岁末新房成交量跳高并非市场整体回暖信号——

今年楼市主基调仍为“分化”

本报记者 亢 舒

去年12月新房成交量的跳高，主要是受前期信贷政策调整、央行降息、年底开发商为消化库存加大推盘力度等多重因素影响，并非楼市整体回暖信号。一线城市因为土地稀缺，人口流入仍连年增加，房价松动的可能性不是很大。而部分二线城市和三、四线城市，仍然具有高库存的特点。因而，2015年，分化仍是楼市的主基调，而去库存仍将是重要工作

国家统计局1月18日公布了2014年12月份70个大中城市住房销售价格变动情况。

12月份房地产数据中最抢眼的当属成交量。根据国家统计局城市司高级统计师刘建伟的介绍，12月份70个大中城市新建商品住宅成交量环比增长近9%，再创年内新高。而12月份北京、上海、广州、深圳4个一线城市新建商品住宅成交套数环比增长均在15%以上，远高于全国平均水平。

刘建伟说，总体看，成交量在12月份增长较多，主要是受前期信贷政策调整、央行降息、年底开发商为消化库存加大推盘力度等多重因素影响。业内人士普遍认为，这并不是楼市整体回暖信号。

房价环比降幅收窄则是另一大抢眼数据。12月份，70个大中城市中，新建商品住宅价格与上月相比下降的城市有66个，上涨的城市有深圳1个，持平的城市有郑州、武汉以及赣州3个。环比价格变动中，最高涨幅为深圳1.2%，最低为四川省泸州市下降1.3%。其中，北京、上海、广州的降幅分别为0.2%、0.3%和0.2%。与上年同月相比，70个大中城市中，新建商品住宅价格下降的城市有68个，上涨的城市有厦门、郑州2个。12月份，同比价格变动中，最高涨幅为厦门2.1%，最低为下降10.3%。

二手住宅方面，与2014年11月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有60个，上涨的城市有北京、上海、广州、深圳四个一线城市，以及南京、南昌、九江、赣州共8个，持平的城市有南京、乌鲁木齐2个。环比价格变动中，最高涨幅为深圳0.7%，最低为牡丹江下降1.8%。与2013年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有67个，上涨的城市有厦门、郑州、深圳3个。12月份，同比价格变动中，最高涨幅为深圳1.8%，最低为牡丹江下降12.5%。

经测算，12月份，70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均降幅分别为0.2%和0.3%，均比11月份收窄0.2个百分点；环比降幅比上月收窄的城市分别有48个和36个。但从上涨城市的个数看有所增多，环比上涨的城市分别有1个和8个，分别比11月份增加了1个和2个。

当成交量上升，开发商资金回笼加速，是否意味着房价要上涨？年底的成交量上升，到底是过去一年楼市低迷的集中短期释放，还是价格上涨的前奏？

实际上，分化将仍然是2015年房地产市场的重要特征。业界普遍认为，一线城市因为土地稀缺，人口流入仍连年增加，房价松动的可能性不是很大，而部分二线城市和三、四线城市，由于仍然具有高库存的特点。因而，2015年，分化仍是楼市的主基调，而去库存仍将是重要工作。

此观点的一个佐证是，进入2015年，一线城市的土地市场发生了一些很明显的变化。刚刚进入1月份，北京丰台一地块以86.25亿元的总价拍出，北京历史上最贵的总价地王诞生。据业内计算，成交楼面价达每平方米3.8万元。有机构统计，开年半月不到，北京、上海、广州、深圳四个一线城市土地出让金就已超过200亿元。

土地市场的重新活跃始于2014年年末。在信贷放宽、房企资金有所回笼等因素影响下，土地市场逐渐“解冻”。一些规模较大的房企从去年11月份开始拿地。受此影响，上海、北京相继出现“地王”。

中原地产首席分析师张大伟认为，地价接近或者超过房价已成为一线城市土地市场的新动向，“面粉贵过面包”的情况屡次出现，房企拿地已经显现出全面回归一线城市的苗头。

中国社科院不久前发布的《中国住房发展报告》认为，本次住房调整与之前相比，时间更长，速度更慢，幅度更深，未来住房市场将进入减速的常态。“这次的调整预计将呈‘L’型，价格从最高位下降，而后基本保持平稳，或有缓步上升趋势。”该报告主编倪鹏飞说，“2015年，房地产市场在分化的主基调下，预计表现整体乏力，短期难以走出衰退态势。”

财经评论员叶檀也持类似观点。叶檀认为，“像以前一样，房价大幅上升或者大幅下降的日子已经过去了。房价会在一个狭窄的区间内来回地拉锯。”

走市

新年伊始，一贯被视为中低端的国产手机，纷纷向3500元以下区间的中高端市场发起冲击。尽管价格有所提高，但相比于三星、苹果等大品牌，高“性价比”仍是国产手机的长项。业界认为，国产品牌“接地气”特点明显，更容易通过生态系统建设“打动”消费者

本报记者 陈 静

1月15日，小米发布了新一代旗舰手机产品，5.7英寸大屏的小米NOTE，在小米掌门人雷军对新手机的产品演示中，拿来和小米NOTE对比性能的则是苹果的iPhone6 Plus。小米NOTE最终定价2299元，其中顶配版定价3299元，这也是小米第一次推出3000元以上的手机单品。和小米一样，华为魅族在2014年底推出了定价2499元的MX4 pro，一贯被人视为中低端、千元机的国产手机，眼下正在向中高端市场“高地”发起一轮冲击。

挑战中高端的底气来自于2014年国产手机在市场上的不俗表现。数据显示，去年第三季度，在全球5大智能手机厂商中，华为、小米和联想占据三到五名，合计占据市场份额15.5%，同比增长4.1%，而头两名的苹果和三星尽管合计占据37.1%的市场份额，但同比却下滑了7.1%。在国内市场，来自市场研究机构的数据显示，小米和华为都曾在单季度销量超过三星。

国产手机挑战苹果的机会在哪里？

机会之一来自于价格。尽管价格不局限于千元低端市场，但国产手机擅长的仍是“性价比”。苹果手机在屏幕分辨率、摄像头像素、CPU速率和内存大小等硬件数据，已早被国产手机的旗舰产品超越。中兴终端CEO曾学忠就曾表示：“今天苹果其实在补课，补上中兴和其他企业在数月甚至数年前早已实现的规格和功能。相信苹果也感受到了这份压力。”但从价格上来说，“小伙伴们”都在3500元以下区间徘徊。

机会之二来自于4G。从3G“飞跃”4G，是一线城市不少消费者更换手机的重要原因。目前在运营商提供的4G终端中，绝大部分都是“中华酷联”（中兴、华为、酷派、联想）的国产手机，其原因在于国产厂商纷纷自主开发芯片或者与芯片厂商合作开发，制造出的终端都可以实现“一机走遍全球”，让中高端消费者换机时有可能考虑国产手机。

机会之三则在于移动互联网带来的互联互通。未来硬件终端的竞争，将是生态系统之间的竞争。国产品牌能够“接地气”的与本地家电厂商、可穿戴设备厂商进行合作，也就更容易通过生态系统建设“打动”消费者。在小米的新品发布会上，雷军特意提到了小米12.66亿元投资美的之举，他表示小米已将家电产品智能模块成本下降至22元人民币，“希望1年内降到15元，2年降到10元，这样让更多家电厂商和初创公司能够进入小米开放的生态链。”

不过，在市场研究机构艾媒咨询CEO张毅看来，国产手机进军中高端市场，价格高并不等于利润率高，“不要忘记当年波导、夏新、熊猫等国产手机品牌在狭小的利润空间挤压下全军覆没的教训。”除了卖硬件之外，国产手机还必须通过拓展服务来创造出新的盈利模式。

透视

国家发展改革委日前宣布调整陆上风电标杆上网价格，第I类、II类和III类资源区风电标杆价格每千瓦时降低2分钱，第IV类资源区标杆价格维持现行水平不变。专家认为，此次价格调整降幅不到5%，不会对全行业的盈利状况构成实质性“威胁”。但由于与燃煤发电的价差收窄，风电的竞争力将进一步提升——

陆上风电上网电价下调影响几何

本报记者 林火灿

就国家发展和改革委员会近日印发的《关于适当调整陆上风电标杆上网电价的通知》，专家在接受《经济日报》记者采访时表示，综合近年来风电投资建设和运行成本看，标杆上网电价小幅下调对风电行业影响十分有限。解决目前部分风电微利或亏损状态的关键，仍在于解决好“弃风”问题。

上网电价为何要下调

根据《通知》，第I类、II类和III类资源区风电标杆价格每千瓦时降低2分钱，第IV类资源区标杆价格维持现行水平不变。这一政策适用于2015年1月1日以后核准的陆上风电项目，以及2015年1月1日前核准但于2016年1月1日以后投运的陆上风电项目。

国家发展改革委能源研究所一位不愿具名的专家告诉《经济日报》记者，调整前的风电标杆上网电价是2009年制定的，这一标准执行了5年多。期间风电行业面临的发展形势、投资建设运行成本等情况已经发生巨大变化，2分钱的价格调整并不算多。

这位专家告诉记者，2009年，我国风电装机成本大约为1万元/千瓦，利润率约为10%。而目前每千瓦风电装机平均成本已降至8000元左右。

“说风电装机成本平均下降50%可能有些夸张，但下降25%肯定没有问题。”厦门大学能源经济研究所教授林伯强指出，随着风电建设技术的不断进步，风电装备市场竞争日益激烈，风电建设和运营成本下降已成定局，触发了国家对风电上网标杆电价进行调整。

中国工商银行投资银行部研究中心煤炭行业首席分析师赵东晨分析说，除发电成本出现明显下降外，缓解可再生能源电价附加入不敷出压力也是价格下调的重要原因。

据分析，随着风电、太阳能发电等新能源装机规模的快速扩大，国家可再生能源电价补贴资金入不敷出，2012年之前我国可再生能源电价补贴资金缺口累计高达107亿元，2012年度、2013年度缺口分别为20亿元和50亿元左右。2014年，全国补贴资金的缺口累计预计超过140亿元。由于资金缺口，可再生能源补贴发放滞后的情况比较普遍。

“在这样的背景下，下调风电上网电价、缓解可再生能源电价补贴资金的压力，存在一定的必要性。”赵东晨说。

下调“2分钱”多乎哉

在风电行业盈利能力总体欠佳的局面下，下调陆上风电标杆上网电价以后，风电企业还能有钱赚吗？

中国工商银行投资银行部研究中心分析师周雁翔告诉记者，根据测算，对于前三类资源区的风电场项目，在投资资金80%来自银行贷款的情况下，上网电价下调之前，风电项目的内部收益率（IRR）主要分布于12%至20%之间，下调2分/千瓦时对项目IRR的平均影响应该不到两个百分点，大部分还是高于融资成本，因此不会从根本上影响前三类资源区风场的盈利能力。

“从全行业来看，风电企业仍然有钱赚。”林伯强表示，从理论上说，风电标杆上网电价应该根据成本变化每年进行一次调整。此次调整只降低了2分钱，降幅不到5%，参照成本的波动，这一调整“对风电企业来说是划算的”，不会对全行业的盈利状况构成实质性“威胁”。

国家能源局原局长张国宝也表示，随着风电行业的快速发展，风电设备制造商之间竞争加剧，外加产能过剩，导致风机设备价格降得很低，整个风电投资的成本也在下降，因此，即便风电上网价格下调，风电企业仍有钱可赚。“如果风电上网价格再降低点，可能风电的竞争力会更强。”张国宝说。

记者了解到，按照风电上网电价每千瓦时0.55元计算，如降10%，价格就在0.5元以内了，而火电2013年的平均上网电价也要0.44元。考虑到环保因素，风电比燃煤发电竞争力将进一步提升。

不过，由于各地区风场的资源禀赋和设备采购成本不同，盈利能力也存在较大差异，对于有些投资成本相对较高的风电项目，不排除在短期内将面临比较大的经营压力。

针对部分地区可能加重的弃风限电现象，专家建议，不能单一地把价格减下来，而要与配套政策挂钩，打出“组合拳”，降低弃风限电的不利影响。

上网标杆电价会放开吗

通知指出，鼓励通过招标等竞争方式确定业主和上网电价，但通过竞争方式形成的上网电价不得高于国家规定的当地风电标杆上网电价水平。

这一政策意见，是否意味着政府以后可能会逐步放松上网电价的管制？

记者了解到，早在2004年，我国就对新投产的燃煤机组以省为单位制定统一的标杆上网电价；2004年以前的老机组上网电价逐步向标杆电价归并。其后，标杆电价逐步扩大到水电、核电、风电等电源项目，形成了标杆上网电价体系。

“从运行情况看，我国在短期内应该不会放开标杆上网电价。”林伯强认为，目前我国上网标杆电价发挥着十分重要的作用，政府对于新能源发电企业的财政补贴，也都是通过标杆电价来完成，要全面放开标杆价格，首先需要政府找到更加科学合理有效的补贴机制才行。

上述国家发展改革委专家也表示，上网电价属于可引入竞争的环节，应该逐步放开市场。不过，在当前市场发育不够成熟，市场规则尚不健全的情况下，一步放开上网电价可能导致电价非正常波动，不利于经济社会发展。

这位专家指出，目前的确不适宜放开上网电价，随着电力体制改革的推进，通过电力用户和发电企业直接交易、竞价上网试点、招投标定价等途径，逐步增加电力用户和发电企业的选择权，进一步提高电力市场化程度后，可以完全放开上网电价。

上图 河北省张家口市坝上地区的一处风电场。 新华社记者 杨世尧摄

链接 四类风能资源区的划分情况

第I类风能资源区：内蒙古自治区除赤峰市、通辽市、兴安盟、呼伦贝尔市以外的其他地区；新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市、伊犁哈萨克族自治州、昌吉回族自治州、克拉玛依市、石河子市；

第II类风能资源区：河北省张家口市、承德市；内蒙古自治区赤峰市、通辽市、兴安盟、呼伦贝尔市；甘肃省张掖市、嘉峪关市、酒泉市；

第III类风能资源区：吉林省白城市、松原市；黑龙江省鸡西市、双鸭山市、七台河市、绥化市、伊春市、大兴安岭地区；甘肃省除张掖市、嘉峪关市、酒泉市以外的其他地区；新疆维吾尔自治区除乌鲁木齐市、伊犁哈萨克族自治州、昌吉回族自治州、克拉玛依市、石河子市以外的其他地区；宁夏回族自治区；

第IV类风能资源区：除前三类资源区以外的其他地区。

（肖 瀚整理）

服务台

春节旅游市场开启“抢客”模式

游客出行应趁早安排

本报讯 记者顾阳报道：东北冰雪游、海岛暖冬游、域外修学游……距离羊年春节还有1个月，各大旅行社的“抢客”模式早已火爆开启。业内专家预计，今年春节将出现近年来最大规模的旅游过年潮，国内游、出国游都将超过往年同期。

国内游方面，中青旅近日分别与黑龙江省旅游局、江苏茅山景区管委会签约，将开启北上“冰雪专列”和南下“东方快车”，以满足游客春节旅游需求。来自北京、南京等地旅行社的消息则显示，部分热门目的地的机票和酒店资源已经吃紧，价格也水涨船高，最高涨幅是平时的1倍多。

出境游升温明显，部分热门线路“一座难求”。据遨游网、携程旅游等统计，新年以来出境游预订量增长翻倍，最热门线路增幅达150%，其中60%游客春节选择了出境游，美国、欧洲、东南亚等出境游线路已接近满员。

由于今年春节黄金周较去年推迟了近1个月，为节前旅游市场提供了较长的价格“缓冲期”，但受春运火车票提前60天预订、外汇贬值等影响，春节旅游也将产生连锁反应。对此，遨游网CEO骆海菁建议，一些假期比较灵活的游客可选择2月中上旬出游，这样可以避开春节人潮，且价格要比春节便宜50%以上。

1月18日，北京延庆龙庆峡的冰灯、冰雕流光溢彩，引来众多市民游览。 本报记者 李树贵摄

本版编辑 韩 叙