

北京 零售市场升温 物业租金见涨

□ 萧 梓

近日,世邦魏理仕发布了《2010 年一季度北京优质零售物业市场回顾及展望》,根据该报告显示,受金融危机影响,2009 年北京优质商业物业市场经历了一段低落期,市场整体空置率升高,租金下滑,同时市场成交减少,筹备期的商业项目招商进展缓慢。但是随着经济的快速反弹,北京的商业零售市场也表现良好。

优质物业市场回暖

2010 年 1-2 月,北京实现社会消费品零售额 967.7 亿元,比上年同期增长 15.1%。春节期间北京 126 家商业企业累计销售额同比增长 16%。各项数据均表明消费者对经济前景充满信心,购买欲旺盛。因此 2010 年初以来,北京优质商业物业市场也开始逐渐回暖,在经过长期的招商和筹备后,万贸购物中心、翠微广场和太平洋百货华熙店顺利开业,新增商业面积达到了 18 万平方米。

消费品零售市场的火热增强了零售商对北京市场的信心,2010 年一季度以来以优质商业物业市场的租赁成交十分活跃,服装品牌零售商、连锁超市和餐饮连锁店拓展市场的积极性很高。尤其是在热门商圈和主要商务区中的商业设施更加受到关注。如一些空置许久的商业物业如位于王府井大街的世都



百货近期贴出即将开业的布告,开始筹划开业。

尽管一季度优质商业物业市场的吸纳量与上季度相比出现了大幅增长,但市场总体空置率还是较上季度小幅上涨了 1.1 个百分点,达到 11.4%。这一方面是由于新开业项目空置率水平较高,另一方面是由于一些现有项目的停业和调整。位于金地国际中心的美美百货在春节后基本处于停业状态,王府井百货大楼主楼部分将要进行主体结构加固,因此也选择在春节之后停业施工。受此影响,一季度 CBD、王府井、西单、中关村等区域空置率均有不同程度上升。



租金明显回升

北京优质商业物业市场租金经过 2009 年一年的向下调整后,开始逐步回升。一季度一些热点商圈的优质购物中心租金均有不同程度的提高,如东方新天地、国贸商城、西单大悦城等项目的首层和二层租金均大幅上调,同时由于项目经营情况良好,仍有大批零售商在排队等待入驻。

同时一些二级商圈内表现良好的购物中心,如位于东直门商圈的来福士广场、位于望京的望京嘉茂购物中心、位于中关村区域的欧美汇、位于朝外的丰联广场、位于崇文门的国瑞城购物中心等项目的租金也较去年有所上调。在这些项目的带动下,本季度优质商业物业的首层和二层平均租金较上季度分别上涨了 52%和 149%,分别达到每天每平方米 31.5 元人民币和 23.1 元人民币。

新供应热点将产生

2010 年预计将有 21 个商业项目开业,新增供应面积约 100 万平方米,占到现有商业面积的 20%。新增的商业项目分布于北京市的各个主要商圈,对整个市场都会造成较大的压力。但可喜的是,随着北京经济发展不确定性的降低,群众消费意愿在不断增强。2009 年北京的社会消费品零售额达到 5309.9 亿元,北京市商务委预计 2010 年北京社会消费品零售额将增长 12-16%,总量突破 6000 亿元。北京已经成为中国第一大消费城市,优质商业物业市场发展前景巨大。近期零售商也开始积极行动,一些在 2009 年暂停的扩张计划开始重新部署。虽然这些潜在需求在短期内还不会转换成市场吸纳,但是表明零售商对市场的信心已经开始回升。

未来市场发展热点将不仅限于王府井、西单等传统商圈,区域购物中心将随着地铁、城铁等轨道交通的兴建和开通逐渐发展起来。如近期即将开业的天虹百货国展店、百盛太阳宫店、王府井百货大钟寺店等均位于已开通的 10 号线一期沿线。未来随着地铁 6 号线、10 号线二期、房山线、大兴线等轨道交通线路的开通,朝青板块、南三环沿线、房山长阳镇、大兴黄村等区域的商业物业将成为新兴的市场热点。

3 月份 PMI 指数良好 积极影响增多

2010 年 3 月,CFLP 中国制造业采购经理指数(PMI)为 55.1%,比上月上升 3.1 个百分点。

制造业 PMI 是一个综合指数,按照国际上通用的做法,由 5 个主要扩散指数加权而成。通常 PMI 指数在 50%以上,反映经济总体扩张;低于 50%,反映经济衰退。

从 11 个分项指数来看,同上月相比,所有指数均不同程度上升。其中,生产指数、新订单指数、新出口订单指数、积压订单指数、采购量指数、进口指数、购进价格指数上升明显,升幅超过 4 个百分点。从指数水平来看,生产指数、新订单指数、采购量指数、购进价格指数较高,均超过了 55%,尤其以购进价格指数为最高,达到 65.1%。

3 月 20 个行业中,只有饮料制造业、有色金属冶炼及压延加工业、木材加工及家具制造业 3 个行业低于 50%,其余 17 个行业均高于 50%,其中交通运输设备制造业、电气机械及器材制造业、通用设备制造业、金属制品业 4 个行业超过 60%。从产品类型看,原材料与能源类企业略高于 50%;生产用制成品类企业最高,达到 60%以上。

针对 3 月份制造业采购经理调查情况,特约分析师张立群分析认为:“3 月份 PMI 指数的提高尚需进一步观察。从需求角度看,出口强劲恢复的势头有一定的不可持续性,投资实际增幅回落,需求增长和企业订单增长前景还不



明朗。PMI 指数提高,反映了经济持续回升态势在当前企业生产采购活动中,正在产生越来越多的积极影响,但能否持续还需要观察。”

新订单指数上升。3 月新订单指数为 58.1%,比上月上升 4.4 个百分点。20 个行业中,只有造纸印刷及文教体育用品制造业、饮料制造业、木材加工及家具制造业、有色金属冶炼及压延加工业 4 个行业低于 50%,其余 16 个行业均高于 50%,其中交通运输设备制造业、电气机械及器材制造业、纺织业等 6 个行业达到 60%以上。

生产指数上升。3 月生产指数为

58.4%,比上月上升 4.1 个百分点。20 个行业中,只有有色金属冶炼及压延加工业、饮料制造业、木材加工及家具制造业 3 个行业低于 50%,其余 17 个行业均高于 50%。其中交通运输设备制造业、电气机械及器材制造业、通用设备制造业等 6 个行业达到 60%以上。从产品类型来看,生产用制成品类企业最高,接近 70%。

进出口指数双双上升。3 月进口指数为 53.7%,比上月上升 4.6 个百分点。20 个行业中,石油加工及炼焦业、金属制品业、电气机械及器材制造业等 14 个行业高于 50%,其中有 5 个行业达到

60%以上。从产品类型来看,原材料与能源类企业略低于 50%,中间品、生活消费品和生产用制成品类企业均高于 50%。

3 月新出口订单指数为 54.5%,比上月上升 4.2 个百分点。20 个行业中,金属制品业、电气机械及器材制造业等 12 个行业高于 50%,其中有 5 个行业达到 60%以上。从区域来看,西部略低于 50%;东、中部均达到 50%以上。从产品类型来看,原材料与能源、中间品、生活消费品和生产用制成品类企业均高于 50%。

从业人员指数上升。3 月从业人员指数为 52.9%,比上月上升 3.0 个百分点。20 个行业中,电气机械及器材制造业、金属制品业、交通运输设备制造业等 15 个行业高于 50%,有 2 个行业达到 60%以上。

购进价格指数再现攀升。3 月购进价格指数为 65.1%,比上月上升 4.0 个百分点。分行业来看,20 个行业中,只有烟草制品业略低于 50%,其余 19 个行业全部高于 50%,其中有 15 个行业高于 60%,有 4 个行业达到 70%以上。分区域来看,东、中、西部普遍达到 60%以上。从产品类型来看,原材料与能源、中间品、生活消费品和生产用制成品均高于 60%,尤其以生产用制成品类企业最高,达到 70%。

(辛文)

专家预计一季度 CPI 上涨 2.3%左右 物价温和上行

一季度及 3 月份经济数据将于 4 月中旬公布。专家预测,一季度 GDP 同比增速可能超过 11%,甚至逼近 12%;一季度居民消费价格指数(CPI)同比上涨 2.3%左右,物价总体呈温和上行趋势,其中 3 月份 CPI 同比上涨 2.6%左右,比 2 月略有回落;一季度新增信贷将超过 26 万亿元。由于近期物价未出现加速上升趋势,预计加息不会很快降临。

国家统计局将于 4 月 15 日召开一季度国民经济运行情况新闻发布会,央行和海关总署将于 11 日左右分别公布

金融和外贸数据。国家信息中心经济预测部主任范剑平认为,一季度经济增速可能达到 12%,但二季度以后经济及工业增速可能回落,目前数据并不能表明经济已经过热。此外,消息人士透露,3 月份我国可能出现 80 多亿美元贸易逆差,一季度贸易顺差在 140 亿美元左右。

兴业证券研发中心首席宏观分析师董先安预计,3 月工业增加值同比增长 18.0%,出口同比增长 25.0%,进口同比增长 60.1%,M1 和 M2 同比分别增长 30.4%和 122.0%。

交通银行发布的研究报告预计,3 月份食品价格下降 1.5 个百分点,非食品价格上涨 2 个百分点。3 月份 CPI 可能同比上涨 2.6%左右,比上月的 2.7%有所回落,但仍高于 1 年期定期存款利率 2.25%的水平。

食品价格回落是导致 3 月份 CPI 涨幅趋稳的重要原因。农业部价格监测数据显示,3 月份农产品价格指数同比上涨 5.4%,涨幅比上月下降 2.7 个百分点,环比下降 3.8%。商务部公布的数据则显示,截至 3 月底,食用农产品价格连续五周下降,降幅呈现逐步收窄的态

势。

中金公司发布的报告认为,3 月份,CPI 不太可能出现大幅回落,同比涨幅在 2.5%-2.7%之间;工业品出厂价格指数(PPI)同比涨幅将达到 6.1%-6.3%,较 2 月份的 5.4%继续扩大。

一些专家表示,因央行强调贷款“相对均衡投放”,3 月份贷款增长将较 2 月份有所回落,但不会出现大起大落。预计 3 月份新增信贷在 5000 亿元-7000 亿元之间,一季度信贷增长有望超过 26 万亿元。

(钟欣)

国内首个家庭金融调查中心在成都成立

现在每每有发布的居民消费数据,总会引来“被小康”、“被涨工资”的质疑。中国家庭到底收入几何?又是怎样消费的?

由西南财经大学和中国人民银行共同组建的“西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心”近日在成都正式成立。该中心将每两年一次在 31 个省区市的城镇和农村,选取 20000 个家庭进行跟踪调查,以求真实地反映中国家庭收入和消费状况。

据悉,这是国内首个以“家庭金融状况”为调查主题的研究机构。旨在最终形成国内首个家庭金融数据库,一方面,为政府决策提供依据;另一方面,为国内金融产品的设计提供更多的数据支撑。

该调查与研究中心认为,作为第三方调查机构,有关数据或许可以使“被”现象得到改观。而公众对经济现状、投资状况的分析也有望获得更为权威的调查依据。

据西南财经大学经济学院院长甘犁介绍,随着中国经济发展,金融市场规模逐渐扩大,家庭金融交易活动也日渐增多,而家庭金融行为对宏观和微观层面的影响也不断增加。“往大了说,就是中国家庭的高储蓄率日益成为世界关注的焦点,它与贸易顺差、外汇储备、人民币汇率甚至世界范围内的金融危机都有着密切关系。往小了说,就是中国股票市场、房地产市场的起伏波动都与家庭金融行为有密切关系。”

然而,目前国内类似的调查却是



一片空白。虽然国家也有调查部门在做居民消费调查,但其涉及的调查面和样本以及统计方式,与国际惯例不太一样。

据悉,目前首期调查正在筹备阶段,预计年底就能有结果。调查将涉及

家庭住房资产和金融财富、负债和信贷约束、收入、消费、社会保障和保险、代际的转移支付、人口特征和就业情况、支付习惯等方面。调查将最终形成数据库,并向公众开放。

(汪玲)

家电下乡补贴 新增六类产品

日前财政部、商务部、工业和信息化部联合印发《关于印发〈新增家电下乡补贴品种实施方案〉及确认新增补贴品种等有关问题的通知》,确认新增家电下乡补贴品种、补贴限额,明确工作实施方案,并对做好新增家电下乡补贴品种工作进行部署。

通知对各地申请的新增家电下乡补贴品种进行了确认,主要集中在抽油烟机、电动自行车、燃气灶等六类产品;明确了新增品种最高补贴限额,抽油烟机最高补贴限额为 338 元,电动自行车为 260 元,燃气灶为 195 元。

通知明确,新增品种的实施期限与各地家电下乡政策实施截止时间一致,每户限购 2 台(件),具体型号由各省级财政、商务、工业和信息化主管部门通过公开招标方式产生,最高限价由各地综合考虑农民消费能力、市场占有率、价格结构等因素确定,报财政部、商务部、工业和信息化部备案。

此外,通知明确,对农民以及国有农、林场职工在户口所在省(区、市)内购买新增品种,在最高补贴限额内继续按销售价格的 13%给予财政补贴。补贴资金中央财政负担 80%,省级财政负担 20%,新疆、内蒙古、宁夏、西藏、广西等 5 个少数民族自治区及“5·12”汶川地震 51 个重灾县所需补贴资金由中央财政全额负担。

(崔鹏)

中国未来 10 年 黄金需求消费翻番

世界黄金协会日前发布其首份中国黄金市场报告称,未来 10 年中国黄金消费量将翻一番。

报告说,2009 年中国的黄金消费价值超过了 140 亿美元,相当于全球黄金需求价值总量的 11%,由于强劲的投资和消费需求,预计未来 10 年中国市场对黄金的需求量将翻番,达到约 290 亿美元。随着需求的增大,预计现有金矿很可能在未来 6 年内枯竭。

目前,中国人均珠宝消费量仅为 0.26 克,是拥有相似黄金文化的地区中消费量最低的国家之一。“如果中国的人均消费量持平印度、中国香港地区或沙特阿拉伯的水平,仅珠宝消费方面中国的黄金需求每年可能增加 100 吨—4000 吨的规模。”

过去 10 年里,中国的黄金矿业生产商将黄金产量提高了 84%,超过了南非,但中国的已知金矿储备仅占全球已知金矿储备总量的 4%。中国仍属于勘探不足的国家。



大闸蟹“松绑”再上秤

江苏餐饮业出台 强制性新规

记者从江苏省质监局得知,根据江苏省发布的《餐饮计量规范》,商家必须在菜单上标示清楚冷热菜主料含量。

《餐饮计量规范》适用于同一地址经营总面积不少于 100 平方米的餐饮场所、饮食类外卖部的餐饮计量。省质监局工作人员介绍说,餐饮经营者应当自觉遵守计量法律、法规,不仅要保证所经营的菜点、酒类、饮料及其他商品计量准确,还要保证计量器具合格,而且还应当明确计量职能部门或计量人员,规范计量行为。

根据《餐饮计量规范》,菜单上除了标明菜点、饮料或食品名称外,还应当标明主要原料的净含量。标注大、中、小例(份)的,也应当同时标注净含量。净含量该如何标注呢?热菜应标明主要生料的净含量;冷菜应标明主要熟料或直接食用的主料的净含量;酒类、饮料应标明每份的净含量。比如说一份宫保鸡丁,菜单上应标明里面究竟用了多少克鸡丁。

大闸蟹捆着草绳一起卖,一斤虾能沥出二两水……有的饭店常在现点现称的河海鲜上做手脚,《餐饮计量规范》规定,鲜活水产品、水发物,不得将包装、捆扎物计入量值,也不能“毛估估”。而且水产品称重前还应当扣除皮重,并使用滤水网箱沥干,晾干时间为两分钟。现场称量的酒类、饮料,应配备符合国家计量规定的量杯。以上规定都是强制性条款,相关的餐饮企业必须执行。

(之坚 薛玲)