■ 特别报道 | Special Reports

房市:倔强牛头纷纷低下

□本报记者 林▮

中秋节前夕，位于北京西四环和西五环之间的大盘“远洋山水”迎来了久违的热闹场面。9月13日，该楼盘推出了远景阁21、26、31号楼的100“特价尾房”，最低折扣达7折。在售楼处，看房人络绎不绝，有上百人参加了当天的排号认购活动。

销售人员告诉记者，远景阁是远洋山水中品质最好的楼盘，主力户型是140平方米至150平方米的三居室。本次推出100套特价房中，有半数房屋的折扣低于8.5折，折后均价在11000-13000元/平方米之间。对于记者没有获得理想的户型和折扣，销售人员以宽慰的口吻表示，“9月20日，远洋还将推出80套特价房，也是远景阁的房子，折扣从8折起，到时候可以再过来看看。”

显然，继万科在上海以“迎中秋”的名义对八大楼盘实施降价促销后，楼市的“降价风潮”正在逐渐蔓延。富力地产、合生创展、金地集团、恒大地产等一线地产商纷纷开始跟风打折。

业内专家指出，在经济增长减速的背景下，资产价格下行是一种趋势；目前房地产市场低迷，行业景气逐月回落，如果把销售萎缩看成是调整的“上半场”，那么，“降价”则是楼市调整即将进入的“下半场”。对于价格调整，多数专家认为是理性回归，挤压泡沫有利于释放真实需求，维护行业的稳定与良性发展。



日前，郑州市第12届住交会上，参展的某房地产开发商打出了"清盘一口价3988元每平米"的广告，以降价的招牌吸引购房者的目光。 CFP图片

销售低迷

市场人士指出，房地产交易量持续萎缩，是降价风潮的直接原因。目前，始发于珠三角的房价“迫降”潮正呈现北上蔓延之势，上海、南京、杭州、宁波等长三角主要城市，均出现了不同程度的房价松动，但是，“小恩小惠”式的打折优惠活动显然不可能撬动房地产市场“冰封”的销售量，“有价无市”局面愈演愈烈。

统计显示，1至7月，全国商品房销售面积为3.05亿平方米，同比减少10.79%；销售金额为12221.17亿元，同比减少7.01%。销售面积和销售金额均为近十年来首次负增长。分城市来看情况更为严重，一、二线城市的成交量同比下降幅度均在50%左右。

其中，北京前7个月商品房销售面积同比下降46.8%。其中住宅销售降至两年来最低。1-7月，住宅销售面积在上年同期下降28.4%的基础上继续下降51.5%。在上海，1至7月累计新建住房成交量与去年同期相比减少493.6万平方米，降幅达32.9%，创三年来同期最低纪录。

而深圳市场在新建商品房销售规模大幅下降的同时，价格也持续回落。前7个月，深圳新建商品房住宅销售面积179.98万平方米，同比减少53.17%；而商品房空置面积165.68万平方米，同比增加29.08%。与此同时，按该市房地产信息系统统计口径，在除去高档楼盘对全市房价的拉动外，商品住宅销售均价已从每平方米15080元降至12387元。

浙江康银房地产开发有限公司董事长俞志远对记者表示，销售萎缩，已经给房地产商造成了很大的业绩压力，而“金九银十”是今年最后机会，在信贷收紧、资金压力增大的情况下，越来越多的开发商会选择各种方式调整价格、加快销售以回笼资金。

以万科为例，今年8月份，公司实现销售面积47.4万平方米，销售金额40.7亿元，分别比上年同期减少32.8%和35.2%。这已是公司销售面积连续四个月出现同比下降。明年的业绩压力凸显。

为此，万科“弃价保量”的战略也开始规模化展开。公司董事长王石就曾公开表示，“下半年的形势可能比我们想象得更严重，为此万科做好了最坏的打算。”

虽然在降价后，老业主会要求开发商补偿差价，甚至出现了部分客户的“退房潮”。但多数业内专家依然认为，对有全年业绩和销售目标的主流开发商来说，销售策略的调整是必要的。“今年楼市的‘金九银十’肯定不能和往年相比，但也还是可以为行业过冬做准备。”

加速回款

继万科降价促销后不久，恒大地产在南京的楼盘也爆出了高达35%的降幅。恒大地产有关负责人同时宣布，其在全国13个城市的13个楼盘将集体打“降价牌”——中秋国庆期间开盘85折销售。恒大希望通过“十一”黄金周期间，回笼资金50亿元左右。

一位接近恒大地产的人士指出，目前公司手上拥有大量土地储备，但上市计划搁浅、银行信贷收紧，使公司开发资金捉襟见肘。为此，借国庆期间促销加速回款，已经成为公司的当务之急。

资金饥渴的远不止恒大地产一家。今年以来，大多数房地产公司资金链持续绷紧，行业整体经营性现金流不容乐观。

相关统计显示，上半年，94家房地产上市公司经营活动产生的现金流量净额合计为-319.19亿元，同比下降443.54%。94家公司中，66家经营性现金流为负，69家经营性现金流同比下降。

与经营性现金流大幅下降形成对照，房地产公司存货大幅上升。今年上半年，94家房地产上市公司“积压”的存货达3909.87亿元，比去年同期增加1760.29亿元，增幅达81.9%。

天相投顾研究员石磊指出，一方面，今年1-7月房地产投资同比增长超过33%，同时销售面积降幅超过10%。房价居高不下和市场走势不明朗，是销售量无法提升的关键。面对越来越紧的资金链，尽快回笼资金已经成为房地产商的必然选择。

北京永同昌集团营销总监肖志刚也认为，目前，新盘项目的特价房频频出现，无疑是开发商在营销策略上的一次较大调整。毕竟，产品滞销对任何企业而言都是“头疼”的事情。能多“走”几套房，缓解资金压力是很多开发商的想法。

放缓拿地

“面包”卖得不好，买“面粉”的人自然也会减少。作为房地产企业“价值中枢”的土地储备已非“多多益善”，过去两年大幅所圈之地正在成为地产商的负担。业内专家指出，随着行业景气度的回落，房地产企业拓展土地储备的速度已经放缓，同时，土地流拍甚至退地的现象日益增多。

据不完全统计，全国20个大中城市自2008年至今已有超过120幅土地流拍、流标或未成交。而截至今年4月底的统计数据显示，自去年10月后的半年内，全国范围内的土地流拍数量也不过40幅。另据国土资源部下属全国地价监测中心的统计数据，今年上半年，全国流标、流拍的土地达到出让总数的10%。

苏宁环球近期便公告，公司大股东江苏苏宁环球集团下属公司已经退掉上海南京东路163地块，该地块是苏宁房地产以“黑马”姿态战胜9家外资开发商争得的，该地块也以66930元/平方米的楼面价一举成为中国的“单价地王”。

虽然苏宁房地产方面称，此次拿地未成功主要是因地铁建设而无法顺利交地，“为支持重大工程建设”而决定退出。但业内人士指出，在目前楼市不景气的情况下，去年的“单价地王”显然已经不合适公司开发，所以最终以支持公共设施建设为由，在未损失已缴资金的情况下全身而退，无疑是一种“顺势而为”的策略。

北京一位开发商指出，他们公司从去年下半年以来，没有通过招拍挂竞买过一块土地。他认为，去年的高价拿地现象，主要是因为当时市场情绪过于亢奋，企业对未来的预期过于乐观。在目前形势下，房地产企业拿地扩张应当谨慎。

国家统计局发布的数据显示，7月份，“国房景气指数”为102.36，比6月份回落0.72点，自去年12月以来第8个月连续出现环比回落，也是自2005年6月以来第二次出现同比下降。

华远地产董事长任志强分析，开发商拿地持续放缓，势必导致房地产投资增速下降，而房地产投资目前占全国固定资产投资的比重相当大，如果房地产投资出现大幅下滑，显然不利于整体经济。

对此，发改委宏观经济研究院副院长王一鸣认为，城市化形成住房的需求，是拉动房地产市场最根本的动力，市场的刚性需求依然很大，加之土地资源稀缺和国家最近明确的政策取向，这都将促进房地产市场健康发展。而对于当前房地产业的调整，他认为，从长远发展来看也是积极的，某种意义上讲有“挤压泡沫”的作用。

粗钢日均产量首现同比下降

□本报记者 董文胜

上周五，国家统计局数据显示，今年8月份生铁、粗钢和钢材产量分别为4005万吨、4257万吨和4780万吨，分别同比下降1.5%、增长1.3%和下降0.2%。当月粗钢、钢材日均产量分别为137万吨和154万吨，同比分别下降7.5%和1%，也是近年来日均产量首次出现同比下降。与7月相比，8月粗钢产量环比减少232万吨，降幅为5.2%，钢材产量则环比下降6个百分点。

1-8月粗钢累计产量为34941万吨，较去年同期的32053万吨增加9%，钢材累计产量为39909万吨，同比增加8.8%。

业内人士分析认为，奥运限产依然是粗钢产量明显减少的主要原因，同时市场7、8月份市场行情持续下挫、国家加大淘汰落后产能力度以及节能减排压力较大也是影响粗钢产量下降的重要原因。

东北大米在京售价小涨

□本报记者 王锦

随着传统销售旺季的到来，大米行情出现小幅上涨。记者日前从北京锦绣大地玉泉路粮油批发市场了解到，进入9月份，终端消费市场逐步恢复正常，为应对到来的销售旺季，商家纷纷积极采购货物，增加储备。

北京玉泉路市场信息部监测的数据显示，市场上普通(圆粒)大米平均批发价格为每公斤3.12元，比上月同期上涨5分钱左右，涨幅1.63%。以辽宁产大米为例，运费近期每吨上涨了10元-15元。另外受到主产区稻谷流通数量减少，收购困难等原因，稻谷价格也明显上涨，每公斤由一个月前的1.96元上涨至目前的2.20元，上涨了0.24元，涨幅12.24%。黑龙江产大米价格同样也有所上涨，优质长粒大米每袋(25公斤)上涨了2元左右。

玉泉路市场信息部认为，在成本增加的情况之下，由于前期北京地区销售不畅，价格很难跟着上调。但从近期来看，市场需求逐步恢复，双节节日效应使得销售数量明显上升，给大米价格随成本上调打开了“大门”。

东北大米近期出现小幅上涨，有两方面的原因：一方面，为了解决东北卖粮难问题，国家给予运费补贴政策以及铁路为期60天的“北粮南运”，大大缓解了东北主产区的销售问题，也相应减轻了库存带来的行情压力。9月份正处于“青黄不接”阶段，市面上稻谷流通数量大幅减少，加工企业收购困难导致稻谷价格走强。另一方面，每年四季度是粮食销售的“黄金时期”，单就北京地区而言，学校开学、奥运交通管制措施即将结束以及各施工单位的陆续开工等，市场将迎来相对集中的消费高峰。大米成本增加、销售趋好共同推动了米价的小幅上涨。

同时，国家粮油信息中心上周三发布预测报告，同上月相比，9月报告调高今年稻谷产量至18730万吨，较上年增长0.84%，高于上月预测的18650万吨。稻谷产量的预计增产态势，不仅有利于国内大米的市场供应，更有利于稳定粮价。

此外，玉泉路市场信息部认为，由于新米水分大、口感好、上市量少，上市之初价格可能要高些，但随着10月份新大米陆续大批量上市，行情将有所回落并趋于合理价位，不过，由于国家提高了稻谷最低收购价以及种植成本的增加，年内大米价格明显下滑的可能性较小。

8月钢材价格环比小幅下行

□王双正

据对全国30个省(区、市)主要钢材市场监测，8月份钢材价格小幅下降，主要钢材品种综合平均市场交易价格为6056元/吨，比上月下降3.31%，比去年同期上涨40.06%。

建材全国平均市场交易价格为5431元/吨，环比下降4.84%，同比上涨44.29%。其中，螺纹钢(16，Q235)、螺纹钢(28，Q235)全国平均市场交易价格分别为5363元/吨、5446元/吨，分别比上月下降4.21%、4.20%，分别比去年同期上涨44.04%、43.69%；线材(普线6.5，Q235)、线材(高线8，Q235)全国平均市场交易价格分别为5409元/吨、5508元/吨，分别比上月下降5.70%、5.89%，分别比去年同期上涨44.98%、44.83%。板材全国平均市场交易价格为6612元/吨，环比下降3.07%，同比上涨34.72%。不锈钢板(1.2×1000×2000)全国平均市场交易价格为30104元/吨，环比下降2.60%，与去年同期持平。管材全国平均市场交易价格为6919元/吨，环比下降1.92%，同比上涨35.15%。型材全国平均市场交易价格为5513元/吨，环比下降3.09%，同比上涨48.36%。

预计9月份钢材价格继续保持小幅下降态势：一是钢铁产量继续保持较快增长，前7个月全国粗钢、生铁、钢材产量分别为30829.2万吨、28894.2万吨、35179.7万吨，分别比去年同期增长9.30%、7.60%、11.70%。二是固定资产投资增速放缓，尤其是房地产投资和市场需求放缓，影响钢材市场需求趋弱。三是国内焦炭价格稳中趋降。从8月20日起，焦炭出口暂定税率由25%上调到40%，将对焦炭出口形成抑制作用，有利于增加国内市场供给。目前，一些钢厂下调了焦炭采购价格50—200元/吨，在一定程度上缓解了企业生产成本压力。(作者单位为国家发改委价格监测中心)

国内铝价连续5周走低

□本报记者 卢铮

据商务部监测，近期在氧化铝等原料降价及铝合金出口关税上调等多重因素影响下，国内铝价连续五周弱势运行，预计短期内国内铝价仍有下跌可能。

据监测，9月1日-7日国内A00铝锭价格跌至16820元/吨，较前一周下跌6.2%，较8月初下跌10.3%。

从外部因素看，外盘连续走低，带动国内铝价持续弱势运行。因美元上扬、原油价格暴跌以及有色金属消费前景黯淡影响，LME三个月期铝价格一路走低，较7月初下跌近20%。外盘连续走低，带动国内铝价持续弱势运行。

从国内因素看，国内铝市场供过于求。目前，国内铝供求宽松的基本面仍未改观。据统计，1-7月份原铝产量773.53万吨，同比增长13.8%。同时，国内汽车、建筑等主要铝消费行业增速明显放缓也使得铝消费疲软。此外，铝合金的出口关税由零上调到15%，使得铝合金出口更加困难，国内对铝的需求也大幅下降。9月5日，上海期货交易所现货铝库存高达19.4万吨，较上周增加1144吨。

氧化铝价格下调也影响铝价下跌。8月1日，中铝将现货氧化铝价格从3500元/吨下调至3200元/吨，降幅为8.6%。氧化铝价格下调将降低电解铝生产成本，影响铝价下跌。

业内人士分析认为，在市场供过于求、库存增加以及原料价格回落的情况下，预计短期内国内铝价仍有下跌可能。

库存持续上升

电煤饥渴开始缓解

□本报记者 王进

今年6月以来，电煤价格迅猛上涨和发电企业千方百计购煤的火热局面近日在悄悄发生转变，在大宗商品资讯商“易贸资讯”日前主办的“2008亚太煤炭贸易论坛”上，中国电力企业联合会燃料分会会长解居臣表示，目前电力企业对于买煤并不积极，秦皇岛电煤压港约860万吨，秦皇岛的煤炭价格也从不久前最高峰的每吨1050元下降到了920元；不过，目前出现的电煤需求疲弱现象还不算拐点。

广州港集团副总经理蔡锦龙也表示，目前广州港煤炭库存达200万吨，已经影响了到港运煤船的卸货，其主要原因之一是广东电力企业需求不畅，煤炭贸易商则不愿出手，否则有每吨亏损100元的可能。

电力需求回落

解居臣表示，今年一季度我国电力增长正常，但从6月份开始，受宏观经济增长减速、自然灾害、奥运因素等影响，电力生产增速发生较大回落，6月同比增长10.1%，7月增长9.43%，8月增长5.14%，而按往年水平，6-8月应该是电力增长旺季。

解居臣认为，电力增长回落的原因，主要是受固定资产投资和第二产业用电增长减弱影响。据统计，占用电比例80%的第二产业6-8月用电同比只增长11.1%，比去年同期增速回落6.1%，拉低全社会用电量4.66%。全国22个省，用电量均出现较大回落，尤其是经济发达省份如浙江、广东等回落最大。

此外，在电力建设投资方面也出现回落。今年1-7月，我国电建投资1699亿元，新增装机4100万千瓦，比同期回落618万千瓦，其中火电新增装机容量3090万千瓦，比去年同期大幅减少。一位与会电力行业专家告诉记者，今年在煤炭需求最紧张的华东地区，却出现了电力企业煤炭库存最高达到26天的现象，原因在于火电产能增加不多，而水电增长则较为迅速。

电企库存上升

解居臣表示，自从7月以来，电力企业电煤库存开始稳步回升，7月库存煤1962万吨，同比减少849万吨，可用天数仅为10天，处于历史较低水平。但8月开始出现用煤减少、库存大幅增加的情况，库存煤8月底回升至2795万吨，可用14天；仅仅数天后的9月初，这一数字上升至2930万吨，可用15天。

解居臣强调，7月到9月库存煤1000万吨的增幅，完全是市场供需决定的，而不是人为抢运的结果，也就是说供给充裕，企业可以按照计划和合适价格从容库存。今年一段时期，电力企业最低库存仅仅为1750万吨，全国只够用7天，一度对电煤需求十分迫切。3、4、5月份电力企业库存始终处于低位，原因在于电煤价格飞涨、供需失衡。

据悉，8月，全国电煤供应7076万吨，而同期煤炭消耗为6225万吨，也即供给剩余800万吨。解居臣透露，目前秦皇岛压港煤炭860万吨，开始紧急疏港，但二港也均出现煤炭暴满现象，一港的煤炭没有地方可去。目前这一状况已维持了十多天，大秦线往港内运煤也出现问题。

与会的电力专家认为，今后四个月，在资源和运力两大因素作用下，电力生产和电煤供应将依旧维持总体偏紧状态，但国家相继出台电煤限价和两次调整电力价格后，电煤供应有望出现相对平稳期。“十一五”以及2020年之前，随着大型煤炭集团开始承担70%左右的产能以及能源结构调整，电煤市场将保持“总体平衡、相对偏紧”的状态，届时，全国煤炭生产38亿吨，而电煤消耗将达到20亿吨。

农业部：

六督导组调研奶业生产

□本报记者 王锦

记者从农业部新闻办公室了解到，9月15日-20日，农业部将派出6个督导组，分赴北京、河北、内蒙古、黑龙江、河南、新疆6个牛奶生产重点省(市)开展奶业生产调研督导工作。

据悉，督导组重点围绕四个方面的主要内容开展调研：一是调研分析三鹿奶粉事件对产业的影响。重点了解正常奶业生产秩序是否受到冲击，奶农收益变化情况，评估经济损失，提出救助受损奶农、加强原料奶质量管理、保证原料奶收购、保护奶农利益，促进奶业稳定发展的政策措施建议。二是了解原料奶和乳制品生产销售情况。包括原料奶收购量、价格、质量要求变化等情况，原料奶交售存在的突出问题；主要企业奶粉、液态奶等乳制品生产销售数量和价格变化情况。三是了解奶站经营管理情况。包括奶站数量及分布情况，奶站建设主体，挤奶、贮存、运输设施设备和基础条件；奶站组织管理、质量控制、定价机制、合同管理和奶款支付等情况；当前奶站经营管理存在的主要问题。四是了解奶牛饲料基本情况。包括奶牛饲料质量安全监管情况及存在的问题，奶牛养殖场商品饲料使用情况、自配饲料比例、执行产品留样制度和原料台账记录情况。

此外，农业部将对内蒙古、黑龙江、河南、河北、山东、陕西、新疆、北京等奶业生产大省的50个重点县，以及奶制品消费重点城市开展生鲜牛奶质量安全专项监测，同时各地要组织开展生鲜牛奶质量安全监测，对养殖场、奶源生产基地的抽检覆盖率不得少于50%。对已通报有三聚氰胺的奶粉生产企业的奶源养殖场、基地要开展重点监测，全面加强生鲜牛奶质量安全监管。

9月14日，农业部发出紧急通知，进一步加强生鲜牛奶生产和质量安全管理。迅速成立生鲜牛奶质量专项检查工作小组，逐级落实农产品质量安全属地管理责任，明确工作制度，确保工作到位、人员到位、措施到位，确保专项检查任务按时完成，杜绝不合格生鲜牛奶流入市场。

同时，强化奶牛养殖的生产管理，加大对标准化奶牛养殖小区(场)和机械化挤奶站的管理力度，引导养殖户集中饲养，加强养殖环节的技术培训，推行标准化规模养殖模式。严格按照畜牧法的要求，所有规模养殖场(小区)都要建立投入品记录和动物疫病治疗记录。严禁使用和添加国家明令禁用药品，严格执行休药期。