

# 二手房降价蔓延:4月份北京87%房源挂牌价下调

■ 王莹 报道

历时5个月,李静(化名)终于将她的房子卖出去,但最终成交价比她最初挂牌价整整降低了32万。而与李静同期挂牌的同楼栋另一业主,由于市场低迷,已经决定“不卖了”。

在楼市降价预期不断强化的背景下,观望情绪抬头,一些购房者选择延迟入市,以期房价有所下跌,楼市向买方市场转变。中原监测数据显示,4月份6个重点城市二手住宅成交总量较3月缩减约1成,市场活跃度的降低使得价格压力加剧。

北京中原地产数据统计显示,5月第一周,北京二手房成交价格延续了前4月调整迹象,二手房价格调整逐渐加速。中原地产分析师张大伟称,“成交量已经连续3个月,自然就该价格松动。二手房因为受到信贷等收紧的影响更大,所以在本轮市场调整的反应最早。”

## 87%二手房业主降价

李静的房子位于北五环外北苑一带,面积为48平米的开间。最近这5个月,李静感觉到了市场的明显变化。

春节前,李静将房子挂出。“最初挂牌时,心理预期底价是240万,但挂牌价挂了260万,想能卖高就卖高。我楼上的业主挂了265万呢。”李静说,春节前到清明节期间,她感觉市场状态还可以,当时有买家想以240万买,她没同意。

但没想到,清明节后,市场越来越低迷。来看房的买家要么是“漫无边际地看看”,要么是“不靠谱地讲价。”直至5月6日,她终于碰到一对“靠谱”的买家,谈定的价格为228万。“心理多少有些后悔,清明节240万就能卖出去。”李静称。

李静的房源由于地段尚好,又属于学区房,出售相对容易。而另一位近期挂出



通州两套房的二手房业主赵洁(化名)更加感受到市场的寒意。半个月,仅一套房有一个客户看过一次,并且没有购买意向。

通州一位二手房中介告诉记者,目前大部分购房者都在观望,如果想在1至1个半月内卖出去,必须降到市场最低价。

记者在链家在线查阅数据发现,赵洁所在的小区二手房自从2月12日以后就再也没有成交一套房产。

链家地产分析师张旭介绍,“总体来讲,近郊区域二手房成交价在小幅下降,而中心城区二手房业主的挂牌价也不再像以往那样,动辄挂高价,而是开始逐渐下调。”

市场的寒意在一二期间表现更为明显。据链家地产市场研究部统计,2014年五一假期,北京市二手住宅网签量仅为31套,与去年同期下降了82%,为近6年来最低。此外,4月北京市二手住宅成交量仅为7616套,为近11个月(除去春节月)以来最低水平。

从链家地产所监测到的房价指数看,自1月以来,北京二手房挂牌价持续下调。其中,4月下调幅度最大,为22%,降价房

源占比逐渐扩大。4月份,87%的房源都对挂牌价进行了下调。

据21世纪不动产提供的数据,在北京朝青区域,目前挂牌房源基本都有35万-50万的降价幅度,即使业主已主动让价,也少有成交,购房者仍表示要等等看。从全市来看,挂牌价与实际成交价出现10%的下降,是较为普遍的现象。

## 市场下调将持续

楼市购房心理向来是“买涨不买跌”。在二手房市场降价逐渐蔓延的背景下,购房者越发犹豫起来。

据21世纪不动产门店走访调查发现,不少刚需客户表现出了较浓的观望态度,新房和二手房成交量的冷淡,让他们更加不敢入市了。消费者的观望,反过来又加重了楼市交易的僵局。过去几年的情况表明,如果楼市持续上涨,购房者会毫不顾忌地“抢购”,唯恐房价不停上涨,迟了就更吃亏;而当楼市陷入观望,价格稍微有所下调,购房者会错过最佳购买时期,以为房价还会继续下降。

## 23家车企去年财务费用同比增400%

■ 胡仁芳 报道

据Wind数据统计,84家汽车制造业上市公司2013年财务费用合计289亿元,同比增加200%。其中,23家整车企业2013年财务费用合计21亿元,同比增加400%。

潍柴动力2013年财务费用达到了230091%的同比增幅,直接“登顶”整车企业财务费用增幅之最。潍柴动力2013年的财务费用217亿元,与2012年的-984万元相比,同比增加230091%。公司解释主要是因为借款利息支出的增加。其中,财务费用中,2013年公司的利息支出为524亿元,2012年同期的金额为335亿元。汇兑损益2013年为068亿元,2012年同期为-300万元。

查看公司的长期借款,2013年公司的长期借款金额为915亿元,占总资产的比例为1165%,2012年同期占总资产比例仅为9.57%。长期借款增加主要是因为公司海外项目银行借款的增加影响。

与此同时,公司2013年实现营业收入约为583亿元,较2012年同期增长2107%;实现归属于上市公司股东的净利润约为357亿元,较2012年同期增加1938%。

单从财务费用金额来看,2013年,84家汽车制造业上市公司中,比亚迪的财务费用最高,为116亿元,与2012年调整之前的-39亿元相比,同比增幅为397%。

上汽集团2013年报告期末的财务费用最低,为-255亿元,同比减少121%。对此,公司解释,财务费用比2012年同期减少1.39亿元,主要原因是公司归还了大额的借款,减少了利息支出,同时加强了对资金收益的管理,增加了公司的利息收入。

财务费用金额排名前五的企业分别是比亚迪、力帆股份、潍柴动力、广汽集团以及方向钱潮。其中,力帆股份报告期末财务费用为3.38亿元,潍柴动力为217亿元,广汽集团为16亿元,方向钱潮为156亿元,四家企业财务费用合计8.71亿元。

由此可以看出,比亚迪一家的财务费用超过了四家企业之和,直接“秒杀”所有汽车制造业上市公司。公司2013年期末的短期借款为124亿元,占总资产的比例为1623%;2012年该金额为84亿元,占总资产的比例为1225%。公司2013年短期借款金额同比增加了40亿元。长期借款方面,公司2013年该金额为269亿元,与2012年的337亿元相比,减少了68亿元。

翻阅公司前几年年报,比亚迪2012年财务费用为人民币86亿元,较2011年增长12%,主要是由于公司借款增加导致利息支出增加所致。同样的理由,公司2011年的财务费用比2010年增加108%。可以看出,公司的财务费用年年都在增加,只是增幅大小不同而已。

# 安徽铜陵楼市“微刺激”频出 更多城市或跟进

■ 林小昭 报道

近日,安徽铜陵官方披露的一则“楼市促进意见”撩拨市场,被认为是地方政府楼市“微刺激”的又一表现。

自南宁打响地方政府救市第一枪之后,很快就有其他城市跟进。

4月以来,江苏无锡、天津等地纷纷出台楼市新政,通过调整限购范围、放松户籍限制、提供财税支持等手段,希望为房地产市场松绑。不过,在业内专家看来,在信贷不放开的情况下,地方的救市作用有限。

## 铜陵全面救市

日前,铜陵市政府出台《关于促进房地产市场持续健康发展的意见》(下称《意见》),在住房公积金贷款、契税补贴等方面配套制定了一系列利好政策,新政策已于5月1日起实施。

《意见》主要涉及契税和公积金贷款等方面。在契税方面,凡是2014年5月1日至2014年12月31日,在铜陵市购买家庭唯一普通商品住房(含二手房),普通商品住房是指单套建筑面积144平方米及以下的,由同级财政按房价1%的比例给予契税补贴。

住房公积金贷款方面,在职工申请贷款资格认定上,个人缴存住房公积金期限由过去连续缴存6个月以上,放宽为个人连续缴存3个月以上;单职工家庭最高可申请公积金贷款额度由25万元提高到30万元;职工首次购房申请个人住房公积金贷款的首付比例由30%降低为20%;放开了住房公积金二次贷款的政策限制。

同时,适当放宽外地购房居民户籍迁入铜陵的条件,《意见》提出,外地居民在该市购买商品住房,可凭房地产管理部门备案的《商品房买卖合同》、购房发票、契税完税凭证办理户口迁入手续,改变了以往必须办理房屋产权证后方可迁入户口的限制性条件,但在办理房屋产权证之前不得解除《商品房买卖合同》。

在缓解开发商资金压力方面也有相应举措。铜陵市住建委相关负责人表示,除继续采取商品房预售资金转为定期保证金等灵活监管方式外,适度

增加预售监管资金拨付节点,提高拨付比例。

铜陵市房地产市场管理处网站显示,截至5月5日,本月全市签约60套,备案53套,住宅成交均价5086.74元/平方米,商业成交均价9877.10元/平方米。

在销售排行上,本月共有9个项目有成交业绩,其中,恒大绿洲项目以22套的成交数力压当地诸多开发商,占据了成交量的四成以上。

根据该网站数据,今年前4月,铜陵全市成交套数为2347套,同比下滑了27%。记者根据该网站的数据计算,目前该市商品房可售套数超过1.8万套,若按照前四月平均587套的去化率,要消化31个月以上,而一般库存消化周期超过12个月就属于比较严重的情况了。

中原地产首席市场分析师张大伟告诉记者,像铜陵这样的三四线城市,本来就有限购,因此要救市的话只能采取税费和公积金等手段。“这相当于全面救市。”

但张大伟认为,铜陵救市作用十分有限。这是因为,一方面铜陵的库存量相对比较高。另一方面,铜陵作为最小的地级市,又是资源枯竭型城市,本身人口总量就不多,“但对当地政府来说,这还是目前最有效的办法。”

如果按照当地的库存和人口总量,需要好几年才能消化完,这意味着接下来当地的土地市场将基本冰冻。

## 更多城市或跟进

实际上,目前随着经济形势的下行,除一线城市和部分上涨较快的二线核心城市外,其他城市都有放松房地产调整的内在需求。

“对于中国经济来说,土地财政非常关键,房地产市场降温,导致地方财政逐渐出现问题,这种情况下,放开部分调控,就成了地方政府拉动经济的最常用措施,也是短期效果最明显的措施。”张大伟分析。

在铜陵之前,已有南宁、无锡等地或放松调控,或采取部分刺激举措,意在激活日渐冰冷的楼市。这其中,南宁更是在众多二线城市中打响了“松绑”

链家地产也观察到,从新增房源变化情况来看,五一期间日均新增房源量与节前三天水平相比基本持平,客流量也未出现明显回升,部分区域客流量还出现了一定程度的下降,市场冷清的状态依然持续。

链家地产市场研究部张旭认为,从五一假期期间的二手房市场情况来看,购房者深度观望的情绪仍未有任何改善。目前多数购房者认为房价未来还有进一步下降的可能,这正是导致楼市需求深度观望的主要原因。此外,自住型商品房陆续入市也对二手房源的入市心理产生了不小的影响,部分刚需也因此被分流。在当前无论是从政策层面还是市场层面都尚未出现任何利好信号背景下,5月楼市出现明显回温的可能性很小,预计本轮市场的自发性调整还将持续一段时间。

21世纪不动产市场发展总监桑豫峰分析,从全国情况看,一线城市楼市比二三线城市要相对坚挺,尚未出现大的降价现象,但购房者期待降价的心情比较强烈,市场情绪一触即发。某全国知名房企副总裁对未来房地产市场趋势的悲观看法,经网络传播开来,影响非常大。极少数城市小心翼翼的放松限购措施,未能扭转整个楼市继续向下调整的形势。

中原经理指数和中原报价指数也显示,二手房成交价已经连续两个月下滑,分别反映出门店经理和业主对后市的不乐观,目前这两个先行指数均以进入临界区间,从历史数据来看,房价下跌已是大概率事件,预计5月,六城市二手住宅价格下跌的或将增多,跌幅也会有所扩大。

桑豫峰表示,宏观经济仍未走出低谷,房地产信贷持续偏紧,部分城市楼盘降价,观望情绪蔓延,这几个综合因素是导致今年以来商品房成交不振的原因。二季度的走势将在很大程度决定全年的楼市表现,目前来看,5月份表现仍不乐观。

# 四城市集体表态:不设立新能源车地方目录

■ 马连华 报道

2014年被业内普遍认为是中国新能源汽车产业发展元年,随着中央“新政”的推出及各地补贴细则的落地,私人消费市场逐步活跃起来,新能源汽车市场化进程明显提速。以北京为例,新能源汽车第一期摇号,1666个私人指标,仅有1428个消费者参与摇号。第二期摇号依然有1666个指标,但目前申请人数已达到2420人。

迄今为止,中国已先后分两批公布了新能源汽车发展试点城市及区域名单,入围城市共计88个。目前各地均在陆续制定各自的推广计划,是否会设置进入门槛,是各方关注的焦点。近日,由第一电动网主办的“EV英雄会”之新能源汽车创新论坛上,北京、深圳等新能源车试点城市的主管领导展开了讨论。

此前,北京和上海先后表示,进入本地销售需要进入当地的新能源车目录。尽管目前,已经有7款新能源车进入了北京目录,此举仍被视为变相的地方保护主义。对此,北京市新能源汽车发展促进中心主任牛近明反复解释,北京对新能源车的做法不是设目录,而是对进入北京销售的新能源车提出特殊要求,这也是为北京消费者考虑。“比如北京的冬天比较寒冷,电池状态和车的运转状态能不能满足这样的冷天气情况下的正常运行?北京的夏天有的时候暴雨来得猛烈,造成了车陷入水中的情况。如果大面积的使用新能源汽车之后承受不了涉水考验,对老百姓的正常使用不利,因此北京市加了一个涉水的相关要求。”

牛近明表示,北京市到2017年将新增17万个新能源汽车指标,政府对新能源汽车非常支持,并将长期坚持对新能源汽车的推广应用。4月17日,北京市科委主持了首批进入北京新能源目录的整车企业和北京12个主要的大型物业公司签署协议,以解决充电难的问题。“北京是开放的市场,希望好的产品和服务能够到北京来。”

北京理工大学副校长、电动车辆国家工程实验室主任孙逢春回应了插电式混动和增程式电动车不列入北京目录的原因。他表示,在目前充电桩建设不足的情况下,使用插电式和增程式电动车实际上等同于使用普通混合动力汽车,并不能达到有效节能环保的目的。同时,政府拿出真金白银来补贴,也希望节能环保的效果一步到位,因此补贴只针对电动车。

与之相反,广州、深圳、合肥、襄阳四大新能源汽车推广应用城市的主管领导表示,他们不会设立新能源汽车进入目录,只会提出车企的维修保养要求。广州市发改委副巡视员李小聪表示,只要是列入国家目录的新能源汽车产品,都能够得到广州市对国家承诺的政策支持。同时,针对产品的生产企业以及经销商,广州会提出一定的要求。

深圳市节能与新能源汽车示范推广领导小组办公室副主任助理陆象帧表示,只要进入国家公告的新能源车,深圳都欢迎,这样可以让更多老百姓有选择权。但是来了以后,车辆的维修保养是一个非常重要问题,如果没有做好维修保养的话,也可能被市场淘汰。这方面深圳有一定的要求。基本要求是故障响应时间1小时,3天修不好应该有替代车。但深圳具体的推广政策还在制定中。

襄阳市新能源汽车产业办公室副主任高峰称,襄阳市不存在准入的问题。“襄阳是第一轮公共服务领域的试点城市,从体量上讲公共服务领域主要是大客车以及出租车。襄阳不具备乘用车生产能力,因此也不存在地方保护的问题。”关于政策,我们在参考各示范城市的运营经验,正在制定当中,应该是会比较开放的。”

合肥科技局新能源汽车领导小组办公室房继业也表示,合肥市暂时不会设立准入措施,但是对企业会有一些要求,比如说一些健全的社会售后服务保障体系。“合肥要求新能源车要有6个售后服务点,车辆发生故障的话在一定时间内解决。政府会积极为企业做好服务,帮助企业企业在合肥推广,积极申报国家补贴。通过我们这些做法让消费者选择适合自己的产品。”

众多新能源汽车推广应用城市为新能源车企业打开大门,不设目录,不仅为新能源汽车的流通提供了更好的环境,也促使北京上海等城市进一步敞开大门。新能源汽车或将迎来前所未有的开放竞争的局面。

