

房地产市场或进入新的收缩周期

住房按揭贷款会否收紧、楼市是否会陷入“有价无市”等六大因素对中国房地产市场未来走向影响深远,但未来房地产市场发展将可能陷于“停滞不前”的僵持格局,甚至还可能会进入一个新的收缩周期。

□栏目主持 乐嘉春
联系方式:jic@ssnews.com.cn

“十一”黄金周的国内楼市,并未见到火爆景象。但透过房价的节节攀升、住房销售快速下降、房地产开发商叫嚷“无房可卖”及各地地王频出等市场现象可以发现,中国房地产市场的未来发展将可能陷入“停滞不前”的僵持格局,甚至还可能会进入一个新的收缩周期。

依笔者之见,中国房地产市场的未来走向,主要取决于以下六大因素。
一是今年上半年极度宽松的信贷政策是否还会延续。从目前来看,极度宽松的货币政策是不可持续的。实际上,从今年7月份开始,每月信贷增长已下降到约3500亿元,央行也开始对过度宽松的货币政策进行“微调”。一旦今年下半年信贷政策收紧,大量信贷资金就难以进入房地产市场。由此,投资者就不敢贸然进入市场,甚至还会以较高的价格抛售住房。可以说,下半年信贷政策是否会发生变化,对中国房地产市场的未来走向将影响深远。
二是今年下半年是否会收紧住房按揭贷

款。引发今年以来中国房地产市场复苏与繁荣的最主要原因是上半年个人住房按揭贷款的快速增长,目前个人住房按揭贷款规模已超过2007年同期水平,这是国内商业银行过度激励信贷员的结果之一,如突破第二套房政策规定、违规发放个人按揭贷款等,导致房地产市场炒作之风再度兴起。但是,央行与银监会在今年6月18日下发了有关加强对住房信贷管理的通知,该通知不仅细化了131号文件精神,而且还制定了对商业银行的违规行为进行严厉处罚的规定。如果鉴于下半年各商业银行的信贷扩张冲动已没有上半年那么巨大,估计银行会收紧个人住房按揭贷款。一旦收紧了住房按揭贷款,住房投资者就将会逐渐退出这个市场。如此,要想利用银行信贷的杠杆效应在短期内再推高房价并非易事。

三是是否会采取针对性的政策措施来防范中国房地产市场泡沫的破灭与冲击。当前,美国金融危机还在延续,房地产泡沫的破灭对美国所造成影响也没有完全消失。有此前车之鉴,相信谁(包括各级地方政府)也不希望高房

价现象的继续存在,因为这最终将可能会导致房地产市场泡沫的破灭。此时,房地产开发商也难以借机推高房价。尽管如此,我们还应出台相应的政策措施来有效抑制虚高的房价。

四是宏观经济政策是否还要继续支持房地产市场的快速发展。美国金融危机爆发后,全球经济才初显曙光,目前各国房价仍处于下降通道。例如,美国房价在近10年中仅上涨一倍多,但这次房价调整却超过了30%。相比之下,国内房价即便在经济全面调整时仍出现了非理性上涨。因此,如何抑制或避免房价上涨的潜在市场风险,这个问题解决得好,将对国内房地产市场的未来走向构成很大的影响。

五是如何破解当前国内房地产市场可能陷入“有价无市”僵局。当前,由于住房消费者已被挤出市场,住房投资者也不敢贸然进入这个市场,而房地产开发商早已赚得“盆满钵满”却又不愿意调整高房价,房地产市场将陷入一个僵持局面——“有价无市”。至于僵持的局面会持续多久或市场会

发生怎样的变化,都要取决于相关政策是否会改变或调整。但是,一旦房地产市场出现了“有价无市”的僵持局面,都将对中国宏观经济形成巨大冲击。

六是呼吁中国房地产市场要进行重大制度性改革——二次房改能否成行,对房地产市场的未来走向影响巨大。事实上,当前中国房地产市场存在着利益失衡的问题,少数人在短期内收敛了大量社会财富。如果这个问题解决得不好,利益失衡问题将成为阻碍中国房地产市场及中国经济发展的一大障碍。应该看到,当前的房价高企是不可持续的,只有建立在绝大多数居民的支付能力基础之上的房价,才是中国房地产市场持续、稳定发展的根本基础。也就是说,中国房地产市场的持续、稳定发展,必须建立在以百姓消费为主导的基础之上。所以,通过二次房改这种制度改革来调整中国房地产市场的各种利益关系,可以促进房地产市场及中国经济的持续、稳定发展,并可能对中国房地产市场的未来走向产生深刻影响。

Observer
上证观察家



□作者 易宪容

作者系
中国社会科学院
金融研究所研究员

第二批创业板公司敲定发行价 明天集体申购

□记者 吴正懿 ○编辑 衡道庆

马不停蹄完成路演推介和初步询价后,创业板第二批9家公司于今日公布发行价,明天集体申购。9家公司披露的上市发行公告显示,第二批创业板公司热度不减,发行市盈率仍维持高位。

公告显示,网宿科技发行价为24元/股,本次拟发行不超过2300万股,其中网下发行数量占20%,即460万股;华测检测发行价为25.78元/股,本次发行2100万股,其中网下发行420万股;爱尔眼科发行价为28元/股,本次发行3350万股,其中网下发行670万股;新宇物流发行价为15.60元/股,本次发行1500万股,其中网下发行300万股;亿纬锂能发行价18元/股,本次发行2200万股,其中网下发行440万股;硅宝科技发行价为23元/股,本次发行1300万股,其中网下发行260万股;北陆药业发行价为17.86元/股,本次发行1700万股,其中网下发行340万股;中元华电发行价格为32.18元/股,本次发行1635万股,其中网下发行327万股;鼎汉技术发

行价格为37元/股,本次发行1300万股,其中网下发行260万股。

创业板首批10家公司的发行公告显示,其发行市盈率最低40.12倍、最高71.53倍,平均约55倍;募集资金规模普遍超预期,预计实际募资总额约67亿元,超过计划募资总额1倍多。

从发行市盈率倍数和超募比例等指标看,创业板的“热度”依旧在延续。公告显示,以发行后每股收益计算,第二批9家公司中融资规模最大的爱尔眼科,发行市盈率为60.87倍,拟募集资金数量为34036.4万元,若发行成功,实际募集资金为93800万元,超出59763.6万元,超额比例为175.6%;网宿科技的发行市盈率高达63.16倍,拟募集资金24244万元,实际募集资金预计为55200万元,超募比例为127.7%。

此外,华测检测的发行市盈率为59.95倍,预计超募比例为165.3%;亿纬锂能发行市盈率为54.56倍,预计超募比例为92%;新宇物流发行市盈率为45.48倍,预计超募比例为67.07%。

汇金对三大行启动新一轮增持



□记者 但有为 赵一童
□编辑 衡道庆

对三大行增持刚落幕的汇金公司火速启动了新一轮增持。今日,工商银行、建设银行、中国银行发布公告,称汇金公司于近日分别增持了工行、建行0.01%和中行0.0021%的股份,并且许诺在未来12个月将继续增持三大行股份。

工商银行公告称,于2009年10月9日接到汇金公司通知,称汇金公司已于近日通过上交所交易系统买入方式增持公司A股3007.3579万股,增持后汇金公司持股比例由原来的35.41%上升至35.42%。

建设银行公告称,汇金公司已于近日增持公司A股1613.9217万

股,增持后汇金公司持股比例由原来的57.08%上升至57.09%。

中国银行公告称,汇金公司于近日增持中行A股512.6029万股。本次增持后,汇金公司对中行的持股比例由67.5258%升至67.5279%。

这是汇金第二次做出增持三大行股份的表态。去年9月18日,在市场极为低迷之时,汇金就曾表示,将在一年内增持三大行股份。随后一年间,汇金共增持工行2.81亿股,约占工行总股本的0.08%;增持中行8160.7万股,约占中行总股本的0.03%;增持建行1.29亿股,约占建行已发行总股份的0.06%。市场预计增持行动耗资超过10亿元。

据记者观察,与去年类似,此次汇金对工行的增持力度最大,建行次之,合计增持金额约为2亿元。

国信证券银行业分析师邱志承认为,虽然增持的量并不大,但汇金此次表态再次显示了其对市场和宏观经济的信心和支持。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇也表示,虽然中国经济受到金融危机较大影响,但是国有银行的经营仍然较为稳健,作为国有银行的政府出资人代表,汇金此时表态说明其继续看好三大行的市场前景。

郭田勇进一步指出,三大行盈利能力较强,分红也比较高,这可能也是汇金继续增持三大行的重要原因。

另有市场人士指出,本月27日工行即将迎来全流通,届时汇金所持股份会全部解禁。汇金此时表态增持,将对市场信心起到提振作用。

我国已累计批出157亿美元QFII额度

□记者 但有为 ○编辑 衡道庆

国家外汇管理局10日发布的最新数据显示,截至今年9月末,我国已累计向78家合格境外机构投资者批出157.2亿美元投资额度。其中,今年以来批出的QFII额度达到22.77亿美元。

外汇局有关负责人表示,QFII制度主要是鼓励境外中长期机构投资者在境内进行证券投资,因此,在额度审批上,外汇局优先考虑养老基金、保险基金、共同基金、慈善基金、捐赠基金、政府和货币管理当局等机构投资者投资者的申请。

上述负责人同时指出,QFII试点初期,由于准入门槛相对较高,申请成为QFII的机构一般规模较大,信誉较好,为保证QFII资金的稳定性,我们对这些机构投资额度

给予了适当倾斜。之后,QFII额度审批基本均衡,主要根据QFII机构的资产规模、资产配置状况、投资管理能力和等审批QFII投资额度。

据透露,虽然经历了百年一遇的金融危机,但是目前QFII申请投资的热情仍然很高,很多机构已经向外汇局递交了额度申请。

数据同时显示,截至2009年8月末,外汇局共批准56家合格境内机构投资者在境内进行证券投资559.51亿美元,QDII资金净流出资金287.11亿美元。其中,批准12家基金管理公司和证券公司(以下简称证券经营机构)境外证券投资额度335.65亿美元,证券类QDII资金净流出资金144.95亿美元。

值得注意的是,从额度获批的时间来看,自2008年5月22日之后起的一年多时间里,一直没有新的QDII额度批出。

沪银监局重申:严格执行二套房贷政策

□记者 邹靓 ○编辑 衡道庆

近日,上海银监局向辖内各商业银行下发《关于进一步维护上海银行业良好竞争秩序的通知》,重申各行应严格执行二套房贷相关政策。

《通知》要求,各行应认真贯彻落实住房按揭贷款首付比例及利率等方面规定,特别要严格执行“二套房贷”相关监管要求,避免住房按揭贷款业务的过度竞争。对于支付房产中介营销费用的问题,各行要通过上海市银行同业公会进行协调,推进形成相关同业公约或规定。

《通知》强调,各行应按照人民银行、银监会等四部委联合发布的《关于加强银行卡安全管理 预防和打击银行卡犯罪的通知》文件要求,加强银行卡销售管理,规范发卡营销行为。此外,应严格执行商户准入关,加强对商户POS机刷卡行为的核查和监督。

此外,《通知》对商业银行揽储行为提出监管要求:各行应严格执行国家有关利率管理规定,严禁通过任何方式变相提高存款利率。对以现金奖励、赠送物品和报销费用等争揽存款行为,相关银行要立即制定措施予以整改纠正。

去年央企九大行业八个利润下滑

□记者 徐德利 编辑 衡道庆

国资委10日公布中央企业2008年度分行业运行情况。相关数据显示,在九大行业中,除商贸企业外的八大行业均出现利润下滑。其中,航空运输企业出现282.2亿元经营亏损,未实现国有资产保值。

据了解,2008年,3家中央石油石化企业实现利润2290亿元,比上年下降29.4%;平均国有资产保值增值率为105.8%。4家中央钢铁企业实现利润366.9亿元,比上年下降37.3%;平均国有资产保值增值率为107.3%。9家中央电力企业实现利润19.3亿元,比上年减少1104.1亿元;平均国有资产保值增值率为99%。4家中央水运企业实现利润323.1亿元,比上年下降35.5%;平均国有资产保值增值率为105.6%。25家中央商贸企业实现利润总额375亿元,比上年增长1.6%;平均国有资产保值增值率为107%。

业受原油价格高位运行、国际金融危机等因素影响,营业收入小幅增长,经济效益出现大额亏损。3家中央航空运输企业全年实现营业收入1574.8亿元,比上年增长2.6%;经营亏损282.2亿元,比上年减利379.3亿元,未实现国有资产保值。

据了解,2008年,3家中央石油石化企业实现利润2290亿元,比上年下降29.4%;平均国有资产保值增值率为105.8%。4家中央钢铁企业实现利润366.9亿元,比上年下降37.3%;平均国有资产保值增值率为107.3%。9家中央电力企业实现利润19.3亿元,比上年减少1104.1亿元;平均国有资产保值增值率为99%。4家中央水运企业实现利润323.1亿元,比上年下降35.5%;平均国有资产保值增值率为105.6%。25家中央商贸企业实现利润总额375亿元,比上年增长1.6%;平均国有资产保值增值率为107%。

国资委要求央企加强重大事项预算控制

国务院国资委10日发出通知,要求中央企业做好2010年度财务预算编制工作,加强对债务、投资、金融衍生业务等重大事项的预算控制,努力提升企业运行质量。

针对部分中央企业受国际金融危机影响出现运行质量下降、经营风险加大等问题,通知要求,中央企业2010年要对债务、投资、存货、应收款项、担保、捐赠及金融衍生业务等重大事项,继续实施从严预算控制,确定预算控制的关键指标。

对于超出承受能力、资金来源未落实、投资前景不确定、不符合发展战略和主业方向的投资,原则上不作预算安排;金融衍生业务的预算安排要坚守套期保值原则,交易规模应与现货预算及风险承受能力相匹配。

此外,通知要求,中央企业要客观分析国内外市场形势和政策走向,继续坚持稳健的财务策略,在预算管理要继续坚持“现金为王”的理念。(新华社)

■要闻速递

上海拟投百亿元推动网络视听等产业发展

□记者 温婷

昨日,上海市文化广播影视管理局副局长王玮在“上海网络视听产业发展论坛”上表示:上海市将推出100亿项目资金,推动9大高新技术领域发展。其中,网络视听将作为软件和信息产业的重要组成部分,获得政策及资金支持。

上海市文化广播影视管理局局长朱咏雷在会上表示,上海已经把网络视听产业列为现代服务业的支柱之一。数据显示,2008年,包括网络视听在内的上海网络文化产业发展值达到150亿元,年增长率高达25%,已形成了国有为主、多种模式、多种所有制并存的局面。

对于远景规划,王玮告诉记者,对于选择国内上市的上海网络视听企业,政府将给予辅导和支持,目标是在2011年形成5至8家核心的网络视听企业;到2012年形成2至3家市值30亿至50亿元的龙头上市企业。

美对5种中国产品启动反倾销日落复审

□见习记者 秦菲菲

美国国际贸易委员会近日决定,对中国输美的氯化钡、聚乙烯、聚乙烯醇和聚三氯硝基甲4种产品所适用的反倾销税令启动全面日落复审,对四氢糠醇产品所适用的反倾销税令进行快速日落复审,以确定取消上述反倾销税令是否有可能导致在合理可预见时间内实质损害的继续或再度发生。

所谓“日落复审”,就是在征收产品反倾销税5年期满进行的行政复审,又称期满复审。根据世贸组织反倾销协议的规定,任何最终反倾销税,均应从征收之日起,或自涉及对反倾销和损害同时复审的最近一次行政复审之日起5年内终止。“日落复审”将决定反倾销是继续生效、延伸和提高税率,还是终止。

印度终止对中国乘用车轮胎特保调查

□见习记者 秦菲菲

印度财政部近日发布公告称,因申请人撤诉,终止对进口自中国的乘用车轮胎产品特保调查。中国商务部公平贸易局负责人就此发表谈话表示赞赏。

该负责人表示,这一决定不仅有利于中印双边贸易关系的稳步发展,也有利于印度众多下游企业的利益。中方希望与印度政府就双边贸易中的问题加强沟通与协商,并鼓励双方业界加强对话与合作,实现互利共赢。

我国将加快资产评估行业建设

□见习记者 张社霞

财政部副部长丁学东日前表示,未来10-20年将通过扶持评估机构等措施加快建设我国资产评估行业。

丁学东是在中国资产评估协会第三届理事会第二次会议上作上述表示的。他指出,通过10至20年的努力,要把资产评估行业建设成为一个与我国经济社会发展水平相适应的行业,培育一批与我国企业和市场发展相适应的评估机构,培养一批国内外知名的评估专家和评估师,形成具有评估专业特色的核心文化价值体系,为促进经济发展和社会和谐提供优质服务,使资产评估行业成为市场经济中具有影响力和竞争力的专业服务行业。

财政部数据表示,目前,全国资产评估机构已达3000余家,执业资产评估师达到3万多人,从业人员达到8万多人,业务领域涵盖动产、不动产、企业价值、无形资产等所有资产类型。