

国家统计局数据显示

核心提示

楼市调整对房企影响有多大？刚刚公布的A股半年报显示，半数已发布业绩房企利润下滑，最大降幅达716%。

“楼市正告别人人弯腰就可以捡钱的时代。”万科集团副总裁毛大庆近日的言论已然成为开发商们的共识。随着“金九银十”即将来临，“以价换量”成为不少房企开出的下半年转型“药方”。

利润增速下行成大势

Wind最新数据显示，已有27家A股房地产上市公司发布半年报。计入业绩预告，在沪深两市及港股率先发布中期业绩的房企已有50家。其中，有一半即25家房企净利润同比增加，另一半企业出现净利润下滑或亏损。

其中，与去年上半年相比，嘉凯城中期亏损1.27亿元，净利润大幅下滑716%，降幅在行业内居首；此外，受杭州等地楼市调整拖累，滨江集团净利润下降51.67%，宋都股份净利润下降46.53%。

部分一线房企也未保“金身”。绿城中国在港股发布业绩预警，上半年

净利润较去年同期减少约65%。此外，远洋地产上半年销售额下降26%，金地集团上半年销售额下降16%。

总体上看，行业利润增速普遍下行已成大势。国内龙头万科A上半年净利润保持增长5.55%，但去年同期增速为22.31%；在港股上市的碧桂园中期净利润增长14.1%，去年这一数字为增长45%。

对于业绩下滑原因，不少房企在半年报中表示，近期楼市调整压缩了利润空间。同时，融资成本上行、土地成本居高不下也是房企中报宣称业绩下滑的重要原因。

以价换量开发商忙促销

面临下半年业绩压力，“以价换

量”成为不少房企开出的药方：

打折扣。多家上市房企在中报中称，加大折扣和去库存力度，仍将使楼盘毛利率进一步降低。滨江集团称，身处楼市下潜一线的杭州等地，报告期内数个高端楼盘毛利率下滑，预计前9个月归属于母公司净利润最大下降60%。

卖项目。从中报来看，已有项目地产公司正“扎堆”精简项目。据上海联合产权交易所挂牌信息，上海中虹集团及上海张江高科园区置业、外高桥保税区新发展公司，近日均挂牌出让名下地产项目公司股权。

还有其他促销手法也纷纷出炉。比如，保利地产公告显示，其上半年有超过半月份销售面积及金额呈“双降”。近日，其东莞红珊瑚等多个项目打出

“送车位”促销。此外，部分房企在中报中提出将采取更多“去库存”措施。

值得注意的是，作为房企龙头，万科A中报将下半年定调为“积极销售”和“谨慎投资”，“过去十年的楼市繁荣，只是市场和政策的馈赠。”毛大庆日前在2014中国地产创新论坛上表示。

开发商定价弹性将加大

据上海搜房数据监控中心统计，8月上海有多达139个楼盘进行打折促销，9月上海市外环外的刚需项目占据全部推盘量的75%。随着“金九银十”即将到来，一些房企在价格方面将更为亲民。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，8月中上旬，20个典型城市

新建商品住宅成交面积环比增长约10%，成交量已连续两个月出现环比正增长。其中，环比增幅最大的北京住宅成交量增长约76%。“这和目前北京部分项目降价力度大、购房者以抄底的心态入市等有关。同时，包括青岛、南京和杭州的成交量增幅也比较大。”

瑞银证券对多家开发商的调研显示，多地主要新楼盘的推盘将从9月的传统销售旺季开始启动，由于市场库存高企，预计今年的旺季，开发商在定价上将会有较大的弹性。

“在当前市场不好的情况下，开发商的竞争力就剩下了价格。在这样的情况下，我们就要改变定价策略，甚至是开盘流程和开盘节点也要改变。”世茂集团副总裁蔡晋梅说。

(来源：新华网)

楼市告别捡钱时代

房企中报惨淡 利润最大降幅达716%

国家统计局数据显示

1.4% 上海
环比降幅

1.3% 北京
环比降幅

1.3% 广州
环比降幅

0.6% 深圳
环比降幅

北京房价自2012年6月以来首现下跌

浙江前7月商品房销售额同比下降27.1%



这是浙江省金华市一处建设中的楼盘。浙江省统计局最新公布的监测结果显示，2014年1至7月全省商品房销售额2131亿元，同比下降27.1%，降幅比上年收窄0.4个百分点。同期全省商品房销售面积2047万平方米，同比下降21%，降幅比上年收窄1.6个百分点。

新华社记者 谭进 摄

北京房租上涨乏力

租赁市场进入平稳期

新华社北京8月25日电（记者任峰）受高校毕业生因素影响，7月、8月往往为租房高峰期，但北京房租未见明显上涨。北京市统计局、国家统计局北京调查总队联合发布的数据显示，7月北京住房租金同比上涨1.1%，低于前7个月的平均涨幅0.7个百分点。

中原地产首席分析师张大伟说，虽然目前已经进入租房高峰期，但前几年北京房租涨幅过高，市场已被透支，继续上涨乏力。同时，物价平稳，也难以成为房东抬升租金的动力。

与往年相比，今年租房市场一

个显著变化是租房房源增多。由于住宅买卖相对往年有所降温，许多业主将房源转售为租。据伟业我爱我家市场研究院统计，7月份市场租房房源环比增长了26.1%，同比大幅增长94.1%。租赁供需矛盾相对缓和，也抑制了房租上扬。

张大伟分析认为，受以上因素影响，今年毕业生集中租房对租金价格的影响将远远小于往年，未来房租涨幅空间不大。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖则预计，暑期租赁旺季在8月中旬左右逐步降温，北京房屋租赁市场进入平稳期。

央企主要负责人将降薪70%?

削减后年薪不能超过60万元

央企高管薪酬一直备受社会争议。8月18日，习近平主持召开中央全面深化改革领导小组第四次会议，吹响了央企高管薪酬改革的号角，会上通过的两个和央企高管薪酬改革有关的文件更是一石激起千层浪，引发社会热议。

央企负责人平均年薪

2004年 35万元

2005年 42万元

2006年 47.8万元

2007年 55万元

2013年 77.3万元

制图/王凤龙

近日，备受关注的央企高管薪酬制度改革有了重大进展。

根据《财经》25日消息，由人社部牵头、财政部等部委参与的对央企主要负责人的薪酬调整方案初稿已经草拟完毕并开始征求意见。而这份计划草案一个主要建议是，央企、国有金融企业主要负责人的薪酬将削减到现有薪酬的30%左右，削减后不能超过年薪60万元。根据这样的规定，平均薪酬较高的金融企业高管削减数额最大。

《财经》还获悉，暂停近五年的金融类国有及国有控股企业高管和员工股权激励有望近期启动试点。

这两项新政，将成为未来金融机构和央企薪酬改革的核心。部分央企主要负责人薪酬削减后过低的，可能会根据企业需要而进行适当上调。数据显示，2011年央企高管平均薪酬72万元，以四大国有银行为例，2013年主要负责人的薪酬大部分超过100万元。

实际上，由人社部牵头、多部委组成的央企主要负责人薪酬制度改革调研从去年上半年就已开始，调研范围囊括了所有中央管理企业，包括金融机构。

这次出台的薪酬制度改革，就是要缩小不同领域央企主要负责人之间的差距，拉平金融和实业的薪酬水平。

同为中组部管理的部级官员，央企部分负责人的薪酬比公务员系统的部级官员高数倍甚至数十倍，这些央企负责人同样享有升迁到更高官阶的机遇。

如果从系统进行改革，建立职业经理人制度，这些金融企业最高领导的薪酬大幅度低于下级员工，也将是奇怪的事。央企主要负责人的薪酬制度调整，亦是一系列改革的第一步，未来还将对央企主要负责人的工作职责进行明确，具体负责企业运营的管理人员则要以市场化定价原则招聘，建立职业经理人制度，中管干部则主要以股东代表的身份负责对企业的经营。

据《财经》记者了解，由财政部主导

的国有金融企业员工股权激励计划的相关方案已经完成最后一轮征求意见，即将正式试点。这份计划主要看点是，为发挥对国有金融机构从业人员的长效激励机制，将对国有金融机构从业人员实施股权激励计划，计划推行用国有金融机构从业人员一定比例的薪酬购买所在公司的股票，从而达到持股目的。试点成熟后，将在国有及国有控股企业中全面推开。像民生银行这种民营机构并不在试点范围之内。

据知情人士透露，财政部将率先在银行领域启动试点，交通银行、中国银行有望成为首批试点机构。

业内人士表示，国有金融机构不可避免地在政府和市场主体两种身份的人员，薪酬改革也应该明确两种身份的不同，针对不同身份采取不同的职务职责和薪酬体系，不应忽视不同领域人才的特殊性，可以适当体现行业差异。同时，应给部分人员自由选择身份的机会。

(来源：新华网)

新华社北京8月25日电（记者张辛欣）工信部25日向6家民营企业发放了移动通信转售业务试点批文。获得试点批文的企业有：贵阳朗玛信息技术股份有限公司、深圳市中兴视通科技有限公司、用友移动通信技术服务有限公司、中邮世纪（北京）通信技术有限公司、北京世纪互联宽带数据中心有限公司、银盛电子支付科技有限公司。

理论上，移动通信转售企业在拿到试点批文后即可开展移动通信转售业务，即从基础电信业务经营者购买

移动通信服务，重新包装服务内容，以自有品牌开展包括移动语音业务、短信彩信业务、移动数据业务等在内的

移动通信业务。但转售企业可能在业务开展前还需做些准备工作，如完善计费、客服系统等。工信部将密切跟

踪试点进展，帮助转售企业解决遇到的问题，让广大用户尽早享受到民营企业开展的移动通信业务。

工信部再向6家民企发放虚拟运营商牌照

移动通信领域是目前电信业发展最重要、最活跃的领域之一，开展移动通信转售业务试点是为了鼓励和引导民间资本进一步进入电信业，发挥民间资本灵活、创新的优势，满足移动用户个性化、差异化的应用需求。

据悉，工信部于2013年12月向11家民营企业发放了首批移动通信转售业务试点批文。2014年1月又向8家民营企业发放了第二批移动通信转售业务试点批文。此次发放的是第三批移动通信转售业务试点批文。

新华社记者 李鑫 摄

财政部：今年后几月将择机在港发行120亿元人民币国债

新华社北京8月25日电（记者李寒芳 赵博）记者25日从国家财政部获悉，截至2014年7月底，财政部连续“六年七次”在香港累计发行960亿元人民币国债。根据国务院批准的2014年人民币国债发行方案，今年后几个月财政部将继续择机在香港发行120亿元人民币国债。

据悉，为支持香港应对国际金融危机的冲击和影响，巩固和提升香港国际金融中心地位，自2009年起，结合香港人民币债券市场发展的需要，财政部持续在香港发行人民币国债，稳步扩大发行规模，不断创新发行方式，着力发挥人民币国债的市场基准作用，形成了“年年有发行，次次有创新”的长效发行机制。

财政部表示，近年来，在人民币国债发行的推动下，香港人民币债券市场实现了较快发展，市场规模迅速扩大，二级市场交易显著活跃，发行和投资群体大大丰富，成为香港金融市场的重要组成部分。财政部将结合香港人民币市场发展需要，合理确定人民币国债发行规模，创新和完善人民币国债发行机制，更好地发挥人民币国债的市场基准作用。

台湾经济表现持续回温

新华社台北8月25日电（记者杜斌 陈健兴）台湾经济研究院25日公布最新“景气动向调查月报”显示，受惠于全球景气持续好转，台湾制造业、服务业、营建业三大产业7月“营业气候测验点”皆向上攀升，反映台湾经济表现明显回温。

台经院院长洪德生介绍，台湾7月对欧美及亚洲市场出口均有增长，今年1至7月出口比去年同期增长2.51%，进口也提升2.24%。上半年，台湾的内、外需求同步回温，台湾统计部门及相关机构纷纷上调全年经济增长预测，第三、四季度均可望维持3%以上的增幅，带动了台湾企业对景气的看法。

台湾当局经济主管部门同日公布数据表示，7月台湾批发、零售及餐饮业营业额达12439亿元新台币，比上月增加0.8%；工业生产指数升至112.26，创历年单月新高，比上月增加4.03%，其中制造业增加3.85%，主要受惠于半导体、LED、光学元件、钢铁、石化、汽车及机械等产业增产。此外，今年1至7月，台湾制造业生产比上年同期增加了5.1%。

该部门相关人士表示，当前全球经济维持复苏步调，预期随着大陆“十一”假期消费需求释出，第三季度台湾制造业生产将持续去年下半年以来的扩增走势。

昨日市况

红周一常规被打破 沪深股市双双下跌

本报海口8月25日讯（记者陈平）沪深股市自7月下旬启动一波反弹以来，每逢周一必红盘的现象在本周一被打破：今天两市开盘后震荡下行，在触及当日最低点后震荡上行，午后，沪市一度翻红，但可惜昙花一现，反身下行并吞没上周五阳线实体收阴。沪指收盘报收2229.27点，跌11.54点，跌幅0.51%；深成指走势更弱，收于7934.81点，跌124.59点，跌幅1.55%；创业板也弱势尽显，报收1443.81点，跌幅1.23%。两市成交有所萎缩，共成交3006.3亿元，呈缩量下行之势。

权重股和题材股出现双杀效应。权重股中，除了石化双雄力撑大盘外，其它的都处在无作为状态。个股跌多，涨跌比是712:1648。尽管两市仍有36只非ST股涨停，但同时也出现了3股跌停，显示大盘短线做多动能正在弱化。

造成今天两市一反逢周一必红的常规主要因素有：第三批拿到批文的11只新股中有10只将于本周启动申购，其中周四8只，周五2只，发行集中度较前两个批次有所提升。

尽管中长线来看，后市无疑应看好，但短线反弹后，面对众多的获利盘和套牢盘压力，没有一定的震荡消化是难以继续前行的。本周投资者操作上应悠着点，不宜过度激进。

(观点仅供参考 入市风险自担)

新三板挂牌企业呈爆发式增长 PE参与投资意愿增强



8月22日，北京吉芬时装设计股份有限公司董事长、艺术总监谢锋（右一）携公司高管和广发证券代表及会计、律师代表在北京金融街全国中小企业股份转让交易系统共同敲响“上市宝钟”。北京吉芬时装设计股份有限公司是第1000家上市新三板的股份公司，同时也是第一家上市新三板的时装设计公司。

2014年以来，随着新三板扩容至全国，挂牌企业数量呈现爆发式增长，截至目前新三板存量挂牌企业已突破1000家大关，同时流动性有所改善，由此大大增加了PE机构参与新三板投资的意愿。

新华社记者 李鑫 摄