

# 温州等 22 城住宅房价止跌上涨 一二线城市步入慢牛

■王丽新 报道

“有一些项目还是有一些提价的,尤其是供不应求的项目。”泰禾集团总裁助理兼集团品牌总经理沈力男向记者透露,在北京市场上,泰禾将北京院子的销售价格大幅提高了,现在是顶着预售证申请价格的上限在卖。

事实上,在四轮救市政策叠加落地后,上个月,多数城市楼市都开始有了回暖迹象。根据国家统计局5月18日公布的数据显示,与2015年3月份相比,4月份,在70个大中城市中,新建商品住宅价格上涨的城市有18个,较上月增加6个,持平的城市有4个,下降的城市有48个。而与去年同期相比,70个大中城市中,价格下降的城市有69个,上涨的城市只有1个。

值得注意的是,除了“北上广深”等四个一线城市房价全面上涨外,此前一直“跌跌不休”,甚至近乎崩盘的温州,房价出现了近两年来的首次环比上涨。

对此,有多位业内人士向记者表示,典型城市房价已经没有下跌的想象空间,二季度之后,一线城市和一些二线城市楼市将进入上行通道,房价也将进入“慢牛市”。

## 22 城房价止跌上涨

从上述统计局公布的新建住宅销售价格来看,全国楼市分化依然较为明显,22个房价止跌上涨的城市主要集中在一线城市和少数二线城市。

具体来看,今年4月份,北京、上海、广州、深圳四个一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均出现上涨,最高涨幅分别为1.8%和2.4%,少数二线城市房价出现上涨,绝大部分三线城市房价仍然下降。据测算,今年4月份,一线城市新建商品住宅价格环比平均上涨1%,二、三线城市新建商品住宅价格环比平均分别下降0.1%和0.3%。

事实上,记者近日与房企高层交流过程中也获悉,部分开发商已经不再是酝酿涨价,而是着手重新定价,提高部分新增楼盘的售价,或者放缓销售节奏,力图抓住房价进入上行通道的窗口期。

此外,为了抢占第一批因救市政策而得到换房机会的改善性需求,北京还有一些开发商开始加速推改善型产品入市。据记者了解,此前先行销售高层板房的泰禾·拾景园项目今年4月份将4-8层高的低密度洋房推向了市场,该项目位于东五环外,其主力户型



面积超过126平方米,总价420万元起,另外赠送6000元/平方米精装修。据悉,该项目开盘当天销售额为3亿元。

“现在改善性客群已经成为主力购房人群,所以拾景园项目推出了上跃、下跃等户型。”沈力男坦言,在这一市场环境下,泰禾有些项目确实提高了售价。

无独有偶,保利首开也在抢收改善性客群,其位于南四环的首开保利悦城近期也将入市,其总价同属于400万元量级。

对此,北京房地产业协会秘书长陈志向记者表示,扣除自住房后,在北京新房市场上,总价300万元-600万元住宅可能占到普通商品房的50%,而对于总价400万元-500万元的住宅来说,二季度将是发力期。“虽然开发商的销售压力依旧在,但上涨已经是大概率事件。”

## 温州等二线城市房价回暖

事实上,对于一线城市的开发商来说,销售压力已经相对较小。某重点布局杭州等浙江省内城市的房企销售负责人去年曾向记者透露,去库存压力非常大,降价也卖不出去,不但没有奖金,甚至要“走人”,企业的现金流非常难看。

不过,从今年4月份的楼市表现来看,此前沉寂多年,甚至遭受崩盘危机的温州也开始出现回暖迹象。其中,温州房价环比上涨0.7%,杭州环比上涨0.4%。

“2014年下半年传来的消息说温州的房价从高点接近6万元/平方米,近乎崩盘式地落到2.2万元/平方米。”华夏新供给经济学研究院院长贾康公开表示,现在终于企稳了。“温州房价是跌无可跌的态势,尤其在

“温八条”政策后,提供财税补贴等政策使温州购房者入市动机加大。”易居房地产研究院研究员严跃进向记者表示。

值得一提的是,在房价环比上涨的二线城市中也出现了天津的身影,环比上涨0.1%。在京津冀一体化提速的背景下,距离北京更近的天津市武清区房价也开始步入上行通道。

尽管武清区的库存量非常大,但记者于近日实地走访获悉,此前在家居领域颇为有名的美克集团旗下美克置地在武清开发的美克嘉美湾今年入市房源已经提价,提价幅度约为1000元/平方米。据该销售负责人向记者透露,该项目于2013年10月份开盘,总货值超过20亿元,主要产品业态为高层、洋房以及联排别墅,现在销售均价分别为6400元-6500元/平方米、7200元-7300元/平方米以及1万元/平方米左右。

“联排别墅中60%的购房者为北京客户。”该销售人员向记者透露,武清高端项目承接不少北京外溢的居住需求。

值得注意的是,抛开一线城市一小时生活圈受益的二、三线城市外,仅从部分二线城市的库存消化程度来看,市场已经有所回暖。

易居研究院提供的一份库存报告显示,4月份,二线城市新增供应量为1165万平方米,远高于2015年3月份663万平方米的水平,但不及成交量的提升幅度。而且从市场监测数据看,部分二线城市4月份改善性需求在积极释放,增强了去库存的能力。

对此,严跃进表示,房价上涨的城市数量在增加,预计二季度将会有更多城市加入涨价的大军中,房价正在步入“慢牛市”。二、三线城市也将随着后续去库存化周期的持续收窄,房价有望步入止跌反弹的通道中。

# 京津冀建跨区域碳交易市场 生态保护规划将印发

■方焯 梁倩 报道

记者从京津冀生态环境协同发展高端会议获悉,目前京津冀正在探索建立跨区域碳交易市场。京津冀两地已于去年底率先启动全国首个跨区域碳排放权交易市场建设,承德市作为河北省的先期试点,其境内纳入碳交易体系的重点排放单位,将完全按照平等地位参与北京市场的碳排放交易。此外,国家发改委会同有关部门已就京津冀协同发展生态环境保护规划进行了研究论证,将按照程序报批后印发。

“目前京津冀正在探索建立跨区域碳交易市场,我相信这些标准的研制和实施,必将为三地碳交易市场乃至全国碳交易市场的建立提供技术支撑。”质检总局党组成员、国家标准委主任田世宏在会上透露。

他还介绍说,国家标准委和国家发改委已经组织成立了全国碳排放管理标准化技术委员会,有组织、有系统地推进国际国内室内气体管理和低碳产品标准化工作。国家标准委和国家发改委还一起推动研制了水泥、钢铁、玻璃、电力等首批十个行业温室气体排放核算方法。

河北省省长张庆伟也在会上表示,河北省与北京市准备推进碳汇交易。他说,2013年国务院组织京津冀三个省市贯彻大气污染防治十条措施,给河北省提出明确的目标,到2017年,PM2.5年平均浓度要比2012年下降25%。为完成这一任务,河北省大力化解钢铁、玻璃、水泥过剩产能。以钢铁为例,去年压减炼钢2888万吨。另外,河北省正进行大规模的植树造林,一年造林500多万亩,已经形成了生态效应,形成了碳汇。

张庆伟表示,当前河北省正处于转型升级、爬坡过坎的关键时期,京津冀区域生态环境保护任重道远。河北省将与京津两市一道,按照国家统一部署,紧紧抓住京津冀协同发展这个重大历史机遇,不断深化三地大气污染防治联防联控,建立京津冀区域生态补偿机制,坚定不移调整产业结构,扎实有效化解过剩产能,鼓励发展环保产业,推动京津冀生态经济协同发展,不断取得新的成效。

据记者了解,去年12月18日,北京市发改委、河北省发改委、承德市政府联合举行新闻发布会,宣布京津冀两地率先启动全国首个跨区域碳排放权交易市场建

设,承德市作为河北省的先期试点。根据两地三方共同出台的文件,此次建立的跨区域碳市场打破了北京当前交易流通的配额必须来自本市的规定,实现了碳配额的互通。

国家发改委环资司司长何炳光则在会上透露,京津冀地区是全国水资源最短缺,大气污染、水污染最严重,资源环境与发展矛盾最尖锐的地区,可以说资源环境问题,已经成为制约京津冀协同发展最短的短板。为此,按照京津冀协同发展领导小组的部署,国家发改委会同有关部门正在组织生态保护规划,先后征求了京津冀协同发展专家咨询委员会、国务院有关部门和两市一省人民政府意见,并就重大问题进行了研究论证,将按照程序报批后印发。

“我们将尽快推动规划出台,坚持一盘棋的思想,突出协同发展的主向,按照区域生态环境效益最大化的需要,整体谋划政策措施,力争实现京津冀共建共治,打造京津冀生态环境共同努力,切实解决薄弱环节,补齐短板,为全国提供示范和样板。”何炳光表示,推动京津冀生态环境协同发展,要以生态文明理念为引领,以改善环境质量为目标,以强化生态环境保护合作,划定区域的资源、环境和生态的红线,确保生态环保重点任务和重大工程的实施,明确体制机制改革的重点领域,使京津冀协同发展在生态方面率先突破。

会议最后,新奥集团联手多家环保企业共同发出了“京津冀生态协同行动倡议”,呼吁京津冀统一治理生态、推广环保创新技术成果、倡导低碳生活,多方合力应对京津冀一体化战略所面临的生态环境挑战。新华社副社长于绍良代表媒体、企业宣读了倡议书。

新奥集团董事局主席王玉锁表示:“企业是实现京津冀生态环境协同发展的主要载体,这既是企业的责任,更是企业的机遇。京津冀生态环境协同发展,不能简单照搬前人的成熟经验和技能,必须因地制宜地结合京津冀区域特性,加大企业在自主技术创新领域的投入,通过示范应用和迭代优化,形成符合区域特性的解决方案,借助产业化发展的力量来实现企业在经济效益、环境效益、社会效益三个层面的共赢。”

# 江苏 648 亿地方债未如期发行

■袁志辉 报道

今年3月12日,财政部官网发布消息称,经国务院批准,财政部向地方下达了1万亿元地方政府债券置换存量债务额度,置换范围是2013年地方政府债券置换存量债务中、2013年的地方政府负有偿还责任的存量债务中、2015年到期需要偿还的部分。

财政部的这一政策,被外界解读为是希望通过发行地方政府债券对接到期的地方政府性债务。到4月中旬,江苏成为第一个公布发行计划的省份,但是金融市场初步表现似乎“不太情愿买单”。

4月19日,央行宣布降低商业银行存款准备金率,这对地方债应该是个利好。但4月23日,计划中的江苏省首批648亿元政府一般性债券未能如期发行,显示市场参与各方未达成一致。有媒体报道称主要原因是地方政府和银行对利率定价没有达成共识。

4月28日,财政部官网发布了《关于推动地方财政部门履职尽责奋力发展全面完成各项财税改革管理任务的意见》,其内容之一是要求加快地方债券的发行。

从市场角度看,如果考虑到整个参与者的博弈强度,1万亿元地方政府债的置换发行堪称金融市场的一部“官心计”,财政部、地方政府、商业银行为代表的金融机构都是主角。

近一年来,央行货币宽松程度较为有限,主要为被动对冲外汇占款资金流出及经济下滑,造成商业银行负债增长缓慢,再叠加货币基金的分流,银行存款增长低迷且利率成本上升。地方政府债券的主要买方——商业银行“巧妇难为无米之炊”。

一方面,地方债的利率普遍低于信贷、非标等资产2个百分点以上,在利率市场化快速推进背景下,这时候还要牺牲利差收益去购买地方债,导致盈利利润削减,商业银行显然难以接受,因此,低利率的地方债对其吸引力很小。

另一方面,眼看着高利率的到期债务被低利率的地方政府债替换,商业银行非常着急。金融市场同样担心,如此巨量的地方债供应,将抬高国债等整个市场的无风险利率。

# 香港零售业寒冬:旅游业竞争力全球排名骤降 95 位

■陈姿芊 报道

5月12日,莎莎国际(00178.HK)公布了第四财季财报,今年1月1日至3月31日,莎莎国际营业额22.44亿港元,同比下降2.6%。其中,港澳市场销售额18.37亿港元,同比下降2.4%。

这与香港零售业目前整体颓势不无关系。在同一报告期内,周大福、六福集团等香港珠宝商在港澳地区销售业绩也出现了下跌。根据香港特区政府统计处5月5日公布的数据,今年3月香港零售业总销售额384亿港元,同比下跌2.9%。

## “莎莎国际”个案

根据本季财报,虽然莎莎国际在港澳市场门店为110家,不到其门店总数287家的二分之一,但是其营业额却占据了莎莎国际的81.89%。

对于业绩下滑,莎莎国际解释,由于香港零售市场上季较弱消费气氛的持续,加上港元在本季度有所升值,削弱了香港对中

国内地旅客的吸引力。莎莎国际还表示,虽然报告期内,内地赴港消费者交易宗数实现12%的增长,但是其每宗平均交易金额却同比下降13%,以至于拖累整体表现。

而莎莎国际港澳地区的表现或许在短时间里难以扭转。莎莎国际坦言,在进入2015/2016新财年(2015年4月1日至5月10日),港澳地区整体消费气氛和内地访港旅客未见明显改善。

记者发现,虽然五一期间由于访港内地消费者的增加及香港政府促销举措,莎莎国际在这三天中销售取得7%的升幅,同店销售增长约8%,仍然难扭整体颓势。4月1日至5月10日,莎莎国际港澳地区零售继续下跌5%。其中,内地赴港旅客交易总数获得约7%的增长,但每宗交易平均金额却同比下降15%。

在港澳市场疲软的同时,进军内地市场十年的莎莎国际仍未找到实现盈利的好方法。2005年3月,莎莎国际在上海开出第一家门店,当年(即2006财年)公司内地市场便出现亏损1700万港元。至今,莎莎国际内地市场已经连续九年为亏损状态,莎莎国际2014/2015年中期报告显示,截至2014年9

月30日,公司在内地市场亏损2210万港元。

但这仍不挡莎莎扩张的野心。在今年第四财季,莎莎将新开3家门店,其中内地1家,马来西亚2家;而在上一个财季,莎莎则净增6家店铺,其中港澳市场、马来西亚及台湾地区各2家。

截至目前,中国内地已成为莎莎国际第二大市场,共有65家门店。此前,莎莎国际总裁郭少明曾明确表示,莎莎国际计划在内地市场以每年新增20-30家的速度继续扩张,最终希望在该市场拥有300-500家店。

## 零售业整体低迷

莎莎国际并不是个例,目前整个香港零售业都在经历“寒冬”。

同样主营化妆品零售业务的卓悦控股(00653.HK),2014年集团净利润为2.26亿港元,同比下降17.2%;而今年1月1日至3月31日,周大福(01929.HK)零售额同比下降9%,其中香港、澳门及其他市场零售额下降了21%;六福集团(00590.HK)香港及澳门地

区则同店黄金与珠宝首饰销售均同比下降22%。

今年3月,香港零售业总销售额384亿港元,同比下跌2.9%。其中多个零售商品种类销售额下跌,珠宝首饰、钟表和名贵礼物仍是重灾区,销售额下跌18.6%;百货公司货品下跌7.1%,药物和化妆品则下跌3.3%。

“主要是因为之前香港反水客等一系列原因,使得赴港购物的内地游客减少了。除此之外,莎莎、周大福等公司香港地区销售额的减少,还可能是因为现在内地顾客对价格接受度增加,同样的商品会选择在内地市场的门店购买。”广州商业总会秘书长罗志杰告诉记者。

世界经济论坛5月6日发布的《2015年旅游业竞争力报告》显示,香港在价格竞争力上的排名位于全球第127位,比2013年的价格竞争力排名骤降了95位,落后于日本、新加坡、韩国、中国台湾、泰国。

“未来能否追回流失的内地顾客,还要看香港特区政府的行为。同时如何在现有的消费者身上提高消费频率和单笔销售额等也是解决办法之一。”罗志杰如是认为。

# 山东开启跨境电子商务 培育外贸竞争新优势

■郎春祥 报道

山东省今年以来外贸形势复杂严峻,出口大幅波动,进口局面收窄。为实现外贸稳增长、加快培育竞争新优势,推动形成先进优出的开放型经济新格局,山东省研究制定了《山东省人民政府关于稳定外贸增长加快培育竞争新优势的意见》,把促进跨境电子商务发展作为重要内容。

记者19日在山东省人民政府召开的稳定外贸增长加快培育竞争新优势政策宣讲视频会议中获悉消息。

据山东省商务厅副厅长吕伟介绍,山东省今年以来外贸形势复杂严峻,下行压力较大。受市场需求不旺、人民币有效汇率升值,以及国内春节等因素的综合影响,出口大幅波动,进口局面收窄。1至4月份,山东省进出口、出口、进口分别完成739.8亿美元、422

亿美元、317.8亿美元,同比分别下降18.5%、2.8%、32.8%,增幅分别低于全国10.9%、4.4%、15.5%。

“面对严峻的进出口形势,山东省将着力推进外贸结构优化升级,推动山东省外贸由‘大进大出’到‘优进优出’转变。”吕伟介绍,山东省将加快推进跨境电子商务发展,研究制定山东省电子商务发展的行动计划,尽快培育一批省级重点跨境电子商务企业,支持企业利用跨境电商开拓国际市场。同时将认定一批省级跨境电子商务示范企业和平台,开展省级电子商务园区试点。“鼓励电子商务企业走出去,建立国际营销渠道,通过建立‘海外仓’等方式融入境外零售企业,提升全球经营能力。山东省将研究制定跨境电商扶持政策,加大对跨境电商公共服务平台的政策支持。”

对于跨境电子商务所面临的对外交通需求,济南海关副关长郑伟明介绍,“将充分考虑跨境电商企业的合理需求,采取认真管理、负面清单管理等方式,为跨境电商运行创造良好的环境。开放应用济南海关自主知识产权的跨境产业通信,充分运用大数据等技术手段为跨境电商的发展插上科技的翅膀。”海关通过整合监管资源,支持相关企业国际物流业务发展,大力支持济南航空城的建设,拓宽航空货运渠道。支持口岸扩大开放,加强口岸信息化建设。

跨境电子商务往往面临的“融资难、融资贵”的瓶颈,资金链的供应以及带来的风险使不少电子商务企业难以“跃”出国门。对此,中国人民银行济南分行副行长王均坦认为,通过推动建立跨境电子商务外汇支出试点,允许符合条件的第三方支付机构,为企

业、个人办理小额收付和机票、酒店、留学等跨境外汇资金收付的业务。并将网上购物单笔交易限额提高到5万美元,便利企业和个人进行电子商务交易,促进全省跨境电子商务健康发展。“中国人民银行济南分行将引导和督促商业银行加大对有订单、有市场、守信用企业的信贷投放,积极对外贸企业提供对外担保等表外融资服务,促进其资金链正常运转。”

广厦天下网作为立足广东本土,专注于为广东外贸企业开展国际贸易提供全方位服务的B2B电子商务平台。广厦天下网相关人士介绍,跨境电子商务应当实现集群类企业抱团发展,增强订单承接能力,依靠产业集群形式打造国际品牌,作为对外宣传的旗帜,提升品牌竞争力和溢价空间。利用大品牌、大数据等强化商业运营,打造优质资源,加快商品流转,创新用户体验。