

# 成交量下滑 供给量减少 北京楼市遭遇供需“双杀”

□本报记者 于萍

今年一季度北京楼市成交快速“放量”，带动库存加速下降。然而，4月份，在堪称“最严厉”的楼市细则影响下，成交量出现明显下滑，供给量也不断减少，北京住宅市场供需遭遇“双杀”。

业内人士预计，北京楼市在未来1-2个月内将进入博弈期，开发商推盘速度放缓，市场成交量也面临调整。但随着政策执行时间延续，部分项目在资金压力下将加快预售入市。

**需求萎缩 成交量快速下滑**

按照北京住建委的最新统计，目前北京可售期房住宅套数为35840套，未签约现房住宅套数为26943套。就此计算，北京新房库存量合计62783套，自年初跌破8万套后，库存下滑的趋势仍在继续。

新房库存的持续下降，是否意味着房价在未来存在上涨的压力？

尽管从数字上看，北京目前的新房库存量只有6万多套，但是如果算上去年住建委调整统计口径时清理的3万套库存，目前的库存量应该相当于2009年年底9万套的水平，并不能说是历史低点。”中原地产市场研究部总监张大伟在接受中国证券记者采访时表示，虽然库存出现下滑，但是目前楼市成交量已经下降，去库存化速度较年初已经明显放缓。

根据北京住建委的网签数据统计，4月上半月，北京市住宅新建商品住宅和二手住宅(网签总量为6874套，日均网签量仅为528.8套，较3月份日均2106套的网签量大幅下跌了75%。4月15日-21日，楼市成交量仍在加速回落，全市住宅网签总量为2769套，环比前一周的网签量下跌了39.3%，与去年同期的网签量相比下跌了48%。

清明节前出台的北京楼市新政，无疑是导致成交量急速回落的直接原因。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，受北京楼市调控细则影响，北京购房需求量大幅萎缩，成交量也大幅回落，尤其是二手房市场，受交易个税大幅提高的影响，成交量跌幅更为明显。

由于全区域限购、二套房首付比例和利率提高，政策对新

房市场的销售也有较大影响。目前北京的新房项目大都位于五环以外，无法与四环内大量成熟的二手房社区相比。税费的增加未必能够引发消费者放弃四环内的二手房而大规模转向远郊区县的新房市场。”胡景晖直言。

**供给抑制 开发商谨慎预售**

在需求大幅回落的同时，楼市的供给端也受到了政策的直接影响。新政后，北京对房价上涨的管理异常严格，部分高端盘以及热点区域的楼盘预售受到直接影响，不少开发商推迟了入市速度。

本来计划在春节后推出项目三期，但是一直拖到现在，还没有拿到预售证。”位于北京4号线首站区域的某楼盘负责人表示，该项目三期已经排完号，就等着拿预售证，但是住建委一直没有批下来。“可能是觉得三期的报价高了，要和二期持平。”该人士坦言。

据了解，目前北京新建住宅预售证监管十分严格，所有项目均不允许超过之前或者同区域价格。虽然新建住宅需求依然存在，但可售房源已明显减少。北京住建委信息显示，4月以来，全市仅有5宗项目拿到预售证。

从供应的角度看，一季度一般是楼市“冬歇期”，供应量不会太大，往往从4月份以后供应量会上来，但是今年4月的供应量确实减少了。”张大伟指出，限价政策对开发商推盘造成了直接影响，一些开发商甚至放缓入市速度，期待政策出现变化空间时再推盘入市。从目前入市的项目来看，预售价格的涨幅已有所回落。

根据中原地产的统计，自国五条出台后的一个多月时间内，北京合计预售项目为16个，共提供住宅套数4521套，其中已经签约的住宅套数为1425套，签约率为31.5%。4月预售楼盘中，有八成以上的预售价涨幅在1%以内。

在其他条件都不变的情况下，要保证今年的房价与去年持平，有很大难度。”张大伟表示，由于项目不让涨价，很多开发商便开始博弈，放缓入市速度，等待政策出现调整的空间。“不过，一旦限房价的政策执行时间过长，部分项目也可能从资金成本的角度考虑而加快预售。”

成交量下滑 供给量减少

## 北京楼市遭遇供需“双杀”

□本报记者 姚轩杰

中国证券报记者从广州市国土房管局了解到，从24日起，广州将全面执行商品房住宅预售价格网上申报制度，开发企业销售住宅，必须办理预售网上申报，并接受国土房管部门的价格指导。广州市国土房管局表示，将进一步加大房地产市场巡查监管力度，近期还将联合工商、物价等部门开展房地产市场专项整治行动，重点查处违反住房限购政策违规销售、违规经纪、哄抬房价、发布虚

假广告等违法违规行为。

此前，广州市国土房管局发布的数据显示，3月广州新建商品住宅网签价格同比去年上涨34.9%。有关部门表示，调控形势严峻。

业内人士表示，广州执行价格指导之后，如果一些楼盘价格上涨过快或者定价过高，可能难以通过申报，也就难以入市销售。这将对调节市场预期和市场价格带来直接影响。

## 广州今起执行商品房价格指导

□本报记者 姚轩杰

根据广州市国土房管局下发的通知，开发企业预(销)售商品住宅前，须办理预(销)售价格网上申报，并接受国土房管部门的价格指导。

广州市国土房管局表示，将进一步加大房地产市场巡查监管力度，近期还将联合工商、物价等部门开展房地产市场专项整治行动，重点查处违反住房限购政策违规销售、违规经纪、哄抬房价、发布虚

假广告等违法违规行为。

此前，广州市国土房管局发布的数据显示，3月广州新建商品住宅网签价格同比去年上涨34.9%。有关部门表示，调控形势严峻。

业内人士表示，广州执行价格指导之后，如果一些楼盘价格上涨过快或者定价过高，可能难以通过申报，也就难以入市销售。这将对调节市场预期和市场价格带来直接影响。

## 一季度造船业新增订单同比增七成

企业抄底造船信号显现

□本报记者 张洁

度累计订单量10700万载重吨，较上年同期下滑24.6%。

中国船舶工业协会预测，今年全球航运市场可能较去年略有改善，世界新船订造量有望达到6000万到7500万吨载重量，预计今年全年完工船舶5500万载重吨，新接订单可能略有增加，但手持订单量将下降到1亿载重吨以下。

**新接订单持续转好**

中国船舶工业协会数据显示，2013年1-3月，国内新承接订单量为957万载重吨，较上年同期上涨71.1%；一季度，全球新承接订单量合计2058万载重吨，较去年同期增长44%，但仍低于2011年同期水平。

业内人士认为，全球航运市场或将在明后年出现起色，正因如此，船业也将出现较大变化，即企业抄底造船数量将逐渐增多。目前看，造船价格处于历史低位，且造船订单下达到船舶完成建造也正需要近两年时间周期。

具体数据显示，3月份，全球散货船新接订单为410.4万载重吨，同比增长111%；油轮新接订单111.6万载重吨，同比增长14%；集装箱船本月订单为8.8万TEU，同比上升1903%。

分析人士指出，3月份虽然部分船价结束了下跌趋势，但总体来看现阶段船舶造价仍处于历史低位。在各船厂产能释放、订单维持相对低位等多种不利因素影响下，未来一段时间的船价仍将维持底部盘整，无法趋势性上涨。按现在的船价预测，船厂毛利率水平仍偏低。

印度补贴或下调

## 今年磷肥价格走势不乐观

□本报记者 顾鑫

NPK(氮磷钾复合肥)出厂结算价均比去年降低100-150元/吨。自2012年5月以来的两次铁路运费率上调，使云贵到三北地区磷肥产品的平均运输成本增加100元/吨。预计今年磷肥行业效益会继续下滑。

**二季度仍存风险**

业内人士认为，2013年，全球磷肥供应量增加较快，而需求量变化不大，因而磷肥价格出现下滑，企业盈利空间受到压缩。

行业数据显示，在经过2012年磷肥需求下降2.7%之后，2013年全球磷肥需求将恢复性增长3.5%，达到4140万吨P2O5(五氧化二磷)。预计2013年全球DAP(二铵)进口将依然持平，在1400至1500万吨产品之间。大多数地区的进口可能将保持稳定，同时南亚的下滑将被非洲和拉丁美洲交货量的上升所弥补。

供给方面，云天化市场部人士称，主要的两个变动来自中东和中国。据测算，今年中国的DAP供应量有望增加50万吨左右，沙特的供应量增加70-120万吨。

中国化肥信息中心数据显示，今年的磷铵市场不温不火，价格保持稳定，64%二铵出厂价在3000-3200元/吨，市场供应充足。原料价格保持稳定，硫磺价格为160-180美元/吨，磷矿价格为500-570元/吨。

中国磷肥工业协会人士称，受制于产能过剩，国内磷肥价格下行压力加大，今年春季DAP、

## 环渤海四港煤炭库存锐减

难阻煤价下行步伐

□本报记者 汪珺

秦皇岛煤炭网最新数据显示，受4月13日大秦线检修、铁路调入量大幅减少影响，上周4月15日至4月21日，环渤海四港口煤炭库存量锐减，由前一周的1709万吨减少至1538.5万吨，环比减少170.5万吨，降幅达9.97%。

数据显示，4月21日，环渤海四港口煤炭库存量分别为：秦皇岛港煤炭库存量581.5万吨、国投曹妃甸港煤炭库存量392万吨、唐山港煤炭库存量208万吨、天津港煤炭库存量354万吨。

四港口煤炭库存量较前一周相比均有所减少，其中，秦皇岛港煤炭库存量减少102.5万吨，降幅14.98%；唐山港煤炭库存量减少32万吨，降幅13.33%；国投曹妃甸港煤炭库存量减少32万吨，降幅7.49%；天津港煤炭库存量减少4万吨，降幅1.11%。

从锚地待装船看，截至4月

## LNG动力船舶标准下半年出台

□本报记者 万晶

作为国内首支人民币商业地

产基金，高和资本4月22日发布报

告指出，过去十年，在城市化的推

动下，中国房地产市场主要以快

速开发为主导，但随着北京、上海

等一线城市新供应土地越来越少，商业配套几近饱和，一线城市

已进入以存量房交易为主‘存量

时代’，类似黑石、铁狮门等基金

化运作模式将在存量市场中迎来

快速发展机会。

报告显示，一线城市中，上海

已率先进入到房地产‘存量时代’，即二手房交易量将远超一手房，房地产市场将进入结构化调整。

高和资本董事长苏鑫指出，不断收紧的地产调控，反而令房地产基金加速发展，目前高和资本管理资产超过60亿元。

## 高和资本称一线城市地产进入“存量时代”

□本报记者 万晶

作为国内首支人民币商业地

产基金，高和资本4月22日发布报

告指出，过去十年，在城市化的推

动下，中国房地产市场主要以快

速开发为主导，但随着北京、上海

已率先进入到房地产‘存量时代’，即二手房交易量将远超一手房，房地产市场将进入结构化调整。

高和资本董事长苏鑫指出，不断收紧的地产调控，反而令房地产基金加速发展，目前高和资本管理资产超过60亿元。

报告指出，一线城市中，上海

已率先进入到房地产‘存量时代’，即二手房交易量将远超一手房，房地产市场将进入结构