

5月份 70 城房价半数环比下降

北上广深仅北京上涨 0.2%

新华社北京 6 月 18 日电 国家统计局 18 日发布数据, 全国 70 个大中城市中, 5 月份新建商品住宅和二手住宅价格环比下降的城市数量均达到 35 个, 比上月分别增加了 27 个和 13 个。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为, 部分城市由于库存压力较大, 一些房企推出促销优惠, 使得房价有所下降。

从新建商品住宅 (不含保障性住房) 价格变动看, 5 月份 70 个大中城市中, 价格环比下降的城市有 35 个, 持平的有 20 个, 上涨的有 15 个 (最高涨幅为 0.3%, 最低为下降 1.4%); 价格同比下降的城市有 1 个, 上涨的有 69 个 (最高涨幅为 11.3%, 最低为下降 4.8%)。

一线城市中, 仅北京上涨 0.2%, 广州持平, 上海、深圳均下降。

从二手房价格变动情况看, 5 月份 70 个城市中, 价格环比下降的有 35 个, 持平的有 16 个, 上涨的有 19 个; 价格同比下降的城市有 5 个, 持平的有 1 个, 上涨的有 64 个。

房地产景气和投资都有所回落。国家统计局此前公布的数据显示, 5 月份, 我国房地产开发景气指数为 95.02, 比上月回落 0.77 点; 前五个月, 全国房地产开发投资同比增长 14.7%, 增速比前四月回落 1.7 个百分点。

据新华社北京 6 月 18 日电 国家统计局 18 日公布的房价数据显示, 5 月份 70 个大中城市, 半数环比下降。这一数据进一步印证了楼市正在“变脸”, 也引发社会高度关注, 处于深度调整的楼市, 路向何方?

楼市变脸引发社会关注

北京二手房价全国跌幅第一

据新华社北京 6 月 18 日电 国家统计局 18 日公布的房价数据显示, 5 月份 70 个大中城市, 半数环比下降。这一数据进一步印证了楼市正在“变脸”, 也引发社会高度关注, 处于深度调整的楼市, 路向何方?

上半年各项指标呈下行态势

“我有套四环边上的房子, 去年底中介说每平方米能卖到 4 万元, 今年初说成交价在 3 万 8 左右, 如今又说只能卖 3 万 6 左右, 到底是赶快出手还是等等看?” 北京一家国企员工李先生很是苦恼, 二手房价格的一跌再跌, 让想卖旧房换新房的他犹豫不定。

买方烦心, 卖方也苦恼。“现在观望气氛浓, 大家都觉得房价要跌, 我们也不停地换挂牌信息, 推特房价, 想快点成交, 房东也着急, 但生意不好做。” 上海普陀区一家中介门店业务员小程说。

事实上, 对于一贯“高歌猛进”的房地产市场而言, 今年上半年的各项指标看上去并不美。

全国商品房投资增速持续下滑, 1 至 5 月份比 1 至 4 月份回落 1.7 个百分点。销售面积和销售额降幅不断扩大, 土地购置面积同比继续下降, 库存增加, 5 月末比 4 月末增加 750 万平方米。

在新建商品房房价指数中, 上海、深圳均出现了环比下调。二手房指数中, 北京跌幅全国第一。

“原来市场真的是未来价, 现在要逐步回到现实价了。” 上海永庆房屋副总经理李维敏对眼下的市场变化五味杂陈。

据新华社北京 6 月 18 日电 国家统计局 18 日公布的房价数据显示, 5 月份 70 个大中城市, 半数环比下降。这一数据进一步印证了楼市正在“变脸”, 也引发社会高度关注, 处于深度调整的楼市, 路向何方?

土地供应和住房需求透支过度

“这一年, 也没见出什么‘国几条’, 怎么市场就开始变化了?” 郑州市民王淼说。

在受访专家看来, 楼市的变化源自市场那只“看不见的手”。

中国社科院城市与房地产室主任倪鹏飞倪鹏飞说: “过去每次房地产市场调整都是由于房价过度上涨导致市场恐慌, 中央和地方出台更加强硬措施抑制需求, 影响市场预期, 导致出现换量市场调整。但这次是在政府没有任何加码调控状况下, 市场自发的反应, 表明市场的调控之手在发挥作用。”

更多专家认为, 这样的变化符合市场规律。住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹说: “楼市是市场, 一定会有上下波动调整, 波动是常态, 不可能一成不变。”

楼市调整的背后是过度透支住房需求。

以房价环比下跌明显的杭州为例, 2013 年全市常住人口 884.4 万, 仅比上年增加 4.2 万, 其中外来常住人口 177.8 万, 甚至比上年减少了 1.89 万。开发商的降价恰恰暴露出浙江楼市长期以来高价位与城市定位“严重错配”的深层问题。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说: “有的开发企业在一个城市做一个项目, 恨不得把这里三、四年的供应做完。这样高的销售业绩不可能持续, 哪有那么韭菜可割?”

与此同时, 过度透支的土地供应同样触目惊心。数据显示, 近十年我国土地出让金收入占地方财政收入的比重普遍超过 40%。

倪鹏飞说: “当前房地产市场供求结构出现变化, 潜在过剩很严峻。本轮楼市调整与近年来过度购房需求的释放和透支关系紧密。”

关键是守住底线 防范风险

在商品房预售制度存在的背景下, 房价短期下调而引发购房人与开发商之间的矛盾, 并不鲜见。近期, 广州一住宅项目降价销售, 老业主坐不住了, 试图封闭小区, 阻止售楼员和看房者进入。

这样的“阵痛”无所不在: 政府土地出让收入减少; 财务杠杆高、激进购置土地的房地产开发企业以及过度参与房地产开发投融资的基金、保险公司等机构投资者都面临资金链风险。

值得关注的是, 从一系列宏观经济指标来看, 我国经济目前在合理区间偏低的位置, 下行压力始终未减。这与房地产市场不振、投资下滑有关, 反过来经济下行又影响市场预期、加重市场不振。

面对种种风险, 政府“看得见的手”该如何自处?

刘洪玉认为: “政府应该持积极、谨慎的态度。一方面是因为目前的市场调整过程属于挤出泡沫、降低系统性市场风险的过程; 另一方面要防止市场短期过度调整损害市场稳定的情况出现。”

专家建议, 在政策上坚持抑制投机性需求, 以民生为先发展住房市场。守住个贷不扩大杠杆的底线, 加快推进保障房建设, 保证低收入者的基本住房需求。积极推进有利于形成长效机制的土地制度改革、财税体制改革等。

秦虹说: “对房地产市场的管理关键是密切观察房地产市场的异动, 防止市场异动引发的社会、金融和经济的危机出现。”

新华社北京 6 月 18 日新媒体专电 (记者梁倩) 17 日, 上海易居房地产研究院发布《5 月份一线城市楼市报告》。报告指出, 5 月份, 在全国部分城市楼市出现降温的情况下, 一线城市看跌情绪也开始加重。另一方面, 由于房企让利促销积极性较差, 一线城市住房价格依然坚挺。

易居研究院最新数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅新增供应面积为 393 万平方米, 成交面积为 210 万平方米, 呈现出供大于求的市场关系。相比 4 月份, 5 月份一线城市新增供应量有所上升, 而成交量有所回落。观望情绪渐浓, 住宅供求矛盾加剧。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元 / 平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元 / 平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元 / 平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元 / 平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

据新华社北京 6 月 18 日电 国家统计局 18 日公布的房价数据显示, 5 月份 70 个大中城市, 半数环比下降。这一数据进一步印证了楼市正在“变脸”, 也引发社会高度关注, 处于深度调整的楼市, 路向何方?

央行“喊话”满月未见效

银行“涨价贷”居民在等“贷”

新华社北京 6 月 18 日电 上月中旬, 中国人民银行召开住房金融服务专题座谈会, 要求商业银行合理配置信贷资源, 优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。

如今, 央行“喊话”力挺居民首套房信贷需求已经满月, 但不少地区的住房按揭贷款的紧张情况却未见缓解, 利率上浮、排队等“贷”等现状, 令怀揣着安居梦想的居民, 遭受着首套房贷政策“雷声大雨点小”的尴尬。

银行借贷以避风险

“房贷紧张情况没有感受到明显缓解, 还是有排队等待放款的情况, 基本没有看到央行喊话的效果。” 我爱我家市场调研部门的分析员告诉记者。

业内人士指出, “窗口指导”效果不大, 商业银行发放首套房贷的积极性仍偏弱。预计未来几个月, 多数城市的房地产市场仍将保持降温态势。

南开大学经济研究所教授周京奎表示, 随着多地房价下调, 部分楼盘降价销售, 房地产市场的风险仍在逐步暴露, 不少商业银行出于风险考量, 还是选择惜贷以规避风险。

中国指数研究院数据显示, 2014 年 5 月, 全国 100 个城市 (新建) 住宅平均价格为 10978 元 / 平方米, 环比上月下跌 0.32%, 是 2012 年 6 月以来连续环比上涨 23 个月后首次环比下跌。

“在住房销售规模大幅下降、价格不稳定时, 银行无法精确判定房地产市场的风险, 多持观望心态, 在审核客户时自然会提高授信门槛, 这也使得不少客户在资质审核时难以过关, 审贷一拖再拖。” 周京奎说。



等房贷

信贷收紧成楼市降温主因

中原地产首席分析师张大伟认为, 信贷收紧是今年楼市出现降温的最主要原因, 目前看, 这一影响依然在持续。央行就房贷问题“喊话”后, 部分银行的措施只是提高了贷款审批效率, 对市场来说影响微乎其微。

专家指出, 发展个人住房信贷是拉动经济增长、推进城镇化和落实普惠金融的重要举措, 也是重点的民心工程, 监管部门力挺首套房贷的态度非常明确, 但银行在房地产市场现状面前依然保持着审慎的态度。

银监会 2013 年监管年报显示, 房地产业 2013 年不良贷款余额 214.4 亿元, 不良贷款率为 0.48%; 住房按揭贷款的不良贷款余额为 225.8 亿元, 不良率为 0.26%。

“如果央行出台强力政策, 势必有助于加快首套房扩大规模, 缓释目前紧张的房贷需求。” 周京奎表示, 但就数据来看, 整个银行业对房地产贷款方面质量还是比较稳定的, 监管部门要是判断目前房价变化对于金融的稳定性不会产生太大影响, 近期将不会出台过于强硬的政策。

银监会 2013 年监管年报显示, 房地产业 2013 年不良贷款余额 214.4 亿元, 不良贷款率为 0.48%; 住房按揭贷款的不良贷款余额为 225.8 亿元, 不良率为 0.26%。

“如果央行出台强力政策, 势必有助于加快首套房扩大规模, 缓释目前紧张的房贷需求。” 周京奎表示, 但就数据来看, 整个银行业对房地产贷款方面质量还是比较稳定的, 监管部门要是判断目前房价变化对于金融的稳定性不会产生太大影响, 近期将不会出台过于强硬的政策。

建行担任伦敦人民币业务清算行

我国银行间外汇市场开展人民币对英镑直接交易

据新华社北京 6 月 18 日电 (记者吴雨、陈雯) 中国建设银行 18 日宣布, 央行已授权该行担任伦敦人民币业务清算行。这是中国央行首次在亚洲以外的国家 (地区) 选定人民币清算行, 对于推动中英两国乃至中国和欧洲之间的经贸合作与往来、推动伦敦离岸人民币中心的建设意义重大。

建设银行计划今年以总行名义在伦敦发行 25 亿元人民币普通债。

中国农业银行和中国银行也于日前分别宣布, 与伦敦证券交易所集团签署推动人民币国际化的跨境战略合作备忘录, 伦敦离岸人民币市场有望加速发展。

此外, 经中国人民银行授权, 中国外汇交易中心 18 日宣布, 在银行间外汇市场开展人民币对英镑直接交易。

财政部、国税总局决定: 将 6%和 4%增值税征收率统一为 3%

新华社北京 6 月 18 日电 (记者高立、韩洁) 记者 18 日从财政部获悉, 财政部、国家税务总局日前联合发布通知, 决定从今年 7 月 1 日起, 将 6% 和 4% 两档增值税征收率统一调整为 3%。

此前召开的国务院常务会议决定, 从今年 7 月 1 日起, 将自来水、小型水力发电等特定一般纳税人适用的增值税征收率合并为一档, 统一执行 3% 的征收率。两部门此次发文是对国务院常务会议决定的贯彻落实, 目的是为了进一步规范征税、公平税负。

目前我国增值税一般纳税人适用 17%、13%、11% 和 6% 共四档税率。与此同时, 相关部门还允许经营规模较小的小规模纳税人以及部分符合条件的特定一般纳税人选择简易征收办法, 按征收率计征。

根据两部门《关于简并增值税征收率政策的通知》, 此前《财政部 国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》中提到纳税人销售自己使用过的物品或销售旧货“按照简易办法依照 4% 征收率减半征收增值税”, 调整为“按照简易办法依照 3% 征收率减按 2% 征收增值税”。

此前《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》中提到符合条件的纳税人“按照 4% 征收率减半征收增值税”, 调整为“按照简易办法依照 3% 征收率减按 2% 征收增值税”。

广东领跑发行地方债 获最高等级信用

6 月 17 日, 广东省政府债券发行文件及信息披露文件在中国债券信息网公布, 这意味着此次试点地方债“自发自还”的 10 个地区中, 广东将成为首个发债地区。

广东省披露了包括债券发行兑付办法、招标发行规则、总计三期债券发行的有关事宜以及评级报告和信息披露文件等在内的 8 份文件。

根据 2014 年广东省政府债券共计三期的有关事宜的通知, 第一、二、三期债券分别为 5 年、7 年、10 年期固定利率附息债, 计划发行面值总额分别为 59.2 亿元、44.4 亿元、44.4 亿元, 三期债券均将于 6 月 23 日招标, 6 月 24 日开始计息, 6 月 24 日至 6 月 26 日进行分销。

另外, 三期债券主承销商为建行、工行、农行和交行, 而一般承销商包括中行、广发银行、浦发银行、中信银行等 12 家机构。

此外, 首份政府债信用评级报告出炉。广东省政府债券被评为最高等级 AAA 级。AAA 级意味着偿还债务能力强, 基本不受不利经济环境影响, 违约风险极低。 (来源: 一财网)

昨日市况

新股申购抽血 大盘调整延续

本报海口 6 月 18 日讯 (记者陈平) 今天是重启 IPO 的申购首日, 市场的关注度集中在新股上。由于 4 只新股低于 20 倍 PE 的发行价, 中签就稳赚的预期赚钱效应, 对市场形成了抽血式影响, 对今天的沪深两市造成了负面影响。继昨天两市结束六连阳进入调整后, 今天低开低走调整延续。两市成交也萎缩到 1685.8 亿元, 市场做多情绪受到很大打击。

沪综指收于 2055.52 点, 跌 11.18 点, 跌幅 0.54%; 深成指收于 7297.40 点, 跌 33.97 点, 跌幅 0.46%; 创业板收报 1363.99 点, 跌幅 0.99%。银行、保险等金融板块和中石化中石油的不作为走弱, 对今天大盘拖累较大。

个股板块跌多涨少, 医疗保健、传媒娱乐和环保行业等板块弱于大盘, 但场内存量资金主力也不甘寂寞, 仍然借助各种题材和消息积极炒作。作为 21 世纪最具应用前景的新材料之一, 石墨烯继续成为市场最大的热点, 涨幅达 5.71%。两市大盘全线杀跌收盘, 但有 18 家个股涨停, 没有个股跌停。

短期来看, 由于周四周五仍有新股申购, 市场存量资金分流在所难免, 因此大盘弱势恐难改变。不过, 相信监管层的护盘动作不会少, 大盘再度大跌的可能性不大, 投资者不必过于担心, 沪综指 2000 点附近还是难得的低吸机会。 (观点仅供参考 入市风险自担)