

去年在“涨”声中落幕

# 2011楼市调控发力中开局

本报讯 17日，国家统计局发布2010年全国房地产市场运行情况数据。其中12月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.4%，涨幅比11月份缩小1.3个百分点；环比上涨0.3%，涨幅与上月持平。2010年全国房价在连续第4个月环比上涨后收官落幕。

年末全国房地产市场“量价齐升”的表现引发了房地产市场进一步调控的预期，有关专家分析指出，根据去年底中央释放的政策信号与年初房产税试点改革的启动，新的一年对房地产市场的调控力度依旧不会降低，调控效果将逐渐明朗化。

## “量价齐升”中落幕的2010年楼市

延续着11月楼市成交量和成交价格双双上涨的趋势，2010年最后一个月的国内房地产市场再次出现了“量价齐升”的形势。

根据国家统计局发布的数据，12月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.4%，涨幅比11月份缩小1.3个百分点，环比上涨0.3%。这已经是全国房价连续第4个月出现环比上涨，且涨幅与上月持平，房价坚挺的态势依旧。

分类型看，12月份无论是普通商品住房、高档商品住房、经济适用房还是二手房，成交价格均出现了上涨，其中二手住宅销售价格的环比上涨幅度更是达到了0.5%，比11月份进一步扩大了0.2个百分点。

北京中原地产三级市场研究部研究总监张大伟表示，12月全国房价同比涨幅回落，很大部分因素是受到2009年同期涨幅基数过高的影响。在价格的基础值已经比较高的情况下，房价的环比上涨更值得关注，因为它给消费者的直观影响相当强烈。

与此同时，12月当月，全国商品房销售面积21808万平方米，同比增长11.5%；全国商品房销售额10201亿元，同比增长高达21.9%。

2010年，在资本与政策的反复角力中，中国楼市以一个“量价齐升”的表现划上了句号。

## 谁在支撑着高房价？

在年内不断出台房地产调控政策且力度日益加大的前提下，年底楼市的再次升温引发了人们的思考与疑虑。究竟是哪些因素支撑着眼前的高成交、高房价？

对于12月楼市成交量的激增，上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为，这其中存在统计因素的影响，“由于成交量统计带有一定的滞后性，年底总清算时往往会出现突然放量



据国家统计局当日发布的2010年全国房地产市场运行情况显示，2010年全国商品房销售面积10.43亿平方米，比上年增长10.1%。

## 新年调控再发力

的情况”。

除此之外，一些业内人士也指出，年底成交量的突然激增与通胀预期和流动性充裕也有着直接的关系。

就在12月，居民消费价格指数(CPI)的同比涨幅创纪录地突破了5%。物价的持续上涨显然进一步增强了普通人对通胀的预期，在这种情况下，避险能力较强的房地产再次成为投资的重点。

张大伟表示，2010年全年人民币贷款增加高达7.95万亿元，流动性的充裕容易带来固定资产的升值及抢购。同时，由于大量的流动性暂时无法找到更好的投资渠道，使得资金更加青睐房产。

不过，虽然房地产市场在年底出现了强势的反弹，但不少业内人士依旧对调控的长期效果表示乐观。

作为反映开发企业市场预期的重要数据，12月份，全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为101.79，比11月份回落1.41点，比上年同期回落1.87点，无论是环比还是同比，降幅均出现了进一步增大的情况，说明房地产调控对企业市场预期的影响正在逐渐产生作用。

在2010年全国房地产运行情况的多项数据中，开发企业资金来源状况同样引人关注。数据显示，2010年，房地产开发企业本年资金来源72494亿元，比上年增长25.4%。其中，国内贷款12540亿元，增长10.3%；利用外资796亿元，增长66.0%。

从数据不难看出，房地产开发企业资金来源整体增幅已经连续第10个月回落，国内贷款增幅也有所降低。不过，其中利用外资高达66.0%的增幅也再次引发了关于热钱进入中国楼市的警惕。相比上个月59.0%的增幅，本月利用外资增幅再次扩大。外资的持续涌入势必将加剧国内房地产市场调控的复杂性。

随着宏观经济形势的变化，通胀压力、汇率压力、投资渠道匮乏、热钱涌入等各种外部因素对房地产的影响也越来越多。

北京大学房地产研究所所长陈国强认为，就行业本身而言，只要调控政策大方向不变，调控的效果就会逐渐显现，市场关系会回归到正常的状态。但是，“房地产调控已经不再是房地产行业本身的问题，很大

程度上取决于外部因素的变化，这是目前房地产市场调控需要格外关注的问题”。

1月9日，重庆市两会上传来消息，财政部已经原则同意重庆进行商品房房产税试点改革。新年伊始，房产税试点改革的正式启动，标志着新年调控的再度发力。

事实上，去年底房地产市场的反弹已经进入到底层层的注意视线当中，从那时开始，一系列深化房地产调控的政策信号就已经开始陆续释放。

先是国务院总理温家宝再次重申稳定房价的决心和承诺不变，国家将从两个方面继续加大力度以稳定房价：一方面，加大保障性住房的建设力度；另一方面，继续抑制投机。

之后，住建部部长姜伟新在住建部2010年年终工作会议上明确指出，抑制投资、投机性住房，遏制房价过快上涨仍将是2011年房地产调控的主要目标。

与此同时，利率和存款准备金的接连上调，流动性的收紧无疑将对楼市产生重要影响。

张大伟表示，从调控未来的走向看，只有增加保障房的供应，降低保障房的购买门槛，才能遏制过快上涨的商品房价格。“以北京为代表的城市将在2011年供应大量的保障性住房，预计调控的效果将在今年逐渐明朗化。”(来源：新华网)

齐升；土地供应达到历史高位，土地价格在三季度微升的基础上快速反弹；一系列市场态势表明，调控政策需要进一步收紧。

## 居民投资意向再度首选房地产

“去年12月19日，国土资源部发出关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知，意在表明国家对房地产市场的调控决心，也拉开了三次调控的序幕。”国土资源部、中国土地勘测规划院在报告中强调。

从宏观经济层面来看，预计2011年宏观经济仍将延续极其复杂和不确定态势，宏观调控面临前所未有的难题。中央经济工作会议明确2011年将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保障经济平稳较快发展。2011年，我国经济增长速度还将保持在8%左右。央行最近一份调查显示，居民投资意向再度首选房地产。为此，2011年土地及房地产市场调控压力仍然较大，把房价、地价控制在合理水平难度不减。

2011年一季度，“十二五”开局和地方政府换届效应双重影响，城市化、工业化进程加速，通胀预期等对土地需求压力仍较大。只有国家调控政策得到有效落实，市场上流动性回收力度加大，保障性住房供给量能够有效释放，百姓对房价大幅反弹的忧虑才可能得到缓解，支撑房地产投机炒作的非理性预期才可能弱化，从而有助于居住地价稳定。(来源：新华网)

## 多家银行总行酝酿取消房贷优惠

本报讯 据媒体日前报道，因2011年信贷额度紧张，南京已有民生银行、深发展、中信银行、兴业银行、招商银行、光大银行等六家银行陆续取消首套房贷8.5折利率优惠，现按照基准利率执行。记者17日从北京各家银行获悉，各银行北京地区仍然没有取消利率优惠，不过已有银行正在酝酿取消。

招商银行客服表示，该行个人贷款按照基准利率执行，不同的分支行可能会根据客户的资质有不同的优惠程度，但是她拒绝给出一个最大优惠幅度。光大银行客服表示，当前该行北京地区首套房贷款利率最低可以做到8.5折的优惠，但是部分其它城市可能有所不同。北京地区的几个国有大银行对首套房仍实行8.5折优惠利率，但有信息显示，随时可能取消这一优惠。

有媒体报道称，有多家国有大型银行总行正在酝酿取消首套房贷款利率优惠，并有可能于近期下发通知。一旦文件下发，各地分行会立即执行。

一位银行业人士对记者表示，如果单从最低折扣来看，有的银行甚至可以做到首套房贷7折利率优惠，但是这并不代表普遍情况，7折甚至8.5折都是比较难以申请的，普遍的情况是9折左右。随着1月份过半，各银行对去年年底积压房贷已基本消化，银行额度紧张已是不争的事实，因此不少银行都在考虑“以价补量”，取消首套房贷款利率优惠可能是趋势。

事实上，这是商业银行“自发”地收紧房地产信贷。此前，房地产调控动力更多来自于政策层面。在刚刚过去的2010年，房地产调控几乎动用了各种可用的政策工具，从信贷政策、住房保障政策、土地政策、预售制度、行政监管等方面作了进一步规定，力度之大前所未有。2010年1月，国务院办公厅发出《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，4月17日，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》出台，9月底，为了巩固房地产市场调控成果，国家有关部委又出台五项措施，强化政策落实力度。(来源：京华时报)

值班主任/程 旺 主编/原中倩 美编/庄和平

2011年1月18日 星期二

受准备金率上调影响

## 沪指放量大跌3%

房地产板块领涨

## 昨日市况

本报讯 14日，央行一年来第七次宣布上调存款准备金率。受此消息影响，17两市出现大幅杀跌行情，金融地产等各大主流板块全线下跌，特别是地产板块，整体下跌达到6.11%，招保万金等权重股跌幅都达到7-8%，金融板块也全线下挫，券商及中小市值银行股领跌，建行等权重股跌幅也达到4%。除此之外，军工、农业、物联网、机械等板块也跌幅居前。截至收盘，沪指报2706.66点，下跌84.68点，跌幅3.03%，成交1068亿元；深成指报11734.62点，下跌559.54点，跌幅4.55%，成交7747.7亿元。两市合计成交1843亿元，呈现出典型的放量破位下跌走势。

从盘面上看，个股普跌，再次出现大面积跌停现象，两市共有近30只个股跌停(不含ST股)。除上海汽车等个别个股外，权重指标股几乎“全军覆没”。总市值排名前30位的个股中，中国国航、光大银行出现5%以上的较大跌幅，建设银行、中国平安、浦发银行等多只权重股跌幅也超过了4%。房地产板块当日处于领跌位置，荣盛发展等多只个股以跌停价位报收。但盘中仍有部分个股表现活跃，中小有色股涨幅居前，

存款准备金率上调威力横扫A股

## 市值2天蒸发过万亿

本报讯 在上周五存款准备金率再度上调至历史新高的阴影下，17日A股遭受重创，沪指大跌3.03%，盘中失守2700点大关。沪深两市市值两日来共蒸发过万亿，新股表现差强人意。

数据显示，14日及17日，两市九成个股录得跌幅，其中共有191只个股跌幅超过10%。按照申万一级行业分类，机械设备行业跌幅超过一成的个股最多，共28只，其次为化工行业，有18只。

17日申万地产指数跌幅超过6%，位

## 中一签新股竟亏9000元

## 市场人士:短期打新风险正逐渐增大

本报讯 上周新股破发现象愈演愈烈。周一海立美达、振东制药破发，周四秀强股份、华锐风电破发，不但让中签者全部套牢，还给看好股票走势的券商一记响亮耳光。对此，市场人士认为，中小盘新股或开启新一轮破发潮，短期打新风险正逐渐增大。

## 新股成为绞肉机

上周一上市的海立美达，当日收报39.36元/股，较发行价下跌1.6%；上周五上市的创业板新股振东制药，虽然在上市首日守住发行价，但在第二个交易日便跌至发行价下方；华锐风电继上周四首日破发后，14日再度大跌4.3%，报收77.87元，如果普通投资者在首日没有卖出该股，则每中一签亏损9000元；上周二上市的西泵股份，昨日也跌破了发行价。

在各大财经网站的贴吧中，股民对近日新股频繁破发进行了热议，有的作诗释放心中愤慨，有的则鼓掌叫好。“大内密探凌凌漆”一首《愁愁愁》道出小散无奈：“A股华锐风电吼，天掉馅饼中半手。旧票尚未解重套，新股又来添新忧。”当然，那些未中签的股民心情不错，“公司就是个做风机的，能有啥前景，花90元买个风车转，转到最后还不是个绞肉机。”

## 股东10亿一天成浮云

伴随新股接连破发，上市公司股东的身

## 上市两日破发13%

## 华锐风电原始股东被指出逃

本报讯 创下主板最高发行价纪录的华锐风电14日再度下挫4.3%，报收77.87元。上市两天以来，华锐风电较90元的发行价已跌去13.5%。上市首日抛售的投资者中，一些机构投资者榜上有名。有基金公司人士指出，机构抛售后，或为华锐风电原始股东曲线“出逃”。

13日上海证券交易所公布的公开信息中，首日抛售华锐风电的前五大席位中，抛售最多的一机构席位首日累计卖出金额2964.7万元，排名第三的一家机构席位累计卖出金额1148万元。

一家基金公司研究总监表示，对于机构和大户来说，很少会在股票上市首日执行抛售策略，即使是一级债基也不会首日抛出。

## 金元期货分析师认为

## 今年农产品存在很好做多机会

本报海口1月17日讯(记者陈平)鉴于全球农产品减产，价格趋涨，今年期货市场中农产品看涨，存在很好的做多机会。这是金元期货分析师冯伟民昨天在海口举办的大型股指期货投资者教育活动中提出的看法。

股指期货上市近1年，为了加深投资者对股指期货的了解，切实做好投资者教育工作，金元期货作为中金所的交易结算

云南铝业涨停，成为两市唯一一只涨停的非ST股，精诚铜业、常铝股份也涨幅居前，两市仅有130只个股上涨。

业内分析人士认为，本次调整看似是对央行上调存款准备金率而形成的资金紧缺担忧，实则是对紧缩政策及经济结构调整下企业增速减缓甚至下降的提前反映，也是证券市场对实体经济的前提反应，本次调整仍属自2009年8月6日3478点以来调整的延续，在超过一年的主题投资炒作之后对业绩透支、高PE发行及小盘股溢价等泡沫的挤压，在三大泡沫仍然高企的情况下，17日的调整不过是小熊方露尖尖角，投资者操作中宜抛弃牛市思维惯性，轻仓以待，等待合适的时机捡反弹，博取阶段性收益。

另有业内分析人士认为，尽管央行提高存款准备金率使得短期加息概率较小，但是本周四公布的经济数据可能超出市场预期，再次引发了投资者对紧缩性货币政策的担忧。需要注意的是，近期人民币的快速升值将在一定程度上舒缓通胀压力，再加上临近春节，加息等强力政策出台的可能性并不大，市场有过度反应之嫌。17日巨阴与11月12日的长期下跌构成对称形态，这意味着大盘中期见底的概率加大，建议投资者不要把股票割在地板上。(云起)

居榜首，存款准备金率再度上调至历史新高进一步表明央行收紧流动性的决心，这对地产、金融等行业的影响不言而喻，加上加息预期愈加强烈，权重板块是否能够彻底实现咸鱼翻身还有待市场的考验。

德邦证券今日发布的研究报告认为，2011年首次上调准备金率符合市场预期，信贷趋紧和热钱压力下，调控政策并未结束而是新一年的开始，持续的政策调控预期下，对股指形成中期压力，期间或有短线反弹，但不改中长期下跌趋势。(来源：证券时报)

## 中一签新股竟亏9000元

## 市场人士:短期打新风险正逐渐增大

家也大幅缩水。振东制药的控股股东振东集团，其控制人李安平持有振东集团97.13%股份和公司57.9万股。以11日收盘价估算，李安平直接和间接持有的市值缩水达1.3亿元。周四华锐风电上市首日破发，股票市值大幅缩水超过86亿元，其中董事长韩俊良持股市值蒸发近10亿元。两位股东上交所首任总经理尉文渊、万国证券首任总裁尉治东也分别损失约7.7亿元和1亿元。

不过，尉治东安慰投资者：“大家显然对华锐上市表现相当不满，我也会把大家的想法，以股东身份转告华锐管理层。”

## 业内观点：

### 新股发行应分板而治

新年市场刚开局，新股便频频破发，引起了市场人士的高度关注。著名财经评论人皮海洲认为，基于中国股市的现状，新股发行有必要“分板而治”，现行制度并不适用于创业板与中小板新股。“应该及时叫停创业板、中小板的新股市场化发行，并用定价发行取而代之。”

平安证券策略分析师则表示：“对于个股而言，首先应关注新股所处行业，热门行业或政府扶持行业是打新首选。其次要看股本，目标的总股本不能太大。此外，还要考虑发行市盈率 and 绝对价格，首发价在20元以下，安全性会高一些。”(来源：东方财富网)

## 成思危：抑制房价需多管齐下

本报讯 据新浪财经报道，全国人大常委会原副委员长成思危17日在香港出席论坛时表示，内地股市走势不仅受政策影响，还取决于整体经济发展情况。他同时表示，房产税的作用不大，想要真正抑制房价过快上涨，需从多方面多管齐下。

成思危17日在出席亚洲经济论坛时表示，中国内地股市是资金推动型的市场，受政策的影响较大。目前内地股市正处于由熊市逐渐向牛市过渡的阶段，但达到牛市的时间取决于整体的经济发展情况和政府处理通胀、过度借贷等经济遗留问题的能力。

他指出，如果今年下半年治理经济遗留问题较为成功，通胀能够回落较为正常的情况下，预计股市可以有所上升。“股市可以往上涨，但不要期望走太快。过去的经验表明，上升太快最后都会出现问题，所以我希望股市可以缓慢上升。”

对于央行加息对股市的影响，成思危表示，理论上加息对股市和房地产市场都有影响，但要看央行加息的幅度。如果负利率

的状况并没有改变，投资者便不会倾向于将钱存入银行，对股市的影响并不会很大。但一旦出现正利率之后，加息对股市的影响就会比较明显。他强调，“关键问题还是治理好通货膨胀”。

成思危指出，目前央行控制通胀的唯一工具就是提高存款准备金率和利率，但提高准备金率的作用并不大，而在世界各国普遍低息的情况下，提高利率可能会引发热钱流入，达不到控制流动性的目的。因此他预计，由于调控手段有限，今年上半年内地的通胀率还将保持在较高的增长水平。

对于目前十分受关注的房价问题，成思危预测，今年房价大涨的可能性很小，有可能会小跌，但跌幅不会超过25%，而房价大幅下跌的情况则不可能出现。

他认为房价受到建安成本、土地供应、税收和开发商利润四方面的影响。现在政府出台的房产税只是其中的一方面，虽然有一定作用，但并不能完全解决问题。想要真正抑制房价过快上涨，政府需要采取更多的措施，从各方面多管齐下。