

财经
聚焦

住宅市场低迷催热房企转“商”

暗含风险不可小视

新华社记者 魏颀

住宅市场暗淡无光 商业地产风生水起

当前,全国住宅市场持续低迷,降价潮已由北京、深圳等地蔓延至二、三线城市,包括万科、富力、恒大等龙头开发商集体拉开房价下跌序幕,有的在售楼盘降幅达到20%。市场普遍认为楼市拐点已经临近。

此外,10月底公布的70家房地产上市公司第三季度财报显示,七成房企经营性现金流为负,超过四成房企净利润下滑甚至亏损,80%以上房企负债同比增加。中国最大的房地产商万科于近日发布的10月份销售公告显示,其销售面积100.4万平方米,销售金额103.4亿元,同比分别下降23%和33%,降幅扩大。

相比持续低迷的商品住宅市场,商业地产却日渐升温。据戴德梁行、中原地产等机构发布的第二季度市场报告,北京、上海、广州、深圳等大城市优质写字楼租金及售价均有明显上升。以广州为例,据新浪乐居统计阳光家缘数据显示,该市11月1日至3日全市有三个住宅项目获批准预售,其中就包括两个商业地产项目,商业地产成为广州11月开月绝对主角,共推房1845套,占总推房数90%。

此外,万科、保利、金地等房企也高调进军商业地产。据了解,万科计划未来持有型物业将占其20%的开发比例;保利计划到2012年在商业地产方面的投资将占到其总投资额的30%;金地2011年的土地投资额中有20%的资金投向商业项目。

近日,在太原召开的中国商业地产招商

大会上,不少开发商更是看好尚待开发的二、三线城市。他们纷纷表示,商业地产相比商品住宅市场还处于发展阶段,在二、三线城市更是前景一片光明。

楼市调控企业转型 开发商转商有冲动

不少开发商表示,当前商业地产升温与商品住宅市场的调控密切相关,其资金开始溢向商业地产。

“楼市调控催热商业地产繁荣。”唐山一家房地产企业负责人于干城认为,商业地产火爆与住宅市场严厉的调控有关。他认为,相比普通住宅,商业地产还是起步阶段,回报率也相对更高,所以不少开发商会更加青睐商业地产。SOHO中国董事长潘石屹前不久在山西曾表示,目前商业地产仍然是投资领域最热的板块,在北京、上海的中心区域,投资商业地产的回报率比住宅等高2~2.5倍。

中原地产分析认为,调控政策深度影响房地产市场,住宅市场限购,投资需求明显被抑制,投资者开始寻求新的投资方向,而商业地产不限购,发展前景较好,为投资者打开一

扇新的投资大门。山西振鹏投资开发有限公司总经理李杰说,商业地产之所以“非常火爆”,在住宅市场遭遇限购下,不乏投资客进入不限购的商业地产。李杰说,不少资金雄厚有实力的房地产企业将会逐步提高开发商业地产比重。然而,有专家认为,楼市调控并非开发商转“商”的主要原因,商业地产热度升温与我国城市化发展下房地产企业转型关系密切。中国房地产业协会商业地产委员会秘书长蔡云认为,随着我国第三产业发展,住宅市场推动以及城市面貌的提升,需要与之配套的商业地产出现。此外,我国城市化加速发展也是商业地产持续升温的重要因素。

绝非盖楼那么简单 涉足商业地产谨慎

当前,商业地产“大干快上”,盲目发展已经引起监管层注意,调控风险正在累积。此外,就商业地产本身而言,投资商业地产将对开发商提出更高的要求,绝非只是盖一幢大楼那么简单。

今年以来,中国银监会曾多次对商业地产进行风险提示,明确要求各商业银行严控

商业地产相关信贷以降低风险。山西大学经济与管理学院副教授耿晖强认为,当前对商业地产出台相关调控政策可能性不大,但是目前调控风险正在累积。

此外,从商业地产本身来看,短期投资客进入,开发企业可能已经鱼龙混杂。业内人士认为,商业地产并非盖楼那么简单,不是有资金就能做好商业地产。

山西九昌地产开发有限公司总经理张萌盛则认为,与住宅相比,商业地产面对的消费者不一样,因此在规划时要充分考虑其规模、配套、定位和周边环境。“开发商在商业地产项目中承担的社会职能相对更多一些,责任更重,风险也更大。”张萌盛说,普通商品住宅资金回收期一般为2~3年,而商业地产一般则5~10年。

不少业内人士也认为,目前商业地产持续升温,如果供应量超过市场消化能力,必然导致商业地产滞销,进而导致开发商的资金链断裂。张萌盛说,涉足商业地产是一种投资行为,但是不能有投机心理。商业地产项目需要有专业的运作团队做好后期运行。“盖一幢商业大厦容易,但维持运转和运营最难。”蔡云说,业内有一句话是“大厦真正开业那天,才是商业地产开始的那天。”所以,商业地产除了考虑市场支撑外,需要开发商有后期运行和管理等能力。

“相比商品住宅,投资商业地产拼的是真本事。”山西大同开发商赵志毅认为,商业地产开发商不仅需要雄厚的经济实力,更需要独到的眼光和对项目后期运行管理能力。

据新华社太原11月6日电

郑州生猪价格 可能小幅回落

本报讯(记者 侯爱敏 通讯员 张华)昨日,来自市农调队的市场调研结果显示,受猪肉价格高位运行所带来的利润引导,养殖户生产积极性显著增强,预计随着出栏的生猪陆续上市,供应量增加,我市生猪价格将有可能回落,但降幅不会太大。

今年前三季度,我市生猪价格经历了持续上涨、短暂回落、稳定回升、高位趋稳的波动变化,但价格高位运行的态势一直未变。按照预测,截至9月底,养殖户出栏一头100公斤的肥猪,养殖利润可达700元以上。

1至3月,生猪价格持续上涨。进入5月,生猪价格升势不减,均价达到15.7元/公斤,猪肉均价25.97元/公斤,同比增长70.2%和42.7%。6月份我市生猪均价18.28元/公斤,猪肉均价29.47元/公斤,同比增长77.1%和61.9%。受国家调控政策作用影响,7月份,我市生猪价格在达到20元/公斤的高点后止跌回落,逐步降至7月下旬的18.2元/公斤。进入8月份,受市场供应偏紧影响,生猪价格又稳步回升,轻松突破19元/公斤,至9月份生猪出栏平均价格在19.06元/公斤,基本与价格回落前持平。

分析认为,经过生猪市场价格的起伏振荡,市场供需已逐渐恢复正常理性,市场价格逐步趋于稳定,继续上涨空间有限。受生猪价格高位运行的引导,养殖户生产积极性和投资理性不断提高,预计随着出栏的生猪陆续上市,供应量增加,生猪价格将有可能回落,但降幅不会太大。同时,生猪养殖市场已呈现出高投入、高风险的趋势,而且受资金需求加大、市场价格不稳定、养殖用地紧张、劳动力不足等因素制约,生猪养殖规模进一步扩大缺乏动力。

我市连续两周 菜价稳中有降

本报讯(记者 宋建巧)记者昨日走访市区几家农贸市场发现,随着白菜、萝卜、土豆等多种冬储菜的大量上市,冬储菜迎来了小幅降价,拉动菜价整体下降,一个多月前还很少出现的“一元菜”品种逐渐增多。

萝卜0.6元/500克、白菜0.7元/500克、芹菜0.7元/500克、冬瓜0.7元/500克……伊河路农贸市场一家摊位前,当记者一探究竟以下蔬菜品种时,摊主立马报出了十余种。据摊主介绍,“一元菜”大多是白菜、萝卜等在大量上市的时令蔬菜,供应量上来了,价格随之下降。冬储菜菜价下降,受到市民的欢迎。

物价局价格检测中心的检测数据显示,我市蔬菜价格已经连续两周呈现稳中略降状态。

销售过期牛肉面 商户被罚2000元

本报讯(记者 宋建巧 通讯员 赵正银)昨日,二道街上食品烟酒店店主王某收到工商部门的一纸处罚决定书,当看到2000元的处罚金额时,后悔不迭,“卖了5袋过期牛肉面赚了5毛钱,被罚2000元,还落个坏名声,违法的事儿真不能干啊。”

二七工商分局执法人员近期在二道街巡查时,发现一家食品烟酒店销售的雪洋牛肉拉面已过期。经过调查落实,在售的10袋均已过期,对过了保质期的食品,经营者本应主动予以销毁,但王某仍在继续销售,而且已销售5袋,获利5角钱。工商部门没收了过期的5袋牛肉拉面,并没收违法所得,同时罚款2000元。

经开区工业产值 同比增长超两倍

本报讯(记者 裴其娟)经开区不断探索非公有制企业党建工作新途径,今年以来,共新建3家非公有制企业党组织,有力地促进了辖区经济发展。今年前10个月,全区企业党组织党员共提出合理化建议363条,开展技术革新21项。与去年同期相比,经开区规模以上工业企业总产值同比增长258%,销售产值同比增长278%,实现了建区以来同比最大增幅。

全国铁路客货 运量大幅增长

据新华社北京11月6日电(记者 齐中熙)记者6日从铁道部获悉,今年1月至10月,全国铁路累计发送旅客159864万人,同比增加16073万人,增长11.2%。货运总发送量完成327137万吨,同比增加24506万吨,增长8.1%。全国铁路客货运量与去年同期相比呈现大幅增长。

“天然”不等于无害

专家支招辨识化妆品成分标识

新华社北京11月6日电(记者 朱立毅)“凡是化学合成的就有害,天然就无害。这一观点缺乏科学根据。”卫生部化妆品标准专业委员会副主任委员刘玮6日在解读化妆品成分标识时指出,化妆品的安全性与其成分是否天然,并没有关系。

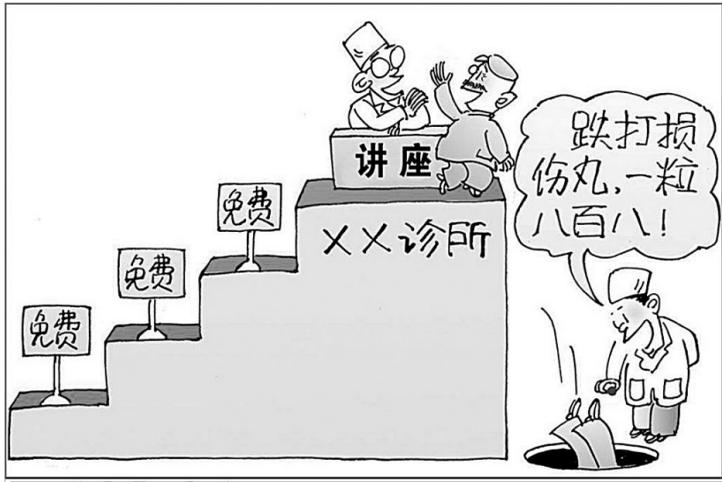
深海提取物、天然植物配方……部分化妆品厂家抓住一些消费者迷信纯天然的心理,在包装上使用这些含糊其辞的成分标识。刘玮指出,实际上,许多天然成分也具有毒性,也会对肌肤形成刺激性。而从工艺角度看,从天然原材料提取高纯度及稳定性的成分,也不可避免会用到化学溶剂和相应制备工艺。

随着国家质检总局制定的《化妆品标识管理规定》进入执法检查期,这些含糊用词将逐步消失,取而代之的应是化妆品的所有成分标识,且无论是自然成分还是化学合成成分,都要统一为标准的化学名称。

刘玮介绍说,化妆品全成分标识,提高了消费者的知情权,但也让消费者感到茫然和陌生,有一些成分很容易让消费者误解。例如维生素E规范后的标准名称是生育酚,有些人就将其与“雌性激素”联系起来。其实它并不是雌激素而是一种抗氧化剂,具有保护机体细胞免受自由基的伤害、促进微循环、抗衰老等作用。

此外,还有一些化妆品成分与工业品同名的现象,这也让不少消费者担心。“比如有消费者看到洗发水标识有硅酮,就立刻联想到硅酮玻璃胶(俗称硅胶),害怕沾在头上洗不掉。”刘玮指出,“其实这是两码事。硅酮有多种衍生物,应用于化妆品已有半个多世纪。作为常用的头发护理成分,硅酮主要用于修护头发的毛鳞片,使头发柔软、光滑,更有光泽。”

化妆品的安全性与其各成分的使用量、使用方式以及化妆品中各种成分的相互作用密切相关。刘玮指出,消费者不太可能了解化妆品生产中的各种技术环节,建议尽可能选择信得过的生产厂家和品牌,同时要真正了解自己的需求并有针对性地选择产品。



画说财经

据宁夏回族自治区工商局12315消费者申诉举报中心介绍,近期老年人消费领域中有关保健品及保健服务的投诉呈上升趋势。据了解,针对老年人关注健康,疏于防范,又独居家中、内心孤独的特点,一些不良经营者采用“喊爸妈”、做游戏、开展免费讲座等模式,以所谓的“专家”“名医”为幌子,先获取老年人的信任和好感,之后故意夸大或捏造病情吓唬老年消费者,最后通过夸大产品功效向老年消费者推销“保健品”和高价“药品”。

新华社发

国务院食安委办公室要求

全面加强保健食品质量安全监管

据新华社北京11月6日电 为切实保障消费者健康安全,国务院食品安全委员会办公室近日发出《关于进一步加强保健食品质量安全监管工作的通知》,对保健食品质量安全监管工作作出具体部署。

这份通知要求,严把保健食品审评审批关,对提供虚假申报资料的企业,一律不予批准并列入“黑名单”。加强保健食品生产、流通各环节监管,组织开展专项检查,扩大

抽检范围,对社会反映较多的保健食品种类加密检测频次,特别要加强对减肥、缓解体力疲劳等产品的监督抽检。加大案件侦办力度,严厉打击制售假劣、非法添加化学物质成分和虚假宣传等违法犯罪行为。

通知强调,要进一步加强保健食品标识和广告的监管。广告内容必须经省级食品药品监管部门审查批准,对未经擅自发布以及更改、篡改批准内容虚假宣传

的,要依法严肃处理。重点整治保健食品广告、宣传材料中所谓具有疾病预防治疗功能,以专家或患者名义证明功效等行为。严肃查处普通食品通过包装、标签、说明书等宣称具有特定保健功能的行为。

这份通知还要求,根据食品安全法及其实施条例,抓紧推动制定修订相关法规规章和配套文件,全面做好保健食品质量安全监督管理各项工作。

理财驿站

掐指算来,自2010年2月以来的“负利率”现象已持续超过20个月。或许正因为如此,尽管今年以来的理财业绩“糟糕”,但百姓理财热情未见“缩水”,在日前举办的第七届北京金博会上,理财专家被讨教理财秘诀的观众团团围住的场景随处可见,而随着股市近期出现明显反弹,前期遭遇浮亏的投资者“解套”机会正在出现。

今年理财业绩“很糟”

“市况非常糟糕,我所有的投资都亏了。”金博会现场,专程从大兴赶来讨教“解套秘诀”的李先生向记者抱怨,他做理财已四五年了,由于今年股市低迷,他在股票、股票型基金上投入的20多万元目前账面浮亏已超过6万元,“2008年市场大跌时都没这么亏过”。

李先生的亏损并不是孤例。记者在金博会现场随机采访的近20位观众中,除一位在黄金投资上小有斩获外,其余以股票、基金为主要投资标的的个人投资者无一例外都表示自己今年理财结果“很残酷”。

今年以来,股市持续低迷,沪指从4月份最高3067点一度跌至近期的2307点,跌幅超过24%;与此同时,基金陷入巨亏深渊,基金三季报显示,62家基金公司集体沦陷,无一赢利,合计亏损高达2510.74亿元,而从年初至今,基金业已累计亏损3765亿元。

另一方面,一直相对火爆的银行理财产品表现也差强人意。一家理财公司人士透露说,银行理财产品能达到宣传时所标收益水平的并不多;普益财富监测数据显示,上半年到期的7731款银行理财产品中,到期收益率不低于CPI的只有52款,99.33%的理财产品跑输CPI。

受此影响,与去年关注“理财如何跑赢CPI”不同,这次金博会上,“基金投资如何解套”“投资亏损了怎么办”等成为百姓最关心的话题;展恒理财基金研究中心总经理李二钢就告诉记者,他们举办的“扭亏为盈——基金解套技

巧”“震后续建——阳光私募的战略博弈”等以传授如何应对投资亏损的讲座几乎场场爆满。

“最近股市出现一些起色,我想这是一个机会,现在就想了解该怎么操作能尽快缩小亏损。”因为投资指数型基金遭遇浮亏的张女士的想法颇具代表性。

投资受挫令百姓投资意愿出现下降。央行三季度储户问卷调查显示,偏好投资的城镇居民比例已连续三个季度下滑;尽管如此,依然有39.7%的受访者偏好“投资债券、股票、基金等”,在各主要投资方式中,选择“基金理财产品”占21.3%，“债券投资”占14.2%，“股票投资”占9.2%。

理财热情未见“缩水”

在金融名家讲坛现场,益民基金管理公司的基金经理蒋俊刚刚刚结束题为“个人理财规划”的演讲,就被一群听众团团围住,“现在这个阶段股票基金该割肉吗?”“现在买债券基金是不是合适?”“定投亏损了,现在能停了?”……听众抛出的问题令他应接不暇。

在展恒理财的讲座现场,负责提问环节的赵小姐说:“东南西北中各个方位都见观众举手,一些观众等不及话筒,直接扯着嗓子抛出问题。”这样的场景几乎是在每一次提问机会时都会出现。

好不容易“抢到”一个提问机会的李阿姨十分激动地诉说她的理财经历:自2007年购买一款指数基金遭遇大比例浮亏后,她就一

财富“缩水”理财热情不“缩水”

金博会百姓急讨“解套”良方

华皓迪 南婷 尹珊珊

直在“为解套作战”;她非常急切地问道:“我是该继续等下去,还是果断平仓说服自己接受这么大的亏损?”

记者了解到,此番金博会上,无论是组委会举办的大型金融理财讲堂,还是各基金、理财公司举办的小型理财讲座,几乎场场座无虚席,每一堂理财话题讲座的问答环节,听众提问都十分踊跃,讲座常常不得不延长……

黄金、基金等投资热点领域金融机构的展台同样是观众云集。恒泰大通黄金理财中心理财顾问王梓萱一直等到下午收展时才得以歇了一口气,他告诉记者,今年黄金投资十分火爆,咨询实物金投资、黄金保证金交易的投资交易非常,短短半天时间,他手边黄金电子盘交易的平台就已收集整整一摞……

百姓对于投资理财的热情可见一斑。百姓理财热情与持续保持高位的CPI和负利率有关。“过去不关心理财可以,现在,理财与日常消费、置业、养老等方面息息相关。”蒋俊刚引述数据说,如果以年8%的通胀率计算,20年前100万元到现在只值21万元左右,而今天100万元以年3%通胀率计算,20年后就只值约55万元,“在通胀高企背景下,理财规划必不可少”。

专家支招如何“解套”

关于此间百姓理财最关心的“解套”话题,展恒理财高级研究员刘晶表示,当前债市回暖、股市酝酿反弹,基金存在解套机会,投资者可以结合自身情况采取适当积极的策略,尤其对于中低仓位的投资者来说,有机会通过调整仓位来降低解套点位。

具体说来,对于持有中长期业绩占优的“白马基金”投资者,可在低位增加投入,或定投摊低成本;对于持有风格比较鲜明“特色基金”的投资者,则需要结合市场分析其风格能否在未来行情中有助于解套;而对于持有各种行情下都无好表现的“无为基金”投资者,刘晶建议要“敢于割肉或调换”。

而关于已现亏损的基金定投该如何操作,刘晶建议不要断供,“比较好的定投模式是,在低位时进入,高位时暂停”。浦发银行高级理财师何溪同样认为,基金定投要减持,市场行情波动越大,定投的平均成本优势越明显。何溪建议说,对于缺乏基金选择经验的投资者,可以考虑投资指数型基金。

在蒋俊刚看来,未来一年市场的大趋势应该是向上的;但他仍然提醒投资者,要时刻注意风险,看不准市场的时候宁可错失机会也不要冒进;要注意观察风险收益比,“风险高,收益低时忍着别动,风险很低,收益上能看到比较大的空间时,可以陆续投入”。

颇值得一说的是,近期股市出现较为明显反弹,一些投资者在中长期缩小的同时开始考虑是否应该大举补仓入市;“市场反转难以预期,防御型配置仍不可少。”刘晶说。

据新华社北京11月6日电