

成品油价格5月或现下调机会

国际三地油价变化率已至-2.61%，国际油价近期可能持续低迷；分析人士预测下调0.2元/升左右

新京报讯（记者钟晶晶）5月下旬国内油价可能迎来年内首度下调机会。据大宗商品电子商务平台金银岛数据，截至4月30日，国际三地油价变化率已至-2.61%。5月10日左右，三地油价变化率可能继续扩大至-3.6%至-3.8%，若未来几日国际油价持续低迷，5月下旬三地油价变化率将突破-4%，这意味着国内油价今年将首度迎来下调机会。

5月1日，纽约商业交易所(NYMEX)6月份交割的轻质原油期货价格上涨1.29美元，报收于每桶106.16美元，涨幅为1.2%，创下主力合约5个星期以来的最高收盘价。不过此前受到美国经济数据不佳等影响，4月下旬国际油价一直处于下探趋势，并带

动国际油价三地变化率持续下跌。国际油价三地变化率由4月20日的-1.5%持续下跌至目前的-2.6%。

受外盘下跌影响，国内成品油价格的批发价一个月来也在持续下跌。

金银岛的数据显示，自3月20日以来，93#汽油的全国批发均价已由10380元/吨下跌至4月底的10260元/吨，下跌120元/吨；0#柴油的全国批发均价则由9060元/吨下调至8860元/吨，下跌200元/吨左右。

据了解，上次国内成品油价格调整为3月20日零时，国内汽柴油价格每吨上调了600元，北京93#汽油价格上调为8.33元/升，突破8元大关。年内国内油价已2次上调，汽柴油价格共上调900

元/吨。

根据国家发改委此前关于国内成品油价格的调整办法，当国际油价三地变化率连续22个工作日达到4%以上时，国内成品油价格就可以调整。目前距离上次调价22个工作日条件已满足，惟待三地变化率达到4%以上。

不过也有分析人士认为，未来几日国际油价的走势将很关键，如果国际油价持续往上走，5月10日左右，三地油价变化率可能会在-3.8%左右徘徊不前，以至延迟油价下调窗口的到来。此外，由于此前发改委多次强调上调油价时有意控制了涨幅，因此即使油价下调，下调的幅度也不会很大，可能仅在0.2元/升左右。

■ 分析

油价下调有助推出新定价机制

此前发改委已多次明确表态，当国际油价相对较低水平时将是推出新的定价机制的好时机。有分析人士看好，若此次5月国内油价下调有望，定价机制推出也将迎来突破口。

所谓新的定价机制就是与目前相比，国内油价调整的频率将会缩短，从目前的约22个工作日(1个月)缩短至2周左右。

按此逻辑，如果国际油价处于下行通道，那么此机制一推出将意味着国内油价下调的频率会加快，并一

扫此前公众对油价“涨快跌慢”的疑虑。

就此，金银岛分析师韩景媛并不持乐观态度。韩景媛表示：“因为此前3月20日国内油价上调时，发改委就已表态，已控制国内油价涨幅，上调后国内成品油价格对应的国际油价仅在80美元左右的水平，与当时国际油价差距依然很大。”

有不愿具名的分析人士就指出，这也就意味着，在石油公司看来，目前国内成品油价格仍然偏低，与国际差距依然很大，若在此基

础上实现新的定价机制，即与国际油价同步——加快调整频率是石油公司不愿意看到的。

数据显示，尽管1季度国内成品油价格已经累计每吨上调了900元，但两大石油公司的一季报仍显示其炼油业务亏损严重。中石化一季炼油亏损91.72亿；中石油一季也显示，尽管与去年四季度相比炼油业务有所改善，但一季炼油业务仍亏损104.02亿元。

新京报记者 钟晶晶

2011年以来每月新建住宅和二手房成交量



4月北京新房成交均价环比涨5.12%

进入3月份以来，住宅市场回暖趋势明显，3至4月成交15908套，比1至2月上涨59.3%

新京报讯（记者刘狄）根据亚豪机构统计北京市住建委的数据显示，2012年4月，北京新建住宅成交7823套，环比微跌3.2%，同比则上涨12%。数据同时显示，4月份新建住宅成交均价20013元/平方米，环比小幅上涨5.12%。

成交量保持平稳

数据显示，进入今年3月份以来，北京住宅回暖趋势明显，3月和4月两个月共售出新建住宅15908套，相比1、2月份上涨59.3%，从同比来看，4月份的成交量比去年同期也有所增长。

4月份虽然总成交量与3月份相比微降，但从自然

日来看4月比3月少一天，而从日均成交情况来看，4月基本与3月持平。此外，4月底由于五一假期的存在，使得大量项目集中在假期入市，假期之前4月份仅有9个项目开盘销售，供应的稀少也使得4月份成交数据未能超越3月份。

亚豪机构副总经理任启鑫分析认为，目前北京住宅市场已经开始进入2012年度的主力销售季，继去年年底部分项目以较大幅度降价销售，或以超低价格推出新盘入市，并取得不错销售成绩之后，今年以来大部分房企都开始调整销售节奏与策略，开始向区域底价看齐。这一整体市场变化也使得新房市场从3月份以来开始有

所改观，复苏现象明显。

低价入市成趋势

4月份新房市场出现一个新趋势，就是在之前已经实现了以价换量的项目，价格略微上升；而新入市项目则以低价开盘的越来越多。

目前，部分前期以价换量比较成功的项目，开始出现价格上扬趋势，例如中弘·北京像素，4月份成交均价14592元/平方米，环比上涨400元左右，而保利·罗兰香谷与龙湖·时代天街4月份成交均价涨幅都在1000元左右。

而根据亚豪机构统计数据，4月入市项目当中有半数出现价格下调，下调

幅度较大的有北京城建·徜徉集、北京风景、鸿坤理想城等，下调幅度分别为14%、16.7%、16.7%。

北京中原市场研究部总监张大伟认为，成交量的复苏使得目前市场已经逐渐出现底部特征，降价项目以目前的价位已换来可观的成交量，已降价项目再次降价的可能性不大。从目前市场来看，市场均价依然存在继续降价的空间。与此同时，调控政策依然具有较强的执行力度，此前未降价项目可能会迎来一次补跌过程。

“整体市场在二季度存在触底的可能性，但以刚需为主的格局难以转变，整体市场成交量可能会继续上涨。”张大伟最后表示。

■ 相关

4月份二手房成交环比下跌10.3%

根据北京住建委网站公布的网签数据显示，4月份北京全市二手住宅网签总量为9964套，环比下跌10.3%，同比则上涨6.4%。考虑到4月份自然日比3月份少一天，日成交量基本持平。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，如果不是清明和五一“前后夹击”，4月北京二手住宅成交量可能会高于3月。房价的明显回落，首套房贷

利率的下调，以及税费优惠政策向刚性需求倾斜，促使了首次置业人群购房意愿的整体回升，成交量也随之回暖。

胡景晖预计，随着房价的继续回落，优惠利率的进一步普及，因楼市调控而积蓄已久的首次购房需求，在5、6月份的释放进程有望进一步加速，二手房成交量将继续上升。

新京报记者 刘狄