

上半年住宅销售价格环比上涨城市个数减少、涨幅收窄——

# 楼市分化持续 去库存成效初现

本报记者 亢舒

视点

6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示，房价环比上涨城市个数减少，大多数城市房价涨幅收窄，与此同时，楼市依然保持回暖态势。回顾上半年房地产市场，房价普涨、“地王”频现、去库存初见成效，成为主导中国楼市的热点

国家统计局7月18日发布了6月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。数据显示，6月份，70个大中城市房价涨势继续放缓。随着6月份数据出炉，今年上半年房地产市场的整体走势呈现眼前。纵观上半年市场，一些热点城市经历了迅速升温，又逐渐趋于平稳的过程。同时，城市之间的分化是房地产市场另一显著特点，大多数三四线城市延续去年的情况，仍处于去库存的过程中。

## 不同城市涨跌分化

6月份，70个大中城市中，新建商品住宅价格下降的城市有10个，上涨的城市有55个，持平的城市有5个。环比价格变动中，北上广深四个一线城市分别上涨2.3%、2.4%、1.8%、2.6%。涨幅最高的三个城市为合肥、厦门、南京，分别为4.9%、4.7%、4.0%，涨幅超过一线城市。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析称，6月份70个大中城市房价环比上涨城市个数继续减少，涨幅继续收窄。据测算，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分别上涨1.8%和1.2%，分别比上月收窄0.1和0.2个百分点。

回顾今年上半年，楼市又“火”了一把。房价在一些热点城市经历了十分迅速的上涨。值得注意的是，合肥、厦门、南京和苏州4个城市在上半年频出地王，且近几个月涨幅超过一线城市，表现十分抢眼，被视为房价涨幅“四小龙”。

同时，全国商品房销售面积及销售增速图表表明，在经历了2015年全年平稳的低位增速之后，今年住宅销售面积和销售增速迅速进入高位增长。前4月销售面积和销售同比增速分别高达55.9%和36.5%，达到上半年峰值。而进



入五六月份，楼市总体上略有降温，不仅是销售面积和销售增速数据略有下降，房价涨幅也呈现持续收窄迹象。此外，热点城市房价猛增的状况没有传导到三四线城市，这些城市房价在上半年总体较为平稳，一直处于去库存的过程中。

## 调控突出“因城施策”

面对房价过快上涨的市场，今年以来对房地产市场调控承担主体责任的市政府纷纷出台调控措施。3月25日，上海和深圳同天出台调控措施，深圳规定非本地户籍缴纳社保年限“1改3”以及首套房贷还清和提高二套房首付比例；而上海非本地户籍缴纳社保年限“2改5”以及二套房首付最低提高至50%，非沪籍单身不再具有购房资格。“沪深”两城出台调控措施似乎可视为一线城市上半年市场走势的分水岭，调控措施出台以后，包括未出台调控措施的北京在内的一线城市楼市迅速降温，趋于平稳。

二线热点城市房地产市场在上面表现十分抢眼，这些城市房价也快速上涨，频出地王，大有风头盖过一线城市之势。其中一些城市也相继出台了调控措施——南京4月25日出台文件明确房价将设“涨停板”，对相关区域商品房按照价格区间分类指导，例如，申报均价每平方米2万元以下的，年化涨幅不宜高于12%；5月18日，苏州市国土局发布公告，要求对10宗挂牌地块设置最高报价，对报价超过最高报价的，终止土地出让，竞价结果无效；合肥6月21日出台房地产相关信贷政策，提高购房首付比例。

由此可见，不同城市针对楼市出台的措施几乎各有不同。上半年，调控政

策上更加突出“因城施策”。

## 去库存仍将是主要任务

作为“三去一降一补”五大任务之一的“去库存”在上半年完成的如何？国家统计局的数据显示，6月末，商品房待售面积71416万平方米，比5月末减少753万平方米。商品房待售面积已是连续4个月减少。

市场人士普遍认为，下半年楼市总体将趋于平稳，去库存仍将是楼市的主要任务。中国社会科学院近日发布的《中国住房2016中期报告》提示，未来的房地产调控应锁定五大目标：促进库存持续减少，确保房价平稳运行，力争投资实现中速，扭转供需空间错配，防范住房金融风险。

对于未来的房地产市场走势，很多人都对上半年地价快速增长产生的不少“地王”多有担忧。中原地产首席分析师

张大伟认为，应该警惕这些地王中酝酿的风险，一旦楼市成交量下降，曾经的地王入市将可能面临窘境。

财经评论员马光远表示，从长远来讲，无论是解决房价过快上涨，还是去库存，最好的办法是有一个长期预期的制度体系。在他看来，当前我国房地产面临的库存问题是表象，库存的背后亟待建立更加完善的房地产制度体系。应该对土地供应、信贷、税收、住房保障等政策进行全方位梳理，顺应房地产市场发展规律，进一步构建科学合理的促进房地产市场真正健康发展的政策体系。

此外，对于宏观经济是否过于依赖房地产的问题，马光远认为，基建投资和房地产投资的反弹仍是重要动力之一。我们应该避免过多重复老路，进一步解决新旧动力转换和结构调整、转型升级的问题，更好发挥创新的作用。

## 延伸阅读

### 到2020年我国将培育千个特色小镇

本报北京7月18日讯 记者亢舒、实习生吕端报道：住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部近日联合发布的《关于开展特色小镇培育工作的通知》提出，到2020年培育1000个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居的特色小镇。

《通知》明确了五点培育要求，包括特色鲜明的产业形态、和谐宜居的

美丽乡村、彰显特色的传统文化、便捷完善的设施服务、充满活力的体制机制。

此外，《通知》还指出，要明确三个“坚持”，即：坚持突出特色，从实际出发，防止千镇一面、一哄而上；坚持市场主导，政府重在搭建平台，防止大包大揽、盲目造镇；坚持深化改革，加大体制机制改革力度，培育壮大新兴产业，打造创业创新新平台，发展新经济。

## 热点点击

## 外商投资

商务部日前发布数据显示，上半年我国实际使用外资金额4417.6亿元人民币（折合694.2亿美元），同比增长5.1%，吸收外资保持总体增长态势，新设外商投资企业和实际使用外资金额较去年同期有了较大增长。在全球资本流动加剧的大背景下，这种稳定的增长动力何来？

“无论从总体的经济状况还是我国基本的投资环境看，都是非常适合国际资本投资的，因此吸收外资可以保持比较大的规模。”商务部研究院外国投资研究所副所长马宇指出，我国每年吸收外资的规模都基本在1300亿美元上下，目前我国整体投资环境适于国际资本投资。

“主要的动力在于供给侧结构性改革调整了国内的产业结构，为外资提供了更多的投资空间。”中国贸促会研究院国际贸易研究部主任赵萍在接受采访时指出，从国内情况看，供给侧结构性改革使过剩产能行业得到了明显压缩，节省出更多的资源用于新的投资，为新的投资提供了更大的空间。从国际情况看，国际经济复苏的步伐非常缓慢，对于外来者来说在全球寻求避险的市场，中国是一个比较好的选择。

马宇认为，中国基本政策稳定，中国市场也相对稳定，整体的产业基础稳定。基本要素不会发生大的变化，吸引外资会保持一定的增长。马宇同时指出，需要关注一些因素变化对外商投资产生的影响，“如果这些方面我们做得更好、更快，那么对外资潜力的释放是有帮助的”。这些因素包括保持宏观经济的稳定和一定的增长速度，把现有的引资潜力释放出来，进一步通过放开市场准入来扩大市场开放，等等。“如果能把一些不合适的市场准入限制去掉，就可以让外商投资的潜力进一步发挥出来”。

赵萍认为，我国下半年吸收外资会继续增长，重要原因在于供给侧结构性改革的成果将逐步显现，国内投资机会将会越来越多，对于外来者来说，在中国投资的获利空间和未来的投资领域都比以前更广。从世界范围来看，中国是新兴经济体中的佼佼者。与发达国家相比依旧遥遥领先，会对外资产生强烈的吸引力。

对外经贸大学国际经济研究院副教授李玉梅在接受采访时指出，得益于国内改革机遇期和“一带一路”规划的推进，吸引了很多外商企业来中国投资，下半年我国吸引外资的增长速度不会有大的变动，有望继续稳步增长。

## 2020年形成现代种业科技创新体系

### 完善人才分类评价考核制度

本报北京7月18日讯 记者乔金亮报道：全国种业人才发展和科研成果权益改革工作视频会议今天在北京召开。农业部副部长张桃林说，2014年以来，农业部会同科技部、财政部积极推动种业权益改革试点工作，通过依法赋权、分类管理、阳光运作、统筹兼顾，改革试点取得明显成效。从中长期看，要力争取得一批突破性科研成果，培养引进一批国际一流种业人才，到2020年形成以科研单位为主体的基础性公益性研究和以企业为主体的技术创新“双轮驱动”的现代种业科技创新体系。

针对改革重点任务，会议提出落实科研人员分类管理政策，制定科研人员分类管理办法，完善人才分类评价考核制度。完善种业人才发展机制，鼓励科研人员到种子企业兼职或者离岗创业；鼓励高等院校和科研院所与有实力的企业合作，联合培养种业高端人才；鼓励引进海内外高层次人才。加快成果转化和权益分享，完善科研成果管理制度，规范成果转化和权益分配等事项。加大基础性公益性研究支持力度，建立长期稳定的经费支持机制，完善基础研究人才培养机制。

## 金视界

### 千年夏布“俏”海外



7月17日，江西上饶市信州区沙溪镇沙溪村，农民徐国芳正在检查夏布质量。沙溪镇素有“夏布之乡”美誉，农民手工纺织夏布已有2000多年的历史。据介绍，近年来当地采取“公司+农户”的经营模式推进夏布产业发展，远销日本、韩国和欧美国家，出口量占全国的三分之一，带动了万余农民从事夏布产业。 卓忠伟摄

# 上半年工业经济运行趋稳向好

张卫华

中国经济半年报解析①

今年以来，面对复杂严峻的国内外经济环境以及传统产业调整带来的下行压力，党中央、国务院准确把握大势，科学决策，精准调控，多措并举，工业经济总体呈现出趋稳向好的运行态势，突出表现为：生产趋稳，结构趋优，效益趋好。

## 工业生产呈现趋稳态势

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长6%，增速与上年基本持平。从近四个季度增长情况看，2015年三、四季度工业生产增速均为5.9%，今年一、二季度分别增长5.8%和6.1%，连续四个季度保持在6%左右的区间内小幅波动，表现出工业生产增长的稳定性明显增强。从相关指标看，上半年工业用电量增长0.5%，比一季度加快0.3个百分点，而去年上半年为下降0.4%。

保持增长的工业产品数量进一步增加。众所周知，工业企业的生产活动主要是加工和制造各种不同的产品为社会提供服务，衡量工业生产增长的实质就是要反映工业产品的物量变化。据对567种主要工业产品实物产量统计，2015年实现产量增长的产品数量为286种，占50.4%，今年上半年，实现增长的产品数量达到361种，占63.7%，数量明显增多，表明支撑工业生产稳定增长的力量有所

增强。

产品出口有所好转。我国是世界贸易大国，也是工业产品出口大国，国际金融危机导致世界经济衰落低迷，需求减弱，对我国工业产品出口产生直接不利影响。2015年，我国工业产品出口出现下降，工业企业出口交货值同比下降1.8%。今年以来，工业产品出口呈现低位回升势头，上半年出口交货值同比下降0.7%，降幅收窄1.1个百分点，其中二季度增长0.8%，是在连续四个季度下降之后首现正增长。

小微企业景气度上升。据对4万多家工业小微企业调查，二季度，小微企业景气指数为90.6，比一季度上升3.4点，虽有一定季节性因素影响（一季度受春节影响，景气指数一般为年内最低），但上升幅度高于往年。

## 工业结构继续优化

传统产业继续调整，去产能成效初显。上半年，采矿业生产增长0.1%，远低于规模以上工业增速，其中二季度为下降1.6%；六大高耗能行业生产增长6.2%，比2015年和2014年分别回落0.1和1.3个百分点。采矿业在工业中的比重继续降低，高耗能行业也处于近年来较低水平，表明工业生产发展过度依赖资源的状况正在得到明显改善。随着国家供给侧结构性改革的有序推进，工业领域去产能初显成效。上半年，在重点化解过剩产能行业中，原煤产量同比下降9.7%，粗钢产量下降1.1%。此外，电

解铝产量下降1.9%，水泥、平板玻璃分别增长3.2%和1%，增速也明显低于整体工业的水平。

面向市场需求的工业消费品增势稳定向好，成为工业生产稳定增长的重要基础性力量。二季度，工业消费品制造业增长5.1%，增速比一季度加快1.2个百分点。从上半年主要消费品产量看，不少与居民吃穿用日常消费相关的产品保持了良好增长势头。

高技术产业发展较快，工业向中高端加速迈进。近年来，随着我国产业结构调整，转型升级步伐加快。战略性新兴产业加速发展。上半年，包括节能环保产业、新一代信息技术、生物产业、高端装备制造、新能源产业、新材料产业、新能源汽车在内的战略性新兴产业增加值同比增长11%，高于全部规模以上工业5个百分点；其中，二季度增长11.8%，比一季度加快1.8个百分点。高技术产业保持较快增长。

## 企业效益趋向好转

企业利润由降转增。1月至5月，全国规模以上工业企业实现利润总额23816.4亿元，同比增长6.4%，并且各月利润均实现增长，扭转了去年利润持续下降的局面（2015年工业企业利润比上年下降2.3%）。从行业看，41个大类工业行业中，有32个行业利润总额增加，比2015年增加3个。

库存水平继续降低。5月末，规模以上工业企业产成品存货同比下降1.1%，

已连续两个月出现负增长。企业库存出现调整下降，有利于改善工业产品供需结构和下阶段工业经济的稳定发展。

资产负债率继续下降。5月末，规模以上工业企业资产负债率为56.8%，同比下降0.5个百分点，降幅比一季度扩大0.2个百分点。41个大类工业行业中，26个行业资产负债率有不同程度下降。资产负债率有所降低有利于企业降低风险、实现健康发展。

降本减负效果显现。受益于国家一系列降本增效政策的逐步实施，企业成本费用降幅进一步加大。1月至5月，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.73元，比上年同期下降0.22元。企业财务费用同比下降3.5%，降幅较一季度进一步加大。工业小微企业融资成本继续降低，二季度小微企业获得银行贷款年利率及费用率约6.17%，比上年同期降低0.72个百分点，是2012年以来的最低点。

总体看，在党中央五大发展理念指引下，在适度扩大总需求和供给侧结构性改革等一系列政策措施作用下，工业经济呈现稳定向好的发展态势。生产趋稳、结构优化、效益改善，特别是新兴产业产品加速成长，成为支撑工业稳定增长的重要力量，发挥了新引擎新动能的有效推动作用，工业结构调整、动力转换、转型升级正在有序推进。下阶段，随着各项改革措施的贯彻落实和不断深化，工业经济总体将继续保持总体平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势。

（作者系国家统计局工业司司长）