

9月底,国家多部委分别出台措施,巩固房地产市场调控成果,促进房地产市场健康发展

调控再起风云 楼市将向何方

本报讯 9月29日晚,国家多部委分别出台措施,巩固房地产市场调控成果,促进房地产市场健康发展。包括将商品住房首付比例调整至30%以上,调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策等在内的一系列措施。在4月份调控政策的基础上进一步加大了房地产市场的调控力度。“迷茫”的楼市在新一轮政策的影响下走势如何,也开始引发社会关注。

“银十”可能泡汤

在4月份国务院常务会议出台调控房地产市场的四项举措之后,从中央到地方,从国家部委到相关职能部门,一系列调控政策不断出台,在强大的政策压力下,从5月开始,一线城市的房地产市场出现成交量骤减的行情。

国家统计局每月发布的全国房地产运行情况数据显示,到了6月,全国70个大中城市房屋销售价格由5月份的环比上涨0.2%,转为6月份的环比下降0.1%,较5月回落0.3个百分点,出现了近15个月来全国房价环比增幅首次由涨转降。

不过这个数据上的“拐点”并没有持续多久。随着8月的到来,房地产市场似乎看到了政策的“底部”,在买卖双方僵持了将近4个月后,房地产市场好像突然被打了一针强心剂。部分城市房地产市场出现复苏、回暖迹象,不仅成交量明显反弹,价格亦开始企稳,甚至出现小幅上涨。

国家统计局9月发布的数据显示,8月份全国房地产市场明显出现了反弹迹象,包括全国房地产开发投资、商品住宅投资、销售面积、土地购置面积等在内的多项数据都相比7月有不同程度的上涨。

在这轮来势汹汹的反弹行情中,对楼市“报复性反弹”的担忧再次出现。随着传统的“金九银十”消费旺季的到来,楼市回暖的闸门是否会就此打开?

“如果没有9月底突然出台的一系列政策,那么此前市场预计的‘金九银十’行情也许真的就会成为现实。”北京中原地产的一位地产经纪人认为。

事实上,就在新政策出台前的两周之内,北京已经有大量新开项目做好了入市的准备,抓住“金九银十”的契机推盘,推高销量,回笼资金,进而为下一步的开发和调价作准备基本上成为各个开发企业的共识。

悄然变化的市场预期

“在‘金九’已经有所保证的情况下,再一鼓作气拿下‘银十’,再加上8月的成交量反弹,连续3个月的成交回升极有可能会对市场预期产生巨大的影响。根据以往成交量推高房价的市场规律,随着成交量的攀升,房价也会重新走入上升的轨道。”河南浩华置业集团董事长张建新说,就在这样的时间节点,新的调控政策出炉了,这对市场预期将会产生非常大的影响。

“29日晚的楼市调控,在很多人看来并没有那么严厉,看似只是重申旧的政策,但其中传达出的很多信息将会对市场预期产生显著的影响。”上海易居房地产综合研究院院长杨红旭表示。

其实,就在9月29日契税、房贷、限售等政策或指导意见出台的第二天,深圳市就紧急下发了《关于进一步贯彻落实国务院文件精神,坚决遏制房价过快上涨的补充通知》。根据29日晚各部委发布的调控精神,深圳市在这份通知中制定了更加严格的限购政策,暂在本市拥有2套以上(含2套)住房的本市户籍居民家庭、拥有1套以上(含1套)住房的非本市户籍居民家庭,无法提供在本市1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民在本市购房。不少专家认为,继北京和深圳后,严格的限购政策很可能还会在上海、杭州等地出现。

杨红旭表示,在这样严厉的政策调控下,一线城市的成交量势必受到较大的影响,四季度市场再度降温,房价微跌的可能性大增。

一位名叫陈凯的北京购房者告诉记者,9月30日当天,他先后接到了此前看过的五、六个楼盘打来的销售电话,邀请他在假期看房。销售人员突如其来的热情在陈凯看来是政策加力“逼”出的结果。在这种情况下他决定“再等等”,毕竟不断出台的政策显示出决策层遏制房价的决心,房价很难“只涨不跌”了。

逐渐深化的地产调控

北京大学房地产研究所所长陈国强表示,政策力度空前,对人们的心理预期起到了正面的引导,有希望使房价出现理性回归,但目前还没有办法准确量化出政策可能对成交量以及房价所造成的影响。后市如何要看调控政策接下来的走向,以及现有政策的执行效果。

业内人士普遍认为,不断丰富和完善公共租赁住房政策、房地产税试点,以及对银行、开发企业、房地产经纪机构监管的进一步加强,将成为下一阶段房地产调控的主要调控方向。

今年4月以来,国务院总理温家宝和副总理李克强已经先后多次强调了增加保障性住房、坚持房地产调控的重要性。9月30日晚,在人民大会堂举行的国庆招待会上,温家宝总理在讲话中再次提到:增加保障性住房供给,保持房地产价格的合理和稳定,让经济发展成果更广泛地惠及全体人民。

杨红旭表示,对于房地产价格,从去年12月份“遏制部分城市房价过快上涨”到最近的“保持房地产价格的合理和稳定”,表述上的变化既反映出房地产调控已经取得的成绩,也反映出调控逐渐向更深层次发展的趋势。

来源:新华网



“迷茫”的楼市在新一轮政策的影响下走势如何,开始引发社会关注。 新华社发

樊纲:房产新政直击楼市泡沫

时,房地产的资产泡沫就很严重,此前4月的调控至今,房价还在缓慢上涨,为此中央政府必然会更加收紧政策,这也是防范房地产的金融和信贷风险的必要手段,因为一旦房地产市场的资金出现问题,对经济面打击很大。此外,中央政府加大了对保障住房的投入和要求,这也是从改善民生的角度做到住有所居,完善房屋的居住属性。

房产新政改革试点将在全国推行,此前多次呼吁尽快推出该税种的樊纲认为,房产税的推出不仅仅是政策的变动,而是更深层次的制度性改变。这个话题讨论了很多年,但推出一直有难度,比如面积如何测算,征收对象如何划定等等。现在政府层面既然做出这个表态,就意味着房产税的推出势在必行,具体的操作细则可以逐步去完善,比如按人均多少居住面积以上来征收,通过这个手段,也能达到平抑市场需求的目的,消化资产泡沫。

来源:新华网

黄金周期国际金价频创新高

高价“炒金”是否可取?

随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。

机会与风险共存

节后股市能否乐观看待?

除了人民币升值外,“十二五”规划也是影响A股市场的重大政治经济事件之一。程文卫表示,转变经济发展方式有望再次激发主题投资的热情,而以七大战略新兴产业发展为主的产业升级,受益区域协调发展的区域板块,以及收入分配体制改革为契机的消费升级,以及受益可持续发展目标实现的节能减排等,无疑将成为A股市场最热的投资主题。

投资风险如影随形

对于政策常常“过敏”的A股市场而言,利率和房地产调控依然是未来最容易触动市场的两大“过敏源”。

CPI持续超越“警戒线”,令市场加息预期不减。根据大多数机构的预测,第四季度极有可能成为央行首次加息的时机选择。对于仍以资金为主要驱动因素之一的A股市场而言,加息带来的流动性紧缩会使其承受重压。

自今年4月以来就牵动股市“神经”的房地产调控,也是节后股市面临的最大不确定因素之一。节后政策效应是否会真正显现,房价能否因此得到控制甚至出现回落,进而影响到房地产上市公司业绩,以及相关板块和整个市场的表现,目前仍是一个未知数。

另一大风险来自解禁。尤其是创业板IPO限售股解禁潮的到来,并因此牵连中小盘股票,会对股市造成较大的冲击。

此外,节后的一周内,农行等多只“超级航母”均有庞大限售股相继流通。10月27日和11月5日建行、中石油首发原股东限售股流通规模更是惊人。对于一向视“大小非”为“洪水猛兽”的A股市场而言,承接如此大规模的解禁,对资金面和投资者心态都是一个巨大的考验。

来源:新华网

节后A股:迎来全年解禁高峰

本报统计显示,四季度将有大量的限售股解禁,3个月的解禁总市值达到3.47万亿,占2010年全年解禁总市值的64.73%,对市场的资金面形成较大压力。而从解禁的股份数量看,第四季度解禁的股份数达到3946.48亿股,占今年解禁总量的八成以上,创下股改以来的历史峰值。

其中,10月11日到15日将有17只个股208亿股解禁,是第一波解禁潮。从月度数据看,10月份解禁市值约有1万亿左右,而11月份将达到峰值1.8万亿元左右,为全年解禁市值最大的一个月。

分析师认为,解禁资金对保值的需求强于增值的需求,且偏好于流动性好、进出便捷的投资产品,而在目前的负利率环境下,将资本存放于银行显然不是资产保值的首选;同时,上半年实物商品及房地产炒作屡受打压,且流动性不如资本市场,解禁资金投向其中的内在要求也不强,更多的解禁资金通过公募或私募基金的渠道重新回到股票市场。因此A股市场整体资金流出的压力并不大。

值得注意的是中小板和创业板市场的解禁数据。第四季度中小板将有76.2亿股解禁,占中小板初期流通股本的10.5%,而10月30日首批上市的28家创业板公司也将迎来首批股份解禁,总量为11.96亿股,是目前流通股份数量的1.18倍,对创业板的影响较大。(云起)

国金:地产股难言利空出尽

本报证券时报报道,日前,国家各部委近日分别出台措施,巩固房地产市场调控成果,促进房地产市场健康发展。这些措施包括各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款等。

如何看待这些措施,国金证券地产行业研究员曹旭特表示,本次调控措施的来源是媒体报导,各部委网站并没有细则,各相关部门仍需发布相关文件来保证调控措施的权威性。本次措施出台对地产股难言是利空出尽,比如从技术上征收条件已经具备,从效果上房产税则是既能调控行业又能增加地方政府收入的措施,从舆论铺垫上外界已经有了心理预期,但迟迟不能出台的原因可能是政府担心其效力造成负面影响过于严重,但如果房价仍得不到控制,未来其推出速度也会加快。他表示,对地产股而言,目前难言已经利空出尽,地产股的估值水平仍需在房价得到稳定控制后才能提升,建议关注相关公司跌出来的机会。

基金看淡四季度行情

国金证券基金评价中心张剑辉在10月基金投资策略中表示,建议在权益类开放式基金的配置中采取哑铃配置,积极防御。尽管从中期看盈利增长支撑下市场大幅调整空间有限,但在政策调控预期、资金供给、估值分化加剧等三重压力下,股指波动或较三季度下半段有所加大。成长股阵营在估值压力下有望分化,对于选择精准度提出更高要求,同时蓝筹股受制于景气度以及流动性因素,难以承担进攻性的重任,但可承担部分防御性工作。(云起)

纽约黄金期价再创新高

据新华社芝加哥10月6日电(记者朱诺)受美国私营部门就业数据不振的影响,美元6日继续走弱,从而推动纽约商品交易所的黄金期价再创新高。交投最为活跃的12月合约收于每盎司1347.7美元,比前一交易日上涨7.4美元。当天的白银和白金期价也继续走高。

根据ADP公布的全国就业报告,9月份,经季节性调整后,美国私营部门的就业人数减少39000人。而此前经济学家普遍预计9月份就业人数将上升23000人。报告说,私营部门就业人数下降,证实了美国经济复苏已经明显停滞。

就业市场的低迷进一步加剧了市场对于美国将推出定量宽松货币政策预期的预期,导致当天美元指数下跌0.48%至77.43,继续改写1月份以来的最低纪录。

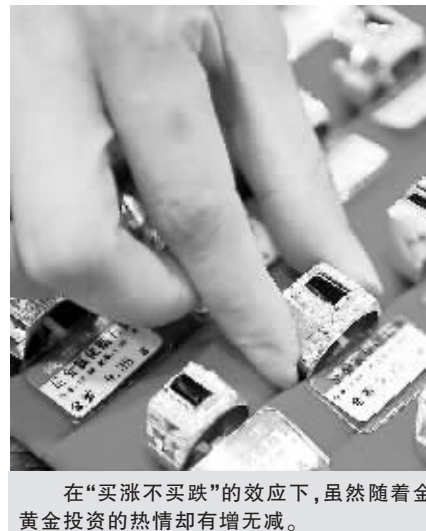
美元汇率下跌意味着黄金期货对于其他货币的交易者来说变得更加便宜,因此加大了全球对黄金的购买。

当天的白银和白金期价继续走强。12月份交货的白银期货价格收于每盎司23.043美元,上涨30.6美分,涨幅为1.35%。1月份交货的白金期货价格每盎司收11.3美元,收于1712美元,涨幅为0.66%。

来源:新华网



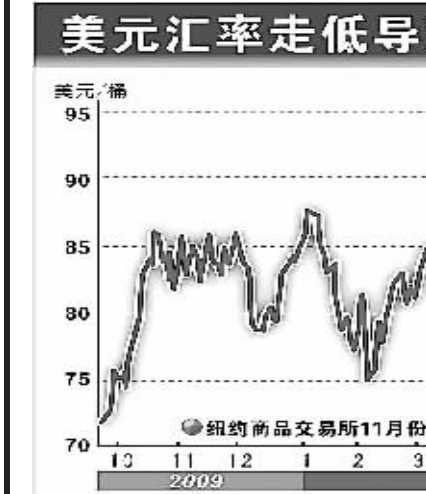
樊纲



在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。



在“买涨不买跌”的效应下,虽然随着金价攀高,投资成本明显增加,但市场上对于黄金投资的热情却有增无减。



美元汇率走低导致纽约金价继续走高