

北上广深等一线城市房价首现全面下跌——

楼市微调将成为常态

本报记者 亢舒

视点

国家统计局8月18日发布的数据显示,房价环比下降城市数量在继续增多,同时北上广深四大一线城市房价首现全面下跌。在多个城市松绑限购政策的情况下,楼市降温迹象仍然明显,种种迹象显示,中国楼市已进入“新常态”,市场各方都将接受新的考验——

国家统计局8月18日发布的7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,新建商品住宅(不含保障性住房)和二手住宅环比下降的城市数量达到64个和65个,分别比6月份增加了9个和13个。尤其值得关注的是,北上广深4大一线城市房价首现全面下跌,环比降幅分别为1.3%、1.4%、1.3%、0.6%。其中,北京房价自2012年6月以来首现下跌。

房价环比下降城市继续增多

数据显示,7月份房价环比下降的城市数量有所增加。国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析认为,由于市场预期依然不明,购房者不少选择观望,致使房价环比继续下降。

而房价同比仍呈上涨态势,但涨幅收窄明显。数据显示,与去年同期相比,7月份70个大中城市房价上涨的有65个。同比价格变动中,最高涨幅为厦门7.2%,最低为温州下降4.9%。二手房方面,价格下降的城市有15个,持平的城市有4个,上涨的城市有51个。最高涨幅为深圳的7.4%,最低为温州下降10.2%。7月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比上涨的城市个数分别比6月份减少了4个和11个。

2014年5月,上海和深圳楼市率先开启跌势;6月起,广州加入降价行列;7月,坚挺了24个月之久的北京房价也终于开始“沦陷”。记者近期在北京、上海等地发现,购房者观望情绪依然浓厚,房企“让利跑量”心理已占上风。

“限购松绑”影响有限

最近一段时间,房地产市场最大的变化恐怕莫过于限购城市纷纷取消限购。

自6月下旬呼和浩特最先以政府文件形式放松楼市限购政策开始,近一个多月以来,不时传来城市放松限购的声音。有统计显示,2011年初曾经出台房地产限购政策的46个城市,放松限购的已经多达37个。

不过,放松限购对房地产市场的影响有限。综合多方面信息,放松限购的城市表现不一,有的表现为有微弱的成交上升,有的则“毫无起色”。相关人

士告诉记者,限购放松后的确使成交量有所上涨,但上涨的不多,主要是一些改善性需求入市。即使放松限购,购房者也以自住和改善性需求为主,楼市未出现明显上升态势,投资、投机性需求购房者不会轻易出手。

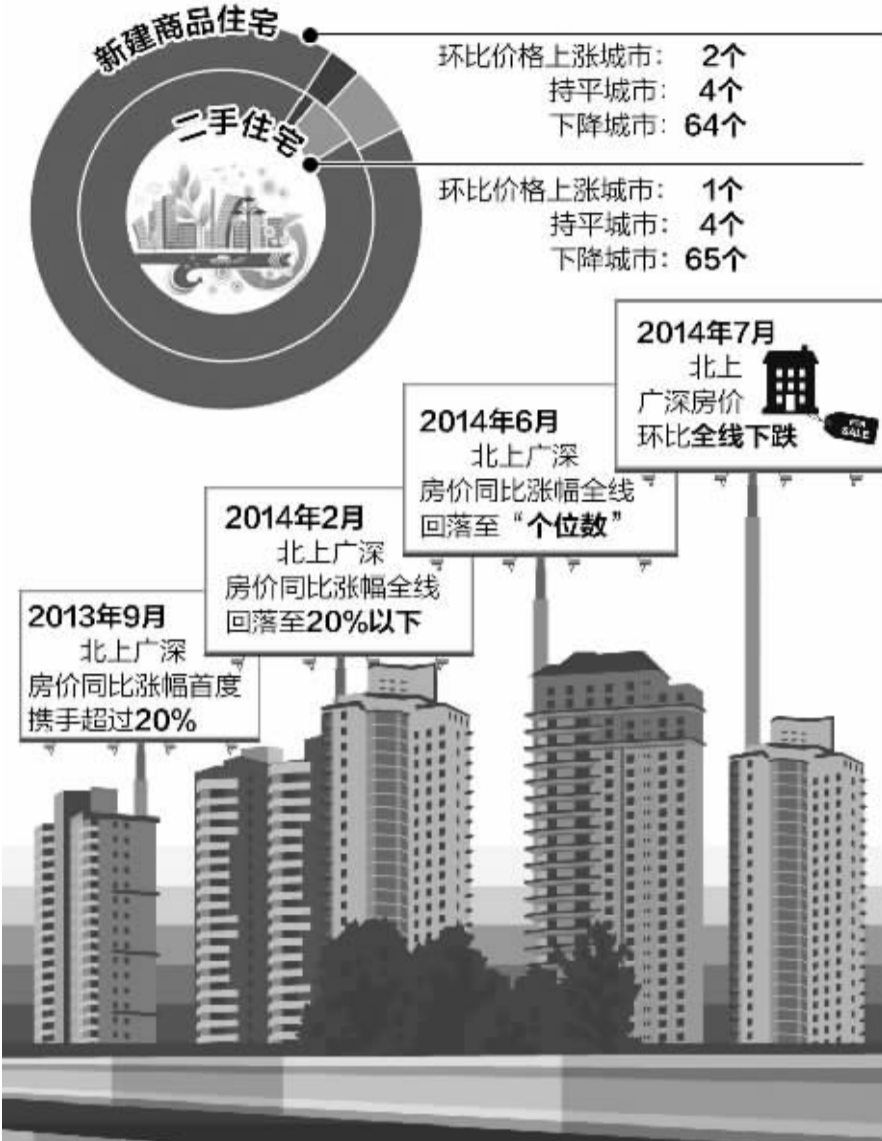
“一线城市则另当别论”,被问及一线城市是否也应该放松限购时,多位专家给出了较为一致的答案。不过,也有专家认为,一线城市的限购政策有优化的空间。中原集团首席运营官李文杰就认为,城市的住房需求是立体的,多层次的,应该对不同层次的住房需求进行引导。如果长时间限购,既不能买,也舍不得卖,就会造成空置。他建议,在一线城市不具备完全放开限购的背景下,可以经过严密论证适当调整限购政策,既能够照顾到改善性需求,让高收入人群购买较大面积房产,同时又能够增加供应满足首次置业的需求,让城市住房结构更为合理。

楼市快速上涨可能性不大

对于未来一段时间的走势,国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲预计楼市将长期处于微弱调整的状态中,如果货币政策和信贷政策没有比较显著的变化,楼市再快速上涨的可能性不大。

任兴洲认为,经历了10余年快速上涨,房地产市场供求关系已经发生了比较大的变化,超高速发展时代和住房短缺时代已经结束,当然,一线城市仍然处于供不应求的状态。“房地产市场呈现了新的阶段特征,从总量上讲,已经趋于平衡,个别地区甚至出现了阶段性过剩。”另外,基准利率上浮也是导致房地产市场变化的一个重要原因。“研究结果显示,信贷对百姓购房意愿的变化影响最大。买涨不买跌的心态使得购房者心理预期变化。”任兴洲说。因此她认为,即使放松限购,也不足以改变以上综合原因给楼市带来调整的结果。

住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹则认为,全国房地产市场差异非常大。秦虹判断,基于个贷政策、开发企业降价措施、房地产市场政策调整、下半年供应量上升等原因,下半年房地产市场整体情况有望好于上半年。



财经絮语 Editor's Desk

以平常心看一线楼市“新常态”

新华社记者 韩洁

下半年开局首月,北上广深四大一线城市房价环比齐跌,其背后的信号值得关注,这说明一线城市楼市已经进入深度调整的“新常态”。

相对于以往的几轮楼市调整,各方应以平常心看待楼市“新常态”。中国楼市持续多年“高烧”,需要挤出“泡沫”回归理性发展的轨道,因此这轮调整持续时间将比以往更长、调整也更剧烈。

对房地产市场持续低迷的走势各方也要有平常心。一个共识是,中国楼市整体不会崩盘,新型城镇化带来的城镇住房需求仍会支撑楼市持续前行,同时今年以来楼市调控更趋市场化的新动向,也增强了各方对未来楼市回归健康轨道发展的信心。

针对楼市的“新常态”,不同地方应抱着平常心视不同情况实施精准定向调控。由于前期开发量过大,大量的空置房带来楼市供求结构的变化。与去年同期相比,绝大多数城市房价依然较高,如何盘活存量消化库存将成为未来精准调控的重点。应通过调整税收政策等举措盘活二手房存量,并重点考虑住房刚性需求群体。

地方政府还应抱有调控观念转变的平常心,应尽量减少使用“限购”等行政手段调控楼市,多借助税收等市场和法律手段调控。同时,作为新调控观念的重要配套手段,政府还应不折不扣地继续做好保障性安居工程。

(新华社北京8月18日电)

重庆6家快递公司统一涨价被责令整改——

快递价格能否回归理性

本报记者 谭辛

- 快递行业正在进入微利时代,预计到今年底出现亏损的快递行业加盟企业可能达到20%
- 激烈竞争促使快递公司用低价给网店发货来保证业务量,同时存在网商利用快递邮费价差盈利现象
- 快递业需寻求与电商共同发展、实现双赢的路径

新闻深一度

近日,重庆市“四通一达”等6家快递公司统一上调快递服务价格,受到物价管理部门责令整改,引发业内普遍关注。有分析认为,这是快递企业的无奈之举,企业间的价格战已让他们难以维系;也有人认为,快递公司统一涨价涉嫌垄断。那么,快递合理价格到底是多少,快递业又该如何应对?

利润走低引起价格反弹

近年来,随着电商的迅猛发展,快递业发展也是水涨船高。据统计,2005年至2013年,我国快递行业业务总量保持逐年增长的趋势,年复合增长率达到34.34%。但近年来,快递行业正在进入微利时代。一位申通快递的江苏加盟商

告诉记者,“前年净利润还有15%左右,而去年净利润已经降到9%,今年上半年业务量虽增长了30%以上,但营业额并没有增长,由于成本控制做得不错才没有出现亏损。”快递物流咨询网首席顾问徐勇介绍,通过抽样调查,预计到今年底出现亏损的快递行业加盟企业可能达到20%。

对于重庆快递企业的调价,重庆市邮政管理局局长徐文葛表示,这次事件“不合法、较合情”。“其不合法在于涉事快递企业‘同时’、‘一致’的行为涉嫌违反相关法律法规。说其较合情,在于此事事件反映出恶性竞争情况下产生的低价格已使快递企业难以维系,企业希望价格理性回归的实情。”

在此次调价风波中,重庆的快递公司试图恢复的“原价”,为“四川、重庆首重每公斤5元,续重每公斤2元,除偏远城市和港澳台首重6元,续重3元”。据了解,这一“原价”在几年前曾执行过,只不过由于激烈的市场

竞争,价格被一再再改。而此次调价风波前,快递与电商客户的协议价基本被压到了“一公斤以内,重庆、四川4元,其他城市6元,偏远城区10元”上下浮动,有些价格可能更低,甚至连续重费都忽略不计。

快递价格为何越来越低

记者调查发现,目前,尽管电商平台是快递公司的重要业务来源,但在激烈的竞争中,快递公司往往要使出低价“杀手锏”,低价甚至零利润给网店发货来保证业务量。业内人士分析,目前一票快件最低成本一般在5元左右,包括派件费1.5元至2.5元,取件费0.5元至1元,运输费1元至3元,人工操作费用0.5元至1元,信息成本0.2元,加上一定的税费。但去年起有民营快递打出“10元3票”、“1000元包仓”等“割肉价”,一些加盟网点为争抢地盘和份额,不惜亏钱血拼。

另外,网店存在利用快递邮费价差来盈利的现象。以网店包邮为例,普通用户往往需要向网卖家支付10元到20元快递费,如果按省外6元的价格,这样网店每成交一单,便可以轻松赚到4至14元,销量大的网店这部分收入很可观。徐勇认为,一些电商利用货源优势打压快递价格,甚至从中间赚取快递费差价的现象很严重,“现在,对于快递企业来讲,一点点的成本变动,就会导致亏损,快递企业提价也是一种无奈的表现。”

追求与电商合力共赢

业内人士指出,快递行业的健康发展,需要行业自律,同时也需要通过综合治理,实现与电商行业共同发展。一方面,通过沟通让电商意识到快递服务的连带效应,通过“以质定价、以价保质”来实现双赢局面;另一方面,快递业“打铁还需自身硬”,徐文葛认为,快递企业决不能靠违法行为来脱离困境,须勇于创新,以变革来实现生态发展。

徐文葛建议,快递企业应积极采取差异化策略,同时细分市场服务对象,根据不同需求提供服务产品,进而分类制定不同的价格。徐勇则认为,低价竞争的背后是服务时限标准的缺失,“建议行业建立统一的快递服务时限标准。”

热点 点击

破解

银监会法规部主任刘福寿:有效缓解企业融资成本,既可为企业“输血供氧”,促进当前经济增长,又能形成金融和实体经济良性互动  
中国建设银行副行长章更生:通过开通小微企业融资在线申请渠道,降低了资金需求者的求贷门槛  
华夏银行副行长黄金老:这些年国民储蓄率有了下降的倾向,同时我国正好又处于利率市场化加快的进程中,企业融资成本确实是一个综合因素形成的结果

本报记者

陶瑞钢

针对实体经济融资成本高相关问题,8月18日《经济日报》和中国政府网进行了联合采访。

受访专家普遍认为,“融资成本高”问题成因非常复杂,既有宏观经济因素又有微观运行问题,既有自身因素又有金融问题,但主要还是金融体制机制的问题。所以,解决“融资难、融资贵”问题要依靠全面深化金融体制改革。

今年以来,国家出台了一系列支持小型微型企业发展的政策措施。如推广注册资本登记制度改革;将小微企业减半征收企业所得税优惠政策实施范围的上限提高;提出缓解企业融资成本过高的10条政策等等。经过半年的实施,政策效果逐步显现。小微企业贷款保持了良好的增长态势;7月制造业PMI指数也显示,制造业小型企业生产经营状况有所好转。

从企业层面看,缓解企业融资成本高问题,有利于改善营商环境。中国建设银行副行长章更生说,“中国建设银行2014年上半年,对小微企业免收了14项费用约1.3亿元,估计全年要减免的费用将达到5.6亿元。”华夏银行副行长黄金老说,“华夏银行新版的收费价目目前是277项,比往年减少了59项,其中还取消了5项小企业收费。”无论是从社会责任还是经营理念来说,商业银行都在想办法改善营商环境,激发市场和企业的活力。

在访谈中,银监会法规部主任刘福寿特别指出,近日国办印发的《关于多措并举着力缓解企业融资成本高问题的指导意见》强调解决企业融资成本高的根本途径是要实行全面的深化改革和结构调整。是要“清淤化积”,疏通金融支持实体经济的“沟渠”。

《意见》要求商业银行提高贷款审批和发放效率。优化商业银行对小微企业贷款的管理,通过提前进行续贷审批、设立循环贷款、实行年度审核制度等措施减少企业高息“过桥”融资。

章更生认为,解决企业“过桥”融资成本高昂问题的办法主要可做两项工作,一是对于贷款到期后仍有融资需求的,又临时存在资金周转困难的小微企业,可以向其发放不超过原贷款本金金额的新贷款用于偿还老贷款。二是在拟申请贷款种类不变,贷款额度和期限不增加的情况下,利用行为评分卡进行履约能力评价,达到了一定的分数审批通过后,客户可继续使用贷款额度或者快速发放贷款。黄金老也提出了解决办法:向小微企业客户发放不超过两个融资时段的流动资金贷款,贷款到期前进行年审,年审通过即进入下一融资时段。也就是说贷款到期如果企业还有需求,华夏银行将不收贷,这样就解决了所谓“过桥”融资额外成本的问题。

值得一提的是,《意见》将互联网金融纳入抑制金融机构筹资成本不合理上升一栏,提出尽快出台规范发展互联网金融的相关指导意见和配套管理办法,促进公平竞争。互联网金融开辟了中小企业融资新渠道,有望缓解中小企业的融资难问题。章更生认为,互联网金融是一个全新的商业模式,预计会有一个良好的前景,应该以积极的姿态来对待它、接受它。但它确实存在一定风险,需要不断完善,并注意风险控制。章更生还表示,“通过开通小微企业融资在线申请渠道,降低了资金需求者的求贷门槛。”黄金老说,“目前华夏银行有一个统计,75%的理财产品是通过互联网的渠道来销售的。”相比于传统的融资渠道,互联网金融的发展将成为解决中小企业融资难的一个很好的途径。

现场

青岛世园会游客连日增长



随着山东青岛海滨旅游旺季的到来和青岛国际啤酒节、海洋节的同期举办,2014青岛世界园艺博览会游客接待量连日增长。图为近日,游客在青岛世园会植物馆内参观。新华社记者 李紫恒摄

本版编辑 王薇薇 徐达  
美编 夏一  
本版邮箱 jrbjrcj@163.com