

Special Report

炒楼热钱暂“歇脚” 静待政策“靴子”落地

记者 时娜 编辑 李和裕

香港特区政府上月底多次“发话”或干预楼市,对政策敏感的内地炒楼热钱入市动作明显收敛。昨天,记者了解到,此前热火朝天的香港楼市进入11月后陷入胶着状态。市场分析人士指出,不排除有小部分资金已杀回内地炒楼,政策未班车“概念,但绝大多数炒楼热钱仍停留在香港,等待政策进一步明朗化。

香港楼市出现回调

来自美联物业的数据显示,本月初两个星期,香港35个热门楼盘的二手房成交量为312宗,比10月同期的377宗下跌17%,与9月同期的504宗更相差38.1%。

有香港地产中介预计,反映香港10月楼市交投状况的11月楼宇注册宗数,数字将不足万宗,成为今年4月以来首次跌破一万大关的月份。尽管美联物业昨日发表的最新数据报告显示,自10月下旬以来交投连续两星期的局面终于停止,上周二手房成交量已回升至177宗,较前周的135宗上升31.1%。但分析人士普遍认为,由于市场内仍然弥漫着观望气氛,11月最终的成交宗数会比10月逊色。

而成交价则维持高位震荡局面,不过市场不断传出有卖家放宽了议价空间,个别甚至低于市价出售。中原地产昨日促成了沙田中心一宗46.7平方米的住宅成交,总价为202万港元,折合每平方米4.33万港元,比该地区每平方米4.68万港元的市价低了约5%。

内地热钱仍屯留香港

有分析人士指出,内地投资者担心特区政府将推出楼市降温政策,入市步伐放缓,是近两周香港楼市交投萎缩的主要原因之一。内地热钱是香港本轮楼市新高迭起的主要推动力,而其一贯对政策敏感度高,因此特区政府的言论干预产生了立竿见影的效果。

但资金似乎并未出现大规模抽

离现象。从香港金管局上周频频入市干预的情况看,资金流入依然强劲。香港银行结余持续攀升,至昨日已突破3000亿港元大关,达3152.9亿港元。

建银国际地产分析师王初指出,尽管有个别高位进场的投资者对后市不看好而割肉离场,但大多数投资者仍在观望,资金撤离的迹象并不明显。未进场的资金还留在香港,等内地的中央经济工作会议为明年的楼市政策定调,等香港的楼市明确方向。

香港投资者观望内地

与涌港炒楼的内地热钱一样,对于内地即将取消楼市优惠政策的传闻,相比内地投资者的“沉不住气”,香港投资者显得更为谨慎。

如在上海,房贷收紧和利率优惠将于年底取消的传闻,促使楼市再度陷入火爆。据悉,上海甚至刮起了一阵“抢贷潮”,以搭上房贷优惠的“末班车”。

而香港投资者则明显冷静得多。记者在深圳了解到,虽然也有部分香港投资者担心“限外令”等一系列楼市优惠政策即将到期,从而加快了到内地买房的步伐,但因赶搭政策“末班车”而产生的成交量放大的情况并没有市场传得那么夸张。

皇岗口岸附近的世华地产工作人员小陈告诉记者,相对于内地投资者,香港购房者更“谨慎”。还有曾告诉记者计划去上海买房的香港某证券公司高层,近日搁置了此项投资计划,因为目前政策方向不明,他打算“看看再出手”。

长期关注内地楼市的台湾房屋地产分析师邱太煌近日也建议其客户“先观望再行事”。他表示,虽然上海等地楼市再度呈现一派欣欣向荣的气息,但不明因素太多,不宜随大流盲目进入。

国泰君安(香港)地产分析师姚晓指出,中国一线城市的房价已出现泡沫,而大多数二、三线城市的地方政府仍希望在2010年延续优惠政策,所以房地产行业未来的政策取向有较大不确定性。



地方及银行或得更大调控自主权

业内预计,明年上半年前不会出台楼市紧缩性政策

记者 于兵兵 于祥明 编辑 李和裕

一位接近央行的上海房地产界高层人士向记者透露,从央行的态度来看,目前按揭贷款绝大部分仍在支持首套房购房刚性需求。这说明按揭贷款结构仍处于合理范围,而一旦政策有大幅调整,也无疑将对刚性需求造成冲击,再加上各地的房地产市场发展差异巨大,一刀切式的收紧可能有违部分城市市场现状。因此,最终出台的楼市调控新政可能以中央金融机构及各部委指导意见的方式推出,比如将现有7折优惠利率上调至8折,更多弹性空间由地方政府和各商业银行根据自身情况灵活制定。

消息人士还透露,来自央行的说法是,各商业银行按揭贷款的82%用于首套房,第二套房的贷款比例占13%至14%,

第三套及以上则占全部按揭贷款的5%。

同时,从信贷安全的角度看,银行界认为房地产仍在风险可控范围内。目前全国购房者中,选择一次性付清、少量贷款和足额贷款的各占三分之一,再加上房地产按揭贷款坏账率目前在商业银行贷款中仍是最低的业务类别,房地产市场的金融安全边际远未达到。”上述接近央行的人士称。

业内人士认为房地产市场难以短期内严格收紧的另一个原因是地方经济发展对房地产业的倚重。以上海为例,易居地产研究院资料显示,上海今年全年住宅用地出让面积预计在1000万平方米左右,土地收入将超过1000亿元;还有一手房全年成交金额将为2400亿至2500亿元,二手房为1700亿至1800亿元。而上述交易量可产生的税费收入总计约400

亿元。土地收入加上交易税费,这样大的财政贡献,对于刚刚走出金融危机的地方经济来说尤其珍贵。”中国房产信息集团联席执行总裁丁祖昱坦言。

此外,中国指数研究院昨天发布的当前房地产市场形势及趋势报告中也预测,中央政府在第四季度到明年上半年,将不会出台专门针对房地产业的紧缩性政策,货币政策也暂时不会调整。

报告认为,今年第四季度到明年上半年,国民经济处于企稳回升的关键时期,外需萎缩的局面及影响还在持续,经济增长的内生动力不足,积极扩大投资、促进消费仍是中央及各级政府保增长的重要手段,而房地产业在保增长、保民生、保稳定等方面具有重要作用,房地产开发投资和居民购房消费仍是促进宏观经济平稳增长的重要选择。

投资风向

汤臣一品再推定制服务

继上周宣布与工商银行合作推出私人金融管家服务后,汤臣集团旗下的一品本周又与范思哲家居(Versace Home)签订战略合作协议,由范思哲家居为汤臣一品定制家居设计方案。同时,汤臣一品还将A栋42楼样板间命名为Versace Home at Tomson Riviera,这是范思哲家居和汤臣一品历时2年共同创作的样板间,也是范思哲家居在亚洲的第一间实景大宅。

汤臣一品也印证了今年上海豪宅市场的繁荣。目前,汤臣一品的4栋建筑中已有A、B、C三栋对外公开,其中B栋出租,A栋和C栋在售,A栋为一层一房,C栋为一层两户,可售的180套住宅中已售出42套。相关统计数据则显示,今年前十月上海均价超过5万元/平方米的豪宅项目共成交1139套,同比增长143.3%;成交均价达65106元/平方米,同比增长4.5%。

富力上海首推公寓产品

富力地产在上海的富力桃园项目自去年12月开盘后,一期别墅荣都基本售罄,二期精装修公寓荣都也将在本月推出,房源以90平方米以内的两房和小三房为主,精装包括高级石材、木质地板、欧洲工艺端脚线、国际级名厨卫浴和洁具等。

位于青浦的富力桃园西临淀山湖风景区,占地面积逾30万平方米,绿化率高达42%,与青浦新城商业中心仅一水之隔,是一个集天然河道、绿地公园、邻里商业、高级会所和精品住宅为一体的国际化复合社区。此外,上海富力表示,富力桃园的购房群体以高端改善型为主,一期别墅今年年底就将交付使用,各项配套设施也会同步建设运作,届时二期公寓业主入住可享受成熟社区的资源。

中国民族证券有限责任公司 招聘启事

中国民族证券有限责任公司是2002年4月经中国证监会批准成立的综合类证券公司,注册资本13.94亿元,总部位于北京,在北京、上海、深圳等28个大中城市设有分支机构50家。公司崇尚“诚信、和谐、进取、规范”的企业文化,各项业务发展蒸蒸日上。为适应公司业务飞速发展的需要,公司诚邀以下精英加盟,我们将为符合条件者提供具有竞争力的薪酬和良好的发展空间。

一、资产管理部

- 1. 执行总经理(1人)、投资总监(1-2人)
岗位职责:负责资产管理项目的运作,对股票、债券、基金、衍生品等相关产品进行分析,把握投资机会和控制风险。
任职要求:
(1)三年以上证券、基金、资产管理或证券投资相关工作经验;
(2)具有较好的投资业绩(运作项目需超越对应指数,执行总经理超额10%以上,基金经理超额5%以上);
2. 产品设计总监(3人)
岗位职责:根据客户需求,设计具有不同特点定向、集合、专项理财产品。
任职要求:
(1)三年以上证券、基金、资产管理或证券投资相关工作经验;
(2)具有扎实的理财理论功底和较强的数学功底;
(3)熟悉各种资产定价模型、投资组合模型,熟悉各种金融衍生产品;
(4)熟悉业内金融理财产品情况,了解理财产品市场运作规律;
3. 销售总监(2人)
岗位职责:负责客户开发和推广,资产管理产品的推广与销售,客户需求与产品的对接工作。
任职要求:
(1)具有基金、信托、证券集合产品销售管理经验;
(2)具备良好的市场营销及协调能力;
(3)具备良好的沟通能力、理解力和判断能力;
4. 运营部高级经理(2人)
岗位职责:负责客户管理、风险管理及交易以及其他综合性工作。
任职要求:
(1)熟悉集合资产管理业务和各系统构成;
(2)具有对市场变化的快速反应能力及执行力。

二、证券投资部

- 董事总经理(1人)
岗位职责:
(1)负责组织和制定收益投资工作;
(2)组织和参与宏观经济研究,制定公司大类资产配置策略;
(3)负责制定收益类投资组合的构建。
任职要求:
三年以上债券投资管理工作经验,熟悉各固定收益市场,有丰富的银行间交易客户资源和业务渠道,具有保险和银行相关工作经验者优先。
3. 信息技术部
1. 软件开发工程师(1人)
岗位职责:负责公司证券业务系统应用软件开发和开发工作。
任职要求:
(1)计算机相关专业本科以上学历,两年以上开发工作经验,熟悉主流开发工具,有丰富的应用中间件和关系数据库产品开发经验;

- (2)熟悉软件开发生命周期,Java开发框架,面向对象分析设计,Linux操作系统,C语言,Oracle数据库,有证券业务开发经验者优先考虑;
2. 数据库管理员(1人)
岗位职责:负责公司证券业务系统数据库,数据库性能、数据库安全的管理工作。
任职要求:
(1)计算机相关专业本科以上学历,三年以上数据库开发和运维经验;
(2)熟悉主流关系型数据库管理系统,具有Oracle DBA资格认证证书者优先;
3. 系统管理员(1人)
岗位职责:负责公司小型机、X86服务器,存储、网络等基础设施的维护和管理工作。
任职要求:
(1)计算机相关专业本科以上学历,二年以上系统管理和维护经验;
(2)熟悉主流小型机架构、网络、数据库、Linux、Unix系统平台,具有丰富的信息系统知识和一定编程能力者优先;
4. 网络管理(1人)
岗位职责:负责公司总部局域网及广域网的维护、改造、管理、维护和监控工作。
任职要求:
(1)大学本科以上学历,二年以上网络管理和实施经验;
(2)熟悉网络和网络安全技术,熟悉路由器、交换机、防火墙等网络设备配置,具有相关网络认证资格,安全认证资格和证券行业相关工作经验者优先;
5. 营业部管理岗(1人)
岗位职责:负责营业部技术管理、技术支持和服务工作。
任职要求:
(1)大学本科以上学历,三年以上证券营业部电脑管理或两年分支机构IT管理工作经验;
(2)熟悉机房管理、设备管理、采购管理、运行管理、网络技术、证券业务系统者优先;
6. 设备管理岗(1人)
岗位职责:负责信息技术设备采购、设备管理、预算控制、预算管理等工作。
任职要求:
(1)计算机、通信或相关专业本科以上学历,两年以上证券总部IT工作经验;
(2)熟悉证券设备管理、采购流程,以及熟悉设备、网络、系统、信息安全运行环境者优先;
7. 技术管理岗、项目管理岗(各1人)
岗位职责:负责公司信息技术项目的管理,参与业务创新研究。
任职要求:
(1)计算机相关专业本科(其中技术管理岗位要求硕士)以上学历,三年以上证券行业项目开发与管理经验;
(2)具有项目管理PMP、IT审计等资格者优先。

四、研究发展中心

- 1. 首席经济学家(1人)
岗位职责:
(1)研究国内外经济、政策及金融市场,提出观点,发表研究报告;
(2)为公司重要决策、规划及制度建设等重大事项提供建议;
(3)负责指导分析师进行宏观经济运行态势研究,市场分析和课题研究等工作;
(4)参与国内外学术研讨、理论研究,加强与外部学术交流活动与合作;
任职要求:
(1)经济学相关专业博士学位,八年以上国内外知名金融机构研究工作;
(2)具有深厚的经济、金融理论功底,在国内外金融市场具有较高知名度和影响力;
(3)熟悉国际国内金融市场,尤其对我国宏观经济和证券市场有深入研究;
(4)能熟练运用英文进行交流、阅读和撰写文章。
2. 首席(高级)行业分析师(5人)
岗位职责:
(1)跟踪行业和上市公司动态信息;
(2)编制上市公司研究报告和估值分析报告;
(3)撰写行业研究报告和公司价值分析报告;
(4)与机构投资者和营业部客户进行成果推介。
任职要求:
(1)首席行业分析师应具有从事证券研究四年以上或专业行业六年以上工作经历,高级行业分析师应具有三年以上证券研究工作;
(2)熟悉行业研究方法,具有较强的独立研究与沟通能力;
(3)进入《新财富》或其他知名排行榜前5位者优先;
3. 市场策略分析师(2人)
岗位职责:深入分析和跟踪跟踪一国资本市场和主要产业的变化情况,撰写各类专题或专题分析报告,揭示投资机会及风险;为机构投资者提供专业咨询服务。
任职要求:
(1)三年以上证券研究工作;
(2)具有CFA资格者优先;
4. 金融衍生品与金融工程分析师(2人)
岗位职责:
(1)对金融衍生品市场进行跟踪研究,提供各类研究报告;
(2)对衍生品市场进行跟踪研究,提供相应的分析报告;
(3)对衍生品市场发展以及相关重大问题集中研究,提供各类研究报告;
(4)就金融衍生品研究成果对内对外部客户提供服务支持。
任职要求:
(1)两年以上金融衍生品从业经历,能够独立开展金融衍生品包括数量模型、权证等研究;
(2)熟悉国内外金融衍生品市场,具有CFA资格者优先;
5. 财务管理部
1. 税务管理岗(1人)
岗位职责:负责公司税务管理及筹划工作;

- (2)负责公司总部资产管理;
(3)负责公司企业所得稅年度汇算清缴工作;
(4)负责同主管税务机关沟通工作。
任职要求:
(1)财经类专业本科以上学历,三年以上相关工作经验;
(2)熟悉掌握国家税收征管、税收优惠政策及熟悉税收法规制度,对国外主流市场的税收政策有一定的了解;
(3)具有注册会计师资格或税务师事务所工作经验者优先。
2. 会计核算岗(1人)
岗位职责:
(1)负责公司ORACLE系统运行开发和系统模块的流程设置、新增功能(模块)测试、运行及系统操作人员权限管理和日常维护工作;
(2)负责各项数据接口程序的数据导入工作;
(3)负责公司FSG报表编制工作。
任职要求:
(1)会计、电算化、财务会计类专业本科以上学历;
(2)熟练使用计算机;
六、经纪业务营销中心总经理(1人)
岗位职责:
(1)负责公司系统经纪业务营销活动的策划及指导;
(2)负责公司基金代销业务的监督管理;
(3)负责公司前中后台队伍建设和CRM系统建设工作。
任职要求:
(1)五年以上证券或金融营销工作经验;
(2)两年以上中高层管理工作经历;
七、公司总部战略规划部(2人)
岗位职责:
(1)研究国内外证券市场发展趋势、行业发展趋势,战略调整动态等,定期撰写相关报告,为董事会及公司经营层提供决策依据;
(2)依据行业分析、竞争者分析及公司经营现状分析,组织制定公司发展战略规划,并跟踪评估工作,并提出调整建议;
(3)研究证券行业的新业务、新产品,提出公司发展战略建议;
任职要求:
(1)熟悉相关法律、法规;
(2)两年以上证券或金融行业从业管理经验,对证券市场有较深入的认识;
以上职位无特别说明者均需要具备以下条件:
(1)全日制硕士研究生以上学历,35周岁以下;
(2)较好的形象气质、良好的表达能力;
(3)熟悉相关办公软件及专业软件;
(4)身体健康,能适应高强度工作;
(5)良好的沟通协调能力及团队合作精神;
(6)工作认真负责,责任心强;
(7)具有证券从业资格;
以上职位工作地点均为北京。

请符合条件并有应聘意向者于见报后两周内将个人简历、个人近照一张、学历证明及从业资格证书复印件等材料寄至北京市西城区金融大街5号新盛大厦A座802室(邮编100140),或通过电子邮件发送至 zhaopin@chinans.com.cn。受人力所限,所有材料恕不退回,我们将对您的材料予以保密。