

房地产板块股市遇冷 楼市重压之下凸现拐点?

昨天,房地产股在上周滑落的基础上继续下跌,万科甚至接近跌停,大盘也由此出现恐慌性下挫。都说股市是经济的“晴雨表”,如果某个行业股价波动明显,则预示着这个行业基本面将发生变化,按照这个理论,房地产股连续大跌是否预示着,投资者开始不看好中国楼市?

事实上,随着年关临近,中国楼市的整体表现已令业内开始担忧,“拐点之说”此起彼伏。楼市“冷风”在刮到股市后,还会怎么吹?

◎本报记者 李和裕



以万科为首的房地产股成为昨日“黑色星期一”的重灾区 张大伟 制图

相继入冬

年底的房地产市场出现一些非同寻常的变化,珠三角地区首当其冲。

综合近期的公开报道,自11月中旬开始,广州楼市便刮起楼盘打折促销风,买房送一成首期、送60年物业费、再买房额外9.8折、现房最高优惠每套13万元……“开发商慷慨”的程度着实令人吃惊。此前一直位居全国房价榜首的深圳也没顶住压力,不少一手房在以明降或暗降的方式调低售价,有楼盘的降价幅度据传已超过三成;二手房也同样,一些中介机

构报价跟上半年相比跌了一至两成。

接着,市场开始担心“南风吹”。目前来看,虽然还没形成调价潮,但成交明显乏力。如刚结束了房地产展示交易会的上海,一边是大部分开发商咬定销售价格不松口,另一边是房贷新政下购房者心态发生转变。有调查显示,55.33%的购房者决定暂缓买房计划,事实上上海新房成交量已连续两月下跌。又如杭州,据公开资料,虽然商品房成交量下滑不甚明显,但房源预订量却在上周出现

近九成的萎缩,同时二手房交易也掀起杀价风潮。

北京似乎也受到了影响。据北京市房地产交易管理网统计,11月北京商品房销量再度下滑,全市期房住宅日签约套数比10月减少42套。另据北京市建委发布的新盘预售信息,11月北京新开盘楼盘45个,均价14966元/平方米,比10月的15324元/平方米下降了358元。这也是自今年5月以来,北京新盘售价从10374元/平方米到突破15000元/平方米后的首次回落。

调控点穴

在业内看来,这个冬季楼市患上“感冒”显然与政府加紧调控有关。原地产的分析师表示,随着房贷新政通知及补充通知的下发,购买第二套房首付比例和利率的提高,以及对第二套房的严格认定,显示出管理层调控房地产市场、鼓励自住需求、打击投资需求”的态度,此前投资性购房比重较大地区的房价就易步入下行区间。

而今年特别是下半年来,政府的调控措施有增无减,累积效应对楼市的威慑作用也不容忽视。尤其是金融

方面,除了房贷新政,今年还是加息最为密集的一年,先后5次上调存贷款基准利率,10次上调存款准备金率,房地产作为重要的“资本集散地”,受到的影响巨大。加上物业税的推进工作也在有序展开,一旦开征,对投资性需求更有抑制作用。

另外,土地方面有打击囤地、限制“地王”的39号令,有土地增值税的开征,有地方对城镇土地使用税的上调开征等;保障方面有解决城市低收入家庭住房困难的24号文,有廉租房和经济适用房的管理办法

等,均可看作是对房地产行业持续调控的信号释放。

中国社科院近日发布的《经济蓝皮书》也指出,今年国内部分城市房地产价格上涨过快,已严重影响居民住房。而全国房价总体涨幅较大,供不应求为主因,土地出让面积不足以及开发商囤地造成的供应量不足也是重要原因,明年,包括加快供地速度、加大闲置土地清理力度、大幅增加保障性住房供应量等一系列调控措施,势必继续执行。

判断分歧

随着楼市风向“急转弯”,“拐点”之说也甚嚣尘上。

支持者认为,目前出现楼市拐点的因素已经具备,或者楼市的拐点已经处于形成阶段。支持拐点形成的条件包括:近几年房地产市场调控新政不断出台,虽然一直没有形成明显的效果,但也并未取消,反而在不断细化、调整和落实;房价远远超出居民的可支配收入水平,居民的实际消费能力已很难对房价构成支撑;政府重点打击炒房行为后,连续上涨多年的房价显露疲态等等。

近期广州等地国有土地出让遇冷的情况也令市场警惕。本月初广州市土地储备中心出让10幅地块,5幅仅以底价成交。有分析就认为,地价往往是房价走势的“晴雨表”,今年以来,开发商高价拿地,由此直

接拉平周边房价的情形屡见不鲜,而低价成交则可能成为房价的“转折点”。

开发商对于“拐点论”莫衷一是。万科董事长王石在近日被问及珠三角楼市时,承认楼市拐点确实已经出现;而华远地产董事长任志强在谈北京楼市时,称目前房价是否开始下降仍需要时间观察,目前从紧的货币政策不会使房地产市场出现拐点。

就全国楼市遭遇拐点而言,还是要三思而后定论。”易居地产研究院高级评论员杨红旭对此抱谨慎态度,万科重点在“南”,华远重点在“北”,且两大开发商的观点都是基于区域市场而谈的。而且,近期一些开发商的打折促销效果不错,说明市场需求潜力巨大,目前需求只是在观望

中暂被抑制。

中国社科院的《经济蓝皮书》也预测,基于明年房地产调控将继续,市场供应紧张的状况可得到一定程度的缓解,但如果经济持续快速增长,城市化进程加快拉动购房需求等房地产市场持续发展的支撑因素并无改变,明年房价的上涨趋势不可避免。

中国社科院金融研究所研究员易宪容在昨天发表的博文”中指出,随着从紧的货币政策出台,随着房贷新政的推出,国内房地产市场预期正在发生根本性的逆转,比如房地产的下跌,一些城市房价开始下跌,土地拍卖的流拍、捂盘捂地现象退潮等。尽管不是暴风骤雨式的,但在每一个人身边渐渐地发生,值得民众密切关注。

相关新闻

国房景气指数创40个月新高

◎本报记者 李和裕

在今年7月创下3年来最高纪录的国房景气指数,11月份又创出了40个月来的新高。昨天,国家统计局综合司公布,11月国房景气指数为106.59,比10月上升0.85点,比去年同期上升2.67点。这也是该指数自今年4月份以来的连续第8个月上升,已超过去年连续7个月的纪录。

今年以来房地产开发投资快速增长,11月份房地产开发投资分类指数为104.53,比10月份上升0.11点,同比上升3.07点。1月至11月份,全国完成房地产开发投资21632亿元,住宅完成投资15440亿元,其中,经济适用房投资693亿元,增幅均超过30%。

11月份土地开发面积分类指数为98.04,比10月份上升0.42点,同比回落3.49点。1月至11月份,全国房地产开发企业完成土地开发面积

2.14亿平方米,增长8%。

虽然11月当月房屋施工面积分类指数为105.54,比10月份下降0.10点,同比上升2.78点。但1月至11月份,全国房屋施工面积为21.66亿平方米,增长23.0%。其中,住宅施工面积为17.11亿平方米,增长24.2%;办公楼施工面积为7930万平方米,增长18.4%;商业营业用房施工面积为2.39亿平方米,增长12.4%。

由于房屋需求强劲,商品房空置面积减少,11月份商品房空置面积分类指数为111.97,比10月份上升1.26点,同比上升6.54点。截至11月末,全国商品房空置面积为11797万平方米,同比下降4.5%。其中,空置商品住宅5766万平方米,下降14.2%。

市场分析师表示,从土地开发面积回落但住宅空置面积同时下降的情况来看,表明今年的加紧调控影响到了开发商,不过市场需求也依然充足,房地产市场由此在调控中继续走强。

上海近九成楼盘今年涨价逾10%

◎本报记者 李和裕

虽然年底楼市“冷风渐起”,但毕竟开发商在此前已赚了个盆满钵满。

除了国房景气指数连续8个月的上升,地方的年度调查也显示今年房价涨幅惊人。佑威房地产研究中心最新发布的《2007年上海新房房价变动报告》就显示,上海近90%的楼盘今年已涨价10%以上。

据介绍,在跟踪统计了去年四季度和最近3个月成交活跃的357个上海在售楼盘的成交行情,并按去年四季度成交均价和最近3个月的成交均价对比所得出的结果显示,一年里上海共有258个楼盘的价格涨幅超过10%,占统计楼盘的89.1%。

其中,分别有1个公寓楼盘和1个别墅楼盘的价格涨幅超过一倍,占统计楼盘的0.6%;价格涨幅在50%至100%之间的楼盘达到40个,占统计楼盘的11.2%。综合来看,有122个楼盘的价格涨幅超过30%,占统计总数的34.2%,可见过去一年里上海房价涨幅惊人。不过也有39个楼盘的成交均价出现下滑,占统计楼盘的10.9%。

佑威房地产研究中心主任薛建雄介绍,涨幅超过50%的楼盘主要是位于新兴板块的高品质楼盘,但透支了未来的价值,预计这些楼盘在未来两三年内将不会再有较大上升空间;而一些品质一般,位于板块边缘,价格却卖得与地区水平相当的楼盘,价格没有较大变化,未来上升能力也将处于地区末端。

今年上海房价的大幅上涨,主要是去年楼市低迷的补涨和今年的自然上涨,加上部分透支。虽然有些涨幅过大的楼盘在这个冬天出现了价格调整,但无论是从供求关系、购买能力和消费水平来看,上海明年的房价仍然存在上涨的压力。政府则会通过大幅增加保障性住房供应量以缓解需求压力,量低价稳可能是明年上海楼市的总态势。”薛建雄表示。

市场表现

地产股成“黑色星期一”重灾区

◎见习记者 杨晶

昨日,沪深股指再度下挫逾2%,重灾区首推地产板块。在近期接连遭遇政策利空“轰炸”后,地产股面临的压力仍未见有改善迹象。作为曾推动牛市的主力,地产股“跌跌不休”的表现也让股指难以企稳。

昨日,地产板块指数小幅低开,随后便一路下行,午后曾有一波反弹但最终告夭折。据wind统计,按证监会行业分类,昨日房地产行业放量六成,下跌6.6%。

昨日交易的百余只地产类个股中有八成下跌,总市值排名靠前的品种跌幅也在前列。总市值最大的万科A盘中一度下跌9.68%,最终放量一倍、下挫9.52%,为深成指当日的下跌点数“贡献”了四分之三。招商地产跌幅达7.59%,中粮地产、中华企业分别下跌8.54%、7.89%,金地集团、保利地产分别下跌6.82%、6.3%。而在港股,昨日恒指下挫3.51%,地产股也是下跌主力。

主力资金的撤离仍是地产股下跌的直接原因。据沪深两地交易所公开披露的信息,昨日跌停的香江控股、泛海建设、海德股份的卖出前五名中,均有机构专用席位的身影。而在上周三,中粮地产、苏宁电器、万通地产就遭遇机构大笔减持。上周四,香江控股卖出的前五位也均为机构席位。不过,机构对地产股的分歧也仍然存在,昨日的龙虎榜单上,也有机构大举介入的迹象。

自12月11日以来短短几日,地产股一直是市场做空“先锋”。据wind统计,这期间连续5个交易日,地产类个股累计跌幅已高达14.4%,为所有行业跌幅之最,远高于位居其次的金融、保险业同期跌幅。11月CPI数据公布,第二套房以认定等等政策面“从紧”的压力,均给地产股带来了不小的冲击,其中地产开发个股受挫最深。截至昨日,招商地产、金地集团、金融地产、中粮地产、中华企业的股价,与各自历史最高价相比已“腰斩”五成左右。

机构观点

房地产板块短期恐难恢复强势

◎见习记者 张雷

周一,房地产板块整体以5.81%的跌幅领跌大盘。业内人士指出,近日机构有逐渐减持地产股的迹象。

“对于房地产行业,目前只能说看不清,所以我们会选择放弃。”在上周末南京证券举办的中国资本市场2008年度投资策略研讨会上,中邮创业基金投资总监彭旭这样表示。中邮创业基金认为,现在政策是最不好判断的因素之一,而较银行业来说,房地产行业更难判断。中邮创业基金认为,房地产市场最近的波动非常大,不确定因素也很多。由于国家调控的决心很大,不仅涉及宏观经济问题,还包括和谐社会的建设问题。因此,房地产行业很难判断,也很难准确地指出其拐点和买点,至少短期内恢复强势的难度非常大。

但中邮创业基金仍然认为,地产行业长线是有机会的。从中国的经济增长态势和结构看,中国城镇化和工业化的过程还没有完成,也许经过2008的调整后,房地产行业在未来也许有更辉煌的时候。

上海睿信投资管理有限公司 诚聘英才

上海睿信投资管理有限公司成立于2000年,注册资本人民币伍千万元。致力于为高端客户提供多元化的资产管理服务。目前公司旗下拥有四只证券投资基金,一只中国概念海外基金。另通过有限合伙企业方式进行私募股权投资。经过七年的发展,公司已成为国内最大的私募基金之一。现由于业务发展需要,诚聘英才。(工作地点:上海)

- 1. 高级研究员(1-2名)
A. 岗位职责:
1) 根据投资管理制度,对指定的行业和企业进行分析并撰写买方深度研究报告,或根据自身的研究和积累,提出资产配置和投资组合建议,为投资提供决策依据;
2) 在基金经理授权范围内,适度参与基金管理工作;
3) 根据市场和公司发展需要,协助基金经理做好客户和合作伙伴的沟通工作。
B. 职位要求:
1) 热爱投资,愿为之终生的事业并投入巨大的热情和辛劳;
2) 为人正直,真诚,有责任心,能够承受压力;
3) 硕士以上学历,金融或财经相关专业,五年以上行业从业经验;
4) 熟练的英语听说读写能力,有海外留学或海外相关机构工作经历者优先。

- 2. 财务主管(1名)
A. 岗位职责:
1) 全面负责公司账务处理,财务软件日常核算,编制报表,纳税申报;
2) 财务制度、会计表的设计、修订,会计资料的保管和定期归档工作;
3) 负责公司的资金预算及控制预算内的经费支出。
B. 职位要求:
1) 大学本科以上学历,中级以上专业职称;
2) 熟悉会计、审计专业知识,熟悉金融财税政策和国家法律法规;
3) 熟悉应用财务软件,五年以上财务工作经历;
4) 热爱财务会计工作,工作认真细致,具有良好的会计职业道德;
5) 有金融服务业工作经验者优先。
有意者请于2007年12月30日前将个人中英文简历、照片及相关证书(复印件)以电邮或信函方式发至本公司运营支持部。
地址:上海市浦东新区张杨路188号汤臣商务中心B座2501室(200120)
E-mail: hr@rising-fund.com

睿信投资,给您一个事业腾飞的起点,成就梦想的平台!愿我们与您,与中国资本市场共同成长!

巨田货币市场基金收益支付公告 (2007年第12号)

巨田货币市场基金(以下简称“本基金”)基金合同于2006年8月17日生效。根据《巨田货币市场基金基金合同》、《巨田货币市场基金招募说明书》及《巨田货币市场基金基金合同生效公告》的约定,本基金管理人定于2007年12月17日对本基金自2007年11月16日起的收益进行集中支付并自动结转至基金份额,不进行现金支付。现将有关具体事宜公告如下:
一、收益支付说明
本基金管理人定于2007年12月17日将投资者所拥有的自2007年11月16日起至2007年12月17日止的累计收益进行集中支付,并按1.00元的份额面值自动结转至基金份额,不进行现金支付。
投资者累计收益=Σ投资者日收益(即投资者日收益逐日累加)
投资者日收益=投资者当日持有的基金份额/10000*当日每万份基金单位收益(计算结果以去尾方式保留到分)
二、收益支付时间
1. 收益支付日:2007年12月17日;
2. 收益结转基金份额日:2007年12月17日;
投资者累计收益可赎回起始日:2007年12月19日。
三、收益支付对象
收益支付日在中国证券登记结算有限责任公司登记在册的本基金全体份额持有人。
四、收益支付办法
本基金收益支付方式为收益再投资方式,投资者收益结转的基金份额将于2007年12月18日直接计入其基金账户,2007年12月19日起可通过相应的

销售机构及其网站查询及赎回。
五、有关税收和费用的说明
1. 根据财政部、国家税务总局《关于开放式证券投资基金有关税收问题的通知》(财税字[2002]128号),对投资者(包括个人和机构投资者)从基金分配中取得的收入,暂不征收个人所得税和企业所得税。
2. 本基金本次收益支付免收分红手续费和再投资手续费。
六、提示
1. 投资者于收益支付日申请申购的基金份额不享有当日的收益,申请赎回基金份额享有当日的收益;
2. 本基金投资者的累计收益将于每月15日集中支付并按1.00元的份额面值自动结转至基金份额,若该日为非工作日,则顺延至下一工作日。
七、咨询办法
1. 巨田基金管理有限公司网站: http://www.jtfund.com;
2. 巨田基金管理有限公司全国统一客户服务热线:400-8888-666(免长途费);(0755)82990391;
3. 交通银行、招商银行、中信建投证券、海通证券、广发证券、兴业证券、长江证券、山西证券、湘财证券、天相投资、金元证券、齐鲁证券、国海证券、国泰君安证券、世纪证券、国信证券、平安证券、民生证券、东莞证券、江南证券、招商证券等代销机构的营业网站。
特此公告。

巨田基金管理有限公司
2007年12月18日