

国家统计局数据显示,房地产投资、房屋开工数据环比持续回升

楼市供应正不断增加

陈伊颖 王 炜

国家统计局近日公布了前三季度国民经济
的各项统计数据。数据显示,三季度以来房地产
投资和房屋开工数据的环比持续回升。

专家认为,这显示了市场的开发和供应正
在不断增加。

市场阶段性供应减少 买卖双方预期受影响

北京市统计局公布的最新数据显示,9月
份住宅销售套数为0.9万套,比8月份减少
37.4%,成交量达到今年3月以来的最低值。10
月份,市场成交量仍然在低位波动。

针对“‘价升量跌’,房地产是否接近拐点”
的议论,业内人士评论说,除了房价上涨导致的
成交下降以外,市场供应量的下降也是导致成交
下降的重要原因。民生银行发布的《中国地产

金融蓝皮书》称,今年1月份,按照月均销售1.2
万套计算,北京楼市去库存约需要12个月,而
到9月底,楼市库存已经只够5个月销量。

全国情况也有类似。国家统计局数据显示,
前三季度,全国商品房销售面积超过5.8亿平方
米,已接近去年全年销售面积,而同期房屋竣工
面积为3.34亿平方米。在销售量大幅上涨的情
况下,库存消化较快,部分一线城市甚至出现阶
段性的供应不足,导致市场成交出现较大波动。

这一状况对买卖双方的预期带来了一定的
影响。新房供应量小、价格涨得快,再加上紧缩
的二套房贷政策,导致许多购房者选择观望。

对开发商而言,在当前的市场情况下,有的
企业选择加快开盘、销售,也有开发商则再次
“惜售”以静观其变。搜房网提供的一份调查表
明,10月份北京新盘开盘骤降,原计划60个新
盘入市,但最新信息显示仅有30个。

市场供应不断恢复 有助于稳定后市预期

在销售旺盛、价格处于高位的背景下,前三
季度,全国完成房地产开发投资2.5万亿元,同
比增长17.7%,增幅比1—8月提高3个百分点。
同时,房屋施工面积27.75亿平方米,同比增长
15.4%,增幅比1—8月提高1.9个百分点;新开
工面积7.32亿平方米,同比下降0.4%,降幅比
1—8月缩小5.5个百分点。9月份,全国房地
产开发景气指数为101.08,比8月份提高1.00点。

华润置地有关人士认为,随着上半年商品
房销售的回暖,存量房逐步消化,开发商对后市
普遍看好,纷纷上调全年销售目标,加快项目开
工的进度,调高新开工面积。由于房地产投资和
新开工较市场成交量的回暖有一定的滞后性,

四季度相关数据会呈现加速上升的态势。

国家信息中心经济预测部主任范剑平认为
为,房地产投资增幅和新开工面积的环比大幅
上升,有助于在今后一个时期增加市场有效供
应,从而稳定市场预期,平抑过快上涨的房价。

同时,从资金来源看,前三季度,房地
产开发企业本年资金来源3.9万亿元,同比增
近40%。尽管银行贷款政策有所收紧,但开发
企业通过增发、IPO等方式不断加强融资力度,
旺盛的销售也保证了开发企业项目到位资金
的全面回升,为后市增加供应增添了砝码。

花旗银行首席经济学家沈明高认为,明年信
贷规模将继续增长,流动性还会保持比较宽松,
对房地产市场有一定的支撑作用。在刚性需求
会有一定的萎缩的情况下,改善性和投资需求
将成为影响明年价格比较关键的因素。在供应
充足的前提下,明年房地产市场总体将比较稳定。

我国正以年均近千万人的增幅“跑步”进入老龄化社会

养老服务业面临三道“门槛”

据新华社合肥10月25日电 记者从民政
部和全国老龄办等部门获悉,从今年开始我国
老龄化进入快速发展阶段,老年人口将年均增
加800万至900万人;到2020年,老年人口
将达到2.48亿,老龄化水平将达到17%。预
计到2050年进入重度老龄化阶段,老年人口
将达4.37亿,约占总人口30%。

“我国正在跑步进入老龄化社会,老龄化速
度和程度超乎我们的想象。”民政部社会福利
和慈善事业促进司司长王振耀不无担忧地说。

尽管近年来我国养老服务事业有所发展,
但与老龄化进程加速、社会养老需求不断增
长的形势不相适应。养老资源紧缺,服务水平
低下,体制机制滞后已成为制约我国养老服务
事业发展的三道“门槛”。

资源供求失衡

记者在武汉采访时了解到,近年来,武汉市

政府投资兴办了13家社会福利机构,每家都
存在排队等床位的情况。去年年底,武汉市江
汉区社会福利院新建一栋377张床位的老年公
寓,竟引来3000多位老人报名。

来自民政部的数据显示,目前我国老年
人口为1.69亿,养老床位约250万张,每千
名老人占有养老床位不到15张,不仅与发达
国家平均每千名老人占有养老床位数约70
张的水平差距很大,也低于有些发展中国家
如罗马尼亚、巴西每千名老人占有养老床位
20至30张的水平。

此外,养老服务机构城乡发展不协调,公
办民办结构失衡。全国养老床位城镇只有50
多万张,每千名城镇老人占有养老床位约10
张,供求矛盾尤为突出。从性质结构上讲,我
国养老机构仍以公办为主,民办养老机构发
展缓慢。仅以江西为例,全省民办养老机构
床位仅占5%,且机构规模偏小,入住老人多
在50人以下。

服务水平不高

目前我国养老服务大多停留在基本的生活
照料上,服务水平不高,服务方式单一。

记者采访发现,目前大多数民办养老院
还处于投资阶段,有的靠对租用的民房仓库
或闲置房屋进行改建,存在环境差、设施陈
旧简陋的问题。建筑设计不符合老年人生活
习惯,且往往因缺乏资金无力改建或因受场
地限制难于扩建。

另外,民办养老院的服务相对落后,整体
管理水平较低,工作人员缺乏专业知识和技
能。由于护理人员缺乏,一个护理员往往服
务七八个甚至十几个老人,使老人无法得
到精心照料。

我国社区服务和社区照顾的发展状况也
很不乐观。调查显示,能够提供上门保护服
务所覆盖的老年人比例,城市为55.1%,农
村仅为8.2%。养老服务从业人员少,专业
人才更为匮乏。

服务管理机制滞后

不少民办养老机构反映,作为民办福利
机构,虽然国家政策表示要给予支持,但目前
基层政府和部门管得多,服务得少。

浙江一位民办养老机构的负责人表示,她
创办的养老公寓是当地养老服务社会化的
试点,但还是障碍不少。有些部门认为社会
福利事业是政府的事,怀疑企业参与的动
机,处处设防。

一些民营养老机构还反映,国家对福利
机构用地、用水用电的优惠在多数地方成
了一纸空文。

有关专家指出,当前养老服务业发展要
扫清体制、机制障碍,按照政府与市场相
互支撑、互相促进的思路,政府负责提供
基本的养老经济保障,通过市场提供多样
化、多层次的养老服务,既保证公益性
与福利化,又促进养老市场发展。

到9月底,97%以上的外出农
民工实现了就业,但还不可得出供
不应求的结论

且莫轻言“民工荒”

白天亮

长三角、珠三角局部地区再现用工紧缺,有人称“民工荒
又来了”!果真是民工荒吗?有必要说说清楚。

国际金融危机对就业的冲击,农民工最先感受到。去年
底,大量农民工失去工作、返回家乡。随着经济企稳向好,农
民工陆续重新走上工作岗位。人社部的统计显示,到9月底,
97%以上的外出农民工实现了就业。与年初农民工就业的困
难重重相比,形势的确大为好转。但另一个数字恐怕很多人没
注意到,那就是外出农民工的总量比过去明显减少,约为正常
年份的94%左右。由此判断农民工就业已不是什么难题、甚至
出现劳动力供不应求的“民工荒”,显然言过其实。

有的企业“招工”是事实,但原因要具体分析。

长三角、珠三角的企业以外向型为主,农民工最集中的地
方是这里,去年底减员最集中的企业也在这里。内需逐步启
动,外贸有所复苏,之前大量减员甚至停工的企业有了招工
的需要。但信息的传递有个过程,一时间劳动力供求未能很好
地对接是正常现象,不能就此判定发生“民工荒”。

另外,这时的招工主要是“补员”,而不是新增用工。人社
部监测的企业岗位变化已印证了这一点,6、7、8三个月岗
位数略有增长,但1—8月总体上增减相抵还是净减。国际金
融危机对我国经济的不利影响特别是对外贸的影响还在延续,
企业的订单能否持续增加、“补员”能否进一步补下去,尚存
在许多不确定因素,农民工就业也不容乐观。

就业状况怎么样,除了看数量,还要看质量。从数量上
看,已外出的农民工中只有不到3%的人未找到工作,人数不
算多,似乎找工作的难度不大。但从质量上看,却是另外一
番景象。工时方面,很多农民工无法签订长期的劳动合同,
许多甚至没有合同,只是先干着,就业稳定性差。工资方面,
农民工工资在2008年之前曾连续5年实现两位数增长,但
国际金融危机以来,工资增长的步伐基本处于停滞状况,有
的地方甚至出现下滑。由于国家为稳住岗位允许企业缓缴
或少缴社会保险,农民工的社保待遇也相应缩水。

种种情况都表明,农民工就业还未回到过去的轨道,更
谈不上“民工荒”,仍需要政府下更大力气为其营造良好的
就业环境。

一些企业之所以喊“民工荒”,还有旧观念在作怪——习
惯于农民工排着长队等在企业门口,招呼一声就蜂拥而至任
其挑选;习惯于农民工不挑活儿、不挑工资、不挑社保,每月
给七八百元就心满意足。这种不正常的状况早该改变,也正
在改变。随着农民权益意识的觉醒,随着区域经济的发展,
农民工会选择更适合自己的发展方式和生活方式。企业如
果一直秉持这种老观念,其用工恐怕会永远“荒”着。

民生观



中國銀行

BANK OF CHINA

少年強則中國強

中国银行国家助学贷款，用知识为中国增值！

自1999年开始，中国银行国家助学贷款已经让100万学子梦想成真！用知识为中国增值，我们仍在继续！

详情请登陆 www.boc.cn 或致电 95566