

# 地产贷款质量较稳定 大多数指标仍在增长 房价增速下降属正常调节

本报记者 周小苑



图为上海市闵行区某在建楼盘。

新华社记者 裴鑫摄

近期以来,随着部分城市房价出现滞涨,有关中国楼市或将“崩盘”的论调不绝于耳。某外资投行专家甚至预测,将有10-20个城市的楼市会发生硬着陆,房价下跌50%以上。对此,专家认为,近期房地产市场出现调整和下跌,属于市场正常调节。当前中国楼市风险依然可控,不存在房价“崩盘”或出现系统性风险的可能,也不必夸大房地产市场对当前经济的冲击。

## 房地产依然保持增长

今年以来,在一二线城市和三四线城市的楼市分化特征逐渐显现,部分地区房价出现下跌的背景下,市场频现楼市“拐点”论。中国指数研究院日前发布的百城价格指数显示,5月份全国100个城市新建住宅平均价格为10978元/平方米,环比上月下跌0.32%,这是在2012年6月以来连续环比上涨23个月后的首次环比下跌。这一数据的公布,再加上各地不时传出调控“松绑”的消息,使

得市场加大了对楼市的担忧。然而,这一担忧显然是被过度放大了。住建部总经济师冯俊近日表示,目前房地产市场的大多数指标都在增长,只有少数指标出现了负增长,比如新开工面积、销售面积、成交量等。他强调,虽然整个增速在下降,但这并不等于负增长。

“以前增速那么高,现在增速下降一点儿,也属于市场正常的调节。”冯俊指出,近期房价同比增长是负的,主要是受到去年同期基数过大的影响。现在的房地产市场确实出现了一定的分化,有些地方库存量过大,有些地方比较短缺,今年政府工作报告已经对此提出了“分类调控”的基本原则。房地产市场调控主要目标是追求供求平衡、市场平稳,仅仅把价格作为调控目标过于狭义化。

## 结构性调整早调早主动

然而,房价长达10年持续上涨在促进经济快速增长的同时,其对经济可持

续发展所产生的阻碍和弊端也日益显现。部分地方政府对土地财政的过度依赖,以及资金从实体经济流向房地产所造成经济增长内生性动力不足的结构矛盾日益显现。专家认为,房地产市场在当前经济转型的大背景下出现调整,既有一定的必然性,也是为了主动降低形成泡沫的风险。

尤其是此次楼市出现调整,已不同于以往。瑞银中国首席经济学家汪涛认为,过去10年间,中国每隔几年就会经历一次房地产周期。但与前几轮不同,此次房地产下滑的触发因素并非调控政策收紧。事实上,住房内在供求格局已发生变化,当前住房建设量已超过城镇人口增长和住房改善带来的需求。由于房价低迷、反腐以及理财产品和海外资产等其他投资渠道的兴起,支撑投资性需求的诸多因素也正在消退。

中国农业银行首席经济学家向松祚表示,房地产已经出现了3个突出特征:一是总量过剩。按照规划,到2030年中国城镇化率完成70%,意味着10亿人住在城镇。根据当年规划小康社会的人均居住面积是30平方米计算,也就是300亿平方米。而目前中国城镇商品房面积早已超过了300亿平方米。二是市场分化,三四线城市部分城市已出现滞销。三是房地产企业普遍负债率过高。142家上市的房地产公司负债率平均超过70%,有一半的负债率超过80%。

## 不必夸大对经济冲击

在当前经济增速下行压力依然较大的情况下,房地产市场出现一定调整固

然会加大“稳增长”调控的难度,但这并不表示各地房价都会出现大幅下跌,也不意味着将对当前经济造成严重冲击。

“我们并不认为中国会出现其他新兴市场常见的房价崩盘,或出现金融或国际收支危机。”汪涛表示,有两个关键因素决定了中国房地产市场崩盘的可能性较小:第一,居民部门资产负债表较为健康,杠杆率较低。这意味着房贷违约风险整体应该可控,购房者不太可能被迫出售住房。第二,政府仍有能力和意愿应对房地产下行,支持经济增长。决策层已经开始增加基础设施投资、加快保障房建设、推进有助于增长的改革,包括简政放权、向民营资本开放更多行业、扩大社会保障覆盖面、降低小微企业税负等。

此外,房地产调整对金融体系的影响依然可控。银保监会副主席王兆星表示,现在整个银行业对房地产贷款方面质量还是比较稳定的。到目前为止,中国银行业房地产贷款占总贷款的20%左右,个人购房贷款占到整个房地产贷款的67%左右,因此主要是对个人住房消费提供了金融支持。同时,个人购房贷款的不良率不到1%,资产质量非常稳定。

王兆星强调:“我们也开始关注房地产市场发展的走势,也看到一些三、四线城市房地产销售和价格都有所回落,将组织开展相关的压力测试,尽可能提高银行业的抗风险能力。”



## 声音

### “硬着陆”担忧是“杞人忧天”

目前对中国经济“硬着陆”的担忧体现在两个方面,一是经济增速快速回落引发严重失业问题,二是经济增速回落引发债务危机,尤其是地方政府债务危机。目前来看,不大可能会出现这两种情况。短期波动并不值得太过关注,从中长期看,中国有条件、有能力继续实现中高速增长,因为中国政府正在大力进行全面深化改革以增强经济发展的内生动力。

——中国银行首席经济学家曹远征认为。

### 年内或迎来第四次油价搁浅

造成国内成品油批发价格持续走低的主要原因是国内经济结构性调整、节能减排及淘汰落后产能的力度加大,成品油终端需求受到极大影响。由此看出,目前国家政策面对国内成品油批发市场的冲击在逐渐减弱。由于上周欧美原油期货保持震荡下滑态势,原油变化率处于下滑态势,下一个工作日原油暴涨暴跌概率极小,因此可以说年内第四次油价搁浅已成定局。

——卓创资讯分析师胡慧春表示。

### 避免资金在金融“体内循环”

从去年以来,国家就期望一方面控制货币的投放规模,另一方面也在推动金融领域向实体经济注入资金。实际来看,中国的货币投放量,也就是M2已经够大了,必须要在用好存量基础上用好增量。要把有限的投入能够创造出更好的效益,最关键的就是要在调整产业结构当中做文章,避免资金投放出去还是在体内循环,还是在金融领域各种衍生品当中兜圈子,没有进入到实体经济里去。

——申银万国证券研究所首席分析师桂浩明说。(宦佳辑)

## 5月我国外贸增速转正 当月顺差扩大七成

据新华社北京6月8日电(记者王希)海关总署8日公布数据,5月份我国进出口总值2.18万亿元人民币,同比由前4个月的下降3.1%转为增长1.5%。其中,出口1.2万亿元,增长5.4%;进口0.98

万亿元,下降2.9%;当月贸易顺差2204亿元,扩大70.3%。

今年前5个月,我国进出口总值10.3万亿元人民币,同比下降2.2%。其中,出口5.4万亿元,进口4.9万亿元,分别下降

2.7%和1.6%,累计顺差4366亿元,收窄13.6%。

按美元计价,前5个月我国外贸总值16791亿美元,同比增长0.2%。其中,出口8752亿美元,增长0.4%;进口8039亿美元,增长0.8%。5月份当月进出口额为3550.2亿美元,同比增长3%。其中,出口1954.7亿美元,增长7%;进口1595.5亿美元,下降1.6%;贸易顺差359.2亿美元,扩大74.9%。

## 中老泰企业 签订跨国物流合作协议

据新华社昆明6月7日电(记者浦超)中老泰三国物流企业在7日下午召开的大湄公河次区域物流企业合作委员会第二次会议上签订了跨国物流合作协议。

大湄公河次区域物流企业合作委员会第二次会议由大湄公河次区域(GMS)商务理事会和云南省商务厅共同主办,GMS物流企业合作委员会协办。会上,中国远洋物流有限公司与泰国的K.N.R.物流集团、老挝的LFF物流公司就“中老泰跨国物流合作”签订框架协议。据介绍,中国远洋物流有限公司拥有丰富的国际物流服务和大批高素质的专业物流人才。K.N.R.物流集团是泰国最大的工程物资运输企业。LFF是老挝最大的国际货运代理公司。

## 城镇个体和私营企业 吸纳安置就业1.44亿人

据新华社南京6月8日电(记者江国成、朱国亮)据国家工商总局8日提供的数据,个体和私营企业去年新增就业人员约占全国城镇新增就业人口的90%。

据国家工商总局个体私营经济管理司有关负责人在江苏省常州市召开的全国个体私营企业协会系统促进就业创业工作座谈会上介绍,截至2013年底,我国城镇个体和私营企业共吸纳安置就业1.44亿人,占城镇就业人口的37.7%。但去年个体和私营企业新增从业人员达到1184.48万人,占全部城镇新增就业人口的90.4%。



## 义乌有个“超级大明星”

最近浙江义乌市市区稠州北路一家名叫“花”的阿拉伯餐馆和他的主人约旦商人——36岁的穆罕奈德一家,在义乌外商圈及义乌市民当中成了“超级大明星”,不少市民慕名而来。这个餐馆的故事,5日成为中国国家主席习近平描述中阿关系的生动例子。

习近平在5月开幕的中阿合作论坛第六届部长级

会议开幕式上提到:“在阿拉伯商人云集的义乌市,一位名叫穆罕奈德的约旦商人开了一家地道的阿拉伯餐馆。他把原汁原味的阿拉伯饮食文化带到了义乌,也在义乌的繁荣兴旺中收获了事业成功,最终同中国姑娘喜结连理,把根扎在了中国。”

吕斌摄(人民图片)

# 三星与中国联通发布高端双屏手机三星大器III

## 大器者而生 大器III G9092 新品发布会

6月5日,中国联通携手三星电子隆重推出中国联通新一代高端双卡双待商务手机——三星大器III G9092。中国联合网络通信集团有限公司副总裁姜正新、三星电子大中华区总裁朴载淳等双方高层领导,共同见证了这款中国联通年度旗舰产品上市的盛况。



中国联通集团副总裁姜正新(左)、代言人陈道明(中)、三星电子无线事业部中国产品部总裁李镇仲(右)联合发布三星大器III G9092

“三星大器”系列取意“大器者,承天下之重任,引时代之浪潮”,专为不断进取、攀登事业和人生巅峰的高端商务用户和时代精英设计。作为中国联通定制的第二代W+G双屏翻盖高端智能手机,G9092尊享“三星大器”系列尊贵奢华的设计基因,融汇三星电子领先世界的最新科技,将皇家臻品般的外观设计、业界顶级的硬件配置、非同凡响的人性化功能集于一身,令“大器磅礴”的帝王气质展露无遗。本次发布会上,三星大器III的代言人陈道明也表达了对这款重量级产品的挚爱之情。

三星电子大中华区移动通信部总裁王彤在发布会上表示:中国联通和三星电子的密切合作由来已久,双方共同谱写了移动通信领域又一个华美篇章。三星大器III问世,是双方再度携手的又一力作。它延续了备受好评的“三星大器”系列尊贵不凡的精湛工艺,配备卓越的硬件和非凡的操作体验,充分满足精英商务人士的各种需求。三星大器III将延续三星双屏高端手机的传奇,成为高端手机领域最新的引领者。

三星大器III延续了“三星大器”系列尊贵不凡的精湛工艺,首次采用高贵蓝色与金色搭配的奢华设计,钻石级的制作工艺让机身尽显“深邃尊贵”,低调中隐现奢华。在发布会上,中国著名影帝陈道明为三星大器III倾情代言,陈道明睿智、内涵的形象气质与三星大器III低调奢华的经典品质十分契合。

延续“三星大器”系列两个超大触控屏的传统,三星大器III的双3.7英寸WVGA Super AMOLED触屏配置,比前代三星大器II足足提升0.4英寸;三星还将业界顶级的超薄屏技术应用于三星大器III的内屏之上,让用户的“掌上至宝”呈现前所未见的逼真视觉。更宽阔的视野不仅能让视觉感官得到极佳享受,触控的操作也更舒适自如,让用户充分体验“指尖上的便捷商务”。

三星大器III采用四核2.3GHz极速处理器,配合2GB大容量运行内存,搭载

三星电子大中华区总裁朴载淳出席发布会并致辞



Android 4.3操作系统,以及中国联通高达42Mbps的HSDPA网络,让极速、流畅的体验伴随操作的全部过程。

专为精英人士打造、全面升级的“臻品圈2.0”服务将海量信息个性化分类,健康、留学、收藏、养生健康、旅游、新闻话题等方面俱到、快速推送。此外,W+G双卡双待双通让工作与生活瞬间切换,全球6频漫游。

作为中国联通定制的第二代W+G双屏翻盖高端智能手机,它将定制化智能手机产品推至新的水准,凭借着更高配置和服务,将开辟双屏高端商务手机的全新时代,进而成为见证中国联通与三星强强合作的又一个里程碑。