

# 楼市不会重现2009年反弹

## 地产股和金融股价值被低估

□本报记者 张敏

进入5月以来，多地楼市成交出现局部“量价齐升”态势。但在调控政策并无实质松动的情况下，外界对这种回暖的预期并不确定。针对这一话题，我们特邀中国房地产业学会副会长陈国强和亚豪机构市场总监郭毅，对当前楼市回暖迹象进行解读。专家认为，目前房地产市场仍处于筑底期，短期内回调幅度有限，房价不会出现类似2009年期间的暴涨局面。

### 改善型需求推高房价

**主持人：**在限购政策影响到大量需求的情况下，最近不少城市的楼市成交已经回暖，这是什么原因？

**郭毅：**“限购令”执行一年多的时间，极大地抑制了楼市的成交量，对开发商的资金链也提出非常严峻的挑战。这种情况下，部分区域包括单个项目甚至出现房价大幅回落，引发购房者重新入市。

**陈国强：**还有一点就是信贷政策的微调，特别是最近央行降

息，以及个别银行对首套房利率的优惠调整，不仅降低了购房成本，也在影响市场预期，使很多观望的购房者选择入市。

**主持人：**在成交量回暖的同时，近期不少城市的房屋交易价格提升，这种回升的实质是什么？

**郭毅：**我认为存在两方面的原因。在成交结构的调整上，数据显示，今年4月份北京成交总价在150万元以下的房屋，市场占有率为54%左右。5月份这一比例下降至51%，6月份降到50%，以上数据说明刚需在逐渐退出。

同时，总价在150万元到400万元的房子，4月份的成交比例为34%，5月份提高至37%，6月份增加到39%，这说明改善性住房的人群逐渐进入市场。高端市场的变化幅度更大，这种结构性变化是推高平均交易价格的主因。

另外，个别区域在前期项目降价促销成功后，开始逐步回调价格，这也是形成房价上涨的另一个原因。

### 回暖势头难持续

**主持人：**在楼市“限购令”没

有松动的情况下，回暖势头还会持续多久？

**郭毅：**这一轮的楼市成交量和成交价格回暖不可持续，因为调控的底线还是保刚需和打击投资和投机。在这种情况下，短期内限购政策不会松动，具备购房资格的人数会受到限制。同时，房价上升之后也在屏蔽着购房需求。

观望人群的释放量相对有限，可能会持续到“金九银十”，如果之后楼市政策没有松动，信贷政策没有进行大幅调整，那这一轮成交量的释放将基本上进入尾声。

**陈国强：**目前楼市仍处在筑底的过程，在这个过程中，短期的价格、成交量调整都是正常的波动，市场何时走出底部，还需要继续观察。

**主持人：**地方政府微调政策的尝试一直没有停止，在楼市“限购令”的底限内，目前的政策还没有松动空间？

**陈国强：**从地方角度而言，存在一定的运作空间。公积金的贷款额度仍有上调的可能；普通商品房的界定标准也可以调整；对于开发商来说，自有资本金比率也

可调整；土地出让金的支付方式，支付时间也存在调整余地。另外，地方政府还可以采取一些财政、税费补贴等措施。

### 2009年的大反弹不会重现

**主持人：**目前的经济环境与2008年较为相似，外部环境不明朗，国内经济增速放缓。在这种情况下，楼市会不会出现类似2009年的大反弹？

**郭毅：**两者的情况还是不一样，在2009年房价暴跌和暴涨的过程中，调控手段出现一些问题。从今年来看，虽然政府也在通过各种手段拉动经济增长，但是对房地产调控还是把握住了底限。

如果说2008年、2009年的房地产市场是“V”形反弹，这轮市场回暖可能会是“U”形走势，即在底部运行相当长的时间，然后上行。

**陈国强：**两者最大的不同在于，在本轮拉动经济增长的手段中，政府并没有把刺激住房消费作为一个重要手段，这也是基于上一轮刺激经济措施给我们带来的一系列经验。另外，对于外围市场中欧债危机的影响，有些人的

估计过于悲观。综合来看，房地产市场不可能再现类似2009年的逆转态势。

**主持人：**如何看待地产股的短期和下半年的走势？

**郭毅：**从4月份开始，房地产市场成交回暖，而且这种回暖还可能持续一段时间，房地产公司的业绩具有一定的保障。另外，从整体经济政策来看，货币投放的增加也有利于刺激房地产市场。所以下半年的地产股会出现一定的涨势。但年底形势就不太好判断，这需要根据公司业绩以及市场的走势进行分析。

**陈国强：**地产股和金融股一样，目前处于价值被低估、市盈率相对较低的位置，股市表现和宏观经济也有一定程度的背离。但实际上，现在这些股票都非常便宜，特别是龙头股，和历史高位相比较便宜，值得长线投资。

## 巨潮上市公司行业分类标准发布

深圳证券信息有限公司28日发布《巨潮上市公司行业分类标准2012年修订》。巨潮行业分类标准是以国内上市公司为分类对象，基于投资需求而构建的投资型行业分类标准，以“服务投资、立足国情、接轨国际、动态调整”为分类原则。该标准为四级分类，包括一级行业10个，二级行业28个，三级行业78个，四级行业152个。

巨潮行业分类标准以上市公司的营业收入为主要的行业划分参考依据：当公司某类业务的营业收入比重大于或等于50%时，则将其划入该业务相对应的类别；当公司没有一类业务的营业收入比重大于或等于50%时，但某项业务的收入和营业利润均在所有业务中最高，而且均占到公司总收入和总营业利润的30%以上，则该公司归属该业务对应的行业类别；如果公司没有一项业务的营业收入占到30%以上，则综合考虑公司的发展规划、控股股东的性质、行业的相对稳定性等，进一步研究和分析以确定行业归属，最后由行业分类专业委员会进行确认。（周少杰）

## 吉林证监局举办上市公司业绩网上集体说明会

吉林证监局局长万玲玲表示，通过举办这样的活动，投资者参与辖区上市公司治理的热情空前高涨，行使股东权力的意愿显著增强，信息的有效传递和公开透明使针对辖区上市公司的诉讼举报和媒体质疑明显减少。希望辖区上市公司利用好投资者关系互动平台，加强与投资者的沟通交流，进一步完善公司治理，不断提高规范运作水平，畅通投资者利益诉求渠道，积极探索投资者关系管理长效机制。本着对投资者、对社会负责的态度，通过扎实细致的工作，促进公司持续健康发展，促进股权文化的发展繁荣。（马越 尹哲辉）

该活动迄今已连续举办4年，此举有利于进一步加强上市公司投资者关系管理，督促上市公司主动与广大投资者沟通、互动，集中展示辖区上市公司整体形象，提高上市公司透明度和治理水平。

**李迅雷：证券业管制放松势在必行**

在2012年陆家嘴金融论坛举行前夕，海通证券首席经济学家李迅雷28日在和讯网举办的“中国金融改革：创新与挑战”主题沙龙上表示，金融创新、管制放松对于国内证券市场的发展而言势在必行，并且随着人民币国际化的进一步推进，国内证券市场相关制度的改革也将越来越重要。

李迅雷表示，过去20年中，银行、保险、信托都得到迅猛发展，但唯独证券行业规模相对于其他金融行业而言越来越小，其原因就在于管制过多。目前，金融创新、管制的放松对证券行业的做强做大尤为必要。

按照此次工资指导标准的调整，今年体力工作者尤其是劳工的工资涨幅幅度较大，比如我们企业的工程人员工资由年初的80元/天上涨到100元/天。另外，企业离退休人员的工资也将较大幅度上涨。但是，比如会计等部分岗位员工工资，今年不会有变化或上涨较少，达峰说。

“善融商务”以“亦商亦融，买卖轻松”为出发点，面向广大企业和个人提供专业化的电子

金融服务。在金融服务方面，提供B2B和B2C客户服务，涵盖商品批发、商品零售、房屋交易等领域，为客户提供信息发布、交易撮合、社区服务、在线财务管理、在线客服等配套服务；在金融服务方面，将为客户提供从支付结算、托管、担保到融资服务的全方位金融服务。（张朝晖）

## 建行“善融商务”正式开业

建设银行电子商务金融服务平台——“善融商务”日前正式开业。“善融商务”是建设银行顺应电子商务发展潮流，结合传统金融服务优势和新兴电子商务服务应用而搭建的全流程、综合性电子

商务服务平台。

“善融商务”以“亦商亦融，买卖轻松”为出发点，面向广大企业和个人提供专业化的电子

金融服务。在金融服务方面，提供从支付结算、托管、担保到融资服务的全方位金融服务。（张朝晖）

“善融商务”以“亦商亦融，买卖轻松”为出发点，面向广大企业和个人提供专业化的电子

金融服务。在金融服务方面，提供从支付结算、托管、担保到融资服务的全方位金融服务。（张朝