

滬深房交會冷清 預示「銀十」失色



各大城市九月成交量		
城市	成交量（套）	環比變幅（%）
深圳	2614	-31.40
廣州	7704	-12.00
北京	11030	-24.00
海南	3904	-11.31
濟南	7329	+11.20
蘇州	8800	-36.75
合肥	7222	-9.98
杭州	7992	+1.22
南京	6562	+0.15

註：本報整理

在火紅的「十一」國慶節期間，滬、深兩市的秋季房交會卻略顯冷清。其中，深市房交會後期工作人員甚至多過看房客，滬市也出現叫好不叫座的情況，似乎預示着銀十不「銀」的情況或來臨。

實習記者 劉辰輝

二〇一二年中國深圳秋季房地產交易會於昨日落幕。雖然本次房交會的參展樓盤和城市創下歷年最高，但據當地媒體稱，展會後期展館冷冷清清，中介人員不下千人，在一些大的展位前，現場講解的促銷員的數量明顯多於前來問詢的人。

工作人員多過看房客

事實上，在房交會上，各房產中介為了佣金，使出渾身解數爭奪客源，拚命向進入展館的市民手中派發各種宣傳資料。不過，由於外地樓盤多，本地樓盤少，真正有成交意向的數量並不高。據了解，除了深物業、特發、萬科、佳兆業、金地、和記黃埔等開發商以深圳本地樓盤為主外，其餘房產商推出的重點多集中在惠州大亞灣片區。

據統計，本次房交會上，深圳本地樓盤項目僅有26個，其中還有14個是形象廣告，真正提供期房或者現樓的僅有12個。而在深圳的項目中，原特區內的項目僅有4個，其他多為龍崗、龍華等地區。對此，看房客表示，考慮到工作便利問題，還是更青睞本地樓盤。

與此同時，上海假日房交會和上海浦東房交會於近日開幕。不同於深圳房交會看客少的冷清，上海方面卻有另一種冷清。雖人氣明顯回升，從首日客流量來看，比「五一」房交會人數多近30%。但由於折扣力度不夠，讓上海房交會也出現叫好不叫座的情況，出手的買家並不多。以上海假日房交會為例，絕大多數參展樓盤以9.7折、9.8折的象徵性優惠為主，住宅項目最低優惠8.7折；浦東房交會方面住宅項目折扣最大僅為9折。真正「大讓利」的項目少之又少，有些樓盤雖然表面上看折扣相當可觀，但實際上多是在「備案價格」而非之前

的「成交價格」基礎上給予優惠，實際降幅非常有限。此外，部分前期熱銷的樓盤，本次展會期間明確表示沒有優惠。

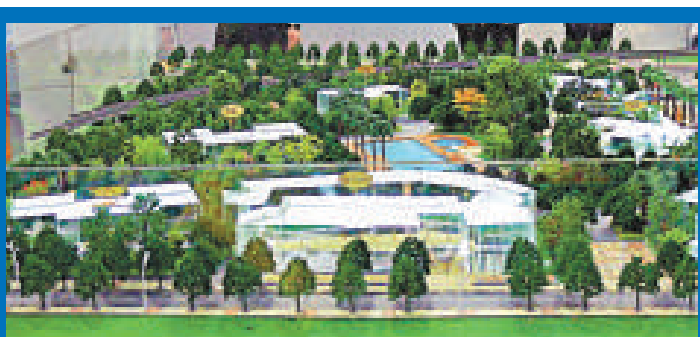
一位中高端樓盤營銷負責人稱，參加房交會的多是剛需樓盤，但今年這些樓盤的折扣力度也不會太大。因開發商的庫存去化得不錯，「不撞南牆不回頭，連續幾個月賣不好才會選擇降價。」

優惠力度不具吸引力

針對這樣的狀況，不少上海市民表示房企的優惠力度不大，沒有印象深刻的折扣，價格與他們的心理價位還是有很大差距。有市民坦言，自己現在還是處於觀望狀態，除非有特別中意、性價比又比較突出的項目出現，否則並不急着出手。「價格便宜了，我們想買房的肯定歡迎，但也怕買了又跌被套牢。」

對於秋季房展會清冷的現象，同策諮詢研究中心總監張宏伟指出，目前房企更傾向於將房交會當做其整個營銷環節的一部分，而不會寄希望於現場的成交量有多少。德佑地產研究主任陸騎麟進一步稱，部分房企對房交會的關注度在下降，此次參加上海「十一」房交會的房企，多數是缺席了「五一」房交會的企業。這表明，開發商對四季度還是有所期望的，在價格上有穩中有降的可能性。

樓市調控以來，房地產市場所謂的「金九銀十」似乎已不存在。南京江北一位房地產開發人士表示，今年上半年剛需集中釋放，樓市出現回暖，淡季不淡，而隨着前期購買力的消耗以及調控政策的穩定，加上部分開發商收緊優惠幅度甚至小幅提價，這些都將影響後期的樓市成交，目前看十月份總體成交不會有太大變化，也很難趕超七月份的高成交量。



▲深市房交會後期工作人員多過看房客，或預示銀十不「銀」的來臨
網絡圖片

秋季房交會意向成交量	
城市	意向成交量（套）
北京	2208
南京	203
海南	218
哈爾濱	127

瓊上月成交量跌逾一成

九月最後一周海南省商品住宅價格並未受「雙節」原因，出現量價齊漲局面，成交均價繼續穩中有降。中原地產海南分公司數據顯示，成交均價環比下跌0.73%，跌至每平方米8511.39元（人民幣，下同），市場「以價換量」策略已初見成效。

中原數據平台統計顯示，九月二十四日至三十日，海南省共成交商品住宅1139套，簽約面積10.89萬平方米，環比下跌5.78%。其中，海口市簽約577套，簽約面積5.9萬平方米，環比下跌20.85%，成交均價為5929.82元每

平方米。另據統計顯示，九月海南商品房簽約3904套，環比八月的4402套下跌11.31%；簽約面積43.34萬平方米，環比八月下跌7.06%；簽約住宅均價每平方米9131.72元，環比八月上漲7.72%。

總體來說，前九個月海南樓市呈平穩回暖態勢，簽約住宅均價則呈平穩下降趨勢。「雙節」期間，為期三天的海南房博會，也未令海南樓市現升噴場面。海南房交會組委會數據顯示，三天看房人數4萬人次，預定和成交218套，相比去年下降20%和25%。

黃金周旅遊消費增逾兩成

外資行：經濟有望軟着陸

投行美銀美林昨日發布報告稱，雖中國經濟增長有所放慢，但今年「十一」國慶黃金周首四天的主要景點旅客人次及相關消費額均按年增加逾兩成，市場擔心中國經濟「硬着陸」有點過慮。

該行大中華區首席經濟學家陸挺在報告中稱，共搜集了內地119個主要景點和鐵道部於國慶黃金周首四天的旅客數字顯示，到訪有關景點的旅客人次達1820萬，按年上升23.4%。高於二〇一〇和二〇一一年國慶黃金周旅客人次分別6.5%和8.8%的增幅；相關消費額達9.57億元（人民幣，下同），按年增24.8%。

報告稱，該行此前率先下調了中國今年GDP（國內生產總值）預測，且不認為中國經濟形勢會很快扭轉過來。但該行相信，目前市場對內地經濟「硬着陸」的擔憂過慮了。今年國慶黃金周首四天錄得的強勁旅客數字，支持該行預期中國經濟軟着陸的看法。

消費強勁可支撐經濟

美銀美林曾在今年八月的報告中指出，將中國今年全年GDP增速預期從此前的8.0%下調至7.7%，同時將二〇一三年GDP增速預期由此前的8.0%下調至7.6%，因中

國潛在經濟增速已放緩，新房開工數量下降，發達經濟體成長前景也在不斷惡化；考慮到決策層在臨換屆之際，對房價反彈愈發敏感，進一步放鬆政策的可能性甚微。但該行強調，仍相信中國經濟將實現軟着陸，對於中國這樣的龐大經濟體，在外部不斷惡化的情況下仍能保持7%以上的經濟增速實屬不易。

報告進一步指出，旅客數字亦反映了內地的消費模式轉向休閒方面，強勁的旅客數字反映了經濟、就業、房地產等的背後因素。首先，雖中國上半年GDP增速放慢至7.8%，但並不是經濟陷入衰退，而7.8%的經濟增速仍然是全球最高的增長之一。即使下半年中國的GDP增長將會進一步減緩，但很可能在7.4%左右的增長水平穩定下來。

其次，中國的就業情況目前仍然良好。假如今年餘下時間中國政府能採取措施支持增長，該行不預期企業會出現大規模的裁員。另一方面，勞工的工資收入繼續增長，雖增幅較去年略低，但在通脹緩和之下，他們的實質工資增長反而有所提升。至於房地產價格，在政府多種調控手段下，過去一年基本沒有大變化，現時市場已普遍相信房價將會開始出現復蘇。



▲報告顯示，到訪有關景點的旅客人次達1820萬，按年上升23.4%。相關消費額達9.57億元，按年增24.8%
新華社

統計局：擴大原始數據來源

國家統計局局長馬建堂日前表示，中國統計將繼續加大改革創新力度，進一步加強對經濟發展質量、結構和效益的統計，反映發展方式轉變及經濟結構調整情況。此外，還將在統計數據的採集方式、獲取方式、傳輸方式等方面不斷進步。

統計制度改革方面，馬建堂強調，將進一步加強對經濟發展質量、結構和效益的統計，反映發展方式轉變及經濟結構調整情況；持續加強民生統計調查，研究實施調查失業率統計，將個體經營納入勞動工資統計範圍；逐步健全服務業統計調查制度，反映服務業發展的規模、結構、速度等。

統計技術改進方面，馬建堂表示，將積極運用遙感、地理信息技術、全球定位系統、物聯網技術、雲計算技術，力爭早日實現統計調查項目設計、工作布置和統計數據採集、上報、匯總、處理、發布的電子化、網絡化及無紙化。原始數據來源擴大方面，馬建堂稱，爭取在不久的將來，實現主要通過整理各部門行政記錄及搜集企業會計財務與經營記錄來採集原始數據，在價格調查中嘗試利用電子商務的交易數據，在企業調查中考慮直接利用企業的電子化生產經營及財務會計數據，在批發零售業統計中利用大型商場、超市的電子化交易數據。

華能擬千億發展藏清潔能源

據華能西藏發電有限公司近日透露，華能與西藏自治區政府簽訂多項戰略協議，並計劃十年內投入千億元（人民幣，下同）資金綜合開發利用西藏豐富的太陽能、水電等清潔能源，為西藏經濟社會跨越式發展和藏電東送提供清潔能源支撐。

根據華能與西藏自治區政府簽訂的戰略協議，到二〇一五年，華能集團在西藏發電裝機容量計劃達到80萬千瓦左右；到二〇二〇年，華能集團在西藏發電裝機容量達到1000萬千瓦左右。華能西藏發電有限公司總經理劉國稱，華能「千億投資計劃」主要有兩個目的，一是解決西藏能源短缺問題

，二是進行「藏電外送」。能源短缺正成為西藏經濟社會跨越式發展日益凸顯的最大瓶頸。截至去年底，西藏行政村通電率不到七成，還有40多萬農牧民未用上電、12萬群眾需要通過修復電力設施恢復用電，特色產業開發、優勢礦業開發等仍面臨着能源短缺的尷尬。

為緩解能源瓶頸制約，華能一〇年七月就開工建設了藏木水電站，該項目總投資額約85億元、總裝機容量達51萬千瓦，為西藏在建最大水電站工程。預計至二〇一六年，藏木水電站6台機組將全部實現投產發電，並建成投產後年發電量可達25億千瓦時。

中美「跨境監管」再起波瀾

本報記者 李靈修

美國上市公司會計監督委員會（下稱，PCAOB）主席James Doty近日表示，如果明年不能就允許美國監管機構檢查中國會計公司達成協議，那麼中方可能將被禁止審計在美上市公司的會計帳目。而中美監管機構上月剛就「觀摩訪問」事項達成臨時協議，PCAOB在年底前將獲准以「觀察員」身份參與中方審計質量檢查。

美提出反制措施

對此上述達成的「觀摩訪問」協議，Doty並未感到完全滿意，「觀察就像是看電影，我們走進影院，坐下看着。」他續稱，該臨時協議要麼推動聯合審查時間表的明確制定，要麼就只能遠遠地霧裡看花。目前已到了關鍵時刻，如果12個月內沒有實質性進展，必須考慮是否繼續嘗試讓中國公司在美進行註冊。據悉，此事將影響到全球四大會計師事務所——畢馬威、安永、德勤與羅兵咸永道（亦稱普華永道）在中國的子公司，以及中國本土的會計公司。

按照美國法律規定，在美上市的企業

無論是否來自海外，都需經過PCAOB註冊的審計機構的財務審計，然而在目前的國際監管框架下，美國監管機構並沒有針對中國境內審計機構的監管權。事實上，PCAOB自二〇〇七年開始就與中方就「跨境監管」問題進行談判，但多年來沒有突破性進展，美方亦一直未能取得中國會計公司進行聯合審查的資格。

中方認為原因在於國家主權問題，外國監管部門無權在中國境內實施監管。中國證監會國際合作部有關人士曾表示，中國企業在美上市的模式比較複雜，在跨境監管方面有很多難題。

過渡形式料暫不變

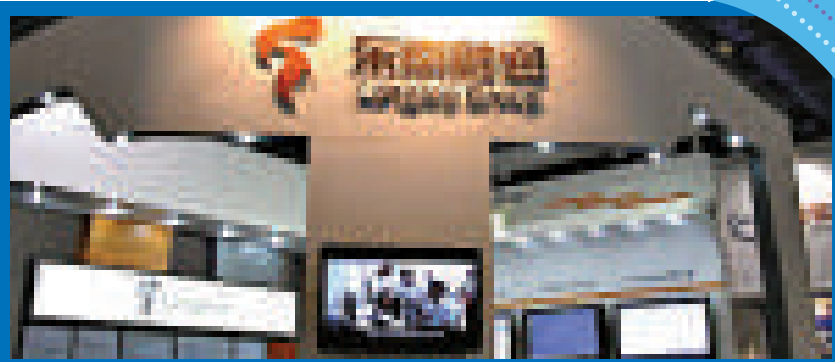
中央財經大學會計學院教授魯桂華稱，過去幾年中概股在美市場上受到了以「渾水」為代表的做空機構攻擊。一些中國上市公司因遭「假帳揭露」而導致股價大跌，甚至被交易所停牌摘牌，這樣的結果導致了許多美國投資機構質疑中國概念股上市公司的財務都不可靠。從中國角度看，中國公司大面積地被質疑造假，對其

他想去美國上市的中國公司是不利的；而對美國來說，監管層則為在中概股財務造假風波中未能及時發揮作用而備受壓力，PCAOB也因此近期急於取得「跨境監管」的實質性結果。

魯桂華指出，「觀摩訪問」協議到底將執行多久，一方面要看中國執行會計準則、審計準則的質量，違背會計準則、審計準則的現象能否得到有效改觀。另一方面，也取決於中國證監會與美國相關部門之間的談判。這兩個原因中，主要還是前者，也就是中國自身是否能夠做好。短期內，「觀摩訪問」的過渡形式不會改變。

Doty預期，有關在審計報告上註明參與審計的會計公司的提議，將在二〇一三年第一季成為正式的法規。他解釋稱，上市公司的審計工作大部分並非由人們所熟悉的全球性會計公司進行，而是由其他公司實施，市場有權知道其中詳情。

此外，PCAOB還將在明年春季發表「審計報告」標準草稿，要求會計公司就公眾關心的上市公司的一切問題進行披露。此為七十年來最大的改變。



中美關於跨境監管談判時間表

時間	談判進程
2007年	中美開始就雙邊監管協議進行討論
2009年1月	中方拒絕PCAOB要求
2011年5月	中方願意對話
2011年7月	第一輪談判無進展
2012年1月	第二輪達成初步意向
2012年9月	達成「觀摩訪問」協議

▲因廈門東南融通造假案，美國證監會（SEC）要求上海德勤提供審計材料，而後者以涉中國《國家保密法》為由拒絕
網絡圖片

新聞追蹤