

# 百城新房均價首升破萬元

## 國五條不見效 京穗深上月漲逾10%

儘管四月份地方版「國五條」細則相繼落地，樓市成交降溫明顯，但房價上漲的壓力並未緩解。中國指數研究院昨日公布的數據顯示，上個月百城新建住宅均價首次突破萬元（人民幣，下同）大關至1.0098萬元，環比漲幅達1%，已連續十一個月出現上升。其中，北京、廣州、深圳房價的同比漲幅均超過10%。分析稱，房價上漲過快的城市存在調控政策加碼風險。

本報記者 李靈修

數據顯示，四月份全國百城（新建）住宅平均價格為每平方米1.0098萬元，連續十一個月上漲，環比漲幅為1%，略低於前一个月的1.06%漲幅；同比亦五連升，漲幅則由3.9%擴大至5.34%。

### 連續十一個月上升

其中，76個城市的住宅均價環比上漲，較三月份減少八個。其中，漲幅在1%（含1%）以上的有40個，較前一月減少11個；環比出現下跌的城市有24個，跌幅在1%以上的有5個。同比來看，當月衡水、汕頭、泉州、廈門、東莞、南通、北京、常熟、三亞、湘潭居於前十，漲幅在2.4%至4%之間。

中指院表示，在整體調控政策繼續從嚴的背景下，四月份主要城市新房、二手房的成交量開始出現下降，住宅均價環比漲幅微縮小，價格環比下跌的城市個數略有增加。值得注意的是，不同城市住宅市場分化繼續加劇，在一些城市環比漲逾3%的同時，部分城市房價卻在下行，這一狀況將加大調控的難度。

中國房地產及住宅研究會副會長顧雲昌表示，在供應量下滑的影響下，部分熱點城市出現成交「量跌價升」的不同步狀況。

中指院對十大城市的全樣本調查數據顯示，四月份十大城市住宅均價為每

平方米1.7023萬元，環比漲1.31%，漲幅較前一個月上升0.06個百分點。其中北京市環比漲3.1%，為樣本中環比漲幅最大的城市，天津則成爲唯一環比下跌的城市。

同比來看，十大城市平均價格上漲7.89%，連續第六個月上漲，漲幅擴大1.84個百分點。其中所有城市房價均出現同比上漲，北京、廣州、深圳漲幅均超過10%，南京、成都、重慶漲幅在7%至8%之間，上海、武漢、天津、杭州漲幅在1%至5%之間。

### 調控加碼預期升溫

中指院稱，在一線城市及部分熱點二線城市中，部分開發商調整開盤和定價策略，如延遲推盤、高開低走、取消精裝修或用「精裝分拆」降低合同價等，但供不應求態勢尚未緩解，房價上漲壓力猶存。

展望未來，房價上漲過快的城市仍存在調控政策加碼風險，市場預期較為複雜，不同城市住宅市場將進一步分化。

不過，中信證券分析師陳聰認爲，房地產調控政策的連續和穩定，特別是調控长效机制的建立，有助於投資者走出博奕衝動心態。土地和房屋市場的「軟着陸」，也使得企業的業績增長及經營彈性得以維持。



## 穗一手房價勁升44%

【本報實習記者陳若菲廣州二日電】據網易房產數據顯示，「五一」三天假期中廣州一手樓日均網籤僅128套，同比下滑24.2%，但住宅均價同比勁升44.2%。有專家指出，受限制網籤等調控政策影響，網籤數據難以反映市場現狀，當下廣州樓市實爲「量價齊升」。

中原地產項目部總經理黃韜表示，由於監管層去年底開始對該市高端樓盤採取限制網籤，目前數據不能代表市場現狀。以售價每平方米2.5萬元以上的高端樓盤爲例，中原地產統計數據顯示，產品成交量同比勁升五成，環比亦增15%，但按照網籤規定，目前只能積壓，導致數據滯後。

另據網易房產數據中心發布的數據顯示，「五一」期間廣州一手樓均價每平方米1.6627萬元（人民幣，下同），較去年每平方米1.1529萬元的網籤均價大升44.2%。

此外，在控制網籤等措施外，廣州亦加速推地，力求通過增加供應緩解樓市壓力。廣州國土房管局相關負責人表示，除五月六日將開賣位於天河廣氮地區和白雲區同寶路的地塊外，本月二十三日還將計劃推出位於白雲區和海珠區兩宗住宅用地，起拍總報價高達22.5億元。



▲五月一日開幕的深圳房博會吸引大批市民入場觀展

王一一攝

## 國信中心稱金融風險加大

國家信息中心昨日發布的報告指出，較寬鬆的政策、換屆效應、庫存以及國際經濟環境有所改善等因素，將支持今年二季度內地經濟穩步小幅回升，預計二季度GDP（國內生產總值）將增長8%左右，CPI（消費者物價指數）上漲2.3%左右。政府需要以「寬財政」扶植經濟內生動力，貨幣政策則應堅守「穩健」，總體保持「中性」。

國信中心預計，二季度投資資料保持較快增長態勢，因「十二五」規劃中期評估、寬鬆政策等因素支持基建投資保持較快增長，調控政策短期內難改房地產投資增長勢頭，經濟溫和回暖有助於遏制製造業投資減速局面。該機構初步預計，二季度固定資產投資將增長21%左右，房地產投資增長18.2%左右；消費也將保持平穩，二季度社會消費品零售總額增長13.2%左右。

不過，歐洲經濟仍處於輕度衰退之中，且國際貿易保護進一步加劇，以及人民幣實際有效匯率上升壓力加大，恐將令出口快速增長勢頭難以持續，而內需較弱也使得進口增速難以加快。初步預計，二季度出口將增長10%左右，進口增長8%左右，外貿順差繼續增加。

報告還指出，目前中國金融領域潛在風險加大，其中地方融資平台債價壓力加大、企業效益下滑導致還款能力下降，而且近年來影子銀行快速擴張，由於缺乏有效監管，信用違約風險不斷提高。

此外，中國淘汰過剩產能任務艱巨，產能過剩仍是困擾未來一段時期經濟增長的重要問題；且房地產新「國五條」可能帶來逆調節效應，短期資本流入亦加快加大外匯占款投放壓力等等，都是中國未來需要密切防範的風險所在。

因此，國信中心指出，未來政府要以「寬財政」扶植經濟內生動力，具體而言就是將結構性減稅真正落到實處、進一步完善「營改增」政策，並要穩步推進「市政債」投放。

## 央行小幅回籠 資金面暫寬鬆

【本報記者倪晨上海二日電】中國央行周四以利率標方式在公開市場進行了總額300億元（人民幣，下同）的28天期正回購操作，其中標利率繼續持平於上期的2.75%。分析稱，五月份公開市場到期資金規模巨大，若央行加大正回購力度，就容易增加市場對加息或提高準備金率的預期，鑒於中國經濟復蘇勢頭乏力，預計整個五月份央行將以淨投放爲主。

值得一提的是，雖然本周公開市場操作規模與周內到期的資金持平，但整個五月份，公開市場自然到期的資金規模總計達5050億元，其中包括2300億元央票，及2750億元（本周到期300億元計算入五月）正回購資金。

聯訊證券宏觀及固定收益高級分析師楊爲學表示，考慮到四月官方製造業PMI（採購經理指數）遜於預期，綜合近期其他宏觀數據，中國經濟仍有回探風險，同時，「債市打黑」也在無形中推高了銀行間利率的走高，由於短期內通脹仍處可控狀態，因此當前央行需要借助公開市場操作來維持資金面的相對寬鬆。

### 上海拆息全線下跌

上海銀行間同業拆放利率（Shibor）周四各短期品種回購利率全線下行，7天期回購利率更跌破3%關口，顯示出當前市場資金面重返寬鬆狀態。數據顯示，周四隔夜利率下跌3個基點，報2.8000%；7天期利率下跌11.10個基點，報2.9190%；14天期利率下跌22.70個基點，報3.0100%；而1月期利率則下探14.20個基點，報3.3000%。

展望未來，貨幣政策交銀金研中心高級研究員鄂永健認爲，雖然從「穩增長」角度看，監管層仍有「降息」的需要和壓力，但權衡新一輪物價上行周期，及防範房價大幅反彈，央行不會輕易使用降息工具，預計短期基準利率將維持穩定的可能性較大，管理層料繼續通過公開市場操作，來靈活調控市場流動性的鬆緊水平。

## 國開行去年賺631億增38%

國家開發銀行網站昨日公布去年年報稱，國開行實現淨利潤631億元（人民幣，下同），相比二〇一一年淨利潤的456億元，增加38.38%；淨利息收入1544億元，相比前一年1165億元，增長32.53%；不良貸款率較二〇一一年0.4%進一步下降至0.3%。

國開行行長鄭之傑在年報中介紹，截至去年末，國開行總資產7.52萬億元，貸款餘額6.42萬億元，累計本息回收率99.7%，不良貸款率0.3%，連續31個季度控制在1%以內；實現淨利潤631億元，ROA（資產收益率）和ROE（股東權益收益率）均較去年有所提升；資本充足率10.92%，貸款撥備率2.82%，可持續發展和抗風險能力進一步增強。

年報同時顯示，債券業務國家開發金融創新的亮點。作爲最主要的融資來源，國開行去年發行債券餘額達5.3萬億，同比增加18.45%，佔負債總額的75.51%。

此份年報是陳元最後一次以董事長身份發表致辭。陳元表示，今年是實施「十二五」規劃承前啓後的關鍵一年，也是爲全面建成小康社會奠定堅實基礎的重要一年。

國開行將繼續發揮中長期投融資和綜合經營優勢，堅持規劃先行、創新驅動，以支持城鎮化建設爲重點，大力支持「兩基一支」、社會民生、「走出去」等重點領域和薄弱環節發展，強化風險防控，提高金融服務水平，爲內地經濟社會發展做出新貢獻。

## 豫茶文化節簽約178億

【本報記者胡兆鋒、王怡周信陽二日電】信陽第21屆國際茶文化節暨2013中國（信陽）國際茶業博覽會於四月二十八日至五月二日在河南省信陽市舉行。是次博覽會共簽約合同項目73個，投資總額178.5億元（人民幣，下同）。

據悉，茶產業項目16個，投資總額14.8億元；先進製造業項目27個，投資總額51.7億元；農業及農副產品深加工項目7個，投資總額10億元；基礎設施項目7個，投資總額17.8億元；高新技術產業項目4個，投資總額47億元。

其中，河南省國有資產控股投資有限公司與信陽市政府簽訂的戰略合作開發框架協議涉及到了統籌四資，共同推進國有企業改革重組；非金屬礦產開發和電子玻璃製造；加強保障房住房建設領域合作；推進糧食流通體系建設和產業化發展；保稅物流和跨境貿易電子商務等五個方面。

### 十大城市上月賣地掙408億

【本報記者楊楠上海二日電】上海易居房地產研究院今日發布典型城市土地成交數據顯示，四月份京滬廣深津杭等十大城市土地成交建築面積總計1568.4萬平方米，環比下降10.7%，同比增長17.4%；土地出讓金總計錄得408.5億元（人民幣，下同），環比增長4.5%，同比增長82.2%，土地市場整體呈現「量縮價漲」態勢。

易居研究員朱光指出，四月份內地土地成交下滑，主要是各地土地供應計劃還未完全落實，市場供應較少，但與去年同期相比，整體依然較爲活躍。他預計，隨着四月中旬全國住房用地供應計劃的公布，以及各地用地計劃的逐步推進，市場供應將放量，成交亦將明顯增加，土地市場二季度將繼續保持平穩態勢。

四月份10大城市土地成交均價錄得每平方米2605元，環比增長17%，同比增長55.2%，已是連續七個月同比正增長。朱光稱，今年前四個月土地價格整體還是上行的，雖整體震盪明顯，但依舊處於較高水平，主要是房地產開發商資金情況較好，對於土地的需求未減；另外由於近期市場特別是優質地塊的供應相對較少，也大幅提升了優質地塊的溢價率，導致土地價格整體進一步上行。

## 滙豐PMI降至50.4 就業承壓

滙豐/Markit昨日聯合公佈稱，中國四月製造業採購經理指數（PMI）終值降至50.4，雖已連續第六個月在榮枯線上方，但處於相對低位，呈現與官方PMI相似的走勢。此前公布的初值數據爲50.5，前一月終值爲50.9。滙豐大中華區首席經濟學家屈宏斌表示，四月製造業增速放緩證實，在外需惡化以及去庫存壓力重燃之下，中國經濟復蘇較爲脆弱。所有這些都可能對就業市場造成壓力，進而可能導致未來幾月政府在政策上有所回應。

Markit提供的新聞稿顯示，四

月中國製造業產出和新訂單指數均下滑，就業指數去年十一月來首降50下方；而新出口訂單從上一月的50.5降至48.4，今年以來首次出現萎縮。部分受訪企業表示，客戶需求減弱（尤其是美國市場），導致新出口訂單整體有所減少。

### 新出口訂單首收縮

這與中國官方製造業PMI類似，本周三公布的官方PMI遜於預期，降至50.6，新訂單、庫存等多項指數均下滑，出口訂單降至榮枯線下方。

兩項PMI指數也均顯示生產領域的價格大幅下行，官方PMI購進價格指數從三月的50.6大幅降至40.1；滙豐PMI的投入和產出價格指數則分別創下七、八個月低位且處於萎縮區間。滙豐稱原料價格大幅回落，帶動了成本下降。

### 用工數量輕微下降

此外，積壓工作量輕微上升，而就業則在五個月以來首次出現收縮。不過，用工降幅輕微，絕大多數（近85%）調查樣本顯示用工數量不變。用工數量下降的主要原因是僱員辭職或退休後，企業沒有填補空缺。

中國一季度國內生產總值（GDP）7.7%的增長率低於預期，對於二季度經濟，多數分析人士預計會較前一季有所好轉，但結合最近一系列先行指標，有分析師認爲經濟增長的風險正在加大，二季度經濟面臨挑戰。

工信部近期就工業形勢表示，企業經營困難的狀況尚未明顯好轉，產能過剩結構矛盾比較突出；當前有效需求不足，企業投資意願不強，保持穩定增長難度較大。

▲滙豐PMI投入和產出價格指數分別創下七、八個月低位且處於萎縮區間

新華社

