



▲內地住宅庫存十一月去化明顯加快，壓抑後抬頭的購房需求是最基本動力 楊楠攝

商品房上月庫存微降

【本報記者楊楠上海三十日電】截至十一月三十日，上海易居房地產研究院監測的內地20大典型城市，新建商品住宅庫存總量為8312萬平方米，同比增長8.2%，環比則下降1.6%。相比上月的住宅庫存去化，十一月份去化速度明顯加快。

上海易居房地產研究院研究員嚴躍進指出，壓抑後抬頭的購房需求，是十一月份助推內地住宅庫存去化的最基本動力。在樓市調控政策繼續深入的條件下，購房者真實購房需求的釋放，仍將主導年末的庫存去化效果。

當月有多達13個城市的住宅庫存出現環比下降，其中濟寧的庫存環比下降最快，降幅為19.3%。而7個庫存環比上漲的城市中，茂名的漲幅最大，為5%。總體來看，內地七成城市住宅庫存的下降，帶動了整體的庫存下滑趨勢。

分地區來看，截至十一月三十日，內地一、二、三線20個城市新建商品住宅庫存總量，分別為2972萬、2794萬、2545萬平方米，同比增長分別為負3.1%、0.3%、39.1%，環比則分別減少1.8%、2.4%、0.5%。

嚴躍進就此分析稱，十一月份的庫存去化，與供求雙方新的力量對比有很大關係。首先，各房企已基度過推盤高峰期，年末將以去化原有庫存為主；其次，在樓市調控不變的情況下，投資及投機型需求得到顯著遏制，加之隨着住房公積金貸款等優惠政策鼓勵，剛需購房觀望氣氛有所淡化，入市積極性增加，因此十一月份去化效果明顯。

包商行新招助小企融資

房地產市場崩盤以及煤價下行令鄂爾多斯經濟瀕臨破產邊緣。包商銀行小企業金融部副總經理陳誠近日向內媒透露，鄂爾多斯原來有300多家房地產公司，目前仍在運作的不到十家。

鄂爾多斯作為內蒙古經濟高速增長的亮點，人均GDP（國內生產總值）一度超過香港，但現在人跡罕至的鄂爾多斯康巴什新城一度被稱為「鬼城」。對此，陳誠表示，鄂爾多斯情況沒那麼嚴重，但很不樂觀。他透露，七月鄂爾多斯規模以上企業383家，其中關停119戶，下崗轉崗待崗就業人員3萬多人，佔產業工人的17.1%，羊絨的虧損面積達到20%以上，而鄂爾多斯的小企業也深陷其中。

正是在小企業外部經營環境持續惡化的情況下，包商銀行推出降低抵押的「展商贏」產品，改變傳統信貸觀念中「以押定貸」的方式，以客戶日常經營產生的現金流為第一還款來源，將保證金、抵押物與企業日常銀行流水三者有機結合，在授信過程中根據貸後情況靈活調整三者比例。

包商銀行副行長侯慧聰表示，希望借「展商贏」解決更多抵押品不足、卻有着強勁發展競爭力的小企業所面臨的融資難題。數據顯示，截至去年末，包商銀行總資產達到1783億元（人民幣，下同），各項存款餘額1143億元，各項貸款餘額461億元；五級分類不良貸款餘額2.09億元，不良率為0.45%。

遼服飾博覽會吸金8.5億

【本報實習記者羅丹瀟陽三十日電】2012遼寧北派服飾博覽會暨義烏西柳貿易對接會於今日閉幕。據組委會統計，博覽會期間，遼寧省西柳市場上市客商達60餘萬人次，總交易額達8.5億元（人民幣，下同），均創下了西柳市場日均上市人數和日均成交額的最高紀錄。

據悉，為期三天的博覽會和對接會以襪裝、棉服、休閒裝、時尚女裝等為代表的遼寧北派服飾千款商品為代表，還有來自義烏市場的禮品、飾品、日化、玩具、小家電等19大類萬餘種小商品。

海城市副市長范靜國介紹，海城有「輕紡之鄉」稱號。海城的西柳服裝、南台箱包等一批全國聞名的專業市場，帶動全市及周邊形成了規模龐大、鏈條完整的紡織服裝和箱包產業集群，直接吸納安置了本地及外省市近70萬就業。今年，海城紡織服裝企業和加工業戶達到7000餘家，服裝產銷量達5億件（條），產值突破300億元。

目前，西柳市場建成區面積168萬平方米，商舖1.6萬個，經營品種包括服裝、面輔料、鞋帽、針織、家紡、小百、圖書文具、電子電器等20大類、2萬餘種商品。今年市場交易額將實現450億元，貨運量將突破200萬噸。

粵南雄推介會引資54億

【本報記者黃裕勇韶關三十日電】過去偏僻的粵北門戶——南雄，正成為珠三角企業的投資熱點，由於毗鄰江西，這裡正成為粵企及港企北拓內銷的重要橋頭堡。來自珠三角及本港的三十家企業於昨日擲54億（人民幣，下同）入駐東莞大嶺山（南雄）產業轉移園二期園區，預計將為當地帶來210億產值。

由南雄市政府與韶關太保置業發展有限公司共同舉辦的「南雄市二〇一二年招商引資推介會」在東莞大嶺山（南雄）產業轉移園二期園區內舉行，吸引了香港、深圳、廣州等地100多家企業，招商項目涉及精細化工、電機、電器製造等多個領域。

南雄市當日分別與香港鴻信電器有限公司、力隆新能源製造、豐景（香港）科技有限公司、漢馬環保科技、美能（迪拜）有限公司、阿波羅羅展寶科技深圳有限公司等30個商家成功簽約，總投資達54億多元。其中，四大生產性項目投資成為這次簽約重頭戲，分別是硅酸鋁動力電池、海水淡化設備、民用太陽能發電機和電機及電器製造項目，簽約資金逾50億元。預計建成後第二年產值可達300億，五年內預計產值可達2000億。

據悉，東莞大嶺山（南雄）產業轉移園規劃面積1.05萬畝，分兩期開發，園區一期開發面積5100多畝，現已全面完成招商，入駐企業100家，試投產55家，規上企業43家。

總一日賣9塊地入帳72億 住宅地最搶手 5商業地底價成交

廣州昨日一次性拿出年度最多的9幅地塊競拍，吸引22家房企參與，全部地塊成交總價達到71.7億元（人民幣，下同）。其中三幅居住用地競爭最為激烈，分別由珠江實業、華發集團及保利地產瓜分。不過，由於採競配建的拍地方式，不計配建面積僅以溢價45%成交。全日最高溢價地塊落在白雲區的倉儲用地，成交價5億元較底價高2.84億元，溢價率高達131%。

廣州房管局昨日原擬出讓11宗土地，但位於花都兩宗宅地因故取消，令當日出讓的地塊數目降至9宗。推出的地塊包括住宅用地3宗、商業用地5宗、倉儲用地1宗，分別位於荔灣區、白雲區、番禺及海珠。涉及總建築面積117萬平方米，起拍價達到61億元。當日的競拍現場吸引了萬科、中海、保利、越秀以及中國奧園等22家房企參與。

一倉儲用地溢價131% 9宗地塊中，三幅住宅用地競價雖

然最為激烈，吸引不少大型房企參與。由於實行限地價、競配建折遷安置房或保障性住房的競拍方式，這種競拍方式要求開發商必須以保障性住房建設用地面積作為籌碼進行競爭，競價階梯為5000平方米，最終將以報出在廣州市中心六區提供保障性住房建設用地面積最大者為勝出者。採取該競拍方式已被業界認為難以產生地王。

一如市場預期，3宗住宅用地最終成交價在未計及配建面積前的溢價率相若，僅為45%。其中，保利地產以3.88

億元的最高地價加上1100平方米的公配面積拿下白雲羅冲圍地塊，華發以10.69億的最高地價加上2.01萬平方米的公配面積競得白雲區永泰地塊；珠江實業則以10.5億元的價格，3100平方米的公配面積拿下荔灣地塊，樓面價為每平方米1.421萬元。

奧園34億奪番禺商業地

此外，廣州江南果蔬批發公司以5億價格競得白雲區江高鎮中央大廚房的倉儲用地項目，溢價率雖達到131%，但

折合樓面地價僅每平方米1795元。廣州一位業界人士認為，住宅用地來看其價格相對來說部分還是比較高的，可能對市場預期起到一些積極的推動作用。

除上述4宗地塊錄溢價成交外，餘下5宗商業用地均以底價成交。其中，中國奧園以34.1億元底價拿下的番禺漢溪商業金融地塊，成為本次單幅地塊最高金額。其集團總裁郭祥寧認為，公司對該區域及新購地塊的發展充滿信心，奉行商住雙線發展策略，預備項目將發展成為高端城市旅遊休閒、購物娛樂商業綜合體項目，引入國際知名百貨、國際高檔品牌和旅遊娛樂產業，預計明年開工建設。

廣東中原地產項目總經理黃艷表示，近期內地多個城市拍出「地王」，如南京昨日就拍出了高達56.2億元的年度全國總地王，早前深圳寶安區的一地塊也刷新了當地的總價。此次廣州拍賣的幾塊宅地溢價情況，都在理性範圍之內，顯示這種新競拍方式對地價的限制是有成效的。

而根據廣州市國土房管局昨日發布的十一月網籤數據，顯示廣州新建商品住宅市場總體量增價穩。其中，廣州市10區新建商品住宅網上簽約面積76.92萬平方米，同比增加117.5%，環比減少9.2%；網上簽約均價為每平方米1.4769萬元，同比上升10.4%，環比上升9.8%。

該局相關負責人表示，雖然近期廣州樓市成交量出現較大增幅，但在嚴格執行限購、限貸等調控政策的情況下，相信價格大幅上漲動力不足。



▲廣州昨日出讓9宗地塊，包括住宅用地3宗，商業用地5宗，倉儲用地1宗。圖為廣州市區景象 網絡圖片

廣州昨日出讓九宗地塊資料

地塊	發展用途	成交價(人民幣)	溢價率	投得財團
海珠琶洲地塊	商務辦公	2.43億	底價	南方電力建設集團
番禺區石基鎮亞運大道地塊一	商業金融	2.66億	底價	南方出版傳媒集團
番禺區石基鎮亞運大道地塊二	商業金融	1.35億	底價	南方出版傳媒集團
番禺區南村鎮萬博商業區地塊二	商業金融	1.09億	底價	番禺沙園集團
番禺區鍾村街漢溪村地塊	商業金融	34.1億	底價	中國奧園
*荔灣江景宅地	居住用地	10.5億、3100平方米的競配建面積	45%	珠江實業
*白雲區永泰村集賢莊地塊	居住用地	10.69億、20100平方米競配建面積	45%	華發集團
白雲區江高鎮中央大廚房項目啓動區地塊	普通倉儲用地	5億	131%	廣州江南果菜批發
*白雲區羅冲圍地塊	居住用地	3.88億、1100平方米的競配建面積	45.3%	保利地產

註：*地塊的溢價率均未有計入涉及的配建面積

中冶56億摘今年地王

中冶置業佔80%股權的南京臨江老城改造建設投資公司昨日以底價56.2億元（人民幣，下同）摘取南京NO.2012G50地塊，樓面價為每平方米7753元（人民幣，下同）。至此，今年全國總地王也同時誕生。

公告顯示，該地塊東至城河北路，南至城河路，西至規劃濱江路，北至方家營路。屬於商住混合用地，總出讓面積36.421萬平方米，綜合容積率為1.99，掛牌起始價達56.2億元。當天只有南京臨江老城改造建設投資有限公司一家參與競拍，所以該公司以底價56.2億元順利摘得。

而中國中冶旗下公司中冶置業佔有南京臨江老城改造建設投資有限公司80%的股權，這也就意味着中冶集團在二〇一〇年九月十九日以200億元的總價競得G32、G33地塊之後，再次摘得

今年全國地王。

據介紹，昨日出讓的G50地塊，毗鄰中冶下關「地王」NO.2010G32以及G33號地塊，是下關濱江區最後一幅土地。二〇一〇年九月十九日，中冶集團以200.34億的價格拿下NO.2010G32以及G33號地塊，總體量達67萬方。該價格至今仍位列總地王第二位。昨日地塊的開發將與之前兩地塊形成一個整體，使南京下關濱江項目的總體佔地面積達到236萬平方米，建設用地面積103.18萬平方米，規劃總建築面積372.4萬平方米，將提升南京下關濱江項目的整體性，有助於提高項目預期收益，降低風險。

目前來看，北京年內歷史成交總價最高地塊為僅26.3億元的萬柳地塊，而上海年內成交總價最高的總地王出讓價只有45億元。

上月官方PMI或仍處擴張區

【本報記者倪曉晨上海三十日電】官方本週六將發布十一月PMI（製造業採購經理指數）數據，分析指出，較旺的基建投資及光棍節（十一月十一日）各大網上商城的大力度促銷，將帶動有關企業景氣度的提升，但考慮到官方PMI有較強季節性因素，預計十一月官方PMI將穩中略降，但數據依然會維持在榮枯線偏上位置，不排除數據在環比上出現小幅微升的可能。

湘財證券宏觀研究員羅文波對官方十一月PMI數據持謹慎樂觀態度，他認為，從鋼材、水泥近期的量價表現看，內地經濟仍處於擴張狀態，但經濟復蘇的力度並不大。他補充稱，雖經濟走勢開始向上，但官方的PMI數據具有較強的季節性因素，通常每年

九、十月份的數據相對高些，而十一月時數據會環比稍低些，預計十一月官方PMI數據或穩中有降，但最終仍能維持在榮枯線上方位置，「我們預測當月官方PMI將在50.1附近水平」。

興業銀行首席經濟學家魯政委從需求角度分析認為，十一月官方PMI數據環比繼續上升的可能性較大，預計官方十一月PMI數據將落入50.6至51區間，取其中值為50.8。他稱，雖氣溫轉冷，及雨雪天氣的增多將制約基建項目的建設進度，但就近期鋼材、水泥產量及價格走勢看，基建建設目前仍然較旺，特別是鋼價在十月中旬短暫下滑後即開始了連續四周的小幅上漲，表明下游基建需求仍繼續恢復；與此同時，受「光棍節」節日因素影響，各家網上商城均推出了力度不



◀專家預計，11月官方PMI數據或穩中有降，但最終仍能維持在榮枯線上方 新華社

小的促銷活動，僅淘寶支付寶的總銷售額就同比大增了260%至191億元。

交通銀行高級宏觀分析師唐建偉就宏觀經濟走勢指出，儘管三季度經濟增速仍處放緩期，但放緩程度已明顯收窄，經濟增速趨於穩定。他相信，一些利於經濟企穩回升的積極因素

正在形成：首先，近期發布的PMI數據等先行經濟指標已現反彈；同時，工業生產亦有觸底企穩跡象；其次，投資、出口、消費對經濟增長的拉動力正在恢復；最後，內地現時的居民收入和就業情況均較良好，這都將為經濟企穩夯實基礎。

摩通料明年經濟溫和回升

投資銀行摩根大通首席中國經濟學家朱海斌昨日在北京表示，中國經濟已在今年第三季度築底，今年預計在7.6%左右。預計明年經濟將溫和回升，增長

率估計在8%。該行並估計，中國政府在年終經濟工作會議上設定明年經濟增長目標在7%的可能性更大一些。朱海斌相信，中國經濟不會出現V

型強反彈，因在本輪經濟周期性復蘇的同時，中國經濟也正經歷中長期潛在增長率的結構性下滑。而受周期性復蘇和結構性下滑雙重因素影響，預計明年中國經濟只會溫和上行。摩根大通在報告稱，中國政府在年終經濟工作會議上設定明年經濟增長目標在7%的可能性更大一些，這相當於傳遞出明顯訊號，即中央可以容忍稍微低一點的增速，但對增長質量會有更高的要求。

人幣強勢或近尾聲

該行認為，明年中國消費持續穩定增長，政策支持逐漸生效，但消費一個輪子無法驅動經濟穩定增長，所以穩投資仍是關鍵。該行預計今年中國固定資產投資增速將小幅下滑至21.1%，明年估計大體持穩在21.5%。從投資細項來看，明年製造業投資增速大概跟今年差不多，估計在25%左右；基建投資料繼續維持比較高的位置，估計在20%左右

，今年增速料有11%。

房地產投資方面，預計明年商品房投資將有所上升，但保障房投資增速可能大幅度下滑，今年大概在30%左右，明年可能就是個位數增長，這主要是因為保障房建設目標在逐年遞減，明年只有600萬套，而今年目標是新開工700萬套以上。

朱海斌認為，明年中國將維持積極財政政策和穩健貨幣政策不變，降息周期已結束，央行會更注重流動性管理。可能會有2至3次下調存款準備金率，估計一季和二季各有一次。

關於近期人民幣匯率升值，朱海斌認為，原因主要是美聯儲第三輪量化寬鬆措施導致美元走弱，中國經濟硬著陸擔憂下降，貿易順差和企業結匯意願上升，以及央行減少對市場干預。他認為，短期人民幣升值已差不多到頭，明年預計仍將保持小幅升勢，待年底估計升到6.15元，料更會呈現雙向波動。



▲分析稱，中國經濟不會出現V型強反彈，因在本輪經濟周期性復蘇的同時，經濟也正經歷中長期潛在增長率的結構性下滑 新華社