

5月份70大中城市中55城市房价环比“停涨”——

楼市持续“转凉” 调控因“城”制宜

本报记者 亢舒



国家统计局18日公布的数据显示，5月份房价环比下降的城市进一步增加，过半城市的新建商品住宅和二手住宅出现了价格下跌，数据进一步印证了楼市正在“变脸”。有专家认为，这一轮房地产市场调整的主要原因是由信贷收缩引起的需求萎缩，通过市场自身调整，房价有望逐渐合理回归——

数据显示，5月份70个大中城市中，新建商品住宅价格下降的城市有35个，持平的有20个，上涨的则仅有15个。环比价格变动中，最高涨幅为郑州0.3%，最低为杭州下降1.4%。4个一线城市有升有降：北京上涨0.2%，上海下降0.3%，广州与上月持平，深圳下降0.2%。

下降幅度相对较大的二、三线城市除了杭州之外，还包括无锡下降0.8%，石家庄、徐州下降0.7%，宁波、锦州下降0.6%，唐山、韶关、金华、吉林分别下降0.5%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为，5月房价数据的重要特点之一是房价环比上涨的城市个数明显减少，部分城市房价环比小幅下降。刘建伟说，部分城市由于库存压力较大，加上近期市场预期不明，购房者持观望情绪，一些房企推出促销优惠，导致房价有所下降。

中国房地产业协会副会长朱中一表示，有一半城市房价环比下降，确实是表示房地产市场发生了重要变化，不过，综合最近几个月的情况，这是很自然的结果，数据在意料之中。

楼市下行并非“崩盘”

面对明显下行趋势的房地产市场，“楼市如泰坦尼克号即将撞冰山”，“拐点已至”，“即将崩盘”……一时间，唱衰中国楼市的声音越来越强。

果真如此吗？对后市作出判断，恐怕还要进行综合分析。住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹说，“今年楼市注定是个调整之年，但是如果由此断定楼市即将发生崩盘，出现断崖式下跌，这样的结论言过其实。”

从5月数据来看，尽管与上月相比新房价格下跌的城市明显增多，然而，同比上涨的城市个数为69个。也就是说，与去年相比，绝大部分城市房价还是上涨了。

“去年前5个月，全国商品房销售面积增速为35.6%，销售额增速为52.8%。这样的增幅在今年不可能持续。数据显示，今年前5个月，商品房销售面积同比下降7.8%，商品房销售额同比下降8.5%。”秦虹说。

秦虹认为，经过近几年的调控，目前的市场上刚需和改善性需求成为主流。刚需的特点是在3到5年之内大致维持常态，不会重复购买，如果今年买的多，明年就会相应减少。去年积累的高基数导致今年的增长速度下降，本来就在预期之内。



“适度进口”不影响我国粮食安全

本报记者 乔金亮

近日，我国谷物净进口同比增长86%的数据引人关注。据统计，今年前4月，我国农产品进出口贸易逆差同比增长40%，其中，谷物净进口666万吨，同比增长86%。有人据此断言，这种态势将会在全年继续强化，并将考验“国人饭碗”。那么，我国粮食自给率是否仍在安全范围内？粮食进口增加真的会冲击中国人的“饭碗”吗？

所谓粮食安全，是指能确保任何人在任何时期都可获得维持其生活所需的基本食品。通常用粮食自给率，即粮食产量占当年消费量的比重来衡量一个国家的粮食安全水平。一般认为，粮食自给率在100%以上，是完全自给；在95%至100%之间，属于基本自给；在90%至95%之间，是可以接受的水平。

我国粮食供应主要由自身产能和国际贸易两部分构成。自身产能方面，过去10年间，我国粮食产量年均增加300多亿斤，立足国内解决了13亿人的吃饭问题；国际贸易方面，我国对于谷物实行可控制、有管理的开放，粮食进口实施关税配额管理，小麦为970万吨、大米为532万吨、玉米为720万吨。

以国际可比的谷物概念作为粮食口

- 我国目前粮食自给率超过97%，供应处于“基本自给”水平
- 确保粮食安全要合理利用国外市场，“适度进口”是题中应有之意，但要把握好粮食进口的规模和节奏
- 当前进口总量占国内产量的比例不到3%，进口未超警戒线

径，近几年，尽管粮食连年增产，但由于需求大幅增加，特别是饲料用粮和工业用粮需求增长较快，我国的粮食自给率有所下降。2010年、2011年、2012年分别为99.1%、99.2%和97.7%。去年以来，尽管进口增加较多，但粮食自给率依然超过97%。

尽管饭碗依然牢牢端在中国人自己手中，但我国农产品供求格局已从原来的“总体平衡、丰年有余”过渡到长期处于紧平衡状态，进口的农产品品种和数量都在增加。

我国的种粮积极性，培育农业新型经营主体。二是念好“地”字诀。坚守耕地红线不动摇，既保数量又保质量。三是念好“钱”字诀。保持“三农”投入持续稳定增长，加大农业基础投入力度。

当然，确保粮食安全还要合理利用国外市场，“适度进口”是题中应有之意。所谓“适度”，就是一定要把握好粮食进口的规模和节奏，防范国际上可能对国内农业发展带来的冲击。

近年来，我国粮食进口量确实在增加，厘清粮食进口增加的原因，对于认识粮食自给水平十分必要。进口增加并不意味着国内出现了粮食短缺，而是由于国际粮价低于国内粮价。由于配额内进口粮食的关税只有1%，所以只要国外

粮价低于国内，贸易商自然觉得划算，也就可以从国外进口。其次是品种调剂的原因。我国一些高端优质大米、弱筋小麦等供给不足，需要适量进口谷物或谷物粉进行调剂。

中央提出要确保“口粮绝对安全”。我国约六成的人吃大米，四成的人吃面食。先看稻米，我国去年进口大米约200多万吨，但与我国接近2亿吨的稻米产量相比，比重很低。

再看小麦。据联合国粮农组织5月份报告显示，预计2014至2015年度全球小麦产量7.02亿吨，同比减少1.9%。而农业部6月17日宣布，全国11个夏粮主产区全面增产，夏粮面积增加100多万亩，亩产提高3公斤以上。

回过来看今年的粮食进口形势。由于进口配额的限制，上半年进口快了、多了，下半年可用配额就少了，粮食很难超量进口。以去年我国粮食产量超过6亿吨计算，即使达到配额的最高值，进口占比也不会突破5%。当前进口总量占国内产量的比例很小，不到3%。95%以上的自给率处于国际公认的粮食安全范围。今年夏粮丰收也再次向世界证明，中国是世界粮食安全的稳定因素。



延伸阅读

楼市“冷风”吹至土地市场

中国指数研究院近日发布中国房地产企业资讯监测报告称，在房地产市场持续降温的情况下，土地市场告别年初的疯狂交易，出现下行趋势。

报告指出，虽然一线城市土地市场降温与政府推地节奏有很大关系，但房企面临库存压力，资金链趋紧，工作重心转移到销售上，也对拿地产生了一定的影响。其实，由于房地产市场成交的低迷，房企为尽快回笼资金，降价声音此起彼伏，开发商信心走弱。房企拿地数量逐渐递减，各线城市土地市场平淡冷清，底价低溢价率成交地块增多。

市场数据显示，不少城市土地市场在经历4个月火爆之后，“房冷地热”格局5月开始转变。二季度，不少地方土地市场开始转冷。据上海易居房地产研究院数据，5月份，包括

京、沪、深、穗在内的10个典型城市土地出让金收入578亿元，环比下降20.3%，同比下降24.6%，20个月来首次出现负增长。

“利率提高、房地产信贷规模收缩，增加了房地产开发成本和消费者购房成本，一方面开发商需以价换量快速回笼资金，另一方面消费者持币观望情绪渐浓。”本季度初，中国土地勘测规划院邀请北京、上海、广州等专业土地房地产评估机构专家学者研判分析上半年土地及房地产市场形势时，认为土地及房地产市场与国内外宏观经济形势契合，楼市格局会传导到土地市场。一季度一线城市“房冷地热”现象将转变。全国城市地价监测组负责人赵松说，经过十几年高速增长，楼市该随着经济降速、调整而降温，价格小幅波动是正常市场常态。（据新华社北京6月18日电）

热点直击

三家金融企业审计结果发布

存在违规发放贷款、公款私存、风险控制薄弱等问题

本报北京6月18日讯 记者崔文苑 曾金华报道：审计署今天发布了中国投资有限责任公司、中国农业发展银行、中国银行股份有限公司2012年度资产负债损益审计结果。结果表明，3家金融企业在促进经济发展方式转变、支持经济平稳较快增长等方面发挥重要作用的同时，也普遍存在着违规发放贷款、公款私存、风险控制薄弱等问题。

“针对不断发展的经济金融形势，我们强化了审计监督力度，有效揭示了国有金融机构经营管理中存在的薄弱环节和重大风险隐患，及时提出完善金融管理体制机制方面的审计建议，促进金融机构规范经营。”审计署金融审计司主要负责人说，2013年，审计署组织200多名审计人员，对上述3家大型金融企业总部及其所属的23家分支机构和直属企业进行了审计。

据了解，此次审计发现了一些问题。比如，3家金融企业的一些所属分支机构违规发放贷款等违规经营问题仍较突出，主要是向手续不全或资本金不足的项目发放贷款、违反规定程序向企业发放贷款、违规办理无真实贸易背景的银行承兑汇票及开立信用证业务等，以及违规化解不良贷款、超范围吸收存款及违规动用企业缴存的准备金。又比如，金融企业部分业务经营管理存在薄弱环节和风险隐患，部分境外投资尽职调查或后续管理不到位。再比如，部分存在会计核算不实、财务管理混乱等问题，主要表现为虚列支出、公款私存、多计支出、少计收入、违规列支职工福利性支出及使用虚假发票报销费用等。

这3家企业高度重视审计中发现的问题，积极部署整改工作。截至今年5月底，审计指出的具体问题已基本完成整改。3家企业共制定、修订工作流程及建立和完善工作机制216项，并通过严格问责，严肃处理了有关责任人。

该负责人建议，金融企业首先应继续优化信贷投向结构，在业务创新的过程中继续完善相关管理制度和产品流程，提高境外投资能力，加强项目投后管理和风险控制。同时，应严格执行独立审贷制度，严密监控贷款资金流向及用途，不断健全内部财务管理制度，有效服务实体经济发展。



中小企业协会秘书长金德本——

电子商务助中小企业拓展空间

本报北京6月18日讯 记者龚鑫报道：在今天举行的中国电子商务发展峰会上，中小企业协会秘书长金德本表示，目前我国中小企业生产成本上升，导致价格优势丧失，电子商务有助于拓展中小企业的发展空间，使企业在更大范围内有效、合理利用各种生产要素资源，为中小企业乃至产业的跨越式发展提供顺畅渠道。

电子商务已成为推动我国经济增长的中坚力量。商务部发布的《中国电子商务报告》显示，2013年，我国电子商务交易额突破10万亿元，同比增长26.8%；网络零售交易额超过1.85万亿元，同比增长41.2%，超过美国成为世界第一大网络零售国家。

另外，此次峰会还正式推出了新的中文国际顶级域名“商城”。金德本表示，目前，一些中小企业经营者仍缺乏利用网络经营意识，中文国际顶级域名“商城”的推出，将有效改善中小企业在发展电子商务过程中面临的困境，降低行业门槛，从而规范行业整体发展。



生物产业大会展览举行



6月18日，一家医疗器械的参展商坐在展台前。当日，为期三天的第八届中国生物产业大会展览在天津举行，展览包括国家生物产业基地成就展、天津生物产业发展成就展和医疗器械技术装备等内容。

新华社记者 岳月伟摄

本版编辑 牛瑾 郭存举
美编 夏一
本版邮箱 jrbjrcj@163.com