

调控“组合拳”封堵投机需求 春节楼市成交遇“寒流”



春节期间,上海、北京、广州、重庆、南京等多个城市楼市成交遇冷,部分城市一手房日成交量甚至只有几套。

本报讯 春节期间,上海、北京、广州、重庆、南京等多个城市楼市成交遇冷,部分城市一手房日成交量甚至只有几套。专家认为,除去春节放假因素之外,节前的新一轮调控“组合拳”也改变了楼市投资预期,加上一部分购房者已在节前“突击”成交,预计节后楼市成交量将持续低迷,观望气氛较浓。

市场对成交低迷已有预期

8日是春节假期最后一天,上海市区部分房产中介公司依然“铁将军”把门。在浦东新区张杨路上中原地产,21世纪不动产等中介门店虽已开门营业,但生意并不好,有的门店一上午也没有一个客户上门咨询。而在郊区松江九亭,一家中介门上贴着的休假公告显示,正月十五元宵节后才正常营业。

中原地产一位工作人员告诉记者,往年春节期间门店也很冷清,但一般在初五之后就陆续有客户上门,要求看房的也渐渐多了起来。由于今年春节前出台了“国八条”,房产税以及上海的地方调控细则,市场对节后楼市的冷清已有预期。预计春节后三个月内二手房成交量可能下降六七成。

上海网上房地产统计数据显示,6日和7日两天预售的一手商品房分别只有5套和4套;截至8日中午,当天预售的一手商品房有16套。而北京、广州、重庆、南京等地节日期间成交也较为冷清,一手商品住宅日成交套数也降到个位数,多个楼盘出现“零成交”。

受调控政策再度收紧影响,开发商也谨慎推盘。据机构统计,2月北京仅10个项目计划开盘,实际开盘量可能更低。与往年同期相比,2月北京新盘推盘量更为低迷。

“限购令”精准打击投机需求

今年1月,楼市调控政策更趋严厉,“限购令”进一步扩大至部分二、三线城市,“国八条”重拳出击,上海、重庆两地房产税试点紧随其后。受此影响,多个城市成交量也相应下跌,搜房网监测的30个城市中,1月份23个城市成交量环比下降,仅7个城市环比上涨。其中15个城市跌幅超过20%,预计2月楼市成交量更不容乐观。

2月1日,上海公布了9条房地产市场调控措施,明确了限购三套房、购房不足5年全额征税、房产税试点等政策,改善型二套房的公积金贷款首付比例也至60%。根据

规定,“不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停在上海向其售房”。专家认为,这一条将全面遏制外地投资及投机购房需求。根据“国八条”要求,部分城市要在2月中旬之前,出台住房限购实施细则。据中原地产测算,若北京也严格实施“限购令”,将影响到80万个当地户籍家庭和100万可提供社保或纳税证明的非当地户籍家庭的购房计划。

基于调控政策的进一步加强,多家机构也调整了2011年房地产行业各项指标预测。中金公司认为,限购城市将全面扩展至所有直辖市、省会城市、计划单列市和房价上涨过快的其他城市,预计将从此前的23个增至近40个。受此影响,预计2011年全年

国住宅销售面积下降10%,其中一线城市约下降13%,二线城市约下降14%。

上海易居房地产研究院综合部部长杨旭称,在“国八条”和房产税出台之后,政策已阶段性见底,接下来购房者要观望一段时间,预计2-3月间上海商品住宅成交量将出现低迷,房价在二、三季度会触底,同比增幅将出现负增长。

开发商资金链再次收紧

专家认为,楼市成交量萎靡不振,对开发商最直接的影响就是销售资金回笼压力加大,迫使开发商降价促销,进而推动房价涨幅放缓甚至回笼。

国家统计局发布的数据显示,2010年全国房地产开发企业资金来源72494亿元,比上年增长25.4%。其中最明显的亮点是,利用外资、自筹资金增速较快,与2009年的数据相比,2010年国内贷款的占比从20%下降到17%,自筹资金则从31%上升到37%,而开发商贷款和按揭贷款增速总体放缓。

在1月20日的中资银行业金融机构会议上,上海银监局局长阎庆民表示,上海将严控大型房企集团贷款的风险,大型房企集团及旗下的分公司企业贷款总额不得超过其在建工程的5成。而高价购地、跨界经营、过度扩张、负债率偏高等被认为存在高风险的房地产公司,其经营状况将成为监管部门今年的重点跟踪对象。

不仅如此,多数房地产企业在资本市场进行公开募资的难度也越来越大。自去年4月中旬以来,21家地产上市公司公布了增发预案,预计募资432亿元,其中,仅有ST东源、道博股份、万泽股份通过了证监会批准。

中金公司认为,限贷政策将进一步打压投资投机需求,开发商2011年资金压力将显著增加,预计2011年新增开发贷款4000亿元,新增按揭贷款1万亿元,较2010年均下降约30%,加之销售下降,未付地价较高,开发商资金压力将显著加大。在过去的一年中,北京已连续有两家公司因资金受限而被收回所拍土地,同时缴纳的保证金也被罚没。

上海易居房地产研究院综合部部长杨旭认为,今年开发商不差钱的局面将改变,部分企业将被迫进行降价促销,有助于房价适当回调。(来源:新华网)

兔年股市直面紧缩困局 兔年股市直面紧缩困局

本报讯 新春首个交易日遭逢加息,令兔年股市显得益发扑朔迷离。不少市场人士认为,一旦流动性紧缩力度大于预期,会加剧股市的震荡,全年市场走势不容乐观。

中国人民银行8日宣布,自9日起上调人民币存贷款利率0.25个百分点。这是2011年首次加息,也是过去4个月以来央行第三次动用加息手段。在许多市场人士看来,央行在兔年首个交易日再度加息,是国内外双重因素影响下的“必然”之举。

从国内来看,今年上半年CPI同比涨幅预计超过4%,1月份或创新高至5.2%,通胀水平的日益高涨以及“负利率”的不断加剧,使得再加息显得顺理成章。而市场普遍预期英国央行和欧洲央行未来会迫于通胀压力提前退出宽松货币政策,这也给中国的加息举措提供了支撑。

再加息虽在情理之中,但其时机选择却显得有些出人意料。国泰君安证券首席经济学家李迅雷认为,央行选择在春节长假结束前宣布加息,而未给投资者留下足够的消化时间,显然是想增强这一调控举措的影响力。

9日A股市场的走势,某种程度上反映了投资者面对此次加息时的措手不及。当天,沪深两市以0.7%左右的幅度低开,盘中翻红后掉头向下。上证综指2800点得而复失,最终出现接近1%的跌幅。深市跌幅则超过1.5%。

4个月内三度上调存贷款利率,也使得市场普遍作出“中国进入加息周期”的判断。国内外不少研究机构预计,今年上半年中国央行还将加息两次。这意味着加息频率可能超出此前市场的预期。

对于刚刚开局的兔年股市而言,源自于通胀压力的紧缩,或许是其将要面对的最大困扰:储蓄利率的提高可能会引发资金的转移,从而给股市资金面带来较大压力;贷款利率的提高会加重上市公司的财务负担,对其盈利能力形成负面影响。

天相投资顾问有限公司首席分析师仇彦英认为,在对资金面形成压力的同时,加息也会给股市带来结构性冲击,房地产等高负债行业以及资源等强周期行业首当其冲。

而更重要的影响,恐怕会以“累积效应”的方式反映在投资者心态上。来自澳新银行的观点认为,由于市场利率的上升,股票市场的表现将较为悲观。而基于政策紧缩趋势明显,投资者很难期待股市出现超预期的表现。

事实上,紧缩政策的“累积效应”此前已经有所体现。1月17日,央行宣布一年来第七次上调存款准备金率后的首个交易日,沪深股市遭遇重创,上证综指和深证成指低开低走,收盘分别出现3.03%和4.55%的巨大跌幅。

而对于兔年股市的结构性机会,各大研究机构的观点并无太大分歧——伴随中国经济转型进入关键期,内需和新兴产业无疑将为A股市场提供持续的热点。(来源:新华网)

受加息影响 A股憾失开门红 权重指标股全线告跌

昨日市况
本报讯 9日是兔年首个交易日,受央行8日宣布加息的消息影响,两市早盘双双低开,但很快展开积极反攻,两市股指均一度翻红,但在央行连续收紧流动性的大背景下,市场观望气氛依然较浓,市场在围绕2800点反复震荡后,午后一波跳水打破僵局,使得兔年开门红的预期落空,两市股指均留下一根长长的上影线。

截至收盘,沪指报2774.07点,下跌24.90点,跌幅0.89%,成交1059亿元;深成指报11807.93点,下跌183.59点,跌幅1.53%,成交652.8亿元。

伴随股指下行,权重指标股板块几乎全线告跌。总市值排名前30位的个股中,江西铜业、兖州煤业出现4%以上的较大跌幅,中国铝业跌幅也达到了3%。

从盘面上看,农业板块涨幅第一,整体上涨逾3%,我国稻谷小麦收购价5并有利于缓解房地产领域资产泡沫。

警惕加息 周期下的楼市风险

分析人士也提醒,随着货币政策进入加息周期,楼市系统性风险值得关注。交通银行首席经济学家连平认为,由于连续加息会增加企业的成本,也会给银行和房地产市场带来一定风险,货币当局未来不宜连续、大幅加息。

郭田勇认为,就全球而言,房地产贷款是银行构成系统性风险的贷款品种,目前我国房地产行业与银行业已高度关联,在这一背景下,应警惕因连续加息可能导致的房价大幅下跌、断供和银行信用链条断裂等风险。他认为,加息周期下地方融资平台负债虽不太可能带来系统性风险,但如果持续,地方政府偿债能力也将面临一定挑战。(来源:新华网)

交通银行金融研究中心日前发布2011年中国宏观经济展望,预计2011年底之前,可加息2-3次,每次0.25个百分点。报告同时认为,我国利率连续、大幅上调会受到中美利差扩大可能导致资本加快流入等因素的制约。

兴业银行2月7日发布研究报告称,鉴于经济增长依然强劲,1月份CPI可能再创新高,房地产价格环比继续上涨,政策对稳定物价的高度重视等四个方面的因素,该行预计春节后的2月份,央行将再度加息。该行资深经济学家鲁政委认为,本次加息有利于信贷资源的优化配置,抑制原本不缺钱的大中型企业对廉价信贷资源的过度占用,使得宝贵的信贷额度能够用来更多支持中小企业的发展,增强经济的内生动力。不过,加息无法替代准备金率的上调,该行预计,2月份央行仍可能继续上调1次法定存款准备金率。(来源:证券日报)

货币政策的加息周期影响楼市几何?

本报讯 中国人民银行决定9日起上调金融机构一年期存款基准利率0.25个百分点,至此在不到五个月时间里,我国央行已连续三次加息。

分析人士认为,虽然货币政策进入加息通道意在抑制物价上涨,但同时也会给我国楼市带来一定影响。

房贷利息增加 楼市需求受抑

央行新年首次加息的消息让一直犹豫是否出手买房的刘小姐进一步加强了观望的决心:“如果继续加息,还贷压力肯定会增加。而且房价这么高,还是等等看再说。”

此次加息后,五年期以上贷款利率达到6.6%。中原地产的统计显示,以贷款120万元、20年为例,借款人购买首套房月还款额要增加141元,购买二套房还款额要

增加159元。目前三次加息累计提升利息66个基点,每月还款利息累计增加将达四、五百元。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇认为,持续加息一方面会提高还款压力,另一方面也会提升储户中长期存款利息收入,其结果将有助于削弱房产的投资品属性,最终会对房地产市场产生明显影响。

“抛开一次性付款的不提,就算贷款买房的居民来说,央行连续加息,会在一定程度减弱楼市的购房需求,最终会影响到房地产市场的供需关系和房价走势。”郭田勇说。

易居房地产研究院综合部部长杨旭认为,房地产行业对银行信贷依赖度非常高,连续加息将直接提高开发贷款和个人购房的成本,市场需求会因此而短暂减少,对于房地产市场属于利空影响,但会不会造成长期影响仍有待观察。

分析人士指出,加息不仅会牵动贷款买房者的神经,也会对开发商形成融资压力,当货币政策进入到加息周期,这种压力会更为明显。

数据显示,经目前的三次加息后,五年期以上贷款利率累计提升66个基点,由于未来不排除继续加息的可能,房地产开发融资成本会逐渐提升,房地产企业的资金链紧张程度将有所加剧。

去年以来,随着房地产信贷调控不断加码,在开发贷款利率上升、居民购买多套房首付比例和贷款利率提升的作用下,楼市中信贷资金增速快速回落,楼市资金“去银行化”迹象隐现。

中国社科院房地产金融专家尹中立认为,今后楼市资金去杠杆化的趋势会更加明显,过去几年企业开发贷款和居民消费贷款领域出现的“空手套白狼”现象会大大减少,

钱的心,对地方政府融资平台的担心等等。加息也不是央行一个部门可以决定的问题。因此,决策者可能选取折中的方案,就是加息75个基点。他认为今年前7个月就会完成这75个基点的加息,因为此后CPI可能会持续回落。

另有专家认为,加息不能频繁使用,幅度也不能太大。理由是数量型工具会对收紧流动性更直接,更有效,加息只能起辅助作用。不过加息有利于管理通货膨胀的预期。但在目前美国实行第二轮量化宽松政策背景下,过度加息反而会引来更多的资金流入,从而会冲销部分流动性收紧的力度。

当然,加息并非是大欢喜,它是一把双刃剑。目前发达国家和新兴经济体经济运行冷热分明,美国宽松的货币政策未见消停迹象,境外资金流入对新兴经济体,特别是我国净流入的压力增大。去年12月我国新增外汇占款4033亿元,较上月进一步多增

多数专家和机构认为: 年底前可能再加息2至3次

本报讯 中国人民银行8日晚宣布,自2011年2月9日起上调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档存款利率相应调整。至此,一年期定期存款利率升至3.00%,同期贷款利率升至6.06%。这是自2010年央行两次加息后今年第一次加息,央行和通胀角力进入发力阶段。

由于通胀形势依然严峻,市场普遍认为央行今年会继续加息,每次25个基点,认为今年将加息2-3次的专家和机构占多数。

央行货币政策委员李稻葵建议,中国应逐步上调存款利率以遏制通胀;摩根大

通中国区首席经济学家王黔认为,2011年还将两次上调存款准备金率和三次加息,今年通货膨胀很可能在4%-4.5%之间,而在一年的存款利率是2.75%(从今天起将升至3%),也就是说加150个基点才能勉强解决负利率问题。但现实中还有各种各样的考虑,比如对实体经济的担心,对热

钱的压力,对地方政府融资平台的担心等等。加息也不是央行一个部门可以决定的问题。因此,决策者可能选取折中的方案,就是加息75个基点。他认为今年前7个月就会完成这75个基点的加息,因为此后CPI可能会持续回落。

另有专家认为,加息不能频繁使用,幅度也不能太大。理由是数量型工具会对收紧流动性更直接,更有效,加息只能起辅助作用。不过加息有利于管理通货膨胀的预期。但在目前美国实行第二轮量化宽松政策背景下,过度加息反而会引来更多的资金流入,从而会冲销部分流动性收紧的力度。

当然,加息并非是大欢喜,它是一把双刃剑。目前发达国家和新兴经济体经济运行冷热分明,美国宽松的货币政策未见消停迹象,境外资金流入对新兴经济体,特别是我国净流入的压力增大。去年12月我国新增外汇占款4033亿元,较上月进一步多增

通胀压力下的加息势在必行

春节假期的最后一个晚上,传来央行加息的消息。至此,从去年底到现在,在空中盘旋两个月的加息“靴子”终于落地。

说是在空中盘旋两月之久,是因为这次加息已在各方人士预料之中。去年年底到今年初,形成去年CPI上涨的国内国际因素并没有离去,通胀压力持续不减,去年第四季度以来,央行也在各种场合强调,把稳定物价总水平放在更加突出的位置,使得加息之举呼之欲出。

2010年全年CPI同比上涨3.3%,12月CPI同比上涨4.6%,环比上涨0.5%,大大超出当时的市场预期。据多家分析机构预测,今年一月份CPI可能突破5.1%,将再度创出本轮物价上涨新高。近一段时期全球天气异常,对全年通胀压力不容忽视。据联合国粮农组织最新发表的报告,全球食品价格指数

连续7个月上涨,今年1月全球食品价格指数达231点,创历史新高。全球食品价格的这轮通胀已经开始传导至其他食品领域,去年最后三个月,非食品CPI的环比涨幅都连续创出十几年以来的历史同期新高。而去年12月的PMI也显示,制造业购进价格在上升。可以说,通胀在2010年困扰中国经济之后,将在2011年继续困扰中国经济,成为我国需要解决的首要问题。虽然有人预测今年的通胀水平有可能前高后低,但是由于加息时滞效应,若不提前加息,今年通胀前高后低的光景也可能不保。

通胀说到底是一个货币现象,表面上是物价上涨,实际上是市场充斥着过多的流动性。在低利率下,资金借成本太低,不光会助长流动性泛滥,还会使企业在信贷资源使

用上多寡不均。虽然过往的实践表明,工具在货币政策工具的使用上偏好数量型工具,在动用价格工具时慎之又慎,但是,目前遏制通胀最有力的工具仍然是利率。这次加息是上调金融机构人民币存款基准利率,其特点是存贷款利率的等幅上调,这有利于信贷资源的优化配置,抑制大型企业对于信贷资源的过度占用。在这个过程中,已经有一些大企业和券商开始“囤钱”,即使现在不需要,但因为信贷已成稀缺资源,也囤下以备将来。

当然,加息并非是大欢喜,它是一把双刃剑。目前发达国家和新兴经济体经济运行冷热分明,美国宽松的货币政策未见消停迹象,境外资金流入对新兴经济体,特别是我国净流入的压力增大。去年12月我国新增外汇占款4033亿元,较上月进一步多增

837亿元,从新增外汇占款扣除FDI和贸易顺差的差额来看,去年四季度境外资本流入明显增多。我国加息,必然使热钱闻风而动,这会增加资产泡沫重起和蔓延,会增加人民币升值压力。但是,任何政策都是有成本的,目前通胀是国内经济的主要敌人,必须权衡利弊,两害相权取其轻。至于对热钱的遏制,相信货币当局自有另外的“池子”可用。

另外,自从危机之后,这是第三次加息。每次加息都有人惊呼我国将进入加息通道,这次如何呢?笔者认为,在今年通胀形势严峻的现实下,一次小幅度加息并不能解决问题,对今年而言,这也不应当是惟一一次加息,但关键还是要看CPI。如果第一季度CPI超出预期,助推通胀的国际国内因素不减,那时加息势在必行。至于“通道”之说,已不重要。(来源:经济参考报)

财经视点

道琼斯30种工业股票平均价格指数	12233.15点	0.59%
标准普尔500种股票指数	1324.57点	0.42%
纳斯达克综合指数	2797.05点	0.73%
伦敦《金融时报》100种股票平均价格指数	6091.33点	0.67%
德国法兰克福股市DAX指数	7323.24点	0.54%
法国巴黎股市CAC40指数	4108.27点	0.43%

连续七天上涨

道琼斯指数

道琼斯30种工业股票平均价格指数

12233.15点

标准普尔500种股票指数

1324.57点

纳斯达克综合指数

2797.05点

伦敦《金融时报》100种股票平均价格指数

6091.33点

德国法兰克福股市DAX指数

7323.24点

法国巴黎股市CAC40指数

4108.27点