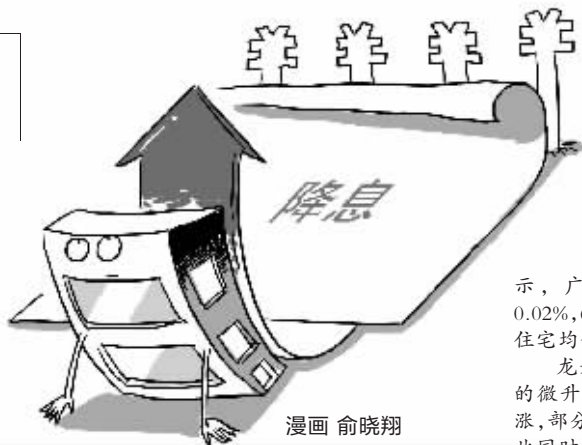


差别调控、信息联网 双管齐下防“回暖”

观察



漫画 俞晓翔

近期两次降息等政策在提振宏观经济信心的同时,也改变了人们对房地产市场的预期。刚需加快入市,成交量出现较大幅度的增加,一些楼盘甚至出现量价齐升的现象。专家建议,要关注近期楼市出现的“回暖”迹象,坚持调控政策不动摇,针对刚需实行差别化措施,推进全国住房信息联网,促进房地产市场的稳定健康发展。

7月的楼市,温度攀升。在广州海珠合生帝景国际,看楼的人来来往往。销售代表朱先生笑着说,尽管1-6月间房价上涨了数次,6月楼盘成交量依然再创新高,单月即售出100套房。

2012年楼市已行过半,合富置业首席市场分析师龙斌说,开发商以价换量的措施已见成效,上半年广州十区一手住宅成交面积300多万平方米,与去年同期相比量价基本持平;深圳一手住宅成交面积

170多万平方米,比去年同期有所上升。

记者在多个楼盘了解到,广州中心城区部分楼盘于五一、端午期间推出的大幅优惠措施近期基本结束,一次性付款折扣也在95折以上,一些楼盘出现量价齐升的回暖迹象。

中国指数研究院的统计数据显示,广州一手住宅均价5月环比上升0.02%,6月环比上升0.48%;深圳6月一手住宅均价环比上涨0.8%。

龙斌认为,广州、深圳近期楼市价格的微升,主要来自于中心城区价格的上涨,部分楼盘上浮10%,个别甚至更多。与此同时,远郊地区显示出较大幅度的价格下调,但总体来说房价有所回升。

专家认为,刚需加快入市已经成为楼市的主力。下半年楼市调控不放松,房价并不具备大涨的基础。

龙斌认为,国家在坚决抑制投资投机需求的同时,通过降息、首次房贷利率优惠等措施,支持和保护自住性的合理需求。同时,开发企业的促销手段,促进了成交量的回升,目前购房者多具有刚性需求,购房信心逐步回升,对适合置业房产价格的认同度有所提高。

值得关注的是,随着两次降息政策的落地,社会各界对楼市的预期有所调整,关于楼市触底的猜测不绝于耳。仲量联行广州研究部高级经理曾丽说,二季度信贷市场流动性改善和成交量上升,开发商在财政压力减轻的同时,开始调整优惠政策。随着一手市场回暖,加上核心区新

增供应有限,越来越少的二手业主愿意降低售价,部分业主甚至希望调高售价。

下半年楼市可能继续目前“回暖”的态势。龙斌表示,下半年购房者入市意愿将会提高,特别是较为迫切的刚需意愿,所以下半年成交保持目前回暖状态的可能性很大,成交量会明显增加,价格将逐渐走稳,缓慢小幅度回升的机会比较大。

曾丽说,由于库存量仍位于高位,政策基调仍以稳定市场为主,房价短期内难以大幅上涨。

专家建议,针对当前楼市出现的新动态,可加强舆论引导,坚持差别化调控,加快住房信息联网,促进房价进一步合理回归。

龙斌说,下半年的调控,坚持差别化调控是关键。对于投资性、投机性需求,应重点抑制;对于首次购房、首次换房等合理需求,应大力支持。

多位业内人士建议,应加快推进全国多个城市的个人住房信息联网工作。仲量联行广州及深圳商辅部高级经理程怡表示,跨城市的信息联网很有必要,因为其本质上是一个信用系统,能便于银行甄别客户资信。

仲量联行广州商业地产部主管马炜图认为,住房信息联网是房地产信息公开化进程的必经途径,能够全面反映客户资信,提高信息透明度,这对房地产行业的健康发展至关重要。

有专家建议,当前商品房库存依然巨大,需要较长的时间来消化,房价并不具备大涨的基础。联网能把这些供需情况告知大众,“购房潮”只是局部现象。据新华社

微言快语



鲁政委
兴业银行首席经济学家

国内研究者普遍认为:美国再工业化不会成功。而我不这么看,目前美国最落后的州与国内沿海工资差距已在10%左右,如果人民币汇率继续升值、国内劳动力成本继续上涨,加上国内偏好和知识产权顾虑,那至少美国有部分高新技术制造企业就不会再来了。不来,我国如何“干中学”,避免落入中等收入陷阱呢? 腾讯微博



谭雅玲
中国外汇投资研究院院长

大城市或核心城市需要减少压力,重新整合和改造,创造出未来现代城市的新貌。农村要加紧建设新农村,改革与改变传统的劳动力强度大、收入很少、环境较差、知识技术不足的局面,打造新型农村、城市化模式是新一代的责任和事业。我们的政府对策应该具有针对性的扶持和投入,使中国经济均衡、合理发展。 腾讯微博

宏观

汇丰中国7月PMI创新高 宽松措施开始生效

汇丰银行7月24日发布的最新数据显示,7月份汇丰制造业采购经理人指数(PMI)初值为49.5,创下5个月以来最高,制造业产出指数初值为51.2,较6月份49.3的水平上升,创9个月新高。

分项来看,7月制造业产出转向扩张,新订单萎缩减速,新出口订单萎缩减速;就业萎缩加速;积压工作转向扩张;出厂价格和投入价格下降减速;采购库存萎缩减速,成品库存转向萎缩;采购数量转向扩张;供应商供货时间转向拖延。

汇丰中国首席经济学家屈宏斌认为,7月汇丰中国制造业PMI初值温和回升到5个月以来的最高值,表明前期的宽松措施开始产生效果。然而该数值仍然低于50的荣枯分界线,表明总需求仍然乏力而就业压力增大。这需要政策加大宽松力度以支持经济增长和就业。相信快速回落的通货膨胀率为实施更为宽松的政策创造了空间,而随着宽松政策全面产生效力,经济增长有望在未来几个月得以明显好转。

据中证网

央行大举逆回购950亿 预期降准延后

昨日,央行公开市场操作950亿元7天逆回购,正好对冲了本周到期的1000亿元的逆回购。业内人士认为,下周并无逆回购到期,央行如此大规模逆回购或意味着下调存款准备金率将延后至8月份。

本周公开市场逆回购到期资金达1000亿元,而可用于对冲的到期央票仅10亿元。平安证券固定收益部副总经理石磊表示,昨天950亿元逆回购规模较大,把本周到期的逆回购资金对冲掉了。此前市场有强烈的降准预期,但由于下周没有到期资金,石磊预计央行或将调准时点延后至8月份。“目前资金面仍然偏紧,且外汇市场疲软,人民币贬值预期强烈,降准是肯定要的。”石磊表示。

光大银行首席分析师盛宏清同样延后了对降准的预期。他表示本月已经降息,央行或担心动作频繁使市场信心恶化,没有及时下调存准。而汇丰中国7月PMI升至5个月来新高,情况好转也使得央行认为降准可以延后。

据新浪证券

证监会稽查队扩编 拟建六支地方支队

为充实证监系统的稽查力量,中国证监会稽查总队自今年5月底起面向社会进行了45人的公开招聘。另悉,为了理顺证监会稽查系统与地方派出机构的关系,稽查总队计划在天津、北京等六地建立地方支队。

证监会稽查总队于2007年11月组建,证监会官方网站内容显示,稽查总队主要职责为:承办证券期货市场重大、紧急、跨区域案件,以及上级交办的其他案件。接近证监会稽查总队的人士表示,证监会稽查总队一直处于超负荷运行状态。“囿于手段不足,证券稽查一线工作人员长期需要异地出差,且经常遇到运作效率不畅的局面。”上述人士表示,稽查总队近一个月来工作强度明显加大,一方面是会里加大了对几个案件调查力度的要求,另一方面是为系统扩编在做准备。

证监会稽查总队在今年5月底公开招聘45名主任科员及以下普通工作人员,这是证监会稽查总队成立以来,第二次向社会大规模招聘一线稽查人员。 据《东方早报》

一线

创业板海外并购第一案 金亚科技收购哈佛国际

7月24日,金亚科技全资子公司金亚科技(香港)有限公司已经通过要约收购的方式,以0.45英镑/股(约合人民币4.47元/股)的现金对价收购哈佛国际的全部股份,后者从伦敦证券交易所的创业板市场退市。金亚科技此次收购总金额超过2.2亿元人民币,使用超募资金6135万元,同时利用内部资源,并向银行融资,而这是A股创业板海外收购的第一案。

金亚科技只是中国企业“走出去”的一个个案,此前包括中小板、主板上市公司以及一些非上市公司,已经有很多选择通过海外收购的方式来扩展自己的业务。

商务部部长陈德铭日前公开透露的数字显示,上半年非金融类对外直接投资354亿美元,同比增长48.2%,其中跨国收购额已占同期对外投资总额的三分之一。我国“走出去”步伐明显加快。这些企业中,既有像中国石油、中国石化这样的行业巨头大规模“抄底”,也有像金亚科技这样为了拓展自身业务进行海外收购的案例。

据新华社

东软集团商业秘密遭泄 20名涉案员工被捕

中国最大的IT解决方案与服务供应商东软集团股份有限公司日前被曝商业秘密外泄,20名员工因涉嫌侵犯该公司商业秘密被警方抓捕。

据辽宁省公安机关发布的《严厉打击经济犯罪“破案会战”经典案例》,今年3月26日,沈阳警方接到某公司关于“大量核心技术人员在短时期内集中离职,有可能非法从事同类研发工作”的举报线索。经查明,犯罪嫌疑人李某某伙同公司CT机研发部核心人员张某、杜某等19人盗取东软商业秘密,在沈阳经济技术开发区内进行16排医用CT机研发。5月29日,警方将李某某等20名犯罪嫌疑人全部抓获归案。

有媒体披露,本案犯罪嫌疑人窃取技术价值总计2400余万元人民币,公司研发项目延迟造成损失1470余万元人民币。此次商业秘密外泄造成东软集团被侵犯商业秘密项目折价价值高达4000余万元人民币。

东软集团创立于1991年,是中国最大的IT解决方案与服务供应商,目前拥有2万余名员工。

据中新社

雷士照明谈判陷僵局 经销商拟筹资另起炉灶

雷士照明创始人吴长江与资方的谈判上周刚现转机,本周却又急转直下。雷士经销商周先生表示,鉴于阎焱迟迟未回复经销商的诉求及其冷漠的态度,经销商联盟将在重庆另推新品牌,预计一个月内即可推出。在周先生看来,现在阎焱及施耐德愿意退让的可能性几乎为零,但万一出现了妥协,吴长江重回雷士董事会并主持大局,经销商们也愿意继续跟随吴长江。

雷士照明一位负责人告诉网易财经,已知晓经销商另起炉灶的决定,并且经销商也向他发起了邀请,“我们对雷士都有深厚的感情,不希望看到雷士垮掉,但实在不行我也只能过去了,其他一些中高层也收到了邀请,很多都愿意过去。”一位接近吴长江的人士称,这些天吴长江一直有给阎焱、朱海打电话沟通,但对方一直不肯退让,使得谈判陷入僵局。网易财经试图联系吴长江对经销商的决定予以置评,但其电话一直无人接听。

据了解,雷士照明董事会将在今天召开会议,决定下一步应对决策。

据网易财经

前沿

濒临倒闭出口商自述 苦撑实业不如炒房

一篇题为《做了十八年的民营企业,今年撑不下去了》的文章在全国多个论坛上大量转载,引发热议。原作者Bloombergable,正是这家企业老板的儿子。他告诉记者,企业还在苦苦支撑,如果能勉强实现收支平衡或只是小幅亏损的话,或许能够撑过今年。

这家于1994年以200万固定资产创立的小企业,前12年间,每年保持15%的业绩增长,2006年营业额曾达到2500万,毛利润在30%左右。但2008年经济危机的爆发,使该公司的日本大客户订单量急剧下滑,而主要供货方纷纷倒闭,预付账款瞬间化为泡沫。

2010年,该公司的账面出现亏损,Bloombergable说,这是开厂16年来的第一次。2010年底的时候,几个一线核心岗位的工人工资已经涨到5000元了。“父亲一年忙到头,过年的时候对我苦笑了一下说‘今年白干了,一分钱没剩下’。”

从艰难起步到濒临破产,这样经历的企业在江阴并非仅有这一家。Bloombergable说,镇里的企业家每年都有聚会,2006年时参会的企业家大约有200人,而今年,这个数字不足70人。“年度的聚会最终也变成了诉苦大会。”其中之一就是,房地产市场的疯狂打压了企业家们做实业的动力。Bloombergable的父亲后悔没在2006年赚钱的时候多购买几套房,而是将资金继续投入实业,而他认识的另一位企业家,从2004年到2009年每年至少购入两套房,仅卖房一套就能获利300%,2010年他直接关闭了工厂。

据《21世纪经济报道》