

# 70大中城市房价69个上涨

10城涨幅超10%

□本报记者 张敏

国家统计局昨日发布数据显示,7月70个大中城市中,有69个城市的新建商品住宅价格(不含保障房)同比上涨,上述70个城市的平均涨幅达到7.11%的新高。其中有10个城市的涨幅超过10%。

业内人士认为,当下楼市量价均居于高位,未来的“金九银十”仍存房价上涨动力。房地产调控政策的效果正逐渐消退,长效机制的建设急需出台。

### 一线城市继续领涨

7月70个大中城市中,有69个城市的新建商品住宅价格(不含保障房)同比上涨。其中,北上广深4个一线城市的涨幅均超过16%,继续领涨全国。北京则以18.3%的涨幅连续多月成为领跑者。唯一一个房价同比下跌的温州,正是近期松绑政策的城市。

北京中原地产根据统计局的数据计算得出,平均而言,上月70个大中城市新建商品住宅价格平均上涨7.11%,涨幅比上月有所扩大,凸显出更加明显的差距。

除一线城市外,沈阳、南京、福州、厦门、郑州、南充6个城市的房价同比涨幅也超过10%。该数量是近两年来最多的一次。另有业内人士透露,在预售证的申请中,一些房地产项目采用分拆房价和装修款的方式进行申报,使得购房者付出了比报价更高的购房成本,也使得房价的实际水平高于统计数据。

北京中原地产的分析认为,虽然一线城市都执行了比较严格的限价政策,但整体市场购房者的预期还未改变,而且在新国五条”细则落实的城市中,除北京比较严格外,其他一线城市落地的细则力度较轻。此外,2012年上半年,一线城市房价下调整度也相

对较大,导致一线城市的同比涨幅全面居前。

环比来看,上述城市的房价涨幅则明显收窄。数据显示,上月有62个城市的新建商品住宅价格环比上涨,自今年3月达到峰值以来,已持续4个月减少。其中,北京房价环比涨幅已连续5个月呈回落态势。

业内人士认为,不少城市的房价已经攀升至高位,虽有继续上涨的动力,但涨势难以维持以往的水平。

### 长效机制亟待出台

在“买涨不买跌”的购房心态下,前七月的房地产市场表现同样亮眼。统计局此前发布的数据

显示,前7月全国商品房销售面积同比增长近三成。其中,主流房企的销售业绩的平均涨幅均超过三成,个别房企已完成全年销售任务近8成。

北京中原地产的研报称,当下楼市量价均居于高位,而开发商的资金情况明显好于往年,在这种情况下调控楼市的难度明显加大,大部分城市想要完成年度调控目标的难度非常大。

从不同类型城市看,一二线城市因为集聚了过多的资源,使得房价易涨难跌。近年来过多的信贷供应、偏少的土地供应是出现市场反弹的主要原因。这些影响房价上涨的因素目前依然存在,并可能在“金九

银十”有所体现。与此同时,部分三四线城市则存在供应压力,未来不排除房价止涨或下跌的可能。

房价的涨势同时凸显政策的尴尬。业内人士表示,限购限贷政策一直被看做调控房价的最直接有力手段,在抑制房地产投机性需求方面更是“尚方宝剑”。但从执行情况看,2012年来的限购限贷政策虽仍旧执行,但市场成效明显不如2011年。

接受本报记者采访的多数业内人士呼吁,在维持现有政策力度不变的同时,调控楼市的长效机制必须尽快出台。尤其是针对房价上涨压力偏大的一二线城市,可适时推出房产税试点。

## 在审企业747家 IPO核查抽查和现场检查结束

□本报记者 倪铭婕

证监会公布的最新IPO申报企业情况表显示,上周拟在主板上市的水星家纺被终止审查。截至8月15日,沪深两市共有IPO在审企业747家,拟在主板上市的企业为173家,拟在中小板上市的有311家,拟在创业板上市的有263家。从审查情况来看,在审企业中,已过去与已预披露的企业数量自5月财务核查结束以来数据未发生变化。去年底以来,被终止

审查企业达271家。证监会新闻发言人日前表示,自2012年底启动IPO财务专项检查以来,已历经中介机构自查、对自查报告审核及抽查三个阶段。其中,自查阶段已于5月31日结束;审核部门对自查报告开展了全面审核,部分意见已反馈给发行人及中介机构落实;抽查工作的现场阶段已全部结束,抽查中发现的问题在归类汇总后将及时予以反馈,发现严重执业质量问题的,将移交有关部门依法严肃处理。

## 应从“8·16”事件学到什么

(上接A01版)事件发生后,证券行业普遍预计将迎来一场全行业清查,甚至有猜测包括程序化交易在内的金融创新活动将受到限制。

首先,8·16”事件说明券商风控合规如何强调均不为过。今年创新大会上,证监会副主席董

一表示,证券公司身处新兴加转轨时期的公开市场,一旦发生风险溢出,极易形成“冲击波”并迅速扩散,应对处理难度很大,造成的后果往往很严重。证券公司理应以此为戒,以风控能力为拓展业务的边界线,严守底线。

其次,包括策略交易系统在内,所有的金融行为与投资者利益及市场安全息息相关,应戴着镣铐跳舞”而非没有任何限制的狂奔”,完善相关交易及监管制度是金融创新题中应有之义。

最后,证券行业创新是国民经济增长转型、资本市场完善发展的必然趋势,不能也不可能因噎废食,更不会因为个别事件扭转方向。而做好风控、加强监管才是证券行业长远发展的基石,更是证券公司打造百年老店、成为国际一流投行的必备条件。

这起事件虽然是小概率事件,但暴露的风险不可小觑。在金融创新品种不断扩充,量化与程序化交易占比日增之际,监管部门、交易所及机构对风险的管控和防范能力亟待加强。

参考成熟市场经验不难发现,每一次市场剧烈波动在给市场带来巨大冲击后,除抓紧进行原因追溯、行业自查和投资者赔偿外,更应该进行深层次制度梳理,完善市

场规则。1929年美国华尔街崩盘催生了现代证券法,2010年的闪电崩盘,2013年美联社twitter账号被盗发布白宫被炸虚假信息引发的市场大幅波动等事件则引发美国监管机构出台系列变革,包括熔断机制、错误交易取消规则及加强最低报价标准制度等。

反思我国市场,不少投资者对制度不完善及应对之举提出质疑。近年来世界各大交易所陆续为应对股市类似8·16”事件设定防控机制。如港交所系统对报价畸高、超低或数量过大的交易会自动警示,要求交易员复核。但目前我国机构等对类似8·16”事件预警及应急举措并不到位。在屡遭意外“空袭”后,不少成熟市场已专门出台错误交易取消规则。如SEC在闪电崩盘事件后批准了错误交易取消规则,厘定可取消交易的各种理由,以减少市场恐慌及资本外逃的可能性。而在我国市场,虽然证券法等规则中对此有所涉及,但取消相关交易机制尚不完善。有投资者担忧,如果有恶意资金利用监管漏洞,刻意扰乱市场秩序牟利,将对金融系统带来冲击,制度梳理完善刻不容缓。

8·16”事件巨额学费不能白交。可以预期,有关部门必将启动对相关制度的研究并出台政策措施“组合拳”。一方面督促行业创新、风控“两手抓,两手都要硬”,重罚违规机构,全面加强证券业全行业风控意识及能力;另一方面深入剖析此次事件背后的市场结构性问题,填补制度空白,切实防范系统性风险。

## 供给面改善催生投资机会

□汇添富基金总经理助理 专户投资部总监 袁建军

在上轮经济周期,对于需求面的分析至关重要,而在经济转型的大背景下,需求增长分析依旧重要,但是供给面分析的重要性快速上升。因为供给面改善带来的投资机会比重大为上升。

经过十多年的快速增长,中国需求的增长正在面临各种瓶颈,包括环保、人口、资源等等。由于需求提升的难度过大,一些经济学家提出的政策建议就是所谓的“新供给学派”,只有改善供给面才能够继续大幅提升经济增长的潜力。加大供给面的研究成为寻找未来投资机会的重要抓手。

例如当下一个正在研究的重大政策就是“二胎”的放开。由于中国目前已经出现了明显的劳动力红利的拐点,不再进行相关政策的调整,可能对中国未来的经济增长带来各方面制约。人口供给面的紧张已经导致低端制造业成本快速上涨,人口老龄化过快带来的社会问题。因此人口政策调整势在必行。

供给面改善带来的投资机会在股票市场的案例非常多。一个目前正在发生的案例就是创业板的连续上涨。你可以说是因为业绩的快速增长,其实不是,因为创业板作为整个板块的业绩增长也就是在10%以内。当然一个重要原因就是持续的并购,那为何在创业板上会持续发生并购呢?说到底就是因为IPO暂停,导致上市公司平台本身的稀缺性得以体现。创业板作为中小企业的代表更是如此,因为整体上来说创业板股票本身市值不大,更容易通过并购来实现增长。增长带来的估值提升又继续降低了股票支付型并购的成本。IPO暂停在另外一个层面又推动了并购,因为企业看到独立IPO无望,也加大了被上市公司并购来实现资产证券化的意愿。当然这个循环会在什么情况下

被打破呢?那就是在IPO重启以后,那时上市公司供给的稀缺性下降以后,将会降低创业板的估值水平。当然降低到什么程度还需要观察。

某种意义上,环保标准的提高带来最大的投资机会之一是化工股。主要原因就是当高污染行业的发展带来的环境污染达到社会发展所能容忍的上限时,高污染行业就会面临新产能审批困难,原有产能受到环保标准提升而被动停产的格局。由于供给受限带来产品价格高涨的情况正在化工行业很多领域出现,包括以草甘膦为代表的各种农药,以及染料等。还有一个行业的高估值也和供给面的紧缺有关就是医药行业。目前,国内药物审批极其严格,每年只能新批准500个左右的药品。供给端受限再加上需求的快速增长成为医药行业业绩高速增长的重要保障。

供给面研究和分析不但对于股票投资越来越重要,而且也将改变中国资产管理行业特别是基金行业的版图。

对主动管理的资产管理公司来说,国际上几种成功模式的代表公司和人物分别是巴菲特、索罗斯、黑石和丹纳赫。其中,黑石和丹纳赫的成功适应了企业并购和整合的趋势,也就是在供给面改善上作文章。可以预见在“新供给学派”可能大有所为的未来十年,黑石的商业模式可能是目前中国资产管理公司需要学习和掌握的方向。因为需求增长带来的投资机会相对比重会比上个十年下降,而供给改善带来的投资机会相对比重在未来十年将会大为提升。由于现在监管部门也放开了基金行业投资于非上市企业的限制,也打开了类似于黑石商业模式建立所必须的政策障碍。

汇添富 投资洞察

# 银行信贷重点“输血”基建项目

下半年信贷投放不会过度宽松

□本报记者 陈莹莹

权威人士向中国证券报记者透露,稳增长”重新成为中央及地方各级政府工作的第一重点,加大投资将成为下半年拉动经济的最大“拉手”,新一轮投资已然箭在弦上”。

专家和银行业人士表示,预计交通、水利、棚户区改造等与民生、城镇化相关的基础设施建设项目,将成为银行信贷投放重点。但本轮投资不会“重蹈”4万亿覆辙,银行信贷投放会在理性、审慎的前提下,下半年银行信贷投放并不会过度宽松,预计2013全年新增信贷仍在8.5万亿—9万亿。

### 各地基建投资“井喷”

稳增长成为各级政府下半年工作的重中之重,而中央层面也认可了投资这把“撒手锏”。“一位接近监管层的权威人士如是说。

中国证券报记者了解到,近期江苏、安徽、重庆、四川、贵州、陕西等多个省市或下发文件,或进行部署,或召开相关会议,要求各地加快“十二五”规划铁路、公

路、机场的建设,做好与国家相关部门的衔接,并做好铁路、城市基础设施、棚户区改造等项目储备,以便促进投资的快速增长。

根据中国证券报记者不完全统计,仅上半年各地已“出炉”的投资就超过5000亿元。而实际上,早在今年年初,各地方政府就已陆续出台了最近几年的投资规划,全国各省、市、区可统计的固定资产投资计划已超过20万亿元。

一位国有大行相关负责人也证实,今年以来,各家商业银行都加大了对地方基础设施建设项目的信贷投放。一方面是来自地方政府的需求和压力,另一方面则是实体经济等领域有效信贷需求的确不足。

银行信贷投资是有规划和节奏的,我们必须把钱投放出去,而且基建项目贷款的质量相对有保障。”央行有关部门负责人也表示,今年上半年基础设施行业中长期贷款增速回升。6月末,基础设施行业中长期贷款同比增长6.6%,较上月末回升0.3个百分点。

### 交通水利或成信贷重点

新一轮投资“箭在弦上”,而

在投资重点上,从中央到地方的态度却前所未有的地一致。新一轮投资重点突出,主要包括:“十二五”规划明确的重点建设任务,棚户区改造、市政配套基础设施、交通基础设施等。

银监会主席助理杨家才在谈及银行信贷“用好增量”时强调,未来将重点支持在建续建工程和项目;铁路等重大基础设施、城市基础设施和保障性安居工程等民生工程建设和。

银行业内人士透露,多数商业银行都已经为相关的基础设施建设项目“留足了资金”,预计未来交通运输、水利建设等相关信贷投放料“井喷”。交通银行首席经济学家连平表示,合理的投资增速是实现经济稳增长的关键因素,下半年银行信贷应向公路、水利、棚户区改造等与民生息息相关的基础设施建设项目。”

### 不会“重蹈”4万亿覆辙

对于新一轮投资会否如此此前的“4万亿”一样引发盲目投资、催生泡沫等方面担忧,不少专家和银行业内人士均认为,本轮投资

# “抢楼”再现温州

房价已经跌幅较大了,高利贷危机的影响逐渐消散,加上政策调整,以前不能买二套房的家庭都跃跃欲试。

除了首套和改善型的二套房购买者,温州有些投资客也开始行动。我是第三套,不符合限购政策,我来看看,说不定有什么政策空子可以钻。”一位投资客毫不讳讳地表示,他觉得温州房价不会再跌了。

中国证券报记者在中梁外滩首府登记现场看到,售楼处外停着的小汽车绵延近千米,展示大厅外已是人山人海,由于场面太大,开发商只得在路边搭出一个巨大的棚子用来办理手续。购房者只有在指定的银行开立账户存入20万元诚意金,凭存单才能拿到一个购房资格。由于购房者众多,工商银行、建设银行以及中信银行均派专车负责接送购房者前去营业部存钱,频繁往来。更夸张的是,温州市120救护车就守候在售楼处外,随时准备运送因拥挤而中暑的市民。

进入展示大厅,现场人头攒动,几十张签约桌都被购房人团团围住。一位售楼小姐表示,由于赠送面积较大、价格合理,从早上到下午她一直忙着签单,手都没停过,嗓子都要冒烟了。她已顾不上和其他客户详细介绍楼盘和价格,已交了诚意金的客户都照顾不过来。一位已经存入20万元诚意金的购房人表示,他们是来自永嘉县的,为孩子来市区买套房子,连样板房都没看就存了诚意金。

而在参观样板房的等候区,已经曲曲折折排了很长队伍,中国证券报记者实地体验了一下,需要排队近一个小时才能进去看到样板房。

温州市区近期开盘的众多楼盘销售状况均有所好转,中国证券报记者在万科中梁金域中央看到,现场看房人亦不少,单价2.2万元/平方米,8月初开盘以来已经销售大半,仅余下15楼以上的部分房源。

温州当地中介万豪地产某分行经理指出,此次温州放松限购

## 深圳保税区有望纳入自贸区建设试点

□本报记者联合报道

中国证券报记者日前获悉,深圳保税区有望纳入自由贸易园区建设试点。业内人士认为,深圳保税区一旦转型为自贸区,其将成为集深港澳服务贸易中心、自由港以及境内关外人民币离岸中心为一体的综合性自由贸易园区。

深圳保税区区域包括福田、沙头角、盐田港保税区,盐田港保税物流园区,前海湾保税港区,深圳出口加工区,机场保税物流中心共7个园区,以及保税仓、出口监管仓。深圳保税区区域7个园区(不含两仓)总面积为10.48平方公里。

深圳市政府日前发布的《深圳保税区区域转型升级总体方案》和《深圳保税区区域转型升级行动方案(2013—2015年)》提出,“十二五”期间,深圳保税区区域将以自主创新 and 结构优化为立足点,以区域整合与业务拓展为推进手段,坚持产业转型与环境优化,加快建设“四区”,即面向全球的国际贸易示范区。搭建保税展示服务平台和商品交易中心,建设国家进口贸易促进创新示范区和国家对外文化贸易基地,将保税区域打造成为国际商品的交易中心、物流中心、结算中心及重点商品的议价中心;全国保税制造业升级引领区。推动传统加工业向产业链两端升级,加大技术创新和品牌建设力度,将保税区域建设成为高端制造中心、研发设计中心和售后服务中心;深港保税服务业合作试验区。深入推进深港现代服务业合作,将保税区域建设成为具有全球资源配置功能的供应链管理中心、服务贸易发展试验区和亚太航运服务中心,并率先在前海基本实现粤港澳服务贸易自由化。

## “8·16”事件未引发主动股基明显加减仓

上周市场先扬后抑,小幅上涨,市场风格出现分化,创业板明显回调,权重股涨幅较大,并且在周五因光大“乌龙指”事件走出过山车行情。基金研究机构数据显示,主动股基仓位一直在小幅上升,上周对电气、食品、石化建筑等增配强度较大,周五的“暴动”并没有引发主动股基明显加减仓行为。

万博基金经理研究中心数据显示,截至8月16日,主动偏股型基金最新平均仓位为81.48%,与前一周相比上升0.52个百分点,其中主动加仓0.27个百分点。剔除股票型基金后,偏股型及平衡型基金的整体仓位均值为71.26%,与前一周相比上升0.29%,其中主动加仓0.21个百分点。(曹乘驹)

全球市场   WORLD MARKETS			
股票市场	最新	一周涨跌	
沪深300指数	2304.14	+18.13	
上证综合指数	2068.45	+16.21	
深证成份指数	8168.09	+22.12	
创业板指数	1132.09	-40.43	
香港恒生指数	22517.81	+710.25	
恒生国企指数	10220.20	+260.74	
道琼斯工业指数	15081.47	-339.97	

全球财经指数			
期货市场	最新	一周涨跌	
连豆-1401	4435	+78	
沪铜1311	53220	+1700	
NYMEX原油	107.46	+1.54	
LMEX3个月铜	7400	+129.5	

全球财经指数			
债券货币	最新	一周涨跌	
上证国债指数	138.46	+0.06	
中证全债指数	146.02	-0.92	
欧元/美元	1.3336	-0.0005	
人民币/美元	6.1666	+0.0002	

