，通过广播电视、手机短信、电子显示屏、路牌、高速服务区公告等方式，广而告之的话，一定能提前分流一部分游客。但是，各景区都没有这么做。而是等到游客像无头苍蝇一样潮水般涌来时，才疲于应对。为什么？

有业内人士分析说，首先，因为两个比例过高导致景区撑死不限客。一是景点门票收入占景区营收过高。例如2011年，全国A级旅游景区门票收入占景区总营收五成，个别景区如张家界占比高达90%。二是黄金周时期的营收占全年总收入比例过高。据日前发布的数字显示，2012年双节期间全国旅游市场收入达1800亿元，而去年全国5A旅

雨晴 景区的总营收才不到2700亿元。其次，景区超容预警无法可依。关于预警，虽然在一些文件中屡屡被提及，但实际上，至今未形成制度。“景区不得超过景区主管部门核定的最大承载量接待旅游者”，此规定还仅见于《旅游法(草案)》，2009年《旅游者安全保障办法(初稿)》公开征求意见时，曾提出建立蓝、黄、橙、红四色旅游安全预警机制，但该办法至今未见出台。

某专家曾参与多个景区规划设计，他说，景区规划时都要评估最佳客容量，各景区心里都有底，但景区一般不公布这些数据。他认为，受商业利益驱动，一些景区认为发布预警会影响游客数量和地方收入，导致能够指导游客合理出行的信息缺失。

有专家建议，景区客流超容预警，立法刻不容缓；当某一景区内出现游人拥堵或滞留时，应当启动“导客方案”；并逐步实施旅游旺季景区门票“网上预约”制，不仅有利于景区资源可持续利用，也能提高游客游览质量。

财经视点

2012胡润房地产富豪榜发布：

王健林三年两做首富

地产富豪平均财富比去年下降5%，比五年前高峰下跌17%

本报讯 据网易财经信息，继9月24日《2012雅居乐海南清水湾胡润百富榜》在上海发布之后，其子榜之一的《2012胡润房地产富豪榜》也于10月9日在上海发布，这是胡润研究院第六次发布“胡润房地产富豪榜”。上榜富豪上市公司财富计算的截止日期为2012年8月15日，而子榜只计算富豪房地产部分的财富，如：王健林的房地产业财富为450亿元与百富榜总财富数字650亿元不同。

王健林以财富450亿元三年内第二次名列房地产榜首富；吴亚军家族以财富350亿元排名第二；去年首富许家印，虽然其销售较2011年增长35%，但因其上市公司股票下跌，今年以260亿元排名第四比去年减少170亿元；吴亚军是历年房地产榜中排名最靠前的白手起家女性。

2012年的人榜门槛降为60亿元，相较于去年减少5亿元；上榜51位富豪的总财富降至6518亿元，人均财富128亿元，降幅约为5.2%；排名前十的门槛为170亿元，但身价百亿及以上的富豪减少2位，同时100

亿元富豪的财富总额比去年减少535亿元，降幅超过10%。2012年地产富豪平均财富比去年下降5%，比五年前高峰下跌17%。

2007年房地产高峰时，杨惠妍以1300亿元成为房地产首富。由于地产持续下降，今年杨惠妍财富下跌至250亿元排名第五，较2007年下降81%。

自胡润百富榜开创以来，今年房地产首次被制造业超越，上榜人数屈居第二，占19.8%，十年前，这一比例是50%。制造业占20.5%。今年百富榜前10位富豪中，有5位从事房地产。胡润百富创始人兼首席调研员胡润表示：“在房地产宏观调控下，大型开发商更倾向于综合地产开发。”

在《2012胡润房地产富豪榜》中，从城市来看，北京有14人上榜，超越广东，紧随其后的是广东、上海、福建、广东为11人，上海、福建均为6人。

此外，陈卓林家族连续第四年冠名胡润百富榜。海南清水湾属于香港上市公司雅居乐地产，而陈卓林家族拥有雅居乐股权的63.6%。

胡润房地产富豪榜前十名



王健林

吴亚军

Table with 4 columns: Rank, Name, Wealth (Billion Yuan), Company. Lists top 10 real estate billionaires including Wang Jianlin, Wu Yajun, Chen Lihua, etc.

(注：\*为非上市公司)

中华人民共和国海口海事法院拍卖公告

【(2012)琼海法执字第48、49、50号】 经海南省高级人民法院执行局电脑随机确定，本院委托海南唐隆拍卖有限公司定于2012年10月25日上午10时公开拍卖以下标的：位于海口市国贸路16号金城福城小区C幢的1-12号、1-13号、1-14号房产(建筑面积484.36㎡，房产证号依次为：HK047497号、HK047498号、HK047499号)。参考价：538万元/整体，保证金：120万元。上述三套房产按现状实行整体拍卖。

标的展示时间：自2012年10月10日起至2012年10月24日止。有意者请于2012年10月24日下午5点前到海南唐隆拍卖有限公司了解详情、办理竞买手续。竞买保证金以款到帐为(注明竞买保证金)。

保证金缴纳帐户：户名：海口海事法院，账号：11011158594401，开户行：深圳发展银行海口分行营业部。

拍卖公司地址：海口市金贸中路1号半山花园晓峰园1588室。 拍卖公司电话：36375711 13976535196 委托方监督电话：66193947

海南宏志拍卖有限公司拍卖公告

受委托，我公司定于2012年10月16日上午10:00在本公司拍卖大厅公开拍卖以下标的： 1. 乐东县及三亚市地区14户企业或个人债权资产； 2. 通什市及三亚市地区19户企业或个人债权资产。

以上标的按现状净价拍卖，二项整体竞买优先，债权包清单请前来我公司查阅，有意者请于2012年10月15日下午17:00前来我公司办理竞买手续(以竞买保证金到账为准)。此外，我公司特别提示，根据最高人民法院法发(2009)19号文件规定对上述标的中的国有企业债权享有同等条件下优先购买权的单位，请持相关证明文件按本公告规定时间、条件前来我公司办理竞买手续，否则视为放弃优先购买权。

地址：海口市龙昆北路38号华银大厦1419室 电话：66730910 13698920943 监督电话：68582221

海口市龙华区人民法院公告

(2012)龙执字第1193-2号 本院执行申请执行人龚贵与被执行人文耀耀民间借贷纠纷一案，经本院依法委托被执行人文耀耀名下位于海口市海秀大道东兴花园B栋第一层B1号车位(房产证：海房字第HK337464号)进行评估，评估价为433762元。2012年9月27日，申请执行人与被执行人达成执行和解协议，将以上房产抵偿债务，评估价值超出执行标的部分，被执行人不再另行主张权利。如对上述房屋产权及和解协议有异议者，于本公告发出之日起15日内向本院提出。逾期本院将依法处理。 特此公告 二〇一二年十月八日

中标公示 海口海关缉私及业务技术用房项目勘察招标、设计招标已于2012年10月8日在海口市建设工程招标投标服务中心完成了开标、评标工作，经评标委员会推荐，现将中标候选人公示如下：勘察标第一、二、三中标候选人分别为海南水文地质工程地质勘察院、海南有色工程勘察设计院、海南地质综合勘察设计院；设计标第一、二、三中标候选人分别为海口市城市规划设计院、雅克设计有限公司、海南建筑设计院。本公示期为3个工作日(2012年10月10日至12日)，如有异议请在公示期内向海口市投资环境监督中心投诉，电话：0898-68522185。招标人：海口旅游文化投资控股集团有限公司。

中标公告：中国(北京)国际园林花卉博览会—海口园项目施工招标(二次招标)已于2012年10月9日在海口市建设工程招标投标服务中心完成了开标、评标工作，经评标委员会推荐，现将中标候选人公示如下：第一、二、三中标候选人分别为海南琼山建设工程有限公司、海南金盛建设工程有限公司、海南泰盛建设工程有限公司。本公示期为3个工作日(2012年10月10日至12日)，如有异议请在公示期内向海口市投资环境监督中心投诉，电话：0898-68522185。招标人：海口市园林管理局。

中标公告：定安县2012年惠民小区廉租房项目(15#、16#、17#楼)于2012年9月29日在海南省人民政府政务服务中心进行了公开开标，已按照招标文件确定的评标办法和有关法律法规要求完成开标评标工作，经评标委员会推荐：第一、第二、第三中标候选人分别为广西城建建设集团有限公司、河南省第一建筑工程集团有限责任公司、广西桂川建设集团有限公司。本公示期：2012年10月10日至12日，如有异议请在公示期内向定安县纪委监察局投诉，投诉电话：0898-63822911。招标人：定安县住房保障与房产管理局。

中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司债权转让公告

经财政部及银监会批准，中国信达资产管理公司改制为中国信达资产管理股份有限公司，原中国信达资产管理公司各办事处机构名称统一变更为“中国信达资产管理股份有限公司XX(自治区、直辖市、计划单列市)分公司”，简称“中国信达XX分公司”。据此，中国信达资产管理股份有限公司海口办事处名称变更为中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司。

根据中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司与北京海合文化传媒有限公司签订的《债权资产转让合同》，中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司已依法享有的对下列债权人的债权依法转让给北京海合文化传媒有限公司，现以公告方式通知债务人。请债务人或借款人的继承人向北京海合文化传媒有限公司履行还款义务。若债务人因各种原因发生更名、改制、歇业、吊销营业执照或者丧失市场主体资格等情形，请相关债权债务主体、清算主体代为履行义务或者承担清算责任。

中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司 2012年10月8日

招标公告

我单位现有一批礼品向社会公开采购，采购内容包括：2013年挂历、雨伞(杭州天堂伞)。

报名单位须具有相应的经营资质和一定的经营规模，具有良好的经营业绩。请符合条件并有意参加竞标的单位于2012年10月14日前到我单位报名，报名时请携带单位介绍信(或单位法人授权委托书)、营业执照(验原件收加盖公章复印件)。

联系人：曾先生 电话：66810837 13337687268