

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/

上证第一演播室

人民币升值逾5%，房地产“吸钱力”继续看长

活动策划:柯鹏 唐文祺 主持人:唐文祺 整理:李和裕

嘉宾:奚君羊 上海财经大学现代金融研究中心副主任 何恩凯 仲量联行上海研究部主管



奚君羊 徐汇摄



何恩凯 徐汇摄

本周,人民币升值累计幅度超过5%。在此背景下,加上中国经济增长,大量资金的涌入是否会将对房地产行业造成影响?本周上证第一演播室就请来著名的专家和业内人士,与大家共同探讨这个话题。

房地产业相对受益

主持人:从宏观经济的角度来看,人民币持续升值,会对房地产业带来什么影响呢?

奚君羊:我认为对房地产业是相对比较有利的,房地产既是一种消费品也是一种投资品,从消费品这个角度来看,如果人民币升值了,外国人进来买就会比较贵一点,其实外国人买中国房地产也可以看作是一种产品“出口”,能够卖得贵也就多赚钱;而从投资品角度来看,投资者主要考虑

的是升值空间,在人民币升值的环境下,不但可以得到物业本身增值的空间,还可以得到人民币升值的空间,有两个方面的收益,使得中国房地产业的吸引力增强。

何恩凯:对住宅产品来说,近几年外资来买,一方面有人民币升值,另一方面也有国内的需求造成的价格上涨,这样一来,对购买者都是件好事,如果是办公楼这样的资产,虽说可以享受人民币升值带来的资产价值的增长,但如果是投资的话,你还要想到这个办公楼产品的需求,也就是租户是否接受相对的租金上涨,人民币升值是可能对市场需求造成一些影响的。人民币没有升值前,跨国企业他们谈办公楼租金的时候都是用美元记价,现在签合同的时候是用人民币记价了。当然,我觉得上海

这个市场未来的需求还是强劲的,不管有没有人民币升值的因素,至少在未来3年内不会影响到投资的意向。

楼市热钱仍需警惕

主持人:市场上有一种说法,就是因为人民币升值,促动了全球范围内的热钱进入中国房地产市场,这一情况是否存在?

何恩凯:我觉得这个热钱很难定义,当然现在比较明显的是可以看到在全球投资房地产的基金越来越多。除了传统的一些房地产信托基金,还有一些保险、养老金等,我们这几年看到更多一些的是保险基金,还有一些私募基金进入房地产市场,比较难说这些是不是热钱,有更多类型的投资资金进入房地产市场,我觉得这也是房地产全球化的一个趋势。

奚君羊:虽然对于热钱流入市场还没有一个官方的,哪怕是官方但比较可靠的数字统计,但是就我接触到的范围,确实是有大量海外资金进入中国,其中有相当一部分进入股市,也有一部分进入楼市。甚至于有的外资通过一些非正式渠道,从而绕过了监管层的正式渠道进来,这个确实是有的。也有很多的学者去估计,现在国外流入中国的热钱到底有多少,但各不相同,比较

保守的估计说有千亿美元,比较大胆的估计说有万亿美元。所以对于现在在外资大量流入及其对市场造成的一定推动和助长作用,我们需要保持高度关注。

升值趋势仍难避免

主持人:本周人民币汇率又创出了一个新高,事实上在今年人民币汇率纪录已经被23次改写,这种短期内持续升值的状况是不是一个合理的现象?

奚君羊:总体来说,我觉得还是比较合理的,人民币持续升值作为一个趋势来看也是很难避免的。因为中国的国际竞争力确实是在提高,尽管里面有一部分是用行政手段来推动助长的,但是我们实际的实力是在上升,这就导致人民币汇率不断地往上走。但如果是一跃而上,就会引起震荡,所以我比较认可我们已经实行的办法,那就是逐步逐步地微调,每年升值3%到5%。只要市场能够消化,经济没有出现震荡,对我们的对外关系没有产生不利的影响,在可以接受的范围里面人民币就会慢慢地升,但升值的幅度不宜过大,我认为每年5%左右是一个最好的调整空间。

主持人:上面也提到进入中国房地产市场的海外基金中,有一部分的确是人民币升值因素促动的,那么在人民币升值成为趋



人民币升值对房地产业产生一定推动力 资料图

势的情况下,海外基金的投资行为会不会进一步扩大呢?

何恩凯:海外投资机构的确看到了人民币升值对他们的利好,但是这些机构投资的根本原因不是人民币升值,他们要看很多不同的因素,最重要的还是资金回报率,他们比很多的国内资金更注重是不是以一个合理的价格购买。我觉得国内的投资者

也可以借鉴外资的投资方式,就是比较贴近市场,比较合理地看待投资。另外,其实有不少国外大型基金在进行房地产投资时是不能计算汇差的,他们的汇差部分可能在中国香港或者其他境外市场就被对冲掉了,所以一些基金在募集资金的时候就说汇差不在我们的计算范围内,我们会把这个汇差风险规避掉。

» 博客论稿

银行信贷：房价快涨的重要根源

□ 易宪容

从各国房地产市场的发展情况来看,房价上涨基本上与银行金融的支持密切相关,特别是房价短期内快速飙升,基本上都是银行金融支持的结果。

从这几年国内房地产市场的情况看,对房地产市场宏观调控几年了,但是越宏观调控,银行信贷进入房地产的资金就越多,比如2006年进入房地产开发的银行信贷资金1-11月份就增长达到51%,银行贷款及定金和住房预售款所占的比重超过50%。再比如北京,银行贷款及定金和住房预售款所占的比重超过61%。

还有,今年1季度人民币贷款增加1.42万亿元,同比多增1678亿元。而居民户贷款增加3321亿元,同比多增1578亿元,其中,短期贷款增加1613亿元,中长期贷款增加1708亿元。也就是说,随着国内房价快速上涨,银行对房地产市场的竞争进一步加剧,各家银行为了争夺市场份额,也正在让大量的银行信贷资金流入到房地产市场。

在国内房价快速上涨的同时,国内股市指数也快速飙升,股市的赚钱效应泛滥。在这种情况下,国内不少银行推出便利贷款的金融工具,鼓励住房持有者用手中持有住房通过按揭或转按揭进行住房交易投机,并以持有住房为担保再次提供贷款进行投机。这样,不仅让国内不少地方的房价进一步快速飙升,也让银行资金暗中进入股市从而推高股价。可以说,目前国内资产价格急剧膨胀都是与银行资金流入有关。

目前,就政府的政策来看,尽管也担心房地产市场泡沫及风险的聚集,也不愿看到国内资产价格快速上涨,但是政府同样担心戳穿房地产市场泡沫,可能导致国内经济短期内大的波动的风险,从而使得对房地产市场泡沫最有效的工具迟迟不敢果断地运作,特别是低利率政策,政府不敢通过利率的调整来严厉打击房地产市场的投机,不敢通过缩小利差来弱化银行信贷扩张的动机。在这种情况下,无论是国内商业银行还是房地产市场投资者,自然会千方百计让银行信贷源源不断地流入房地产市场,房地产市场的投资过热、房价快速飙升也就无法遏制。

总之,目前中国房地产市场出现的许多现象,与当年日本及其他房地产市场泡沫崩溃前夕的现象很相似,如果政府部门对这些现象不能有一个清醒的认识,不能够走出这种犹豫不决的担心,那么中国资产价格的泡沫会越来越膨胀,房地产市场的风险会越积越多,从而会使得中国经济面对的风险越来越大。

(专家博客言论不代表本报观点 柯鹏 整理)

» 第一现场

外资兴趣不减助推楼市向上

□ 本报记者 唐文祺

不可否认的一个事实是,尽管对于外商房地产投资提出了限制政策,但外资的兴趣无法阻挡。据仲量联行最新季度报告,随着一线城市具备吸引力的项目减少,外资已从单纯的一线城市发展策略,开始转移至二线城市及内陆城市;而投资领域也从住宅、商办市场开始转移至工业地产。

写字楼供应量进一步放大

报告显示,2010年世博会将会成为上海写字楼市场分水岭。2010年之前,上海甲级写字楼市场的供应量仍然较为紧缺;2010年之后的市场形势将会趋向于租户市场。值得关注的是,浦东新区的新增供应量持续保持在较高水平。

第一季度中,超甲级写字楼市场租赁表现特别活跃,从而带动上海甲级写字楼平均租金环比上升0.7%,至每平方米每天7.82元;而空置率仅为4.9%。浦西核心中央商务区平均租金达每平方米每天8.74元,高于浦东每平方米每天8.06元的平均租金水平。金融行业的进一步开放将继续推动对浦东写字楼的强劲需求。

旺铺租金持续推高

南京西路商铺市场竞争加剧的现状,辐射影响了淮海路、徐家汇地区租金出现补涨现象。由于进入上海的各家国际品牌零售商家已宣布了扩张计划,鉴于主要商务区内供应短缺,因此导致高档购物中心租金持续推高。而第一季度的商铺物业空置

率继续了上一季度的下降态势,跌至7.5%。租金则被推高至当前的每平方米每天39元(商场一楼)。预计2007年剩余期间,租金上涨趋势仍将持续。

高档公寓租售倒挂

由于受到“限外令”影响,境外人士买房速度有所减缓,上海豪华公寓市场在第一季度中的销售势头表现冷清,但租赁市场却表现乐观。受到租金上扬影响,机构投资者对一些别墅项目及高档公寓表现出浓厚投资兴趣。

2007年1季度上海豪华公寓市场空置率基本不变,租金则小幅上调。其中,静安区和陆家嘴地区是租赁业务较为活跃的两个地区,但部分新服务式公寓的开业,预计会对今年高档租赁市场产生压力。

工业地产投资环境形成

上海工业地产中物流、商务园区以及制造业开始表现出持续向上态势,工业地产投资机会开始出现。

第一季度中,由于上海物流设施需求依然强劲,租赁市场持续紧俏,导致租金快速上涨,较上季度上升11%。预计物流市场租金行情在未来几年内还将高速增长,与此同时,针对物流物业的投资活动开始增加。

随着上海非中心区域写字楼市场的扩大,市场需求持续增长。上海各主要商务园区的空置率继续下跌,而整体租金有所增长。在过去的18个月内,租户的平均租赁需求已由5,000平方米上升至1万平方米,这反映出大面积租户正逐渐移向商务区。



» 上证调查

“排队买房再现”调查

更多»

逾半数受访者认为排队买房“有猫腻”

□ 调查策划 柯鹏 李和裕

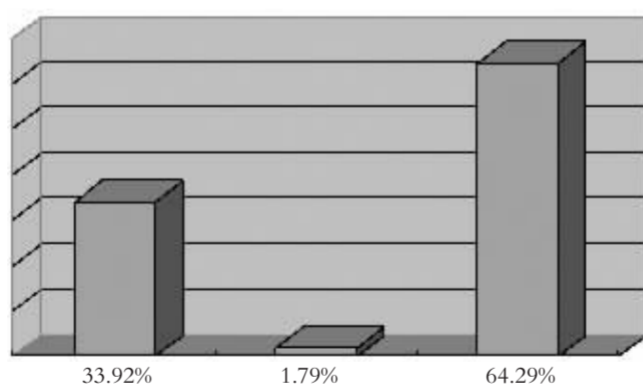
春季往往是开发商为新一年销售活动而“热身”的季节,而在这个春季,上海楼市已经呈现暖意,许多开发商推出新房源,市场消化速度更是出人意料,不少楼盘出现排队购

买、黄牛贩号、销售一空的火爆场面。在房地产调控愈加深入的背景下,上海楼市再度出现排队买房的情景,令人唏嘘不已。本周,我们《上海证券报·地产投资》就与房地产门户网站“搜房网”及其正在举办的NREE春季上海房地产网络

联合合作,就近期的排队买房现象进行分析性调查。

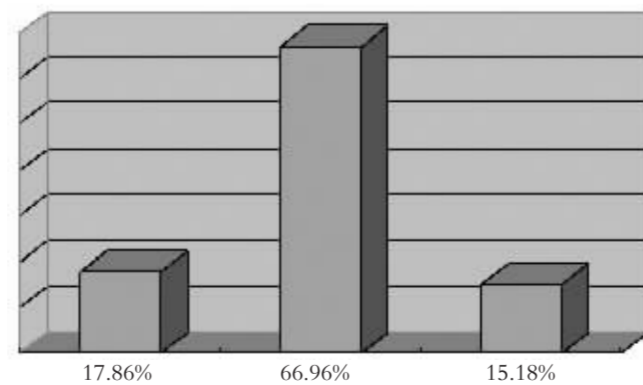
根据网上调查的结果,64.29%的受访者认为排队群体主要是开发商雇来的造成房源供不应求假象的“托”,认为排队的主要是有刚性需求的自住购房者的则为33.93%;54.46%

的受访者认为近期上海楼市内排队买房现象不断的主要原因是开发商制造的销控“猫腻”,而选择市场信息不透明的为25.89%,选择楼盘十分受青睐的为19.64%;66.96%的受访者表示不会去排队买房,17.86%的受访者则同意排队买房。



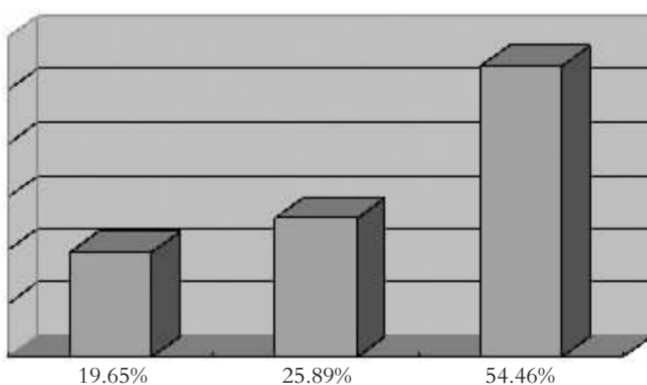
▶ 针对今年以来上海楼市出现的排队买房现象,您认为主要的排队群体是哪类人?

主要是有刚性需求的自住购房者 (33.92%)
主要是有炒房目的的投资客 (1.79%)
主要是开发商雇来的造成房源供不应求假象的“托” (64.29%)



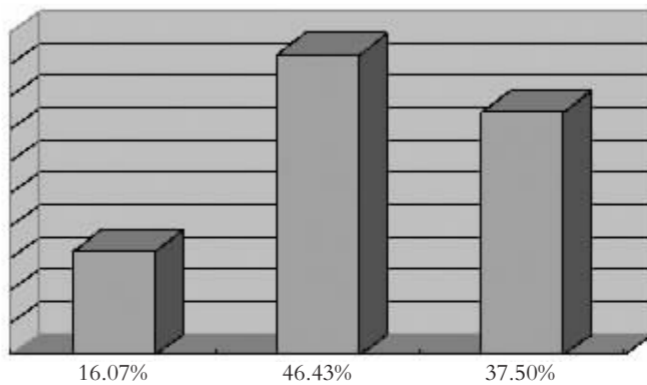
▶ 如果您是有刚性需求的购房者,就目前上海楼市的发展情况,您会去排队买房吗?

会,现在房源紧,排队也是没办法的事 (17.86%)
不会,现在楼市的挑选范围还是很大的 (66.96%)
不一定,看情况 (15.18%)



▶ 您认为近阶段造成上海楼市内排队买房现象不断的主要原因是什么?

楼盘十分受青睐,大家都想要 (19.65%)
市场信息不透明,购房者无奈只好去“抢” (25.89%)
开发商制造的销控“猫腻” (54.46%)



▶ 对于今年上海楼市的销售走势,您作何判断?

购房需求依然庞大,成交量稳中有升 (16.07%)
两极分化,符合市场需求的楼盘不愁卖,不符合市场需求的楼盘卖不动 (46.43%)
观望气氛浓郁,成交量会下降 (37.50%)