

上证第一演播室 特别节目

业内人士畅谈“房
钱”炒股隐忧



详见 C10

凯欣豪园的“疯 狂谢幕”

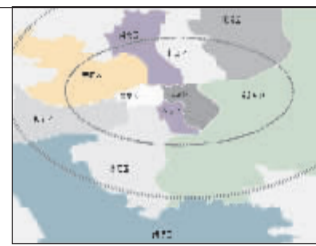
中山公园旁稀缺小
户型引来众多投资者



详见 C11

上海环线区域楼盘 一周行情

内环内商品住宅成交
放量



详见 C12

三箭齐发 金融调控再掀楼市冲击波

“中国并不排除继续使用包括银行存款准备金率和利率等货币工具来确保宏观经济的稳定。”央行行长周小川话音刚落,5月19日,金融机构存贷款利率就有所调整。这一次,一年期存款基准利率上调0.27个百分点,五年期的存款基准利率上调0.54个百分点;同时,一年期贷款基准利率上调0.18个百分点,而五年以上的贷款基准利率仅提高0.09个百分点,其他各档存款基准利率也相应调整。此外,个人住房公积金贷款利率相应上调0.09个百分点。

虽然业内人士所持的一个统一观点是,此次加息并不是直指楼市而来,但对楼市各方还是产生了不同的影响。

1 加息预言成真 楼市各方冷暖各异

□本报记者 唐文祺

市场:加息不能解决楼市根本

易居臣信市场研究中心耿洁玉认为,此次加息主要针对资金流动性过剩以及通货膨胀的压力,因而对于楼市的影响并不大,但不可否认的是,加息会对购房者产生一定的心理影响。不过,从全国房地产市场的情况看,基本面已回归理性,刚性需求占据主导,若无重大针对房地产市场的宏观调控政策出台,市场仍将呈现稳中有升的良性态势。

我爱我家分析师胡景晖则表示,

加息对于给宏观经济降温、稳定物价、抑制股市和楼市泡沫化等在短期内会产生一定的作用,但是解决不了当前中国楼市的根本问题。同时,加息作为常规调控手段和货币政策,在中国目前的汇率政策和产业结构调整的大背景下不宜过于频繁地使用。

“虽然加息对房地产市场将产生一系列积极影响,但仍然无法彻底解决房价上涨过快、供应结构不合理、广大中低收入阶层居住困难等根本问题。加快建立保障性住房机制,增加中低价房的供应量、大力发展存量房地产市场和增加二手房房源的有效供给才是出路所在。”胡景晖认为。他还指出,加息虽然能起到调控作用,但也是一把“双刃剑”。如连续加息可能进一步增加人民币升值压力和预期,加速热钱的涌入,因此目前“为钱找出路”才是解决“流动性过剩”问题的良方。

开发商:资金压力再次加剧

当连续加息的形势已成定局时,对银行贷款依赖度较大的房地产开发企业首当其冲受到影响。“加息对开发商肯定有影响,而且很大。”业内人士给记者的答复就是这样直接。

“对于我们这种单纯靠贷款的房地产企业来说,现在银行管得那么严,本来资金链就已经绷得很紧了,现在再一加息,就是雪上加霜。”一位来自浙江的开发商感叹。

另一位民营房地产开发企业的负责人也向记者吐苦水:“本来上半年还算是银行放贷门槛较松的时候,但加息之后利差的减小,使得银行的放贷动力降低,而且存款准备金率的同时上调也对银行放贷能力产生了限制,这样一来,从银行得到资金的机会就更小了。”

上海越洋房地产开发有限公司董事陈明煌则向记者表示,加息对于自有资金充沛的开发商来说影响不大。按照他的观点,合理的资金安排应该

包括了自有资金和金融贷款两部分。因此他也坦承,加息后,他们的现金流计划和投资措施上会有更为谨慎、妥当的探讨步骤。

此外,有业内人士指出,作为一个资金密集型行业,旨在抑制资金需求方的加息对房地产开发的负面影响是明显的。房地产行业的资产负债率一般在60%以上,加息将遏制房地产的投资速度,削弱开发企业的盈利能力。

购房者:连续加息影响投资

北京中原地产三级市场部的分析师指出,与今年3月17日的那次加息不同,此次加息一年期以上的各档期存款利率略大于上次增幅,而贷款利率的调整幅度却明显偏小。如果仍按照房贷优惠利率为基准利率的85%计算,五年以上的房贷优惠利率仅提高了0.0765个百分点。以一套按照优惠利率贷款50万元20年期的房产来计算,此次加息后月供仅增加了23.16元,20年的总利息也不过增加了5555元。购房成本的增加不足称道,但对于房产投资者来说,却不得不对利率的增加引起重视。

我爱我家分析师胡景晖也认为,连续加息会对房产的投资型购买需求构成抑制作用,使其持有成本进一步增加。因此一部分已经购房投资的业主会由于本次加息,选择出售持有的投资型房产,导致二手房市场房源供给量的加大,从而缓解二手房房价过快上涨的势头。



楼市评弹

贪婪和恐惧



□柯鹏

有时候,我们不得不佩服中国人一往无前的干劲。

在全民投资的年代,有人说,中国再小的事情,乘上一个13亿人的系数,都是天大的事情;也有人说,遍观中国近现代潮流史,当全国人不假思索、满怀激情去做同样一件事情的时候,这即便天大的事情,也大多会做不好。

上世纪70年代初,华尔街专栏作家安德鲁·托拜厄斯在《纽约》杂志上写到:“贪婪和恐惧是投资市场上仅有的两种心理。”如此看来,这一周中国央行的“三箭齐发”,恐怕是想激发出已经被绝大多数投资者抛弃的那种叫作恐惧的感觉,适当为贪婪和逐利的膨胀,找一些镇定剂。

央行的做法,和中国武侠小说中虚拟的那种武当派的轻功“登云梯”很相似,一力借一力,最终期望有个叠加效应,可以将调控功效发挥到最大。或许,这一次,央行和其它部委都已经知道了,房地产调控的最大问题,并不在于政策不够用,而在于执行难和功效的抵消。

这边是国土部紧缩供地,那边是建设部要加大供应;这边是央行建议提高首付,建议取消预售制,那边是国税总局又将土地增值税、个人所得税一抓;各类金融税收政策的出发点是抑止投机,控制高房价,紧缩供地有利于逼出开发商囤地,却又可能变相抬高房价;“70-90”有利于加大小户型供应,“一刀切”却也让不少地区的大户型出人意料地走红。

政策效果有时不是在累加,而是在抵消,个别的还成了自住购房者的沉重负担。

一个人有一只手表时,可以知道现在是几点钟,而当同时拥有两只手表时,却无法确定。两只表并不能告诉一个人更准确的时间,反而会令看表的人失去对准确时间的信心。

我们要做的,就是选择其中较信赖的一只手表,尽力校准它,并以此作为我们的标准,听从它的指引行事。这是手表定理。

所以,记住尼采的话:“兄弟,如果你是幸运的,你只需有一种道德而不要贪多,这样,你过桥更容易些。”

更多精彩,请见
<http://mumlake.blog.sohu.com/>

2 准备金率再升 紧缩银根加速行业整合

□本报记者 李和裕

央行的另一招是提高存款准备金率0.5个百分点,这也是今年以来第5次使用该措施,目前存款准备金率已经升至11.5%。虽然业内人士认为准备金率的频繁上调并非针对房地产业,但他们也都同意房地产业在国家紧缩银根的严厉态度下将受到影响。

央行方面已经表示,提高存款准备金率能适当减弱商业银行的信贷扩张能力,加强银行体系流动性管理。“银行的确定是房地产业最重要的资金依靠,由于银行业竞争也在不断加剧,商业银行目前在开发信贷、

房贷产品方面不断‘创新’,存在宽松的迹象。”上海荒岛房地产工作室的分析师表示,“而加息也好,上调准备金率也好,国家的目的就是看紧银根,抑制银行信贷资金过快增长。虽然这些行政金融手段是面向整个国民经济而非只冲着房地产业,但作为贷款投放规模较大且又被政府重点调控的行业,特别是房地产商这一块将面临比较大的资金压力,尤其是中小开发企业。”

“根据央行的表示,此次存款准备金率的调整,主要是为了加强流动性管理。而据测算,存款准备金率上调0.5个百分点,将一次性冻结流动性资金1500亿元,并将影响货币乘数,产

生多倍收缩效应,从而控制银行的放贷盈利的冲动。今年以来,央行多次要求各家银行控制对过度投资行业的贷款投放,房地产业显然也在这一范围内。一旦信贷总量的紧缩,一些房地产企业的资金链就会受到影响。”易居臣信研究院的分析师也告诉记者,“同时,对房地产企业而言,这又是个加速优胜劣汰的过程。”

还有业内人士对记者分析,当前我国宏观经济中存在的主要矛盾就是投资过快和信贷过剩,而货币政策的频繁微调已成为当前宏观调控的主要方式。“上调的主要目的是为了防止货币信贷总量过快增长,其中房地产企业不得不查。”

3 汇率弹性增强 “御外”能力也要增强

□特约记者 海潮

央行射出的第三箭是使人民币兑美元交易价浮动幅度从千分之三扩大至千分之五,汇率浮动区间的扩大使得人民币更具“弹性”。而当前,增强汇率“弹性”显然已成为一种调控手段。专家指出,巨额外汇流入国内,增加了货币政策调控的难度,这一情况的不断发展,不但会影响物价长期稳定,也容易使资金涌向股市、房地产等领域,增加了资产泡沫和固定资产投资“反弹”的压力。所以,人民币汇率作为“看不见的手”,其上下浮动对调节国际收支有一定作用。

对于汇改在房地产市场内的影响,业内人士首先想到的就是在汇率“弹性”增强、走势总体趋升的情况下,如何能抵御好外资“暗流”。从2002年开始,摩根士丹利、美林、雷曼兄弟等国际知名房地产投资基金相继进入国内房地产市场,大量购置写字楼及商业物业。而随着国际投资者对人民币升值预期进一步放大,外资将继续大量涌入。

“尽管目前我国的资本项目还处

于管制之下,但是‘热钱’总是能找到‘渠道’暗度陈仓,悄然投资中国房地产市场,特别是在房地产价格持续走高和人民币升值的双重刺激下,投资可能还将显著增加,国际因素对中国大城市房地产市场的影响也已不容忽视。”有专家指出。

另外,一国货币的升值一般意味着其国内经济整体向好,投资机会较多,而且收益水平相对可观。从这个意义上讲,人民币继续升值将会带动我国投资的增加。然而,事实上在我国许多地区,目前各个行业中的投资领域接近甚至高于30%的高回报率形成了鲜明的对比。因此,房地产成为资金追逐的投资“乐土”,而人民币升值带来的外资加速流入也会使国内房地产企业面临艰难挑战。

不过,央行方面已经表示,扩大人民币兑美元汇率浮动幅度是进一步完善人民币汇率形成机制的一项制度性建设措施,并不意味着人民币升值大幅波动,更不意味着大幅升值。外资掘金中国楼市,也并非得到了所谓的“催化剂”。

记者观察

楼市调控,少不了成熟的金融思维

□本报记者 于兵兵

在楼市、股市、汇市并驾齐驱地向市场化大道的今天,我们简直被纷繁复杂的金融现象迷花了眼。

应该说,三市共同迎来的金融变局有历史的偶然性:比如中国住房体制改革,节点与人民币长期被低估带来的升值压力相撞,比如股市低迷长达五年后的复苏与内需启动带来的产业升级聚合。

多种因素的纠结无疑对宏观经济调控提出了极大的考验:既要保持房地产业适当的健康增长,以满足内需;又要抑制银行信贷,防止流动性过剩带来的投资过热,同时防止楼市和其它投资市场泡沫的互通。这期间,还要无时无刻地提防热钱涌入所可能带来的更大的投资抽离风险。

我们的金融决策者正面临着有史以来最严峻的金融调控任务,而整个世界

都在期待这份答卷。

上周五,央行在进行了充分的市场预期后再次打出“加息组合拳”。“套餐”政策包括:上调金融机构存贷款利率、上调存款准备金率和扩大人民币兑美元汇率浮动幅度。

分析来看,每一个单独的政策都未必能撼动今天投资热情高涨的现状。比如,存贷款利率上调幅度不大,贷款利率的提高基本不会对房屋抵押贷款等重要的贷款领域产生所谓的成本门槛,而存款利率增加的幅度也不足以令资金抽回而转入银行。

市场更认同的说法是,这次“组合拳”的意义更多在于心理攻势,表明央行抑制流动性过剩的坚定决心。

回到今天的主题,要建立成熟的金融思维,如果不把多种金融因素放在一起考虑,无异于坐井观天。

在与开发商、银行乃至股民的一线接触后,记者见到了诸如房产抵押后

入股或股市获利后回楼市的案例,这说明今天的投资市场正越来越密切地被捆绑在一起,很难说会“一荣俱荣”,但有可能“一损俱损”。

尽管调控政策一出再出,楼市、股市等各类投资市场的产品价格仍然在直线上扬,这说明越来越多的资金仍在源源不断地涌入,且必然远超出投资产品本身的价值。而一旦一部分资金赢得盆钵盈后必然撤出,找平价值的回归曲线一定是由较晚觉悟的人去买单。

显然,我们的政府在尽一切可能免除这一极端情况的出现,这也是政治参与经济调控的“凯恩斯主义”的核心体现。而这轮调控的本质,就是一场中国金融决策者与海内外投资者的金融思维和实力的对决。

在制度体系和利益关系都相当复杂的中国市场,要想决胜于此轮会战,决策者大刀阔斧、有舍有得、敢于直面的勇气是一大根本。

上证房产周指数(上海)

全市	1035.4点	↑0.02%
内环内	1056.2点	↑0.06%
中内环	1040.2点	↑0.03%
中外环	1039.7点	↑0.01%
外环外	1031.1点	↑0.01%