

银监会：严格限制各种名目的炒房和投机性购房

据新华社北京4月20日电(记者刘诗平、白洁)中国银监会主席刘明康20日指出,各银行业金融机构要加强土地储备贷款管理,严控房地产开发贷款风险;实行动态、差别化管理的个人房贷政策,严格限制各种名目的炒房和投机性购房;各大中型银行要按季度开展房地产贷款压力测试工作。

刘明康在银监会2010年第二次经济金融形势分析通报会上强调,银行业金融机构要充分分析国际金融危机形成的倒逼机制,切实转变发展方式,严防大的代偿性风险,力争在公司治理、经营机制、内部控制、风险管理等方面取得质的提高,同时为国家经济转型、结构调整做出新的贡献。

刘明康表示,今年一季度我国经济企稳回升趋势进一步显现,但宏观经济运行仍面临严峻挑战,银行要积极应对存量风险,有效管控面临的新的潜在风险。

潘石屹：住房成交量会迅速降下来



据新华社北京4月20日电(记者陶俊浩、赵晓辉)中国证监会20日宣布了对《上市公司检查办法》的全面修订,并更名为《上市公司现场检查办法》。

证监会有关部门负责人指出,此次修订规范了对检查人员和检查对象的行为要求,细化现场检查程序,延伸现场检查范围,突出现场检查重点,明确了监管管理措施。

潘石屹说,“新国十条”瞄准目前房地产市场的两个基本问题:土地供应少;钱太多。潘石屹认为,“新国十条”重点打击已经出现高房价的区域,而不是对房地产市场的全面打击。

潘石屹说,“新国十条”将打击住宅市场的高房价。潘石屹说,“新国十条”瞄准目前房地产市场的两个基本问题:土地供应少;钱太多。

工行打响第一枪 房贷新规“落地”部分商业银行

据新华社北京4月20日电(记者何雨欣、王宇)记者从中国人民银行20日举行的新闻通气会上获悉,今年一季度,主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社人民币贷款新增8457亿元,季末余额同比增长44.3%,比上年末高6.2个百分点。

央行表示,一季度,房地产开发贷款季末余额同比增长31.1%,比上年末高0.5个百分点;个人购房贷款季末余额同比增长53.4%,比上年末上升10.3个百分点。

央行还表示,一季度,受房地产市场销售良好影响,房地产贷款增速继续提高,但在3月份出现减缓趋势,3月末主要金融机构房地产贷款余额同比增长44.3%,比上年末低0.6个百分点,但仍明显高于同期各项贷款增速。

一季度房地产贷款新增8457亿元

央行表示,一季度,房地产开发贷款季末余额同比增长31.1%,比上年末高0.5个百分点;个人购房贷款季末余额同比增长53.4%,比上年末上升10.3个百分点。

央行还表示,一季度,受房地产市场销售良好影响,房地产贷款增速继续提高,但在3月份出现减缓趋势,3月末主要金融机构房地产贷款余额同比增长44.3%,比上年末低0.6个百分点,但仍明显高于同期各项贷款增速。

房地产新政击中了哪些潜规则?

住房和城乡建设部近日发出《关于进一步加强房地产市场监管完善商品房预售制度有关问题的通知》,要求各地切实负起责任,加大查处力度,强化房地产市场监管。

这是14号国四、17号国十后,继15日国土资源部以后第二个部委详细出台有关楼市新政策的具体措施。业内人士普遍认为,通知中的许多措施对目前开发商捂盘惜售以及炒卖期房的现象将起到实质性的打击和抑制。

未获预售许可商品房不得排号

通知在“进一步加强房地产市场监管”部分中要求,今后未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。

对此,北京中原房地产三级市场研究部总监张宏伟表示,根据他们的统计,北京目前有95%的楼盘都有开盘前排号的现象,在通州等区域甚至出现了提前3个月以上时间排号的现象,而排号制度也人为造成了很多楼盘抢购的假象。

在通知中,有些开发商制造假象,根据排号的人数来确定开盘价格,买卖双方信息的不对称直接导致了房价飞涨。作为商品房销售过程中通行的“潜规则”,各种排号或是变相排号被取消,将直接减少开发商为捂盘或相机涨价的空间。

预售许可最低规模不小于“栋”

通知在“完善商品房预售制度”部分中要求,各地严格商品房预售许可管理,合理确定商品房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求,预售许可的最低规模不得小于栋,不得分层、分单元办理预售许可。

据北京中原房地产三级市场研究部统计显示,北京60%以上的商品房开盘将受到影响,这部分项目都是以单元为开盘单位,甚至部分项目一次只开盘数十套房源。

对此,作为地产开发商的浩华置业集团董事长张建新告诉记者,以栋为单位的预售要求,将使得一些开发商提前售户型、朝向不理想的商品房,逐次抬价后且放出优质房源的销售策略难以持续。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。



业内人士普遍认为,住建部通知中的许多措施对目前开发商捂盘惜售以及炒卖期房的现象将起到实质性的打击和抑制。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

住房和城乡建设部近日发出《关于进一步加强房地产市场监管完善商品房预售制度有关问题的通知》,要求各地切实负起责任,加大查处力度,强化房地产市场监管。

这是14号国四、17号国十后,继15日国土资源部以后第二个部委详细出台有关楼市新政策的具体措施。业内人士普遍认为,通知中的许多措施对目前开发商捂盘惜售以及炒卖期房的现象将起到实质性的打击和抑制。

未获预售许可商品房不得排号

通知在“进一步加强房地产市场监管”部分中要求,今后未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。

对此,北京中原房地产三级市场研究部总监张宏伟表示,根据他们的统计,北京目前有95%的楼盘都有开盘前排号的现象,在通州等区域甚至出现了提前3个月以上时间排号的现象,而排号制度也人为造成了很多楼盘抢购的假象。

在通知中,有些开发商制造假象,根据排号的人数来确定开盘价格,买卖双方信息的不对称直接导致了房价飞涨。作为商品房销售过程中通行的“潜规则”,各种排号或是变相排号被取消,将直接减少开发商为捂盘或相机涨价的空间。

预售许可最低规模不小于“栋”

通知在“完善商品房预售制度”部分中要求,各地严格商品房预售许可管理,合理确定商品房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求,预售许可的最低规模不得小于栋,不得分层、分单元办理预售许可。

据北京中原房地产三级市场研究部统计显示,北京60%以上的商品房开盘将受到影响,这部分项目都是以单元为开盘单位,甚至部分项目一次只开盘数十套房源。

对此,作为地产开发商的浩华置业集团董事长张建新告诉记者,以栋为单位的预售要求,将使得一些开发商提前售户型、朝向不理想的商品房,逐次抬价后且放出优质房源的销售策略难以持续。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

对此张宏伟表示,在一手商品住房的买卖过程中,从认购协议签订到实际拿到房产证一般需要一年以上的的时间,很多炒房客正是利用这段时间炒卖期房,在一手房阶段就牟取到超额的利润。

同样在“完善商品房预售制度”部分中,还要求,明确商品房要严格执行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。

抛售行情得到收敛 市场陷方向选择

本报海口4月20日讯(记者陈平)与昨天不同的是,昨晚,大跌后的美股有比较好的反弹,沪深两市昨天几乎全部见绿的个股板块今天出现分化,全天大部分时间内上涨板块个股要多于下跌的板块和个股,其中,中国平安、中国太保、中国人寿和长江电力等权重股走势强劲,有效地缓和了大盘的下跌。

上证综指收市报2979.53点,跌0.03%;深成指收市报11538.98点,跌0.91%。沪深两市全日共成交2310亿元,较昨天萎缩逾一成七。双双收出缩量宽幅阴线。

消息面上,住建部近日公布房地产调控措施。重庆“特别房产消费税”方案已获批,国家将在一些城市试点开征个人住房消费税,房地产股因此继续大跌,成为当日市场下跌的主要做空力量。

市场对于股指期货的推出众说纷纭,有分析认为,因为做空机制的推出和房地产利空恰巧出现重合,导致市场大幅下跌,从统计数据来看,期指开出首日大单的空单显然多过多单,说明部分主力沽空期指。从这个角度来看,利用房地产市场的利空因素影响市场情绪,借助地产的下跌同时打压金融和其它权重股,为股指期货空单牟利存在一定的可能性。目前走势看,大盘已经有企稳迹象,市场再次陷入方向选择中。投资者可关注超跌板块参与反弹,仓重者,可波段操作,降低持仓成本。

证监会修订规则 规范上市公司现场检查

据新华社北京4月20日电(记者陶俊浩、赵晓辉)中国证监会20日宣布了对《上市公司检查办法》的全面修订,并更名为《上市公司现场检查办法》。

证监会有关部门负责人指出,此次修订规范了对检查人员和检查对象的行为要求,细化现场检查程序,延伸现场检查范围,突出现场检查重点,明确了监管管理措施。

这位负责人说,在全流通形势下,随着市场化程度的提高,市场各方利益与资本市场紧密相连,对上市公司监管出现了新挑战。基于此,本次修订突出现场检查的重点,包括信息披露的真实、准确;公司治理的合规性;控股股东行使股东权利的规范性等。

金融期货之父梅拉梅德：没有股指期货 A股会跌得更多

本报讯18日,19日,在相关论坛上,有“全球金融期货之父”美誉的芝加哥商品交易所终身主席梅拉梅德表示,非常看好中国股指期货市场的发展前景。股指期货市场将逐步发挥稳定现货市场的功能,同时也将开启中国金融期货和衍生品发展的漫漫长途。

他同时认为,19日的A股大跌应该主要是市场对政府房地产政策的一个反应,如果没有股指期货的推出,股市可能会跌得更多。梅拉梅德认为,股指期货产品同样存在风险,期货产品的主要作用不是投机,而是风险控制。他表示,在过去50年中包括哈佛、剑桥在内的众多全球著名大学经过研究都已得出结论,股指期货会起到稳定现货市场的作用,而不会加深现货市场的波动。

此外,梅拉梅德还反复强调了股指期货套期保值和价格发现的功能。他说,“股指期货是复杂的工具,需要专业的知识和丰富的经验。期货给我们提供了价格发现的功能,这样我们在做交易的时候,就可以有效地管理风险,而不是单纯地去赌博。当然投机交易是衍生品市场的一个组成部分,但这不能成为我们建立衍生品市场的动机。这个区别我们必须要说清楚,之后再推广衍生品市场。”

梅拉梅德预计,利率期货可能会成为中国下一个金融期货产品。他说,“我认为利率期货将是第二步,当然也有可能是债券的期货,但从目前情况看,最后一部分应该是外汇的期货。我觉得今后人民币将会成为自由兑换的货币,那样就会形成外汇的期货市场。”(来源:上海证券报)

A股新增开户数重拾升势 持仓账户数首破5300万户

本报讯 尽管中国股市上周连续第二周下跌,但周中再创近三个月新高仍激发市场人气。A股新增开户数终结连续两周的跌势。此外在强劲经济数据的提振下,A股持仓账户数首度突破5300万户,再创历史新高。

据中登公司最新披露的数据显示,2010年4月12日-4月16日当周,新增A股开户数为31.02万户,日均开户6.2万户,较前一周增长3.38%;新增B股开户数为1151户,日均环比小幅增长1%。截至4月16日,沪深两市共有A股账户1.42亿户,B股账户247.28万户;有效账户1.235亿户。

持仓账户数首度突破5300万户,时隔20天后再度创新高。截至上周末,A股持仓账户数为5300.08万户,较前一周一周增长13.05万户。A股账户的持仓比例仍为37.32%。此外,随着成交量的放大,市场的活跃度重新回升。上周参与交易的活跃账户数为1995.29万户,较前一周一周增加302.14万户。

此外,A股市场成交量再度放大,日均成交量逼近三千亿大关。两市日均成交2701亿元,较上周2493亿元的水平放大近一成。(云起)

楼市调控新政频出 海口商品房交易量明显上升

本报记者 单憬岗

据新华社北京4月20日电(记者陶俊浩、赵晓辉)中国证监会20日宣布了对《上市公司检查办法》的全面修订,并更名为《上市公司现场检查办法》。

证监会有关部门负责人指出,此次修订规范了对检查人员和检查对象的行为要求,细化现场检查程序,延伸现场检查范围,突出现场检查重点,明确了监管管理措施。

这位负责人说,在全流通形势下,随着市场化程度的提高,市场各方利益与资本市场紧密相连,对上市公司监管出现了新挑战。基于此,本次修订突出现场检查的重点,包括信息披露的真实、准确;公司治理的合规性;控股股东行使股东权利的规范性等。

梅拉梅德认为,股指期货产品同样存在风险,期货产品的主要作用不是投机,而是风险控制。他表示,在过去50年中包括哈佛、剑桥在内的众多全球著名大学经过研究都已得出结论,股指期货会起到稳定现货市场的作用,而不会加深现货市场的波动。

此外,梅拉梅德还反复强调了股指期货套期保值和价格发现的功能。他说,“股指期货是复杂的工具,需要专业的知识和丰富的经验。期货给我们提供了价格发现的功能,这样我们在做交易的时候,就可以有效地管理风险,而不是单纯地去赌博。当然投机交易是衍生品市场的一个组成部分,但这不能成为我们建立衍生品市场的动机。这个区别我们必须要说清楚,之后再推广衍生品市场。”

梅拉梅德预计,利率期货可能会成为中国下一个金融期货产品。他说,“我认为利率期货将是第二步,当然也有可能是债券的期货,但从目前情况看,最后一部分应该是外汇的期货。我觉得今后人民币将会成为自由兑换的货币,那样就会形成外汇的期货市场。”(来源:上海证券报)

A股新增开户数重拾升势 持仓账户数首破5300万户 本报讯 尽管中国股市上周连续第二周下跌,但周中再创近三个月新高仍激发市场人气。A股新增开户数终结连续两周的跌势。此外在强劲经济数据的提振下,A股持仓账户数首度突破5300万户,再创历史新高。

据中登公司最新披露的数据显示,2010年4月12日-4月16日当周,新增A股开户数为31.02万户,日均开户6.2万户,较前一周增长3.38%;新增B股开户数为1151户,日均环比小幅增长1%。截至4月16日,沪深两市共有A股账户1.42亿户,B股账户247.28万户;有效账户1.235亿户。

持仓账户数首度突破5300万户,时隔20天后再度创新高。截至上周末,A股持仓账户数为5300.08万户,较前一周一周增长13.05万户。A股账户的持仓比例仍为37.32%。此外,随着成交量的放大,市场的活跃度重新回升。上周参与交易的活跃账户数为1995.29万户,较前一周一周增加302.14万户。

此外,A股市场成交量再度放大,日均成交量逼近三千亿大关。两市日均成交2701亿元,较上周2493亿元的水平放大近一成。(云起)

房贷新政三大悬念待解

工人在通知中表示,“对新签订合同和审批的个人住房贷款,实施新规。”可能意味着无论是已提交贷款申请尚未批复的客户,还是贷款申请已批复但未盖章签订合同的客户,都执行新规。

中介人士表示,一般在二手房交易中,都是先由买方部分订金,买卖双方和中介公司签订三方买卖合同,再向银行提交贷款申请的。政策调整是否会导致一些客户退订,还要看市场反应情况。

悬念一: 1.1倍利率是否包括老房贷? 新政要求:“对贷款购买第二套住房的家庭,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;对贷款购买第三套及以上住房的,贷款首付比例和贷款利率应大幅度提高。”但是新政没有明确指出,1.1倍的利率标准是只针对新批准的二手房,还是对于已经发放的二套房贷,也要一起调整。

悬念二: 已批复但未放款者有无过渡期? 对于之前已经提交贷款申请但是还没有批复或者已经批复但是还没有放款者,银行是一刀切地执行新政,还是会安排一个过渡期,目前仍有悬念。

悬念三: 汇瀚按揭有关人士表示,由于最近几个月银行信贷额度偏紧,累计了大量客户在排队等待批复,银行是否要对这批客户立即执行新政,要看各家银行即将出台的细则。

对于之前已经提交贷款申请但是还没有批复或者已经批复但是还没有放款者,银行是一刀切地执行新政,还是会安排一个过渡期,目前仍有悬念。