

金融海啸冲击全球经济

回望即将过去的2008年,随着美国次级住房抵押贷款市场危机愈演愈烈,并逐步升级为一场席卷全球的金融危机,实体经济受到严重冲击。在危机冲击下,发达经济体身陷衰退,新兴经济体增速也大幅放缓,国际金融格局正在发生变化。



这是美国财政部长保尔森3月31日在华盛顿出席新闻发布会时聆听记者提问。



9月15日,美国第四大投行雷曼兄弟公司被迫申请破产保护。同日,美国第三大投行美林公司被美国银行收购。随后,美国前两大投行高盛公司和摩根士丹利公司宣布转为银行控股公司。华尔街多年来由投行主导的格局不复存在。这是9月14日晚,在美国纽约的雷曼兄弟公司总部,两名员工抱着个人物品走出公司大楼。



这是9月16日,在美国纽约,一名男子正通过AIG办公楼的旋转门。当日,美联储宣布向陷于破产边缘的AIG提供850亿美元紧急贷款。



由美国住房市场泡沫破裂引发的次贷危机最终升级为一场全面金融危机,并开始向美国以外的地区蔓延。这是10月24日,德国法兰克福证券交易所的一名工作人员在打电话,他的前面摆放着一张美元假钞。



由于亏损加剧、销量下降,美国汽车业三巨头通用、福特和克莱斯勒的现金流开始出现枯竭,三家公司正面临破产威胁。这是11月18日,在美国得克萨斯州阿灵顿一家通用汽车装配厂,工人们参加支持政府对美国汽车业进行救援的集会。

(以上图片均为新华社发)

购房,理性比期望更重要

——浅谈近期我市房地产市场走势

□ 殷玉柱/文 记者 沈湛 王映/图



房地产是国民经济的支柱产业,房子是人们生活的必需品。受美国金融风暴的影响,进入下半年以来,我国房地产市场像入秋的天气一样,日渐寒冷,自南向北,从东到西,房价降声一片。一些发达城市,如深圳等,降价幅度已突破了30%,并有继续发展之态势。在这种大的环境下,如何看待目前的降价和我市的房价走势,进而如何确定自己的购房意向和购房时机,是困扰不少消费者的问题。现根据所了解有关情况和行业规律,笔者就谈点粗浅认识。

降价潮有着复杂的背景和原因 就这次房市降价潮而言,其背景和原因非常复杂,概括讲主要是三个方面:

一是现在的降是以前涨为前提。楼市价格和其他商品一样,在一定时间段内都有一个相对的稳定期。然而,自2006年以来,中国楼市价格出现了前所未有的上涨潮。以深圳为例,2006年商品房均价在7000元/平方米左右,2007年开始攀升,到年底达到10000元/平方米,进入2008年,在诸多原因的共同作用下,房价更像脱缰的野马,以月均1000元/平方米的速度上涨,到六月份已逼近17000元/平方米的天价。这种现象极不正常,更何况在涨价风中开建项目所用的土地大多是几年前的储备地。也就是说,房价的高涨不是市场要素的结果而是人为炒作虚高出来的价格。因此,降价也就成了必然。二是宏观调控发挥了作用。房地产不仅影响国民经济的发展,更牵涉到百姓的生活。所以,在房价一路飙升之时,党中央、国务院给予了高度关注,适时出台了一系列调控政策。短短两个月,这些政策就发挥了作用,进入今年下半年,房价开始回落。三是世界

经济危机加剧了回落的速度。正当房价持续走低之时,美国金融风暴爆发,进而形成了世界性的金融危机,在这种危机的作用下,我国楼市价格快速下滑,目前深圳楼市均价为10000元/平方米左右,已回到了2007年的水平。

边城市相比房价偏低,这就意味着目前我市房地产开发企业的利润空间较小,降价的可能性也就很小。此外,今年我市房屋上市量较大,市场消化这批房子也需要一段时间,降低了,开发商不干;涨得多了,消费者又买不起。因此,一般情况下,我市的房价可能会在目前的价位维持一段时间,若加上综合价格因素,很可能是稳中微升。

我市房地产市场健康稳定

与大中城市和先进地区相比,我市的房地产起步较晚,真正形成完整市场体系也就是近几年的事。从目前的发展态势看,可用“健康稳定、持续发展”8个字来概括。主要表现在如下:一是楼盘分布均匀。在现有的规划区内,各个区域、各主要道路都有或大或小的在建项目,有相当一部分已基本完工或具备预售条件。二是房屋类型较全、区配较为合理。如有高档社区、普通商品房,也有经济适用房和廉租住房;有传统型的多层楼房,也有现代型的小高层、高层和超高层建筑;房屋面积从50平方米左右的小户型到200平方米以上的大户型一应俱全,其中较受欢迎的是100平方米左右的住房。三是价格区别较大,从均价1000多元到3000多元的都有,供选择的余地较大。上述情况表明,我市房地产市场的主框架是合理稳定的,加之买方市场投资性消费极少,主要是居住性或改善性,即刚性消费,所以持续发展也就毫无疑问,这正是今后我市房地产市场的基本走势。

谈到走势,人们最关心的莫过于房价。就我市而言,经过近两年的结构性调整,房屋价格已达到了一个相对合理的水平,出现大起大落的可能性几乎没有。这是因为:我市地处平原,建材资源十分贫乏,各种材料在外采购为主,这就造成了建筑成本相对较高;另一方面,我市又是欠发达地区,居民消费能力有限,同时又是以刚性消费为主,与周

边城市相比房价偏低,这就意味着目前我市房地产开发企业的利润空间较小,降价的可能性也就很小。此外,今年我市房屋上市量较大,市场消化这批房子也需要一段时间,降低了,开发商不干;涨得多了,消费者又买不起。因此,一般情况下,我市的房价可能会在目前的价位维持一段时间,若加上综合价格因素,很可能是稳中微升。

购房置业要理性选择

人们生活中的四要素之一就是住。而目前的房地产市场是产品齐全,价格却有点扑朔迷离,想买房子的人是现在买还是继续观望呢?如果买要买什么样的最好呢?许多人举棋不定。解决这个问题,要理清两个观念,把握四个关键: 两个观念:一是居者有其屋。这句话是所有人追求的目标,但其真正涵义是让所有人都能有房子住,房子可以是自有房屋,也可以是租来的房子,而不是人们通常所理解的每个人都有属于自己产权的房子。二是一房定终身。长期以来,不少人把购房当做“终身大事”看待,盲目追求完美,其实这种观念早已落后。房子是必需品,也是消费品,每个人,特别是年轻人,都应该根据自己的经济状况适时调整居住方式(买或租)和居住标准(高、中、低档),这才是科学的住房观念。

四个关键:一要准确把握购房时机。不少想买房子举棋不定的主要原因是不知何时购买最好。其实很简单,只要弄清“一大一小”即可。所谓“大”就是全国房地产市场走势和国家有关政策,“小”就是所在区域的具体情况,以我市为例,“大”的方面,大中城市和发达地区房价经过直线上升之后已大幅回落,为刺激住房消费,国家在信贷和税费等方面出台了一系列优惠政策;“小”的方面,我市目前的房价处于

基本合理的范围,利润空间小,降价可能性也小,各类房屋上市量大,可供选择的机会多,又能享受各项优惠,所以,近期内买房应该是较好时机。二要正确选择购房区域。我市由于原有规划布局的限制,人们习惯于工作生活一体化的居住方式,在城市建设和居住要求层次较低的时代,这种方式也确实给人们生活带来了方便。但随着城市建设水平的不断提高,区域功能的逐渐明确和配套设施的进一步完善,人们的居住习惯也在不断变化,目前已有不少购房时都愿意选择那些配套设施完善、远离污染、环境优美的小区。这无疑是一种正确的选择。三要注重环境和配套设施。适宜的居住环境不仅方便生活,更有益于身心健康。环境选择不仅要看到小区所处的周边环境,如交通、噪音、污染等,还要看小区内的配套,如绿化、公共娱乐、就医入学、物业管理等,只要这些条件都具备了,就应该是合适的居住场所。四要务实求实用。房子是为休息所用,随

着人们业余生活愈加丰富,其功能也将受到一定影响。因此,必须转变房子越大越好的观念,在实用效果上下功夫,尤其是经济状况还不十分富裕的市民,不应讲究宽敞,应在基本够用的基础上,把着重点放在配套齐全和使用功能良好的房子上。另外,一定要走出“买涨不买跌”的误区。土地是不可再生资源,在用地日益紧张的经济社会,房子本身又增加了保值、增值功能,因而买房成了一种投资。就我市房市目前的价格来说,近期内应该是稳定的,但涨也是早晚的事。

每人都希望有一套理想的住房,更期望房价越低越好,特别是在目前全国房地产市场降声不喊的情况下,作为购房者犹豫观望也很正常且可以理解。但全国房地产市场,由于房地产属于不可移动的特殊属性,发达地区与欠发达地区、大城市与小城市、乃至城区与城市之间,房价升降与否,幅度大小等差别都很大,所以,购房时理性比期望更重要。

幸福着后家村人的幸福

□ 记者 王辛泉 杜欣 刘英姿 付永奇 韩志刚

淮阳县黄集乡后家村,此前记者虽未曾去过,但对它却并不陌生。因为后家村的养殖业在全市乃至全省都颇有名气,有一年的全市养殖现场会就曾在村里召开,市里几家媒体还就这村的养殖业做过专题报道。在纪念改革开放30周年之际,后家村又当之无愧地成了“全市幸福百村”中的一个。

初冬的一天,记者带着好奇和期待来到了后家村,走在干净平坦的柏油路上,亲眼目睹着村里鳞次栉比的农家小楼,欣慰之情溢于言表。在后家村村委会见到村党支部书记李绍强时,他开着自家的小汽车进城办事刚回来。今年58岁的李绍强,1983年开始担任村党支部书记,至今已有二十多个年头了。可以说,他既是后家村人勤劳致富的领头人,也是改革开放30年来这个村发展历程的见证人。

“村民们能过上现在的幸福生活,要感谢改革开放的好政策啊!”谈起村里的发展,李绍强由衷地说:“要说村里这些年的变化,真是当初想都不敢想……”听着他的述说,记者真切感受到了后家村人创造幸福生活的艰辛和欢乐。

穷则思变 苦干脱贫

日子过穷了,就总想着改变。实行联产承包责任制以前,后家村平均亩产粮食只有七八十斤,每个劳动日也只有0.13元;小孩子上学甚至连个教室都没有,只好聚在大树下听老师讲课……这一切,村干部和村民们都看在眼里急在心里。

当改革开放的春风吹拂神州大地的时候,后家村沸腾了,后家人觉醒了,历任村党支部、村委领导班子也铆足了劲,出主意,想办法,带领村民们苦干脱贫,勤劳致富,为后家村发展倾注了大量心血。李绍强说,这个村的发展是从改造盐碱地开始的。为了改良土壤,村里组织400多人硬是在一块占地30亩的坑

到河南农大,费尽周折,引进了10吨优良小麦品种。结果,小麦亩产量由原来的七八十斤一下子增产到六七百斤,直至后来的上千斤。

肚子吃饱了,还要有零花钱。20世纪90年代初的三四年里,村“两委”班子几乎把心思都放在了花生的种植加工上。花生仁可以卖钱,花生壳可以氯化成饲料。看到种植花生有这么多好处,村民们在村领导的引导下开始种植花生,种植户由最初的十几户很快发展到300多户。“说真的,是种植花生让俺不再一分钱掰成两半花,手头也有点积蓄了。”提起当年种植花生的事儿,村民李老汉仍很感慨。

有了积蓄,就想折腾点事儿。接下来的六七年里,村“两委”班子瞅准当时农民纷纷建房的商机,引导村民大力发展以加工商榷条为主的木料加工业。李绍强说,那几年,几乎家家户户都加工榷条,有不少农户还配置了加工设备。农闲时,他们走村串巷销售榷条。仅此一项,一年下来,一家也能挣个几千元,多的能达上万元。

典型示范 养殖致富

为了谋划村里的发展,2000年前后,村“两委”领导班子特意到外地进行了考察,经过集体讨论,决定引进养殖技术,鼓励村民大力发展养殖业,要通过几家养殖户的典型示范带动,引领全村走上共同富裕之路。李绍强及村委一班人首先带头,并从外地聘请专业技术人员作指导。不久,以村民李新红家养猪、高春华家养鸡为代表的养殖业开始兴旺起来,许多村民也都纷纷加入这一行列。

记者跟随李绍强来到养猪大户李新红的大型养猪场,正碰上戴白帽口罩、着工装、穿胶鞋的一位女村民走出猪场大门,李绍强说她就是李新红。记者在跟她打招呼的同时,又为她的穿戴纳闷:见记者一脸疑惑,李新红笑着说:“刚给猪场做了消毒,我打扮得不是挺搞笑?这也是没办法啊。”记者很好奇,正要走进猪场看看可爱的小猪仔,却被李新红一把拦住:“对不起,不能让你进去,猪

场消毒非常严格。不然,要是有了什么疫情,后悔就晚了。”记者这才意识到原来养猪也要这么讲究,再仔细观察,还真是那么回事儿:在猪场大门一侧顶端装有一个闪烁着红光的紫外线消毒仪,进出大门的人都要经过消毒;大门往里有一个加有消毒液的长方形水池,进出人员要从水池中趟水而过,进行二次消毒;猪场的围墙从上至下撒了一层石灰粉,一名消毒员身背喷雾器正往墙上喷洒消毒水……

谈起养猪经历,李新红说,她18岁高中毕业后就喜欢上了养猪,先是养一两头,再是三五头,最后越养越多。不过,以前由于不懂养殖技术,她养了几十头猪一年下来也赚不了多少钱。后来,她通过看书、到外地参观学习,补上了养殖技术这一课。现在,她跟丈夫一起扩大了养猪规模,把一个大型养猪场搞得红红火火。问到收入情况,李绍强说:“除去成本,一年少说也有二三十万元吧。”

说到以后的打算,李新红把记者领到一个新建的猪场说,这是我家在建的猪场二期工程,计划投资200万元,争取建成一座集恒温、消毒、防疫等于一体的多功能现代化养猪场。记者打量了一下新建的猪舍,建筑面积有近1000平方米,有成猪舍、公猪舍、孕猪舍、仔猪舍等,并配有食槽、淋浴等设施,还为孕猪设置了产床。

记者随后来到养鸡户高春华的养殖场。两个约30米长、两米宽的鸡窝里,自动喂食机不停地输送着饲料,3000只蛋鸡争抢着进食,不时有鸡蛋滚落进蛋筐里。高春华说,现在正是蛋鸡的产蛋旺季,他们家的养鸡场每天都有几千个鸡蛋上市。按每只鸡产蛋180个计算,一年下来就是54万个鸡蛋。等蛋鸡产蛋少了,按每只蛋鸡10元算,卖鸡也能收入3万元。

李绍强说,后家村发展养殖业,从上项目到资金扶持再到场址选择,都是由村里牵头组织协调的。养殖业成型后,从饲料加工、猪仔雏鸡喂养到防疫销售,村

里都为养殖户提供产前、产中和产后一条龙服务。目前,养殖业已经成了该村的一大支柱产业。起初,全村只有十几家农户养猪或养鸡,而且数量不多,不成规模。如今村里已有170多家规模养殖户和110多家养鸡户。一家一户的养殖户少则四五十头,多则二三千头;一家养鸡户养蛋鸡少则上千只,多则七八千只。全村每年存栏生猪近3万头,养鸡20万只。仅养鸡一项,除卖完3600万个鸡蛋外,仅卖鸡就收入200万元左右。

文明和谐 其乐融融

后家村人致富后没有忘记构建文明和谐的人居环境。在上级有关部门的扶持下,在村“两委”班子的组织带动下,该村投资几百万元,修筑了总长7公里的柏油路,购置了无塔供水设施,装上了信息程控交换机。村“两委”班子还不断加强法制宣传教育,提高村民的自我防范意识,在村里设置了5个警务,成立了专职巡逻队。由于能致富,法制意识强,就连银行也都乐意贷款给后家村的养殖户。更让人羡慕的是,该村还建起了敬老院、幼儿园、卫生室、文化大院,使村民老有所养、幼有所管、病有所医、乐有去处。

记者走进位于后家村村头的敬老院,安静祥和的氛围和清新自然的气息扑面而来。几位老人正在利用院里的健身器材,脚手并用地锻炼着身体,见有人来,便乐呵呵地迎了上来。“老爷爷,怎么样啊?生活得还好吗?”“好,好了,俺老了老了,现在算是享上清福了。”一位老人答着话,脸上

乐开了花,“在这里,俺吃喝穿用不愁,种种菜,下下棋,老哥老姐们聊聊天,悠闲似神仙啊!”再往里走,记者看到几位老人正在吃饭,老人们的饭碗里白菜炖豆腐,也有肉末炒豆芽。正在厨房里忙乎的一位大姐说,敬老院平时很注意给老人们改善伙食,每顿饭都尽可能多炒几个菜,让老人们有所选择,吃得好一点儿。

记者来到幼儿园的时候,正赶上午睡时间。为了不打扰孩子们,记者只站在门外向院里看了看。这里的教室和器材,一点儿也不比城里的一些幼儿园差。李绍强说,建这个幼儿园时,村“两委”班子下决心要建好,因为直接关系到农村孩子的学前教育质量。特别是有不少孩子还是留守儿童,孩子的父母经常在外,在这里更应该得到细心的照料,受到良好的启蒙教育。

后家村,这个靠养殖业发展起来的村庄,现在已经成了远近有名的养殖村、信息化村、治安防范模范村和信用村,前几年还一度成为全省新农村建设的典型。李绍强欣慰地说,这几年后家村富裕了,人均年收入由2000年的1000元猛增到2007年的5100元。目前,村里建楼的农户比比皆是,几乎家家都用上了过去只有城里人用的空调、电冰箱、洗衣机,骑上了摩托车、电动车,有的还开上了自己的小汽车。

采访归来,有一种感受仍深深地萦绕在记者心里,那就是幸福,为后家村人感到幸福。祝愿后家村的养殖业越办越红火,俺老了老了,现在算是享上清福了。”一位老人答着话,脸上



纪念改革开放30周年

幸福百村记者行