

单套超4亿 世界最贵公寓现身香港

多位专家称:内地楼市暂无泡沫,不赞成全面打压

随着楼市的持续火爆,一线城市房价玩起了“撑杆跳”,香港更是出现单套超过4亿元的豪宅,为全球之最。而且在内地,北京、上海、广州等一线城市房价攀升让普通购房者望尘莫及。

国土部智囊机构中国土地勘测规划院发布报告认为,没有实体经济复苏和适当的调控政策应对,9月份以来出现的“价涨量跌”将使房地产行业会走向一个更危险的极端。不过,记者采访的多位专家却表示,目前内地一线和二三线城市差异巨大,不能以几个一线城市的泡沫来判断整个市场出现危险,也不赞成全面打压房地产市场。

世界最贵公寓 单套价格超过4亿港元

根据香港媒体报道,香港恒基兆业地产集团在香港半山建设的“干德道39楼盘(又称天汇大楼)”即将竣工。该楼盘68楼A室,折合4.39亿港元,折合每平方米约76.7万港币(约合67.5万人民币)。据悉,从这座公寓,可以俯瞰香港维多利亚港海景。“如果去掉公摊面积,只计算实用面积,这套公寓每平方米价格为8.8万港元,成为在世界上最昂贵的公寓。”此前,世界上最昂贵的公寓是英国伦敦的“One hide park”公寓,其每平方英尺价格达到

7.43万港元。今年以来,香港豪宅公寓价格一路飙升。房地产咨询机构戴德梁行表示,香港豪华公寓的售价与一年前雷曼兄弟破产前的峰值相比已经上涨了26%,很多香港人对房地产投资充满热情。该机构还表示,内地买家一直是香港房市的重要支撑力量,如今已占到豪华公寓买家的一半。

在内地,一线城市房价也撑杆跳,9月广州涨幅达到7.3%,为业界所预料到。而亿元级豪宅也现身京城,昨日更有消息称,单套价上亿,还有不少人士表示有兴趣与签订意向,而且目前已有三栋被预订。复旦大学房地产研究中心主任尹伯成在接受记者采访时认为,无论是北京,还是香港,亿元级豪宅的出现,说明了即使价格很高,仍然有其市场。但他解释说,美元连续贬值,人民币升值,也是高价豪宅不断现身的一大原因。

冰火两重天 内地楼市暂不存在泡沫

最新数据显示,前三季度,全国商品房销售面积增长44.8%,销售额增长73.4%,个人按揭贷款增幅更是达到了107.7%。对此,不少人认为,中国楼市已经出现泡沫危机。而记者采访的多位专家却表示,目前全国一线和二三线城市差异巨大,一线城市有泡沫,但全国暂时还没有泡沫。

中国房地产研究会副会长、住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌在接受采访时表示,局部市场要降温,但全国市场仍须升温。早在由广东房协等联合举办的“中国房地产(澳门)论坛”上,顾云昌就表示,“我们不能以几个一线城市房价过热来说明全国楼市过热,出现泡沫。因此,部分城市房地产市场需降温,但全国市场仍须升温。”“现在基本是同样的观点。”他对记者指出。易居地产综合研究部部长杨红旭在接受记者采访时也表示,一线城市有风险,但全国楼市基本没有泡沫。他指出,判断楼市是否存在泡沫,主要看三个指标:房价收入比、租金回报率 and 空置率。从房价收入比看,1996-2008年,虽然一线城市房价收入比最高达到17.2倍,但全国总体在5.5-7.5倍的区间波动;从租金回报率看,虽然部分大城市房价明显偏高,但如果考虑到全国人口重组的观念,也没有多大的泡沫成分;而从空置率上讲,杨红旭表示,我国商品住宅空置率已经降至6.3%,而且今年成交非常活跃,空置率进一步降低。

复苏基础不稳 不赞同全国性打压楼市

面对近期主要城市楼市的节节攀升,国土部智囊机构中国土地勘测规划院发布报

告认为,没有实体经济复苏和适当的调控政策应对,9月份以来出现的“价涨量跌”将使房地产行业走向一个更危险的极端。不少人也认为,应该对楼市予以调控。而记者采访的专家们则表示,不赞赏全国性打压房地产,对一线城市应该调控,而对二三线城市应该继续扶持。

顾云昌认为,从目前情况看,房价虚高主要是北京、上海、深圳和广州等一线城市,而西安、武汉、重庆等二三线城市,房地产市场仍然冷清,房价还非常低,甚至下降。前三季度,全国买房面积同比增长了44.8%,但是开发商购地面积同比仍然下降22.1%。“开发商买地建房的熱情也远低于老百姓买房的熱情。”统计局数据显示,今年1-9月份,全国房地产开发投资同比增长17.7%,增幅比去年同期回落8.8个百分点。顾云昌认为,合理的水平应该是20%左右。因此,他建议,现在要稳定金融支持,不要急于改变现行的房地产金融政策。对那些市场过热的城市,可以适当采用调控手段,“有的地方房价还是下跌的,再去打压是不行的。”住建部房地产市场监管司司长沈建忠也指出,当前工作目标就是要防止房地产市场大起大落,并加大对房企的信贷融资支持。《广州日报》供稿

三大警报解除 A股上行概率大

本周,上证指数上涨2.23%,报收在29766.63点,虽然未能有效突破3000点大关,但是几次冲上3000点,显示出市场内在趋势明显转强。“节前的下跌,主要是几个不利因素影响,但现在利空警报解除,接下来的行情值得期待。”华龙证券分析师牛阳说。

三大警报解除

从基本面来看,在节前困扰市场的三大不利因素,已得到了消除,这也是节后市场反弹的重要原因。第一大因素就是对信贷投放收缩的担忧,此前官方的消息是9月新增信贷规模仅3000亿元~4000亿元,然而,央行在本周公布的数据却大幅度超预期,高达5000亿元以上。这个行为也被机构投资者解读为信贷投放恢复,不少机构甚至预计,年末甚至会迎来一次信贷投放的小高潮,从而解除了困扰A股的流动性的难题。

第二大因素则是限售股的解禁,10月是今年限售股解禁规模最高一个月,也给投资者的心理上带来了担忧,但10月的解禁主要来自中石化等大型公司,而解禁部分的支持人都是其大股东,所以实际解禁数量并不大。

第三大因素是创业板开闸对于资金的分流,但是从实际情况来看,由于中签的难度太高,不少投资者选择了放弃参与申购,特别从本周来看,是发行的最高峰,还是市场却经受住了冲击,还震荡创出了反弹新高。

全球股市涨声不断

全球股市在本周的大幅上涨,对于A股而言无疑起到了巨大的刺激作用。美股的涨势可谓气势如虹,道琼斯指数突破了10000点,是金融危机以来首度重返10000点以上,表

明美国经济正在复苏,而这对于全球经济以及全球的资本市场而言,都是极大的振奋。欧洲股市和亚太地区股市也大幅上涨,主要股市均是创出了年内新高。更为重要的是,距离A股最近的港股,也连续上涨创出年内新高。

港股大涨,对于A股的影响可谓是最直接的,一方面,港股市场上众多的重量级蓝筹股,同时也发行了A股,从比价效应来看,对于相关A股股价在无形之中是一股巨大的推动力;另一方面,港股的大涨表明了全球都看好中国资产,不少QFII也是坚定地看多A股,这有助于恢复A股市场的信心。此外,美元贬值带来了一系列的连锁反应,比如全球商品价格的大幅上涨,也让A股市场相关的有色金属、煤炭、原油开采类上市公司受益,这些品种占到A股的权重较大,其上涨也推动了A股市场重心上移。

震荡上行概率偏大 牛阳认为,无论是实体经济的良好复苏情况,还是汇金公司第二轮增持银行股等政策面的积极信号,都可以判断A股市场进一步上行的机会更大,从技术面来看,目前市场只是受制于60日均线 and 3000点整数关口的压力,但只是心理层面的压力,后市进一步向上并突破3000点关口的机会很大。

“节后首个交易日的巨大跳空缺口就是明显的信号,2800点以下就是政策底,市场经过了9周时间的调整,完全可能重新走出一轮升势。”牛阳表示。江南证券分析师巫寒也对后市持乐观的看法,他认为,行情震荡上涨的可能性很大,而银行股、保险股等蓝筹股,很可能成为下一阶段推动市场上涨的主要力量。

《每日经济新闻》供稿

基本面利好频频为何股价无动于衷?

铁路股涨幅竟落后大盘1000点

巨额工程中标、西部大开发新开工8项铁路重点工程……近日,在如火如荼的行情下,铁路股频频迎来利好!然而,面临利好,被市场普遍认为“进可攻、退可守”的铁路股却无动于衷,市场表现呆滞,着实令投资者捏了一把汗。

“从铁路股目前所处的股价水平来看,也许能从侧面给出一个答案。”一位关注铁路股投资者无奈地向记者表示,目前中国铁建、中国中铁、中国南车、晋西车轴等主流铁路基建、设备类个股的股价水

平,均回到去年11月中旬、本轮牛市之初的水平。当时上证综指尚在2000点之下的水平,如今大盘已到3000点附近,从这个意义上讲,铁路股经历了近一年的“折磨”之后,涨幅落后大盘达1000点。

在个股方面,中国铁建昨日报收8.87元,与去年11月11日前后的股价相当,该股虽在当月下旬即冲高至11元以上,但随后在半年多的时间内在10元上下盘整,并于今年7月29日攀上11.25元的年内新高后便掉头向下。其

间,中国铁建、中国南车、晋西车轴的走势大致相同。

长期跟踪铁路股的大通证券前行业研究员肖江峰向记者表示,去年11月,面临“4万亿”的经济刺激计划,铁路股在当时就展开了一轮猛攻,基金、游资普遍参与其中,股价早已有透支。随后的长期盘整中,虽然股价整体变动幅度不大,但单日振幅长时间较大,基金高抛低吸、反复做波段的现象比较明显。正因如此,中国南车、中国中铁都在长期盘整后出现过短期迅速

拉升和迅速下滑的情况。记者发现,就连最牛散户徐柏良也参与了铁路股的波段操作中。今年中报,徐柏良携上亿资金进入中国南车的十大股东名单之中,持股高达3500万股。

国金证券财富中心投资经理张兆伟则认为,从目前盈利预测看,铁路股2009年市盈率在20倍左右,与大盘整体水平相当,并不算低估。由于铁路股股本较大,整体波动远小于市场平均水平,投资者可将其作为稳健型品种适当配置。《每日经济新闻》供稿

Table with columns: 代码, 名称, 收盘, 简评. Rows include 000001, 000002, 000004, etc.

Table with columns: 代码, 名称, 收盘, 简评. Rows include 000020, 000021, 000022, etc.

Table with columns: 代码, 名称, 收盘, 简评. Rows include 000430, 000488, 000501, etc.

Table with columns: 代码, 名称, 收盘, 简评. Rows include 000593, 000628, 000650, etc.

Table with columns: 代码, 名称, 收盘, 简评. Rows include 000709, 000710, 000711, etc.