

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

地址: 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/

转到 链接

又见加息,购房者心理压力在加大

上证第一演播室

活动策划:柯鹏 唐文祺 主持人:唐文祺 整理:李和裕 嘉宾:刘顺玲 上海房产之窗房地产信息有限公司研究部副经理



嘉宾:刘顺玲

年就又加息了,您觉得这次加息的背景有什么不同?

刘顺玲:我觉得这次加息的市场背景依然是三大方面:一个是我国的贸易顺差越来越大;一个是通货膨胀的压力越来越大;一个是今年的房贷总量继续迅猛发展,股市交投也是一直保持活跃势头。在这种情况下开始加息,也就是为给发展过快的市场降一下温。

事实上,国家统计局的数据显示,今年2月全国居民消费价格指数(CPI)总水平同比上涨2.7%,涨幅比1月又上扬了0.5个百分点,这离央行制定的3%的警戒线仅一步之遥。这个问题是值得注意的,如果超过了警戒线,很可能对经济发展产生不利。

主持人:那么加息间隔似乎越来越短,这是否预示着我国已经进入了加息通道之中?

刘顺玲:我觉得关键还是看市场是否能从目前高涨的状态进入一个缓慢增长的阶段,如果说未来依然是高速发展的话,我想还会有再次加息的可能。

对购房者影响各异

主持人:虽然这次的加息幅度并不是很大,但是对于需

要依靠银行按揭购房的消费者来说,加息还是属于一个利空消息,您觉得会不会对市场内的购房需求造成影响?

刘顺玲:我觉得影响各异。有一部分购房者可能会持看空态度,所以想再等一下,看市场会如何变化;还有一部分购房者是比较急于买房居住的,这个时候其面对加息所带来的稍微升高的还贷压力也就不怎么在乎了,依然会进入市场的。

主持人:您觉得住房公积金贷款利率的上调会给普通购房者带来怎样的影响?

刘顺玲:住房公积金贷款利率是上调0.18个百分点,这样的幅度对普通购房者来说还是可以接受的。相对较低的加息幅度也反映出政府对普通购房者自住购房需求的继续支持,而加息对于投资者和投机者来说便存在一个抑制作用,大多数投资者和投机者是依靠商业贷款的。

固定利率贷款受关注

主持人:加息以后银行房贷利率有怎样的调整?房贷产品有没有改变?

刘顺玲:对于房贷,各大银行基本都是一个优惠的利率,

打8.5折以后是6.044%,对整个的购房贷款市场来说,影响不是很大。至于房贷产品的改变,我想最值得关注的就是固定利率贷款,预计会更受到欢迎。因为购房者往往会对未来市场有一个预期,当预期加息进入一个周期的话,他便会倾向于选择固定利率贷款。如在这次加息之前使用了固定利率产品的购房者,他就不会受到利率上调的影响。当然,每个购房者对未来市场的预期是不同的,他在房贷产品的选择上总是有自己的考虑。

主持人:之前也提到了加息会对市场信心产生一定影响,现在大部分购房者仍然需要银行按揭来帮助他们购房,也就是说他们对于银行贷款的依赖度比较高,从表层意义上理解,加息肯定会增加贷款者以后的还款压力,那会不会引发一个提前还贷潮?

刘顺玲:我觉得这是有可能的。其实从2004年以来,一二次的加息累加,贷款利率上调的比例其实已经不小了,这对购房者来说势必会造成比较沉重的还贷压力,更严重的是心理影响,对加息产生一种预期,在这种心理压力下,选择提前还贷的人可能会增多。



央行加息成为“两会”之后楼市焦点话题 史丽摄

博客论楼

董事长懂事才能长

冯仑 万通集团董事局主席

作为一个董事长,而且是一个干了十六年的职业董事长,我经常找一些跟我有关的人看书,比如最近在《顶级董事会的运作》(拉姆·查然著中国人民大学出版社),核心内容是讲怎样来提高董事会的效率和做好董事长的事情。

比如讲董事会的组成人员,是不是要像有些公司一样请很多名人来,形成一个“名人俱乐部”,这样的董事会很好看,投资者会认为这个公司不错,但实际上它的效率非常低。尤其名人在董事会上往往有自己的利益或者其他名声上面的一些包袱,所以他们往往也可能逃避掩盖,也可能讨好我好;另一种是叫做“熟人俱乐部”,董事会开会的人都很特别熟,大家都爱面子,特别是在东方社会,这在董事会议事时就是很大的一个欠缺;还有一种极端,就是“专家俱乐部”,全都非常专业的律师、会计师构成,以至于董事会任何一个决定都要很长时间,去在细节上纠缠,最后也很难作出一些重要的决定。

早几年我还读过另一本《董事会》的书,对我的工作也有很大的帮助。所以从1999年我们就下功夫来改进董事会的工作,从会议制度、人员的组成、开会的形式等方面都做了一些特别的安排。为了让所有的董事能感受到社会的变化以及一些新的消费形态、信息、资讯、生活方式,每次开会我们都换地方,记得曾经有一次还在电影院开董事会;另外我们把每一次董事会都变成学习,除了一些公司发展、决策的讨论外,每一次董事会最后会有针对性地安排一个培训,比如针对新出台的法律法规培训。万科的王董和郁总也给我们讲过课,当然我们有些培训也会扩大到一些高管。

怎样建立并形成一个好的董事会,一个有效的董事会,一个能够很好把握公司发展战略以及重要决策的董事会,对于董事长是最大的挑战。早先看过《从历史看管理》、《基业长青》、《蓝海战略》,包括各种理论、财经和历史方面的书,都在不同层面给了我很多的帮助,但作为一个董事长,我个人认为所需要的知识绝不是简单的跟书本一一对应的知识。做一个好的董事长,应该要有很好的历史感,尤其是国内经济、历史、企业发展史,通过对历史的观察和社会体制的把握来判断企业所处的位置。比如中国过去的企业,特别是一些知名企业出了状况,90%都是因为跟体制的摩擦,或者说在社会体制转型时期,没有处理好自己的位置,造成了企业的失败,而不是商业竞争的失败。比如在MBO中侵犯了社会资产、企业资产;或者在公司管理规范当中不恰当地使用了股东给你的机会,进行违规操作。所以在体制转型中,如何把握分寸,需要有很多的知识背景和文化上的积累。

作为一个董事长,不能不读书,读书不能只读一本书,读一本书又不能只读几句话,读几句话又不能永远照搬去做。要把书当作营养,而不能当作食品。我们在书中间是找营养的,不是去找食物的,更不能把它生吞活剥吃下去就完了。广泛读书,然后汲取每一本书里的营养,变成自己的血肉,生每一次董事会都变成学习,除了一些公司发展、决策的讨论外,每一次董事会最后会有针对性地安排一个培训,比如针对新出台的法律法规培训。



对新出台的法律法规培训。万科的王董和郁总也给我们讲过课,当然我们有些培训也会扩大到一些高管。

怎样建立并形成一个好的董事会,一个有效的董事会,一个能够很好把握公司发展战略以及重要决策的董事会,对于董事长是最大的挑战。早先看过《从历史看管理》、《基业长青》、《蓝海战略》,包括各种理论、财经和历史方面的书,都在不同层面给了我很多的帮助,但作为一个董事长,我个人认为所需要的知识绝不是简单的跟书本一一对应的知识。

做一个好的董事长,应该要有很好的历史感,尤其是国内经济、历史、企业发展史,通过对历史的观察和社会体制的把握来判断企业所处的位置。比如中国过去的企业,特别是一些知名企业出了状况,90%都是因为跟体制的摩擦,或者说在社会体制转型时期,没有处理好自己的位置,造成了企业的失败,而不是商业竞争的失败。比如在MBO中侵犯了社会资产、企业资产;或者在公司管理规范当中不恰当地使用了股东给你的机会,进行违规操作。所以在体制转型中,如何把握分寸,需要有很多的知识背景和文化上的积累。

作为一个董事长,不能不读书,读书不能只读一本书,读一本书又不能只读几句话,读几句话又不能永远照搬去做。要把书当作营养,而不能当作食品。我们在书中间是找营养的,不是去找食物的,更不能把它生吞活剥吃下去就完了。广泛读书,然后汲取每一本书里的营养,变成自己的血肉,生每一次董事会都变成学习,除了一些公司发展、决策的讨论外,每一次董事会最后会有针对性地安排一个培训,比如针对新出台的法律法规培训。

作为一个董事长,不能不读书,读书不能只读一本书,读一本书又不能只读几句话,读几句话又不能永远照搬去做。要把书当作营养,而不能当作食品。我们在书中间是找营养的,不是去找食物的,更不能把它生吞活剥吃下去就完了。广泛读书,然后汲取每一本书里的营养,变成自己的血肉,生每一次董事会都变成学习,除了一些公司发展、决策的讨论外,每一次董事会最后会有针对性地安排一个培训,比如针对新出台的法律法规培训。

作为一个董事长,不能不读书,读书不能只读一本书,读一本书又不能只读几句话,读几句话又不能永远照搬去做。要把书当作营养,而不能当作食品。我们在书中间是找营养的,不是去找食物的,更不能把它生吞活剥吃下去就完了。广泛读书,然后汲取每一本书里的营养,变成自己的血肉,生每一次董事会都变成学习,除了一些公司发展、决策的讨论外,每一次董事会最后会有针对性地安排一个培训,比如针对新出台的法律法规培训。

投资风向

产业: 房地产可持续性资源运用加强

日前,仲量联行发布第一份有关中国房地产业可持续性资源运用发展的白皮书。白皮书提到,中国内地房地产业的商业、住宅项目新增速度相当惊人,然而与此不相适应的是,可持续性资源运用意识表现却较为落后。虽然中国政府开始加大提高建筑标准和促进能效的工作力度,但仍然需要很长时间的实行才能达到目的。

仲量联行上海董事总经理顾东尼表示,房地产业实施可持续性资源的运用,能够在环境保护方面发挥重大作用。但需要通过业主、租户和发展商之间的合作,才能实现规划和协商。仲量联行亚太区租户调研部总监柯嘉士表示认为,尽管目前各级政府已采取积极的措施,但是要想使日益严重的环境问题得到改善,仍然是一个漫长的发展阶段。“社会对于追求可持续性发展的趋势不断加强。随着可持续性资源运用物业的增加,如运用这种技术的甲级写字楼在市场上的出现,将可能对市场租赁价格产生影响。” (唐文祺)

房价: 深圳、北京、广州继续领涨

据国家发改委、国家统计局公布的调查数据,今年2月份全国新建商品住房销售价格比去年同期上涨5.9%,涨幅比1月低0.3个百分点。热点城市的新建房价依然保持接近一成的增长。统计显示,今年2月份,深圳新建商品住房的销售价格比去年同期上涨9.9%,北京以9.7%的增幅排名第二,紧随北京的依次是广州(9.6%)和福州(9.1%),在全国70个大中城市中,只有牡丹江(1%)、包头(0.5%)等6个城市略有下降。

数据同时显示,今年2月份全国二手房销售价格比去年同期上涨4.4%,涨幅比1月低0.9个百分点。北京9.4%的增幅排在郑州(13%)、深圳(12.4%)、长沙(10%)之后排在全国第四。国家统计局局长谢伏瞻在上周明确表态,由于房地产市场紧张的供求关系在近期难以改变,“短期内难以遏制房价的过度上涨”。(李和裕)

保障: 广东要求经适房比例超8%

广东省近日出台了完善住房保障制度的具体实施方案,要求全省各地今年必须全面启动经济适用房和廉租住房建设,并推进机关富余公有住房出售。其中规定,各地年度经济适用房竣工面积要达到当年商品住房竣工总面积的8%以上,廉租住房则要达5%以上,同时,廉租住房和经济适用房用地不得低于商品住房用地总量的10%,并且这两类住房的住户必须公示。

实施方案规定,各地编制建设用地年度计划时必须按不低于商品住房用地总量的10%安排经济适用房和廉租住房用地。实施方案特别指出,经济适用房和廉租住房统一建设、分配、管理和运作的机制需要各地研究建立,同时,各地还要研究制定经济适用房政府回购制度和年限上市等方式来控制经济适用房向商品房市场流转,规范已购经济适用房上市出售土地出让金和收益分配管理。(唐文祺)

上证调查 | 2007“上海之春房展调查”结果报告

更多

八成人参加房展只为“摸行情”

调查策划:柯鹏 李和裕

作为2007年的上海首次房展,“上海之春”房地产展示会在平淡的气氛中闭幕,部分品牌开发商的缺席无疑给今年的上海楼市增加了问号,而参展人数锐减两成的现状也让开发商们忧心忡忡。虽然,年初之时搜房网关于2007年购房者购房心态调查结果显示,有7成受访者打算在年内购房,但是根据搜房网与《上海证券报·地产投资》合作的“上海之春房展调查”最新调查结果,前来参观房展会的购房者中78.48%的人主要还是为了“了解行情”,持观望气氛较为浓郁。

现场直播:

据主办方提供的数据,此次房展会展览面积约1.5万平方米,参展的开发商有近100家。但与去年的2万平方米展览面积、近200家单位参展、近230个楼盘亮相的情况比较起来,显然有所缩水。另从人气方面看,虽然不排除下雨、工作日等因素影响,但回想起去年房展会首日几乎“爆棚”的情形,今年首场房展会的现场情况只能说是“较为平淡”。

在为期4天的房展中,共计接待参观者8万多人次,意向和实际成交金额达3亿多元,成交房型以小户型为主,成交房单价多为7000元~8000元/平方米。而主办方提供的数据显示,去年的同一房展会共接待参观者近10万人次,成交金额在4亿元左右。主办方透露,主力成交房多为自住型的小面积房产,单价也主要在7000元~8000元/平方米之间,购房者基本都是为了改善住房条件或者作为婚用房。

中国指数研究院华东分院副院长陈晟认为,刚性购房需求仍然较为明显,而7000元至8000元单价成交区位,则很好地反映了未来上海住房供应支撑点所在。

后续政策影响:

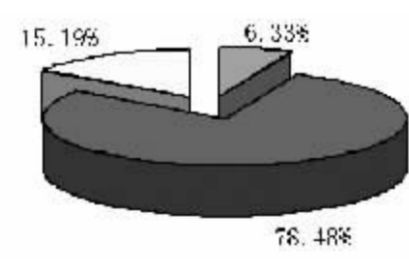
虽然预示着市场未来走向的房展会已经落下帷幕,但随之而来的3月18日央行加息,又使得楼市走向产生了不确定因素。根据我们关于网民对于加息态度的调查结果显示:6成购房者认为加息不合理,对此次加息不赞成;同时有69%的受访者认为受到加息的影响,这或许是当前消费者持观望的原因之一。大多经济学家、业内学者以及相关数据调查显示:0.27%的加息对于楼市需求而言并没有形成影响,0.18%的公积金利率的微调更是本着“取之于民,用之于民”的主基调。

参观目的:

你参观本次房展会的主要目的?

- 购房
- 了解行情
- 参加业内活动

▶ 15.19%的受访者以“购房”为目的,6.33%的受访者以“参加业内活动”为目的,78.48%的受访者以“了解行情”为目的。



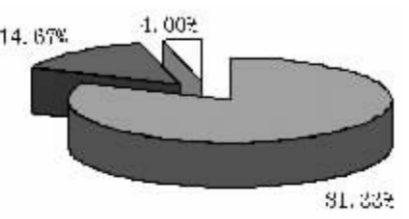
参加业内活动 了解行情 购房

房展价位:

你觉得本次房展会的楼盘价格怎么样?

- 偏高
- 还可以,但优惠不大
- 价位适中

▶ 14.67%的受访者认为价格“优惠不够”,4.00%的受访者认为“适中”,81.33%的受访者认为“偏高”。



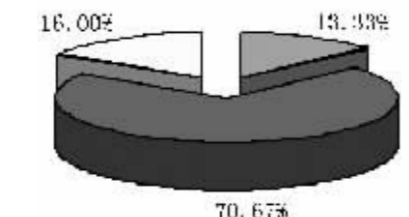
优惠不够 优惠适中 适中

近期楼市成交走势:

你觉得近期上海楼市成交走势将怎样?

- 走高
- 走低
- 持平

▶ 16.00%的受访者认为楼市走势“持平”,13.33%的受访者认为“走高”,70.67%的受访者认为“走低”。



走高 走低 持平