



7月二手房租金 稳中有升 东三环飞涨

据 21 世纪不动产监测数据显示,7 月北京市二手房租赁价格环比上月微涨,一居租金环比涨 3.7%,二居环比涨 2.5%,三居环比下降 2.5%。从区域来看,东三环涨幅最大。CBD 区域一居租金上涨约 2%,二居环比上月上涨 5%,三居环比上涨 2%。与此不同的是,部分区域出现租金稳中下降的趋势,在海淀核心区域,一居租金环比上涨 1%,而二居、三居租金环比分别下降 2%和 4%。亚奥区域租金水平基本保持上月水平。通州区域除二居环比有 2%的上涨幅度外,一居和三居均有下调。租赁热点区域如天通苑区域,一居和三居租金环比均为 1%的涨幅,二居租金环比涨幅较大,约 10%。

21 世纪不动产分析师汪丽表示,从以上数据可以看到,从全北京区域的情况来看,各区域二手房租金波动幅度不同,但从总体来看呈现稳中略升的市场表现。

东三环区域: 租金每月飞涨 5%

21 世纪不动产监测数据显示,目前租赁市场比较活跃的东三环区域,近几月来租金以约 5%的速度增长。汪丽表示,受限购政策的持续紧缩影响,二手房买卖整体成交市场行情处于持续低迷,一部分居住需求转向租赁市场,租金普涨成为上半年二手房租赁的主旋律。但每月涨幅波动较大,二三月租赁旺季之后租赁市场租金水平基本处于稳中略升的状态。

受季节性因素影响较小、“自顾上涨”的区域,表现最为突出。以东三环区域楼盘 CBD 总部公寓的租金水平来看,7 月一居租金环比上涨 8%,二居租金环比上涨 10%,三居租金环比上涨约 10%。

汪丽表示,租金水平的变化有赖于区域环境的成熟度和租赁需求,东三环区域依托 CBD、轨道交通方便,不少支付能力较高的租客会更多考虑时间成本,自 2 月限购政策出台以来,不少具有购买能力的非京籍人群只能暂时留在租赁市场。另外,新增的就业人口也为该区域的租赁市场注入新的需求量。供求关系的变化,以及租赁人群较强的支付能力,直接支撑了该区域租金水平持续上涨的动力。

上地区域:租金收益偏低

与 CBD 东三环区域的租赁市场不同的是,同样在房价较高需求较为旺盛的上地区域,二手房租金表现却截然不同。从 21 世纪不动产上地区域门店了解到,目前上地东里的房价在 40000 元/平米,但上地东里一居的租金一般在 3000 元/月,租金回报并不高,天通苑、回龙观的一居就达 2500—2600 元/月。

21 世纪不动产分析师汪丽认为,该区域属于学区房,有土地实验小学、北京 101 中学保驾护航,直接为房价居高不下提供了支撑力。但从租赁收益的角度来看,该区域学区房的租金回报率还有上升空间。另外,由于该区域的学校学籍仅对已购买该区域部分楼盘的业主有效,这一特定的要求直接助推了该区域房产买卖的价格,而对于租金水平的贡献作用微乎其微。

“在这个区域买房后用于出租的话,租金收益水平较低,不太划算。”一位业主表示。

(摘自《搜狐财经》)

“一个礼拜鸡蛋就涨了 4 毛钱,照这个趋势,蛋价得照着两位数去了!”日前,7 月 CPI 数据(6.5%)出炉,涨幅比上月提高了 0.1 个百分点,再创新高。对 CPI 影响最大的食品类价格同比上涨 14.8%,其中肉禽及其制品上涨 33.6%,鸡蛋上涨 19.7%排在第二位。目前,津城市场鸡蛋零售价最高飙至 4.9 元/斤,同比涨幅达到 13%。鸡蛋市场的情况是否一样?哪个环节赚钱最多?记者近日采访了多位业内人士。

一个鸡蛋的“前世今生”

出生:鸡场今年赚 100 万

时下鸡蛋价格高涨,养鸡场应该最有发言权。怡和双盛养殖场共有 10 万多只鸡,负责人许经理笑着说,今年他的养鸡场确实挣了不少钱,在百万元左右。“总不能光看贼吃肉,不看贼挨打吧!前些年我几乎每年都要赔上 30 多万元,今年赚的只是刚堵上窟窿!”

流通:每斤最多赚 0.2 元

与大蒜不同,眼下较高的鸡蛋价格并没让中间商获得啥利益。“8 月 9 日当天鸡蛋收购价是 4.65 元/斤,市场最高卖到 4.9 元,最大差价只有两

蛋价飞涨养鸡场赚翻天 中间商零售商“干瞪眼”

毛多,这就是中间商卖鸡蛋的利润。”津工超市鸡蛋供应商胡经理表示,大蒜是可以囤积的,一些中间商能够通过慢慢放货达到垄断目的。“可鸡蛋不一样,如果存放时间长就会变质,那还怎么卖!”

零售:一斤利润仅 0.1 元

“蛋价涨了,都说我们赚了钱,真是太冤了。”万全道菜市场一名姓宋的商贩表示,“我们也是从中间商那儿拿鸡蛋,一斤也就赚个 5 分到一毛。如果一箱里还有几个破的,还赚不了这么多。”

餐桌:一个鸡蛋卖 0.7 元

“记得上星期一斤鸡蛋才 4.5 元,转眼又涨了四毛,真让人没法活了。”,市民王女士在和平区万全道菜

市场内采购,发现鸡蛋零售价已涨到 4.9 元/斤,本来想多买点回去做茶叶蛋的她最终只买了两斤。“现在天热,鸡蛋容易坏,还是少买点儿,等价格便宜了再来买。”去年 8 月,本市鸡蛋零售价约为 4.2 元/斤,如果按照每斤鸡蛋 7 个计算,当时用 100 元可以买到 166 个鸡蛋;今年涨到 4.9 元/斤后,花 100 元只能买到 142 个鸡蛋,相差 24 个。

深度分析

三因素让蛋价“坐火箭” 饲料价格一年涨五成

“现在一斤玉米饲料要 1.2 元,去年只要 0.8 元。”许经理称,通常情况下喂两斤半玉米饲料可以出一斤鸡蛋,照此计算现在一斤鸡蛋仅饲料成本就要 3 元,再加上人工、水电等费



用,平均每斤鸡蛋养殖场的利润大约是 5 毛钱。“我的养鸡场请了 20 多个工人,去年人工费每月每人 1000 元出头,现在少于 1600 元人家都不干。”

夏季炎热母鸡产蛋少

许经理表示,每年 7、8 月份天气炎热,母鸡产蛋量会比平时减少 10%至 20%。“2007 年至 2009 年,大多数养鸡场都处于不挣钱状态,一些养殖户改投其他行业,同样导致鸡蛋产量减少,价格自然就涨了上去。”

春季疫病影响特别大

去年秋天以来,禽流感等疫情向北方大面积蔓延,直到今年 6 月才解除疫情,比往年晚了近一个月。许经理透露:“我的养鸡场还好,大约只有 5%的鸡死于疫情,听说蓟县、宝坻那边有些养鸡场都是成片成片地死亡,鸡蛋肯定收不上来。疫情虽说每年都有,但今年对养鸡场的影响的确比较大。”

业内预测

明年春节后蛋价回落

不断高涨的蛋价何时才能回落?胡经理认为至少也要等到明年春节后。“养鸡跟养猪差不多,都得有一个恢复期,一只产蛋鸡从出生到最终被淘汰推上货架,大约要经历 450 天。按照现在的情况,至少要等新一批鸡仔具有产蛋能力后,市场上鸡蛋供应才会充足。” (摘自《北方网》)

限购、限价、限贷

北京楼市库存市值 8000 亿元 房价下降可期

6 月 30 日,正值年中分水岭,中原三级市场研究总监张大伟告诉《第一财经日报》,“北京 2011 年上半年,项目签约率仅 43.1%。”这一数据说明在目前市场销售的楼盘项目中,超过 50%的房子尚未销售,处于积压状态。

北京房地产交易管理网数据显示:北京 2011 年上半年,期房住宅签约套数为 36571 套,同比去年下调 16%,现房住宅同比下调 18.5%。住宅总签约套数为 43353 套,同比下降 16.4%。

去年同期,北京的住宅总签约套数为 51869 套,2009 年同期为 83518 套,这意味着北京已经连续两年上半年的成交数量出现下滑。“成交均价相较于去年同期没有明显变化。”张大伟告诉记者,“主要原因是今年 6 月份,北京市场上均价超过每平方米 3 万元的住宅项目只售出 9 套。因此均价相较于去年没有明显变化。预计随着大量新项目入市,下半年或许出现新的转机。”

8000 亿元楼市库存压顶

北京某楼盘销售人员李美(化名)是从业三年的一名职业销售代表,从今年 5 月起,她的作息时间已经改成一周休息三天。“销售太差,没有合适的项目。”李美对记者这样抱怨。自从调控以来,李美所在的房地产公司也有意放缓了新一期项目开盘的速度。销售人员从去年年底高峰时期的忙碌到今年无事可做的萧条。这也从一个侧面反映出北京楼市的当前状况。

亚豪机构的统计数据显示,5 月北京楼市 29 个开盘项目的平均销售率为 31.1%,进入 6 月楼市再创年内新低。根据中原地产研究统计,6 月当月北京取得预售许可证的商品房期房住宅项目合计为 29 个,提供住宅套数为 9508 套,而当月签约的数量为 1295 套,签约率仅为 13.6%。

对于销售签约率的持续走低,除了是淡季的原因外,张大伟认为限购政策还是最主要的原因之一,限购后,北京购房成交案例中 89.6%为首次置业,而本市户籍家庭更是占到了

91%。经过几个月的消化。目前市场上有意向购房且有能力购房的人群逐渐被稀释,有购房需求的部分家庭也开始观望。

其次,是北京商品房库存积压上涨,仅 6 月预售的商品房期房住宅项目,根据预售总值对比已经签约的项目值,合计提供的 9508 套住宅总市值 325 亿,而截至月底签约的仅有 29 亿,一个月的库存积压市值就超过 296 亿。

296 亿还仅仅是积压商品房市值的一小部分。根据张大伟的计算和 6 月 30 日的数据,北京商品房库存总面积分别为:期房面积 1510.5 万平方米,现房面积 1809.5 万平方米。总库存面积为 3320 万平方米,相比春节调控前的 3181.2 万平方米增加了 138.8 万平方米。“根据今年在售期房预售均价,乘以库存面积,目前全市

积压库存总市值已经超过 8000 亿。预计年底有望达到万亿。”

“这一数据只保守不夸张。”张大伟表示,“目前北京还有 8000 多万平方米的在建面积,还有开发商手中的土地库存。如果都算在一起,也许库存市值将超过万亿。”

预期下半年价格松动

库存增加,导致的直接后果是土地市场低迷冷清。根据北京土地储备管理网数据显示:截至 6 月 30 日下午 5 点,北京上半年土地出让为 114 块,提供总面积约 1050 万平方米,成交总值为 327.23 亿元。相比去年同期下调了 48.2%,住宅出让金更是下滑了 75.4%,今年上半年仅为 120.3 亿。

值得注意的是,在 6 月 27 日下午,北京市崇文菜市场(含西侧地)

块被广州丰璟房地产经过 33 轮竞拍获得,成交总地价为 7.1 亿元,规划建筑面积为 16424.7 平方米,折合楼面价为 43227.58 元/平方米。这说明,在土地市场低迷的情况下,热点地块的成交及价格丝毫没有受到影响。

同时,北京市相对位置较好的楼盘价格持续上涨。2011 年上半年,北京市场上房山长阳板块、朝阳区、西城区和通州的部分楼盘,依旧受到了购房者的追捧。以通州热点楼盘百合湾为例,最新一期平层开盘价已经突破每平方米 3 万元大关。价格突飞猛进,直追朝阳区楼盘。但更多的数据显示,不少楼盘价格已经开始出现松动。

北京房地产交易管理网数据显示:上半年供应的期房商品房住宅项目合计为 79 个,提供的住宅套数合计为 26328 套,累计签约套数为 11357 套,签约率仅为 43.1%。而签约均价为 20612 元/平方米,相比供应均价 24672 元低 16.5%。张大伟认为:“6 月份签约率明显开始分化,6 月下旬 10 个项目因为最近供应而签约基本为零,有 33 个项目的签约率在上半年不足 40%。而在签约率超过 80%的 20 个项目中,签约均价仅为 20471 元。这说明低价项目签约在上半年占据了市场的绝对主力。”

根据分析,上半年北京楼市的 79 个项目中,均价低于 2 万元/平方米的有 31 个,提供的住宅为 12600 套,累计半年来签约套数为 6606 套,签约率为 52.4%,签约率高于平均签约率 43.1%。而 2 万~3 万元/平方米价位的项目签约率仅为 33.3%,超过 3 万元/平方米的高价盘签约率为 37.3%。

下半年北京将迎来新一波的入市项目高峰期。据房产网站统计,7 月北京楼市共有 44 个项目开盘,其中中心城区有 11 个项目开盘,近郊、远郊区县共有 23 个项目开盘,环首都的河北共有 10 个项目开盘,与中心城区基本持平。业内分析人士认为,在上半年的库存积压和下半年的楼盘集中入市下,有望促进北京楼市的价格继续松动。

(摘自《第一财经日报》文/马可佳)



国际油价暴跌 国内油价 或最快本月下旬 下调

标普调低美国债券评级事件引发的恐慌将油价推入暴跌深渊。纽约油价电子盘日前一度跌破 76 美元。本报记者从多家业内机构了解到,按照目前的国际油价走势,本月中下旬国内油价有望迎来自去年 6 月 1 日以来的首次下调。

据统计,截至本周一,纽约轻质原油价格两周内已累计下滑 17.89 美元/桶,跌幅为 18%;布伦特原油累计下滑则为 14.2 美元/桶,跌幅为 12%。

在国内,我国最近一次调价日期为 4 月 7 日,当时汽、柴油价格每吨分别上调 500 元和 400 元。而最近一次油价下调更要追溯到去年 6 月 1 日,汽、柴油价格每吨分别降低 230 元和 220 元。

目前距上次调价已 4 个月有余,但其间“22+4%”这两个条件都未能同时达到,使得国内成品油官方调价也一直未能兑现。按照国家发改委的规定,只有当三地原油变化率涨跌超过 4%,且距上次调价 22 个工作日才会考虑对成品油调价。

国家发改委价格司负责人本周一表示,目前暂时没有达到下调国内成品油价格的边界条件。如今后国际油价持续在目前价位波动或继续回落,国际市场三种原油平均价格跌幅达到 4%的边界条件,国家将及时下调国内成品油价格。

据生意社监测数据显示,8 月 8 日三地原油较基准价上涨 2.05%,与 8 月 4 日的 2.62%相比,已经下跌了 0.57 个百分点。分析师赵京敏认为,随着三地变化率跟随国际油价的暴跌持续走低,并随时间推移向负值扩展,预计最快本月中下旬即会出现成品油价格下调预期。

卓创资讯分析师王能则表示,截至日前,三地原油移动变化率已连续下滑至 2.11%,但尚未达到调价条件,这也是近期国际油价连续暴跌,国内成品油价却依然不动的原因所在。

该机构的数据监测模型显示,如国际油价维持目前价位小幅波动,并使得三地原油均价维持在目前价格 105 美元/桶一段时期,那么三地原油移动变化率最快将于本月 29 日跌破-4%;若原油继续小幅下滑,使得三地原油均价维持在 103 美元/桶左右,那么三地变化率最快将于 8 月 25 日前后跌至下调价格临界点。

“单从国际油价目前走势来看,本月国内成品油调价窗口就有望开启。但由于欧美当下经济形势存在较大不确定性,三地变化率能否持续滑落至-4%,仍需继续关注。”王能说。

值得注意的是,作为成品油零售价调整的风向标,批发市场近日已现异动。如山东地炼汽油价格出现下滑,地炼 93 号汽油出厂均价 8592 元/吨,较前下跌 31 元/吨。此外,成都中石油 93 号汽油价格也下跌了 50 元/吨,至 9600 元/吨。

(摘自《上海证券报》文/陈其祺)