



# 樓市放緩 官方解畫穩人心

## 住建部：屬正常回調 多數指標仍增長

近來內地樓市的下行信號令各界憂心忡忡，來自住建部的官方人士昨日表示，這屬於市場的正常回調，房地產市場的大多數指標仍處於增長，僅少數指標由於去年基數過高而出現回落。住建部認為，供應總體不足的局面短期內仍難以改變，部分城市房價仍有上行壓力，目前還沒有城市公開取消限購，調控將堅持分類原則，保護消費需求，抑制投資需求。

住建部副總經濟師馮俊昨日在北京表示，當前房地產市場大多數指標仍在增長，部分指標負增長是由於去年同期基數過大。他說，2013年新開工面積增長達到50%，成交量增幅也相當大，「以前增速那麼高，現在增速下降一點兒，也屬於市場正常的調節。」同時，他表示，樓市供應總體不足的局面在短期內難以改變，部分城市房價仍有上行壓力。

### 續遏制投資投機型需求

「整體的宏觀調控政策是鼓勵、保護消費需求，遏制投資需求。每個地方根據自己的實際情況作出判斷。」馮俊說，現在房地產市場確實出現一定的分化，有些地方庫存量大，有些地方比較短缺。具體而言，對庫存量大、供過於求的城市，要執行好首套房最低首付比例、貸款利率優惠政策，滿足自住型和改善性需求；對於供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市，則要加快中小套型普通商品住房供應，繼續遏制投資投機型需求，並增加共有產權住房供應。年初以來，內地樓市出現高位回調，統計局數據顯示，1-4月商品房銷售面積和銷售額同比降幅分別擴大至6.9%和7.8%，新開工面積下降22%，房地產投資增速也放緩。與此同時，房價漲勢亦有鬆動，百城房價在近兩年來首次出現回調。

### 未聞任何地方取消限購

在樓市持續走弱壓力下，已有十餘個地方政府放寬限購政策，支撐當地樓市發展，全面取消限購呼聲也日益高漲。對此，馮俊表示，從目前得到的信息，還沒有一個地方公開說要取消限購，限購對老百姓的消費需求沒有影響，只是對過度投資需求有限制。

除穩定商品房市場外，加大保障房建設、加快棚戶區改造亦是今年政府工作重點之一，馮俊表示，下一階段保障房建設將完善頂層設計，出台《城鎮住房保障條例》。他透露，截至4月底，今年的保障性住房已開工286萬套（其中棚戶區184萬套），基本建成125萬套，分別佔全年目標任務的40%和125%，與去年基本持平。同期內，完成保障性安居工程投資3600億元（人民幣，下同），較去年同期多1100億元。

### 保障房開工量已完成40%

今年政府制定了建造700萬套保障房的任務，其中470萬套是棚戶區改造，為歷年最多。馮俊坦言，目前棚戶區改造面臨巨大資金壓力，解決這一問題需要「多管齊下」，包括加大財政支持；銀行貸款支持；通過企業債方式融資；鼓勵民資進入等。他還提到，一些棚戶區改造還可以通过商業運作模式進行，以豐補歉。據此前報道，央行今年將向國家開發銀行定向再貸款3000億元，支持棚戶區改造，目前該行已獲2000億元資金。數據顯示，截至4月末，國開行已向棚改項目發放貸款1079億元，較去年同期增長388%。



▲住建部官方人士稱，樓市供應總體不足的局面在短期內難以改變，部分城市房價仍有上行壓力

### 住建部官員講話要點

- ▶ 房地產市場確實出現了一定分化，有些地方庫存量大，有些地方比較短缺，要實行分類調控
- ▶ 住房供應總體不足的局面短期難以改變，部分城市房價上行壓力依然存在
- ▶ 現在（房地產）增速下降一點兒，屬於市場正常調節
- ▶ 只有少數指標出現負增長，如新開工面積、銷售面積、成交量，這是去年基數過大造成的
- ▶ 目前信息顯示，還沒有一個地方公開說要取消限購，限購對百姓消費需求沒有影響，只是對過度投資需求有限制
- ▶ 棚戶區改造最大壓力是資金，一些改造可以通過商業運作模式進行，以豐補歉
- ▶ 空置率並無官方定義，且中外概念有別，簡單說空置多少並不合適

## 京端午節網簽量7年最低

進入傳統銷售旺季，北京樓市與往年相比仍無明顯起色。北京市住建委數據顯示，端午節小長假期間，該市網簽住宅394套，比去年同期銳減五成，並見7年同期最低。

其中，網簽新房254套，同比下降63.3%；二手房140套，同比上漲12.9%。這一數據比清明和五一期間稍有回暖，清明假期期間，北京新房網簽205套，五一期間僅169套，均為近年來同期最低。

不過，中原地產首席分析師張大偉認為，這只是此前北京集中供應了一批中低端住宅，反映到了

網簽數據中，總體來說市場還是呈緩慢下滑趨勢。中原地產統計顯示，上周北京入市的6個項目中，絕大部分是剛盤。

張大偉並稱，在自主型商品房、信貸等多方面因素衝擊下，房企「讓利跑量」的心理漸佔上風，供需格局已經悄然生變。

此前數據顯示，北京新房庫存已經突破7.6萬套，達到去年1月份以來新高。而前5個月各大房企銷售目標完成進度並不理想，市場預期，本月房企將再加大推盤力度，料有更多降價盤面市。

## 滬推地首要求銷售現房

內地媒體報道，上海一幅位於城市核心位置的地塊內建成房屋須以全裝修現房銷售。有業界認為是試水現房銷售制度，作為對實施近20年的商品房預售許可制度進行改革。不過，也有分析相信這只是提高地塊的准入門檻，估計期房取消銷售的可能性不大。

德佑地產提供一份土地預出讓合同顯示，上海5月30日出讓的一幅位於上海市中心黃浦區的原世博會浦西場館附近的「黃浦區五里橋街道104街坊39/1宗地塊」，建成的房屋未來須以全裝修現房銷售，不得預售。

據悉，該地塊的出讓面積6885.2平方米，容積率1.4，出讓底價3.55億元，為純宅地地塊，起點樓板價高達3.68萬元一平方米。該地塊還規定要按照該建設項目住宅建築總面積30%的比例配建保障性住房。

德佑地產研究部總監陸麟說，附近區域的新房目前銷售價格在7萬元一平方米左右。該地塊如果加工程造價、融資成本、稅費以及配建30%保障房的成本，可能就要與周邊的房價接近。

業界人士指出，這是首次提出掛牌出讓的商品住宅用地必須以現房銷售。根據土地預出讓合同，該地塊在正式交付一年內要開工，開工後三年內要竣工。這意味著上述現房的最晚銷售時間會是在4年後。

世聯行華東區域總經理袁鴻昌認為，期房轉現房銷售，反映了行業未來的發展方向，它不僅能夠最大限度地規避「爛尾樓」風險，也使得更多的開發商為了多賣房子提升房屋質量。開發商將進一步汰弱留強，使市場份額更為集中。

不過，克而瑞上海機構總經理李振宇相信，該地塊的現房銷售規定，應該更多是為了提高門檻。

浦東改革與發展研究院房地產經濟研究中心主任李戰軍認為，期房取消銷售的可能性不大。因為這樣會使供應量變少，老百姓更買不起房子。上海易居房地產研究院副院長楊紅旭說，商品房預售政策，中央不會變化，上海也不會率先變化。

## 摩通：公司債成最大風險

【大公報記者倪巍晨上海四日電】摩根大通中國首席經濟學家朱海斌周三表示，公司債務已成為現時中國金融體系最大風險，截至去年末，中國公司債務增長已佔當年GDP的130%。

朱海斌在摩通內部交流會上指出，公司債務的增加，使近幾年中國出現了投資回報率低和實際利率高的問題，這將加大企業去槓桿化的難度，政府方面亦可能因擔憂經濟增速而放緩近期槓桿化進程。

不過，他強調，近期公司債務的風險仍然可控，一方面「工業應收帳款」佔銷售收入的比重在過去兩年中雖有增加，但依舊較低；另一方面，根據上市公司數據，除房地產、採礦外，近幾年大部分行業負債率幾乎維持不變，「考慮到資產價值波動性高於債務波動性，若經濟增速持續放緩，資產價值或有迅速縮水之虞」。

朱海斌並表示，考慮到中國房地產有城鎮化、收入增長、高儲蓄率等基本面的支持，預計房價崩盤的概率不大，但房地產投資每減少5%，或下拉中國GDP增速0.6%，房地產投資的放緩、土地出讓金收入的減少等對宏觀經濟構成利空。

近期政策層宣布允許10個省份和城市在今年試點發行總額1092億元地方政府債券。朱海斌坦言，上述試點以地方政府債券取代融資平台，以明確責任替代隱含責任，此舉有利於提高財政透明度，促進地方政府財政自律。但試點的成功有賴於財政收支透明度、嚴格的地方政府預算限制、客觀的風險評估和基於風險的定價。綜合近期情況判斷，預計地方政府債券將與城投債等其他融資方式並存。

## 中國客歐名店消費增3倍

【大公報記者張帆上海四日電】歐洲名品奧特萊斯持有入兼運營商亞瑟格蘭集團（McArthurGlen）集團周三發布數據顯示，在過去兩年（2012和2013年），中國和亞洲旅客在該集團歐洲的21間名品奧特萊斯中心的消費大幅攀升。其中，中國遊客的免稅銷售總額增長270%。

據介紹，目前中國顧客的消費額佔McArthurGlen名品奧特萊斯免稅銷售總額的20%多，為平均顧客的8倍，在其意大利旗艦中心則可達10倍。調查發現，在過去1年內，專門赴歐購物的中國遊客佔比可達三分之一。

該集團首席執行官Julia Calabrese介紹，前往公司旗下名品奧特萊斯的中國旅客主要來自北上廣，同時也有越來越多的中國二線城市旅客加入其中。Julia Calabrese稱，推動未來市場發展的動力將來自中國和東南亞旅客。

McArthurGlen集團創立於1993年，目前擁有近60萬平方米零售空間，在奧地利、比利時、法國、德國、希臘、意大利、荷蘭及英國等8個國家擁有21家名品奧特萊斯中心，專營國際頂級奢侈品、高級設計師品牌和連鎖品牌服飾。

## 鄂力挺民企進入軍工產業

【大公報記者黎陽清武漢四日電】湖北省各市周三開始組織民營企業進入軍品科研生產和維修領域，並下發了申報表組織符合條件的企業申報。

據湖北省經信委介紹，為推動國防科技工業軍民融合深度發展，引導優勢民營企業進入軍品科研生產和維修領域，促進地方經濟建設，着手徵集一批無外資背景、有尖端技術水平和廣闊軍事應用前景並有志進入軍品科研生產領域的優勢民營企業，向軍工企業單位和軍方裝備採購部門推薦。

企業從事軍品科研生產可按照有關規定享受稅收減免、綠色通道、軍民結合產業發展專項資金、軍工投資政策等四個方面的優惠政策。

## 涉非法集資 柳州首富跑路



▲正菱集團董事長廖榮納一度風光無限，近日卻因非法吸收公共存款犯罪，遭公安機關調查

廖榮納2009年榮登胡潤百富榜，也因而贏得「柳州首富」稱號，由其創立的正菱集團，在2003年9月正式成立時已位列全國民營企業500強，一度風光無限。近日卻因非法吸收公共存款犯罪，遭公安機關調查。至於事件的中心人物廖榮納，自今年4月起已不知去向。由於正菱集團涉及的債項之巨，高達100億元（人民幣，下同），多家金融單位已連夜開會商討對策。

### 涉資百億 多銀行連夜開會

廖榮納由草根創業者的身份，躋身到「柳州首富」，其事業王國也由購買第一輛貨車進軍運輸行業開始，到集不同製造業、金融、房地產行業於一身的綜合企業。

無奈其粗放型的發展遇上經濟轉型期，加上銀行金融機構在審慎原則下縮減有問題苗頭企業的信貸融資，民企500強最終也要踏上非法集資的不歸路。

5月27日廣西柳州公安局經偵支隊的通告明確，正菱集團涉嫌非法吸收公共存款，經初查已於今年4月立案偵查。警方並要求與正菱集團有集資關係的單位和個人在6月13日前，到指定地點登記。

雖然，目前警方尚未掌握正菱集團債務總額、波及範圍等整體情況，此次登記數據的統計也要在完成登記10天後才能得悉。但估計正菱集團所涉的非法吸

儲案波及柳州所有的金融機構、廣西多家大型企業，這從事件被公布後，多個單位連夜召集風控部門開會商議應對策略，事件的嚴重性可見一斑；涉及此案的個人更達到2000人；案中涉及分別30億元民資及70億元銀行資金，堪稱「廣西最大的非法集資案」。

據律師事務所人士透露，關注到正菱集團負債率甚高，2010年起廣西當地銀行開始逐步收縮對正菱集團的貸款。對正菱的借貸規模早些年約10億元左右，到2013年急劇縮減至僅4億元。廖榮納首先的反映是向友好企業借貸，其中，總部位於廖榮納老家西賀州的上市公司桂東電子就被波及其中。

桂東公司此前在聲明中表示，已開出2億多元銀行承兌匯票，作為向正菱購煤炭、車床等產品的預付金，正菱至今並未履行合約。

去年下半年，正菱開始大量向個人借貸，所得資金用以發展旗下多個大型地產項目。連續多年被權威部門評為「重合同守信用」的正菱集團本年3月份開始，已連續兩個月沒有向所有個人債主繳付利息，部分債權人開始告上法庭、警方4月介入調查、5月底公布事件。

正菱集團一位高層稱，自今年4月份已沒有見過廖榮納，廖氏家族也集體失聯。