

70大中城市新建商品住宅价格涨幅收窄

4月八城市房价环比下跌

□本报记者 张敏

国家统计局的数据显示,房价下降或持平的城市正在增多。国家统计局18日公布,在全国70个大中城市中,4月共有26个城市的新增商品住宅(不含保障房)价格环比持平或下跌,创2013年以来新高。在8个房价环比下跌的城市中,有4个在浙江省,分别是杭州、温州、金华、宁波。分析人士表示,在供需关系趋于平衡、市场观望情绪浓厚的情况下,房价正在面临加速调整。未来一段时间内,房地产市场将持续低迷,降价的城市还会继续增多,甚至可能蔓延至一线城市。

杭州新房价格环比跌幅居首

统计数据显示,在全国70个大中城市中,4月新增商品住宅价格环比上涨的城市有44个,比3月减少12个;环比下跌的城市有8个,比3月增加4个;持平的城市有18个,比3月增加8个。在8个房价下跌的城市中,杭州当月新增商品住宅价格环比下跌0.7%,跌幅居首。除杭州、温州、金华、宁波外,另外4个新增商品住宅价格环比下跌的城市分别是无锡、安庆、赣州、惠州。

分析人士表示,从新增商品住宅价格下跌城市的区域分布上看,除惠州外,其余城市均位于华东区域,说明降价现象已出现“由点及面”的发展趋势。值得注意的是,今年年初以来出现的楼市降价个案肇始于杭州并在江浙地区蔓延,宏观统计数据与微观的个案情况颇为吻合。

京、沪、广、深四个一线城市4月新增商品住宅价格环比虽仍上涨,但涨幅均收窄至0.3%以下。平均而言,70大中城市新增商品住宅价格4月平均环比上涨0.06%,与3月0.23%的涨幅相比,出现明显的收窄。该平均涨幅创2013年以来的新低。

就同比而言,在70个大中城市中,4月虽仍有69个城市的新增商品住宅价格同比上涨,但整体涨幅明显收窄。当月70个大中城市新增商品住宅价格平均同比上涨6.76%,创近10个月以来的新低。其中,京、沪、广、深四个一线城市的同比涨幅从去年末的20%以上下降至14%以下。

链家地产市场研究部分析师张旭认为,4月原本属于楼市需求恢复期,但全国房价出现调整,说明楼市下行趋势已确立。

北京二手住宅价格环比下跌

分析人士表示,本轮房价下调属于3、4年

一度的周期性调整,当前正处于下行周期的初始阶段。此前市场曾出现类似的调整,分别发生在2011年和2008年。

中原地产首席分析师张大伟表示,本次楼市调整的主要原因,一是资金价格上涨导致房地产按揭、开发贷款收紧;二是全国楼市整体供应告急绝对短缺,三四线城市出现供应过剩。

楼市供需双方的心态都在发生变化。一方面,为避免库存积压,房企希望降价跑量;另一方面,在“买涨不买跌”的心态下,购房者出现观望情绪。因此,局部地区出现

供大于求的现象,并可能给房价调整继续带来压力。

与新增商品住宅价格相比,二手住宅价格的变化更为明显。国家统计局数据显示,在全国70个大中城市中,4月共有22个城市的二手住宅价格环比下跌,较3月增加8个,创近23个月以来新高。其中,跌幅最大的是杭州,达0.8%。

二手房价一向视作房地产市场的先行指标。分析人士认为,二手房价的大范围调整预示着未来房价调整的范围还将扩大。尤其值得注意的是,4月北京二手住宅价格出现环比下跌,跌幅为0.2%。

银行个人住房贷款调整料有限

□本报记者 张敏

央行近日要求商业银行优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。分析人士表示,商业银行对住房信贷的调整可能是大概率事件,但调整很可能仅限于首套房贷利率,一线城市的限购和房贷首付比例这两条“红线”将不会突破。

调整料仅限于首套房贷利率

针对央行“优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”的表述,上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,在实际操作中,部分商业银行对首套房贷按揭贷款的要求过于苛刻,与支持首套房贷的精神相违背。因此,央行对予以适当引导的做法,符合分类调控、差别调控的思路。

目前,尽管部分区域房价有所下降,但自去年以来,个人住房按揭贷款利率普遍上调,部分银行甚至提高至基准利率以上,相当多购

房者的实际成本不但没有降低,反而有所提高。因此,如果商业银行响应央行的要求,下调个人住房按揭贷款利率,既支持了个人首套住房需求,又有利于房地产企业库存的消化。

杨红旭表示,去年下半年以来,商业银行资金成本上升,即便个人住房按揭贷款执行基准利率,仍属微利。要想让银行更多地支持首套房贷,央行和银监会需给予银行额外的“好处”。所以,尽管下半年个人住房按揭贷款可能不再像此前那样收紧,但也不可奢望有多宽松。

分析人士表示,尽管外界对银行适当放松个人房贷的期待颇高,但在实际操作中,很可能仅限于调整首套房贷利率,二套房和多套房的信贷限制不会出现实质性松动。此外,中金公司的研究报告认为,开发贷款不是监管鼓励对象。因此,央行的表态不能简单地理解为支持房地产信贷。

微调城市或增多

分析人士表示,尽管银行信贷的调整力度

不会很大,但央行的此番表态将给地方的房地产调控的微调行动带来信心。

就在央行公布上述表态之前,广西南宁、安徽铜陵、天津滨海新区等多地传出放松住房限购的消息。业内人士表示,随着政策信号的变化,跟风效仿的城市可能增多。

中原地产首席分析师张大伟认为,未来房地产调控可能松绑的领域主要有6个,包括非户籍资格审查放松、限购范围放松、调整普通住宅界定标准、限价政策放松、提供购房落户及优惠等刺激性手段、公积金政策松动。

值得注意的是,在未来房地产调控的调整中,两条“红线”将暂时不会突破,一是一线城市的限购不会松动,二是个人住房按揭贷款的首付比例不允许擅自下调。

对于今年房地产市场的走向,分析人士表示,如果个人住房按揭贷款利率有实质性下调,楼市成交量将有一定程度的回升,但升幅不会太大。由于整体市场的供需关系正在趋于平衡,全年的成交量不会超过去年。

IPO排队企业减至595家

证监会最新公布的数据显示,截至15日,首次公开发行股票处于正常审核状态的企业共595家,较5月8日减少3家。其中,拟在上交所上市的企业215家,拟在深交所中小板上市的企业175家,拟在深交所创业板上市的企业205家。共有68家企业的首次公开发行股票处于中止审查状态。其中,上交所中止审查企业14家,深交所中小板中止审查企业33家,深交所创业板中止审查企业21家。

5月以来,共有4家企业终止IPO,分别是北京神雾环境能源科技股份有限公司、圣邦微电子(北京)股份有限公司、河南永威安防股份有限公司、南京健友生化制药股份有限公司。(顾鑫)

山东德州召开资本交易大会

由中国证券业协会、山东省金融工作办公室、山东省工商业联合会和德州市人民政府主办的“德州第四届资本交易大会暨融入首都经济圈投资洽谈会”18日在山东德州召开。中国证券业协会邀请10家证券公司、19家股权投资机构代表以及来自地方政府金融办、区域性股权转让交易市场、地方产业园区、其它要素交易市场等13家单位的代表参加会议。

中国证监会研究中心主任祁斌在会上表示,资本市场与地方经济的结合点主要表现在:推动企业改制,加快与多层次股权资本市场对接;加快建设区域性股权交易市场;打破区域壁垒,推动企业并购重组,做大做强;吸引风险投资(VC)和私募股权投资基金(PE),激活产业。

中国证券业协会副会长陈其炎表示,本次大会是推动资本市场与实体经济双向融合非常成功的探索和创新。近年来,在中国证监会的支持、指导下,中国证券业协会在推动证券行业服务实体经济特别是中小微企业融资方面做了积极探索,包括积极支持证券经营机构为中小微企业股权融资、债权融资提供服务,积极引导私募基金服务中小微企业,积极支持证券公司自主设计服务中小微企业的私募产品,积极培育服务中小微企业的私募市场。(董文杰)

重庆加快实施东西双向开放发展战略

中国证券报记者从近日召开的重庆推动东西双向开放发展战略新闻通气会上获悉,重庆市将加快口岸开放建设,实施东西双向开放发展战略,充分利用长江黄金水道优势,加快承接东部地区产业转移,加快内河航运发展,发挥铁路口岸和渝新欧大通道作用,力争将渝新欧铁路路上升为国家战略。

重庆市口岸办副主任王济光表示,重庆口岸建设将加大水运口岸、铁路口岸、航空口岸、指定口岸和电子口岸建设,积极推进寸滩水运口岸建设,加强与上海港等长江各水港口岸的合作,提高吸纳辐射能力;铁路口岸在2020年将建设成50万平方米作业区、3平方公里铁路综合保税区,实现1000亿元铁路物流贸易额,成为中西部内陆地区西向对外大通道的战略起点;在现有的3个指定口岸的基础上,申报建设汽车整车、植物种苗和原本等指定口岸;到2015年建成统一的电子口岸平台,全面实现口岸通关作业无纸化。(周渝)

金融期货行情解读

期指持续震荡

16日,股指期货窄幅震荡。IF1406全天下跌4.8点,连续第4日收出阴线。午后股指期货出现一小波增仓下行,显示投资者利用股指期货进行风险管理的需求仍然较大。现货指数当天成交额349.9亿元,创今年新低,表明股市人气低迷,期指或延续弱势格局。

16日,国债期货维持在93.40—93.60的震荡区间。现券价格坚挺,制约期价下行。建议投资者以观望为主,在震荡区间内维持短线操作,耐心等待区间突破指明长线方向。(长江期货金融期货研究小组)

2014-5-16 金融期货交易统计表

沪深300股指期货行情					
	成交量	持仓量	开盘价	收盘价	结算价
IF1405	60612	0	2140.0	2142.2	2141.99
IF1406	583388	109087	2132.0	2130.4	2133.6
IF1409	12957	31680	2121.0	2119.8	2121.8
IF1412	1137	18883	2130.2	2128.8	2131.4

5年期国债期货行情

	成交量	持仓量	开盘价	收盘价	结算价
TF1406	380	1529	92.812	92.948	92.948
TF1409	617	2529	93.500	93.518	93.500
TF1412	12	80	93.786	93.760	93.756

沪深300股指期权仿真交易主要合约情况表

	权利金结算价(点)	涨跌(点)	成交量(手)	成交金额(万元)	持仓量(手)
IO1405-C-2250	-	-0.5	474279	9416	0
IO1405-C-2200	-	-3.8	3242018	9442	0
IO1405-C-2150	-	-20.3	185751	10048	0
IO1405-C-2200	76.0	-11.9	594494	461990	33801
IO1407-C-2050	55.7	-12.2	48430	33846	1186
IO1409-C-2300	115.2	-7.5	48430	31982	6882
IO1405-P-2150	-	-4.2	19515	2115	0
IO1405-P-2050	-	0.2	11698	25	0
IO1405-P-2200	-	3.8	8181	4300	0
IO1406-P-2500	381.3	-104.6	14847	50676	2771
IO1407-P-2000	33.9	-100.1	24344	14760	2778
IO1409-P-2400	343.9	-106.3	25920	37661	2531

专家建议企业部门去杠杆增股本

140%。企业部门濒临债务陷阱,偿债成本不断挤压经济再发展资金,使得潜在经济增长率受到压制,违约风险不断加大。该课题组建议,避免企业债务陷阱需果断采取中国特色的“空中加油”,即在经济增长处于合理区间和保持经济整体杠杆率适度增加的前提下,企业部门必须以去杠杆为主,及早增加股本。

七是推进投资贸易便利化,构建开放型经济新体制。扩大服务业领域对外开放,深化上海自由贸易试验区改革试点,完善支持企业“走出去”的体制机制,加快推进丝绸之路经济带和海上丝绸之路建设,培育国际竞争新优势。

八是推进社会事业相关改革,健全民生保障体制机制。坚持保基本、兜底线、促公平,深化

姚余栋指出,国际经验表明,过高的杠杆水平将带来系统性金融风险。如果利率突然上升,债务危机爆发和蔓延的可能性增大,可能造成资产负债表衰退。我国企业部门去杠杆必须从顶层和全局出发,采取根本性手段系统解决,尤其应该在不干扰经济运行的情况下进行中国特色的“空中加油”。应梳理国有资产的分工和定

位,实施迫在眉睫的“国退民进”的战略调整,国资基本上退出竞争性领域,利用新三板和区域股权交易市场实现价值发现,防止国有资产流失。退出国资获得的资金应以产业基金的方式全部用于补充加强核心领域的国企。同时,应最大限度地动员和利用民间投资,鼓励和引导民间投资向实体经济和公共领域转化。

发改委确定今年经济改革九大任务

一体化发展。要以人的城镇化为核心推进新型城镇化,有序推进农业转移人口市民化,建立多元化可持续的城镇化投融资机制,积极稳妥推进城镇化改革试点,着重解决好人往哪里去、钱从哪里来、地该怎么用等问题。

五是建立公平开放透明的市场规则,促进资源要素优化配置。重点在市场准入负面清单制度、社会信用体系、市场监管等方面加大改革力度,推动统一开放、竞争有序的市场秩序建设,健全市场导向的科技创新体制,促进各类生产要素自由流动和高效配置。

六是推进新型城镇化相关改革,促进城乡

路径、方法和节奏,更加科学、有效地推进各项改革工作;二是重视强化改革的动力机制,敢于自我革命,通过改革给广大人民群众带来实实在在的利益,使改革获得强大的动力;三是重视遵循改革的专业主义精神,倡导以科学态度和专业精神策划和推进各项改革,使改革方案、改革措施、改革成效经得起历史和实践的检验;四是重视做成几个成功的案例,创造出可复制、可推广的经验,树立改革的信用;五是重视改革的理论研究,针对当前改革在环境、重点、对象、动力、方式等方面的重大变化,有针对性地组织理论研究,为改革决策提供方案储备和智力支持。