



杭州樓市湧現退房潮

樓市成交旺盛揭示前期可能出現的投資方自購假象。伴隨樓市成交上升個別樓盤退房量也大增，五月杭州部分樓盤出現的退房活動顯示，退房者與賣方「關係密切」，有關房產管理部門人士雖表示已注意到該情況，但從交易手續看卻沒有明顯違規。業內人士分析稱，這可能是開發商其時迫於資金壓力，以「左手倒右手」方式獲取銀行貸款，希望管理部門重視有關問題。

杭州透明售房網的資料顯示，五月份出現六筆退房「大單」，涉及金額1.17億元（人民幣，下同）。截至五月二十七日止，已有113套解除合約紀錄，是今年以來退房最多的一個月。六筆退房大單涉及的樓盤包括瑞豐格林苑五號樓、錢江商務中心、香墅等共44套；其中瑞豐格林苑五號樓同一天出現退房14套，涉及面積1126.53平方米，金額約1900多萬元，原購買人為杭州瑞豐格林酒店有限公司。香墅同一天退房5套，涉及面積327.31平方米，金額約1000萬元，原購買人為杭州潤安投資有限公司。城北一樓盤退房六套（商舖），涉及面積543.82平方米，金額約900多萬元，原

購買人為浙江廣源建設集團有限公司。

個別房企疑「自產自銷」

據杭州當地媒體《錢江晚報》報導，香墅的開發商為杭州富越房地產開發有限公司，在〇五年七月由浙江富越控股集團、杭州瑞立房地產集團和杭州潤安投資有限公司共同出資組建。顯然退房五套的原購買人杭州潤安投資與開發商為同一夥伴。瑞豐格林苑五號樓所退房屋的原購買人為杭州瑞豐格林酒店有限公司，而瑞豐格林苑五號樓實際上在〇六年十月已作為「最佳西方精品杭州瑞豐格林酒店」開門營業，經營方也是杭州瑞豐格林酒店有限公司。至於城北樓盤，廣源建設集團去年企業刊物上明確，該位於城北的樓盤為公司與一集團合作開發，足見這也是一個「自產自銷」的房子。而六筆大單中的錢江商務中心，五月七日和十五日退房11套，涉及面積768.98平方米，金額約870多萬元。但至五月二十六日，透明售房網顯示，11套退房中有三套已成交。根據有關資料，杭州錢江商務中心在透明售房網上的已售134套，退房11套已佔當中的8%

，而這個樓盤開盤一年的銷售率才30%左右。樓盤在出現退房潮不久，退出來的房子「火速」出現購房者接手，更加強市場質疑生產方「自產自銷」背後，在市況理想時放出單位售予有興趣買家。

業界籲警惕樓市泡沫

報導引述有知情人士透露，「這段時間市場好了，如果有購房者看中開發商手裡的這批「自產自銷」的房子，他們就會解除合同再銷售，近期同個樓盤出現多套退房幾乎都是這種情況。」他又指出，「自產自銷」房子的出現是該樓盤當時實際銷售情況並沒有那麼火爆，但迫於資金壓力，「拿房子去放抵押總比通過其他途徑貸款要方便。」

有業內人士直言這波小陽春裡湧現的「退房潮」應引起有關管理部門的重視。因為這種開發商利用房屋為抵押品取得融資的方式只是虛假繁榮，會造成更大的樓市泡沫。雖然相關房產管理部門人士表示，已注意到這一現象，但從交易手續看卻沒有明顯的違規。換言之如何監管這類行為已成為樓市難題。

四天內集中撤銷。而該樓盤已售總套數僅有564套。

據悉，這兩棟公寓樓去年六月被一位不願意透露姓名的買家以每平方33000元（人民幣，下同）左右的價格買下。該樓盤的代理機構深恩城管銷日前對外證實，目前該樓盤已計劃由整體出售，改為拆零散賣。原來向海灣被撤單的房屋近200套，是13號樓、15號樓，總金額高達9.2億元。



杭州有樓盤出現退房潮

滬寫字樓租金下跌逾兩成

【本報記者倪巍晨上海二十八日電】

仲量聯行最新發布的報告稱，經濟刺激措施對於因金融危機而大幅下調的甲級辦公樓市場的作用不大，上海辦公樓租金自去年十月金融危機開始至今已下調22%，而北京則在同期下跌12%。估計辦公樓租金在今明兩年的上升潛力將受到抑制。

報告指出，跨國企業尤其是銀行及金融業機構的租務需求收縮，這使一線及二線城市的辦公樓空置率上升，租金下調。仲量聯行大中華區董事總經理馮建強預期，受到需求疲弱、空置率上升及未來供應充足等因素影響，辦公樓租金在今明兩年的上升潛力將受到抑制，買賣雙方對市場

期望的差別，將令銷售放緩。不過，隨著政府批准保險公司直接投資房地產，加上建議中的房地產基金等，將會對能有穩定收入的商業物業在中長期帶來需求刺激。

報告認為，金融海嘯對二線城市的影響仍然有限，隨著部分二線城市逐步轉向服務型經濟，預期這些城市將會不斷推進價值鏈的上端產業，在未來取得更大的經濟增長。據仲量聯行的調查顯示，包括北京、上海、廣州及深圳在內的四個一線城市，住宅銷售在今年首四個月大幅上升70%。一線城市的住宅價格自今年二月起反彈了10至15%，而二線城市的住宅價格則較為穩定。

滬高檔樓盤遭大面積撤單

上海徐家匯地區的高檔樓盤向海灣庭庭遭遇百套住宅的成交合同被註銷，成為四月份上海樓市回暖後，首個大面積撤單案。該項目開盤至五月二十六日，合同撤銷總次數高達228次，上海佑威房地產研究中心提供的數據

顯示，僅四月以來，向海灣合同撤單套數就有190套，撤單面積為2.89萬平方米，撤單量在上海的新盤項目中居前列。撤單明細數據還顯示，有183套位於向海灣項目的13號和15號樓中，且全部在今年的四月十三日至十六日的

居民買股買樓意欲增加

經濟回暖

一項最新調研報告顯示，內地居民對未來三個月的整體投資市場信心有了明顯提升，投資意欲上較傾向於增加投資，增加儲蓄的意欲則有所下降。報告同時表明，內地居民對整體投資市場逐步恢復抱有積極態度，其中，隨著證券市場的回暖，居民對股票投資信心提升幅度最大；居民在房地產投資方面的信心總體上明顯提升，較多的居民希望增持房地產。

本報記者 劉 萍

這份名為《2009年第一季度中國城市居民投資信心及投資意願指數報告》，是由招商證券和尼爾森市場研究公司聯合完成的，調研報告在內地各區域共收集了1391個在線訪問樣本，收集時間為今年三月十六日至四月五日。

報告顯示，與〇八年第四季度相比，居民在房地產投資方面的投資信心總體上有了提升，較多的居民希望增持房地產。在內地幾個區域的核心城市中，尤其北京居民對房地產樂觀程度增長最快，信心指數及意願指數均有較大幅度上升。從統計數據來看，北京商品房銷售面積同比增長高達81.1%，遠高於內地平均水平；由於地震後中央的持續基建投資，成都居民對房地產保持着強烈的信心。

成都居民最愛買股票

值得注意的是，調研結果顯示，隨着證券市場的回暖，居民對股票投資信心提升幅度最大，增幅為59點，高於基金38點的漲幅。其中，成都居民對股票的信心最高，上海升幅則最高。各城市平均意願指數為121，較去年也有較大的提升，這表明未來三個月有較多的居民會增加在股票方面的資金投入。

雖然各核心城市對基金市場方面的投資信心均有了一定的上升，對基金收益的態度也趨向正面，但其投資意願的增長遠不及股票強烈。其中，深圳居民增持基金的意願在各核心城

市中最強烈。

債券市場相比去年也有較大幅度的提升，而意願也有相應的提升。從各核心城市來看，北京的信心最強，而上海則相對較弱，雖然各城市信心程度不一，但從各核心城市意願反映均有增加資金投入的傾向。

銀行理財產品方面，居民對於銀行理財產品的投資信心及投資意願仍處於相當的水平。儘管上海對銀行理財產品的投資信心稍低，但其投資意願卻是各核心城市中最高；成都的投資意願也相對較高。

京穗居民熱衷投資黃金

而在長期通貨膨脹的預期下，黃金被認為是價值穩定且能避免貶值的投資。報告顯示，黃金的投資信心及投資意願都是各類產品中最高的，特別在北京及廣州，投資意願增長至135及132。

招商證券表示，內地居民未來的投資信心以及投資意願的基本情況和變動，對於判斷資本市場未來發展的基本態勢，具有非常重要的參考意義。該報告內容涉及內地不同城市居民在銀行理財產品、黃金、藝術類收藏品、股票、基金、投資型保險、債券等多種方式的投資信心和意願趨勢進行跟蹤調查、分析。其中，信心指數代表居民對未來三個月投資產品的樂觀程度，意願指數代表居民對未來三個月投資產品投入的可能程度。



內地民眾對投資股市和樓市信心增加

厲以寧：恢復太快未必好

著名經濟學家厲以寧指出，在應對金融危機過程中，不能耽誤了經濟轉型。同時，經濟恢復得太快不一定就是好事，因為繁榮往往掩蓋了矛盾，市場不感到形勢很危急，因此忽視了經濟轉型，事實上，只有經濟轉型了，才是真正的復甦，而政府投資須注意金融風險。

厲以寧最近在接受內地媒體採訪時表示，經濟復甦看來不會那麼快，因為經濟還沒有轉型。當前這段時間應該加大經濟轉型的力度。他稱，幾年間，曾幾次帶全國政協經濟委員會調研組到廣東調研，感到自主創新這個問題非常重要。只有自主創新下的復甦才是真正的復甦，只有經濟轉型了，才是真正的復甦。而政府目前的任務就是微調和促進產業結構調整。

他同時強調，內地經濟呈「V」型態勢未必是好事。如果經濟下澇後，國家不斷加大投資，經濟一定可以立刻恢復，但屆時就有可能因為經濟處於繁榮階段，而忽略了經濟轉型。最後導致的結果很可能經濟不是呈「V」型，而是呈「W」型。

他解釋，「V」型經濟態勢很可能是單純靠增加政府的投資上去的。假定投資再上去，可能造成了兩個後果。一是促使銀行信貸的緊縮；一個是產能過剩造成投資的壓縮。這兩種情況都是需要警惕的。他還提醒要注意到外生和內生性兩種金融風險，尤其是銀行貸款審核制度不能放鬆。



首鋼大幅上調六月鋼價

內地鋼材價格連續數周上升，內地鋼企調高鋼材價格。首鋼最近出六月份建築鋼材及品種鋼材執行價格政策，產品普遍較五月份價格每噸漲50至300元（人民幣，下同），有行業分析員認為，在大鋼廠漲價支撐下，料市場價格難以下跌。

據新的價格政策，普碳高線最低到京價每噸3530元，較本月結算價上調200元；二級大螺紋鋼到京價每噸3630元，較上月份結算價上調150元；三級大螺紋鋼到京價每噸3750元，較上月份結算價上調150元。另外，首鋼出台的五月份建築鋼材及品種鋼材結算價格，比之前公布的五月

執行價，上述產品每噸均提高80元。

此外，寶鋼集團日前也公布七月份鋼材品種出廠價格，其中，鋼管價格每噸下調300元，鋼坯價格每噸下調200元，其他品種價格未調。不過，此次對於冷熱板卷等產品並未公布是否調價，而是延期到六月十日再行公布新價格。蘭格鋼鐵信息研究中心研究員侯志芸分析，五月份之後建築鋼材市場價格雖然經過連續的上漲而趨於平穩，但在大鋼廠漲價的支撐下，市場價格下跌也很困難。據「我的鋼鐵」最新發布的統計數據，上週內地鋼材價格環比上週微漲0.60%，環比上月累計漲幅達5.60%。



首鋼下月提升鋼材價格

逾三成紙企年內將被淘汰

內地製漿造紙研究院院長曹振雷最近指出，受金融危機影響，紙漿價格跌宕起伏，造紙業今年內就有可能淘汰掉三分之一的企業。據國家環保部門的統計，去年共關閉包括規模以下的污染造紙企業共1100家。而〇七年、〇八年造紙行業連續關閉3100家企業，淘汰落後產能約550萬噸。

金佰利（中國）大中華地區企業發展及戰略項目總監佟梅預計，加快對落後產能淘汰，最終有10到15家製造商必將壟斷行業內70%到80%的份額。

事實上，五月十八日獲得通過的《輕工業振興規劃細則》也對造紙行業提出了三大方面的扶持。其中《細則》特別強調，要加快技術進步，淘汰落後產能。提高企業自主創新能力，重點推進裝備自主化和關鍵技術產業化；加快造紙、家電、塑料

等行業技術改造步伐，淘汰高耗能、高耗水、污染大、效率低的落後工藝和設備，嚴格控制新增產能。從而使行業的中長期經營環境得到改善。

作坊式企業消失快

曹振雷稱，以前接一根排污水管、架幾台機器便開出紙廠的「作坊式」小企業正在迅速消失，由於造紙廠是一個特殊的行業，技術含量低的小紙廠不值得大企業兼併，最終的結果只能是直接消失。按照他的預測，大企業的增長能夠高於整個行業的增長速度；高檔產品的增長則遠快於低檔生活用品的銷售速度。

目前在行業協會中綜合排名第一的恆安紙業認為，一些中小企業將淘汰出局，市場份額會不斷向大企業集中，所以目前已經開始擴大產量，加碼新

的生產線以快速提高產能。加上該公司收購「親親食品」的利潤貢獻以及未來的其他併購項目，恆安國際（01044.HK）認為二〇一〇年可能實現百億產值目標。

曹振雷表示，據統計，近年來國內外投資商從美國、日本、加拿大、德國、意大利等地相繼引進了高產衛生紙機生產線，以及衛生巾、餐巾紙、面巾紙、嬰兒尿布等加工設備，合資興建近150家生活衛生用紙和製品生產企業。

這其中，金佰利高檔嬰兒用紙尿褲、盒紙巾在中國市場年銷售量增長速度近300%；亞洲最大的生活用紙產銷公司金紅葉產量已達12萬噸；寶潔、尤妮佳、金佰利、強生、花王等跨國公司及香港獨資的絲寶集團衛生用品有限公司的產品，已相對壟斷了內地高檔衛生巾市場。

魯允民間資本進壟斷行業

山東省近日出台《關於促進和支持民間投資發展的意見》，進一步放寬民間投資進入領域，允許民間資本進入能源、交通等壟斷行業和領域。貫徹平等准入、公平待遇的原則，盡快清理和修訂限制民間投資市場准入的法規、規章和政策性規定，引導政府投資有序退出一般競爭性領域，讓利於民間投資，引導民間資本加大投入。這意味着限制民間資本進入壟斷行業和領域的「堅冰」正在逐步消融。

《意見》明確，凡是國家法律、法規沒有明令禁止的行業和部門，都要對民間資本開放；凡是對外開放的投資領域，都應對民間資本開放；凡是實行特殊優惠政策的領域，其優惠政策應同樣適用於進入該領域的民間資本。通過進一步開放投資市場，降低民間投資准入門檻，鼓勵和引導民間資本進入相關領域。根據這個意見，山東積極支持民間資本以獨資、

合作、聯營、參股、特許經營等方式，參與城鎮供水、供氣、供熱、公共交通、污水垃圾處理等市政公用事業和基礎設施的投資，進一步完善「政府引導、市場運作」的靈活多樣的建設和經營方式。引導民間資本投向有預期收益或通過建立相應機制獲得收益的社會事業項目，如教育、衛生、文化、體育、旅遊等社會事業的營利性和非營利性領域，改變單純依賴政府投入的局面。

同時，還將鼓勵民間投資投向高新技術產業和運用先進適用技術改造傳統產業，支持有能力的私營個體企業建立技術中心和研發機構。