

楼市不会重现2009年反弹

地产股和金融股价值被低估

□本报实习记者 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,因为调控的底限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就基本上进入尾声。

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,目前的政策还有没有松动空间?

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:如何看待地产业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。

具体而言,该标准基于国际主流标准划分一、二级行业大类,保持国际可比性;基于我国产业结构现状,对部分行业进行细化或简化;根据我国上市公司的行业分布特点和证券市场特色,调整了部分行业的层级关系,并突出一些具有中国特色的细分行业;考虑国家产业政策的变动趋势,增设部分细分战略新兴行业,在一定程度上具有前瞻性;兼顾了我国证券市场各方的使用习

吉林证监局举办上市公司业绩网上集体说明会

吉林证监局联合深圳证券信息有限公司28日举办吉林辖区上市公司“2011年度业绩网上集体说明会暨投资者接待日”活动。吉林辖区38家上市公司的董事长、总经理、财务负责人及董秘等150余人到场,就公司2011年度报告、公司治理、发展战略、经营状况、可持续发展等问题进行“一对多”的交流互动。

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。

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)

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,但唯证劵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。

李迅雷认为,从去年到现在为止所推出的一系列证券业创新举措,均表明金融行业的未来发展必然要走混业化道路。而且监管模式可以分业监管,分业监管也不影响混业化的发展趋势。他认为,金融创新、金融体制改革和金融管制放松的时机已到,并且未来这些举措越来越多,将有利于证券行业发展。

此外,对于近期低迷的A股市场,李迅雷表示,股市反转的时点目前尚不好判断。但鉴于目前A股市场的估值水平,尤其是蓝筹股处于历史低位,所以长期投资风险并不大。(熊锋)

建行“善融商务”正式开业

建设银行电子商务金融服务——“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,结合传统金融业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

商务服务和金融支持服务。在电商服务方面,提供B2B和B2C客户操作模式,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)



台机构大幅下调今年GDP增速

宝华综合经济研究院28日大幅下调今年台湾经济增长率(GDP)为2.5%,是目前岛内经济预测机构中的最低值。宝华综合经济研究院院长梁国源表示,台湾经济正呈现“贫血式成长”,而今年GDP要保3“非常困难”。

宝华昨日发布今年第2季经济预估,将今年台湾经济增长率由3月底预估的3.88%大幅下修到2.5%,各季经济增长率分别为0.39%、0.4%、3.35%和5.6%。

梁国源表示,下调GDP增长率主因还是外部大环境不佳。他进一步指出,今年4月时氛围原本不差,但环球透视(Global Insight)6月15日对今年全球及主要国家成长预测较5月时悲观,20日伯南克表明,4月时美国经济看法太过乐观。加上大陆经济增长趋缓,使得整体对经济前景不确定及悲观的氛围加重。

环球透视6月15日发布的经济预测中,预估台湾今年经济增长率由5月的3.5%下调至

3.1%,各季经济增长率分别为0.4%、1%、4.1%、6.2%,大致上也是呈现逐季上升的格局。但梁国源表示,今年经济增长率要突破3%,除非下半年有高度成长,但今年第1季GDP仅0.39%,第2季宝华预估0.4%,全年要增长到3%非常困难。

他指出,台湾目前呈现“贫血式成长”,亦即有成长,但力道弱。宝华预期台湾今年各季GDP谷底在上半年,下半年经济将加速成长,若去除去年下半年基期偏低的因素,下半年的经济成长没有数字上表现好。

梁国源建议,面对外在经济环境不佳,台湾能做的就是提升竞争力,长期做法是从制度、法规、体制和培育人才上着手,短期做法是提升产品价格的竞争力,这点可能从汇率的弹性着手。

依据宝华提出的主要预测风险,包括欧债危机、大陆经济增长不如预期,以及美国面临财政悬崖,但其中最大的风险,仍是持续不确定的欧债危机。(台湾《经济日报》供本报专稿)

□本报记者 陈莹莹 倪铭姬

据媒体报道,目前已有包括云南、天津、北京、山东在内的多个省市请示或公布企业工资指导线,其中大部分地区工资指导线的涨幅较上一年下调。多位专家和业内人士表示,工资指导线涨幅下调是因为经济增速放缓、企业利润下滑,而中低收入人群受到的影响和冲击较大。但是,从长期来看,我国居民收入等将呈现稳步增长的趋势。

中低收入人群或受一定影响

据有关媒体报道,多个省市请示或公布企业工资指导线,其基准线增幅大多在14%左右,上线多超过20%,下线为5%左右,其中宁夏不设下线。而河北、陕西、上海等地的工资指导线增幅下调较为明显,其基准线或上线增速均比上一年下降2至3个百分点。分析人士表示,企业工资指导线是政府根据当年经济发展调控目标,向企业发布的年度工资增长水平的建议,其作用主要是指导工资集体协商。

北京师范大学中国收入分配研究院执行院长李实表示,当前多个省市的企业工资指导线增幅

下调,对于中低收入人群的影响和冲击最大,中低收入人群往往最终不起经济波动的考验。他建议,相关部门在财政政策方面应多探索一些应对措施,包括刺激投资和经济增长、进一步推行结构性减税等。另外,还需要加大对公共服务、民生领域、低收入人群生活保障等领域的投入。

社科院财经战略研究院院长高培勇认为,虽然工资指导线增幅下调对于中低收入人群的生活有所影响,但是影响不会太大,只是生活改善的幅度有所下降。他表示,根据国务院印发的《关于批转促进就业规划(2011-2015年)的通知》,“十二五”期间,我国职工工资收入水平合理较快增长,最低工资标准年均增长13%以上。

分析人士表示,多年来我国税收增速一直高于经济增速,营业税和消费税涨幅更是偏大。营业税和消费税主要由企业负担,减税有助于企业降低成本,维持经营利润。但是考虑到未来企业利润增长可能长期处于低位,加速收入分配改革或许才是解决居民收入问题的根本对策。个别年份下调企业工资指导线涨幅,并不会对我国的收入分配改革产生实质影响。

经济增速放缓为下调主因

多位专家向中国证券报记者表示,多省市的企业工资指导线涨幅下调,是因为当前国内经济增速下滑,企业利润空间缩小。李实表示,当前多省市的企业工资指导线增幅下调,其实是短期现象,主要是由于当前经济增速放缓,与经济增长的波动性相关。李实称,由于国际经济形势持续动荡,导致出口外需不足,沿海个别出口型城市受到影响,出现开工不足、失业率增加等问题。但是内陆许多省份就业情况还不错,呈现持续增长的势头。

高培勇认为,经济增速放缓是导致企业工资指导线涨幅下调的主因。“实际上民生指标、收入指标都应该与经济发展的指标相一致,当前经济增速放缓,那么收入指标下调也合理。”他认为,宏观经济将在震荡中前行,整体处于上行通道,且不会出现二次探底。而下半年经济的最大不确定因素,是社会公众对经济走势的心理预期和承受力。

社科院经济研究所所长裴洪表示,“前两年工资指导线上调幅度较高,一直保持高位也不太

可能,应与劳动生产率相适应。”从目前经济形势来看,二季度经济增速比一季度低,下行压力较大。同时,由于各种成本上涨,企业也面临诸多困难,因此部分省市下调工资指导线涨幅。

企业工资将分层次调整

部分企业人士在接受中国证券报记者采访时表示,受国内外经济形势不景气影响,企业利润出现一定程度的下滑。对此,企业会对工人工资进行相应调整,工资上调和下调的幅度将根据岗位、结构、区域等不同的层次来确定。但总体上讲,今年人工工资整体水平仍呈上涨趋势。

受欧债危机影响,今年圣诞订单比去年减少30%。“浙江省瑞安市华达工艺品厂总经理王建枢感叹,在去年订单较多的情况下,由于产品提价难、劳动力成本上升以及人民币升值等原因,企业利润已经很薄。今年订单比去年减少三分之一,企业利润进一步压缩也将是必然。”

王建枢告诉记者,作为小微企业,利润减少将造成企业生存困难,因此只能对工资进行调整。“目前主要是把圣诞挂件工的工资减

少20%。这种下调是暂缓之计,为企业的长远考虑,计划下半年将技术工人工资提高30%左右。因此,总体上说,工人工资水平还将上涨。”

今年企业工资还会上涨,但上涨幅度不会太大,基本属于微涨。”江苏晋煤盛化工有限公司董事长薛东升告诉中国证券报记者,国内经济增速放缓,市场不景气导致企业销售受到影响。为维持企业生产,将相应地调整工资水平,但调整幅度、力度将根据下半年企业的经营状况,以及国内经济形势变化决定。“但工资水平总体趋势仍将上涨。”他说。

长久实业集团有限公司投资总监达峰表示,此次工资指导基准线增幅比去年有所下降,主要是由于部分企业工资水平在前两年上涨较快。根据目前企业的利润、经营等情况,工资上涨空间已较小。

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上涨幅度较大,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。

审计署:部分地方保障房建设资金筹集不到位

□本报记者 陈莹莹

审计署财政审计司司长袁野28日解读2012年审计工作报告时表示,对保障性安居工程开展审计,发现部分地方保障性安居工程存在建设资金筹集不到位、审核退出机制不健全等问题。另外,部分项目的预算执行率低,影响到积极财政政策的落实。未来需

加强财政政策与其他政策的协调配合,发挥宏观调控的整体合力。

袁野表示,在重点审计的66个市县中,有36个少提取或少安排保障性安居工程资金53.14亿元,有11个未落实配套资金6.12亿元,还有29555亿元专项资金被截留或挪用。抽查的保障对象中,有5400多户未经资格审核即被纳入保障范围,有2.1万户不符合条件或重复享受保障

待遇。审计指出问题后,相关地方已按规定补提或归还资金28.2亿元,取消违规享受保障家庭3800万户。

另外,在积极财政政策落实中,审计发现存在以下几个问题:一是从中央财政预算执行来看,部分项目的预算执行率低,影响到积极财政的落实。由于客观情况与年初预期差距较大,至2011年底中央本级代编和据实结算政策性补贴预算有22%未执行,形成结余结转资金447.18亿元等。二是从抽查的54个县审计情况看,由于上级专项转移支付资金下达晚、项目准备不充分,截至2011年末,54个县中有43个县的上级专项转移支付106.27亿元当年没有实际支出,结转下年使用,占这43个县当年收到专项转移支付总额的35.92%。

对于利率市场化改革进程,中国银行首席经济学家曹远征认为,在利率市场化的背景下,银行也存在被淘汰的风险。而利率市场化的完善还需要一个过程,包括提高金融机构自身的风险管理能力、定价能力等。对于全球经济形势,中行方面称,三季度全球经济低于潜在增长率的态势将会持续。

黄文涛认为,二季度经济内生动力疲弱,GDP增速正在接近全年底部,三季度经济前景不宜乐观估计,但随着“稳增长”政策滞后效应的累计释放,外部经济形势逐步明朗,回补库存周期的启动,全年GDP增速将达到7.9%。

中信建投:降低存准率已具备可行性

□本报实习记者 毛建宇

中信建投28日发布的2012年中期投资策略报告认为,当前CPI继续下行,而外汇占款的趋势性萎缩也使得央行被动投放货币和对冲的压力加大,因此降准已具

备可行性。

中信建投首席宏观分析师黄文涛表示,从历史数据看,中长期贷款占固定资产投资资金来源20%以上,中长期贷款余额领先于固定资产投资完成额的同比变化;而中长期贷款和工业