近日，各地不时传出楼市降价传闻。伴随经济下行、人民币贬值和国际资本出逃的负面消息，许多人担心房地产泡沫快速破裂，楼市大崩盘。对此，专家指出，形势没那么严峻。全国房价经过集体高涨后，如今正呈现出地区差异和分化的格局。在城镇化发展需求推动下，房地产价格既不会整体跳水，也不会全面大涨，未来将呈现有涨有跌的分化趋势。

一线城市整体趋稳 其他市场涨跌互现

房价分化加剧不会整体跳水

本报记者 罗 兰

市场走势呈现地区差异

近阶段，房地产市场似乎有点冷。5月份，北京、广州、上海、杭州等主要城市楼市成交情况都不太乐观。据中原集团研究中心发布的一份调研报告显示，截至4月30日，21个城市中，杭州、常州、成都、沈阳、宁波及惠州等6个城市的楼盘采取了直接降价的方式促销，降价项目以高端楼盘为主，降价幅度在5%到25%。

但降价是个案，总体看，全国房价仍在上涨，只是涨幅下降。中国指数研究院发布的数据显示，4月份，中国100个城市住宅（新建）平均价格为每平方米11013元，环比上涨0.10%。

曾经全国房价飘红的形势正在发生转变，地区分化趋势明显。统计显示，在100个城市中，55个城市环比上涨，较上月减少8个；另有45个城市4月新建住宅价格环比下跌，较上月增加8个。

业内人士分析，虽然最近主要城市房价遇冷，但一线城市和大部分二线城市仍供需两旺，价格处于上升通道。二、三线城市趋于平稳，一些三、四线城市开始降价。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，自去年11月开始，一、二线城市楼市调控拉开阶段性“收紧”序幕；银行信贷紧缩，市场短期表现“马力不足”；多数房企采取了观望与博弈策略，市场表现相对保守。

局部松绑限购保护刚需

房价分化出现后，部分价格下跌的地方政府希望松动调控，松绑限购政策。据报道，有些城市已开始通过松绑限购、下调购房入户标准等方式救市，而另有些地区也放出调整购房政策的信息。

过去楼市调控政策基本是“一刀切”，如今，高层提出分类调控思路。专家认为，这一政策更符合当前实际情况，防止误伤刚需。“提出分类调控，实际上就是不能开一个药方大家都治病，必须分类。”住建部副部长仇保兴表示。

上海易居房地产研究院研究员严跃进认为，在城镇化不断推进的大背景下，多层次的住房供应将成为主流解决办法，限价、限购的单一思路将有所转变。

中原地产市场研究部总监张大伟分析，2013年楼市最大的亮点在于调控的决策权已经下放到地方，调控手段摆脱全国一刀切，根据城市特性产生了分化。正是因为全国的楼市已经出现了明显的分化趋势，所以再搞全国一盘棋式的行政调控也就没有任何意义。对比去年各城市的调控细则，可以看出，地方政府的调控自主权在增强，房价快速上涨的城市进行了调控升级，而供应充足、成交低迷的城市则采取适度的放松微调。

“分化时代”不等于“市场崩盘”

未来房价走势如何？中国建投投资研究院发布的2014年《投资蓝皮书》展望，今年不同城市的房价走势分化可能加剧，预计一线城市仍将温和增长，但涨幅下降，而部分二、三线城市由于库存较多，房价增长乏力，在住房供给量充足的部分小城市可能出现下跌。

有人担心受国内国际各种因素影响，中国房地产泡沫有可能破裂，房价崩盘。业内人士分析，这种情况不会发生。未来楼市不可能再像从前一样只涨不跌，但也不会崩溃。

交通银行首席经济学家连平说，当前房地产市场呈现出分化加剧态势，但楼市分化绝不能与楼市崩盘画上等号。香港楼市曾在1997年到2003年的6年下跌周期内，房价累计跌幅高达约70%，租价下跌了近50%；负资产人数急速增加，但并未见所谓的“崩盘”；市场低迷过后至今仍在正常运行。毫无疑问，我国楼市的“分化时代”离“市场崩盘”相去甚远，未来的需求释放与政策调整将为楼市托底。

“在城镇化仍然存在较大发展空间的大背景下，我国房地产市场仍将具有较大的成长空间，调控政策则具备较大的调整空间。短期内房价将在供求关系的转变下涨势明显趋缓，中长期来看，市场总体将由过去的非理性发展进入相对理性的发展阶段。”连平说。

热点聚焦

声音

●汇率波动影响还未显现

虽然美欧的经济状况确实在好转，但真正让人担心的是新兴经济体不如预期，未来中国对新兴市场的出口存在较大不确定性。人民币对美元汇率保持双向波动，可部分抵消去年以来单边升值带来的负面影响。从2月17日贬值周期开始，人民币贬值的效果至少得3个月到半年才会显现。

——清华大学中美关系研究中心高级研究员**周世俭**表示。

●政策性金融也要防风险

棚户区改造实际上是一个社会公平正义的大问题，如何保证资金专款专用，防范系统性的风险，不是某一个机构或者某一个单位能完成的。一个风险是资金有可能被挪用；另一个是棚户区改造结束以后，老百姓搬进去住了，但是这个钱可能长期收不回来。虽然政策性金融收益要低一些，但风险还相对较高，这要求我们在管理流程上要更加严格。

——中国农业银行首席经济学家**向松祚**表示。

●有关部门“抓大”更要“扶小”

目前，小微企业管理服务体系不健全，优惠政策门槛高、可操作性差，政策效应未能充分显现。各级政府部门要理顺现有政策，“抓大”更要“扶小”，为小微企业营造良好的经济发展环境。

——中国中小企业协会会长**李子彬**称。

（宦 佳整理）

资讯快递

电信业务资费今起完全放开

据新华社北京5月9日电（记者**刘菊花**）工业和信息化部、国家发展改革委9日联合通告，自5月10日起，所有电信业务资费均实行市场调节价，电信企业可以根据市场情况和用户需求制定电信业务资费方案，自主确定具体资费结构、资费标准及计费方式。

工信部通信发展司司长闻库表示，此项政策给予了电信企业全面灵活的自主定价权，对进一步鼓励电信市场竞争，充分发挥市场“无形的手”对资费的调控作用，全面提高电信市场经济运行效率具有重大意义。

汽柴油价格今起每吨降50元

据新华社北京5月9日电（记者**江国成**）国家发展和改革委员会9日宣布，10日起汽、柴油价格每吨均降低50元，测算到零售价格90号汽油和0号柴油（全国平均）每升均降低0.04元。

发展改革委价格司有关负责人说，此次成品油价格调整幅度，是按照现行成品油价格形成机制，根据5月9日前10个工作日国际市场原油平均价格变化情况计算确定的。4月下旬以来，受美国原油库存高企等因素影响，国际市场油价震荡回落，前10个工作日平均价格有所下降。

国旅总社与兴业银行签约合作

本报北京5月8日电（记者**鄂平玲**）中国国际旅行社总社有限公司与兴业银行今天在北京正式签约，合作推出个人签证代理传递业务。合作双方表示，签约后将集合各自资源优势，为更多的消费者提供更加省心、便捷和安全的签证办理服务。今后消费者可以在兴业银行遍布全国的1300多家营业网点，向国旅总社提交签证需求，包括签证申请咨询、签证代传递、签证费用代收付等出国金融综合服务项目，并享受兴业银行一对一的咨询服务和“申签”指导。

京津冀高校学子走进冀北电力

本报北京电（记者**赵鹏飞**）日前，“央企社会责任寻访——京津冀高校媒体走进国网冀北电力”活动在河北省举行。活动期间，来自北京理工大学、南开大学、华北电力大学等高校的20名大学生记者，深入冀北电力秦皇岛、廊坊等地供电公司，跟随一线员工体验工作苦乐，感知责任奉献。

该活动由国家电网冀北电力公司与中国青年报社、英大传媒集团共同发起，旨在为高校学子搭建社会实践平台，接触电力企业生产运营业务，同时向社会传播电力的价值。活动于2012年首次开展，至今连续举办3年。

资讯快递

西藏 平均每10人拥有一辆汽车

目前，西藏机动车保有量达32.5万余台，10年间增加了322%，平均每10人就拥有一辆汽车，超全国平均水平。

图为汽车行驶在西藏当雄。

新华社记者 **刘 坤**摄

市场观察

物价未来会呈温和上涨

重回『1』时代 通缩概率低

本报记者 周小苑

国家统计局发布的最新数据显示，4月份全国居民消费价格指数（CPI）同比仅上涨1.8%，环比下降0.3%，这一数据意味着物价水平自2012年10月份以来时隔18个月后重回“1时代”。专家认为，当前物价温和回落反映出当前经济总需求依然偏弱，经济仍呈降温态势。但就此判断出现通货紧缩还为时尚早。预计未来CPI会温和上涨。

【消费偏弱是主因】

数据显示，4月CPI中的食品价格同比上涨2.3%，非食品价格同比上涨1.6%。其中鲜菜价格下降7.9%，影响居民消费价格总水平下降约0.28个百分点；猪肉价格下降7.2%，影响居民消费价格总水平下降约0.21个百分点。从环比来看，4月CPI下降0.3%。

对于CPI再度下行的原因，国家行政学院决策咨询部研究员王小广认为，4月份CPI降幅加大主要跟季节性回调有关，春节之后受气候影响，蔬菜价格下降导致CPI降幅加大。中国银行国际金融研究所宏观经济研究主管温彬也表示，CPI涨幅偏低主要是由于食品、尤其是猪肉价格影响，且房租、服务等非食品因素环比持平或者增长缓慢。

但究其根本，中国农业银行首席经济学家向松祚认为，消费偏弱是造成CPI回到“1时代”最核心的原因。他分析，CPI回到“1时代”，从侧面反映了我们现在整体宏观经济所面临的态势，即国内的整体需求偏弱，整体的社会消费增速还是不尽如人意。实际上多家机构都预测，今年的消费增速至少应该在13%左右，但实际上一季度的消费增速只有11%多。

【尚未出现通货紧缩】

不仅物价数据低于市场预期，4月份工业生产者出厂价格指数（PPI）也连续第26个月负增长，同比下降2.0%，环比下降0.2%，市场隐现对通货紧缩的担忧。

在中国农业银行总行高级经济师何志成看来，CPI低于2%对中国来说就是通货紧缩。而王小广也表示，和CPI相比，PPI呈现出的问题更大，生产资料领域产能过剩问题较为突出，这与投资方向和投资预期有关。在金融危机之后，市场仍保持对经济高增长的预期，但实际上当前已经呈现出来通货紧缩的问题。

不过，国家信息中心经济预测部宏观经济研究室主任牛犁认为，从近几个月来看，物价涨幅暂时在窄的范围内波动，前4月平均涨幅仍处于2%以上，只有物价出现持续下跌或进入负值才算进入物价通缩阶段，而目前的物价水平还谈不上。

“现在还难言通缩，只能说通胀有所抑制和控制。”在北京大学金融与证券研究中心主任曹凤岐看来，如果进入通缩的话，货币政策就变了，但现在仍看不出来货币政策要放松的迹象，仍然继续执行稳健的货币政策。“只有CPI变成负增长，那才能肯定是通缩了，但现在还不能轻言通缩。”曹凤岐说。

【未来涨幅温和回升】

对于物价未来走势，国家统计局城市司高级统计师余秋梅预计，CPI仍将保持温和上涨态势，4月份的CPI同比涨幅可能是上半年的低点。

牛犁也表示，从上半年来看，4月份物价基本上会成为最低点。考虑到资源价格改革、服务价格上涨等因素，5、6月份物价涨幅可能会略微回升一些。由于未来经济基本面不会有大的改变，国际性输入性通胀因素同样有限，需求乏力的状况不会明显改观，预计全年物价涨幅将保持在2%左右，将远低于3.5%的全年调控目标。

“不仅二季度，从全年来看，CPI上涨的压力都是非常小的。”向松祚认为，CPI走低反映出我们国内消费偏弱这个态势在今年全年不会有根本性的改变，所以通胀压力不会成为今年一个重要的经济问题。

然而，CPI的持续走低也引发市场对于当前宏观政策是否有必要调整的讨论。对此，牛犁认为，目前物价低位运行，说明通胀不会构成改革的障碍，但货币政策调整应当谨慎，除了考虑物价因素，还应统筹分析整体经济形势、就业等因素。

专家认为，对于政府来讲，较低的CPI指数，提供了一个有利的调整机会，应该抓住这个窗口良机，加快经济改革步伐，完善市场经济制度，打造更为公平透明的市场竞争环境，为未来经济健康发展铺垫道路。