

春年期间,忙碌了一整年的证券分析师们也纷纷回乡过年,合家团聚之余,有心人也把回乡小住视为延伸草根调研触角的好时机。有分析师就在春节期间搜集整理身边同学同事近20篇回乡见闻,从更加贴近的视角观察了中国二三线城市及农村地区的经济现状。

现代快报记者 浦泓毅

# 分析师春节借“云回乡”搞调研

## 借助交际圈回乡见闻印证宏观研究



漫画 俞晓翔

### 环保有很大空间

同时,回乡见闻也集中反映出农村空心化日益严重的问题,在一定程度上这个问题也与房地产过度开发纠缠在一起。一位家乡在山东省邹平县的人士就不无痛心地说,小时候玩耍嬉戏和劳作过的田地,真正肥沃旱涝保收的农田,十多年前以山坡地低产田的名义被卖掉,现在都变成了楼房或建设中的楼房。

除此以外,县市汽车普及率上升,基层反腐力度加大的现象,也被多篇回乡见闻反复提及。

桑永亮表示,对比自己在2013年春节期间的类似工作,可以发现房地产开工过度、农村空心化等问题一直存在,并正在向原有的方向继续发展。耕地荒芜或转作宅基地的情况没有好转。农村的河流和土壤污染严重,环保有很大空间。

对于搜集回乡见闻对自己研究工作的帮助,桑永亮表示,回乡见闻是深入基层的一线材料,自己能力有限无法覆盖全国,借助交际圈进行“云回乡”颇有效率,能够为宏观研究提供更多鲜活论据,让平时更多基于数据进行的宏观研究做到心里有底。

“对于一直工作生活在一线城市的人来说,与家乡保持了一定的距离,难得回乡更容易发现一些当地人司空见惯的现象。”桑永亮说。

### 二三线城市房地产存风险

国泰君安分析师桑永亮所搜集整理的17篇回乡见闻横跨国内十多个省市自治区,范围涵盖二三线城市、基层县市及农村。见闻反映出了我国二三线城市房地产产业链存在的一些共性问题,农村农业空心化的问题也被难得回乡的一线城市常住居民集中提及。

桑永亮表示,以往通过宏观数据的研究,二三线城市房地产过度开工的问题已经引起了研究机构的注意。但数据落在实际情况中究竟如何,还需要实地调研才能得到证实。“由于这是一个全国范围的现象,作为一个分析师个体,去自己的家乡或是单独某个地方看到现象未必有普遍意义。

但通过这次搜集整理的见闻,可以了解到至少在全国相当范围内这个问题是普遍存在的。”

在桑永亮搜集的回乡见闻中有人就提到,在鲁东南某山区县市,县城周边全都是新盖的住宅楼,“新盘一个挨一个”。这些楼盘的价格高的能够达到每平方米五六千元,但从晚上这些楼盘亮灯的情况来看,空置率很高。而类似现象在内蒙古乌兰察布、河南商丘睢县也被回乡见闻重点提及。

桑永亮表示,从这些实地考察出发,结合宏观数据,可以说二三线城市房价是存在风险的。二三线城市正在出现大量新建住宅,其中不少在2014年至2015年上市,可能会出现销售困难局面。

### 楼市观察

## 年初房贷政策未现放松,中资银行几无优惠 少数外资银行仍有9折房贷

都说房贷走的是“年末紧,年初松”路线,但与往年年初房贷都会放松不同的是,今年新年过后房贷依然很紧张。据调查,目前中资银行房贷利率基本上都恢复到基准利率以上,有部分银行甚至将首套房利率上浮了30%。记者了解到,目前部分外资银行仍能申请到最低9折优惠利率。

实习生 崔岑晓 快报记者 王海燕 陈孔萍

### 现在申请最快2周放款

市民曹先生2013年底给儿子在江宁东山附近购置了一套新房,但却因为贷款原因迟迟拿不到房。一直在焦虑中等待的曹先生终于在马年开春收到了好消息,“前2天银行给我打电话了,说贷款审批下来了,真是太不容易了!”

记者了解到,目前中、农、工、建、交五大行已恢复贷款额度。中国银行江苏省分行个人金融部徐国华经理告诉记者,“农历新年刚过,现阶段贷款额度相对充裕,房贷审批也较容易。如果资料齐全的话,最快2周就能放款。”

不过一国有大行工作人员表示,对于要申请房贷的贷款人来说,建议还是要尽快排队,因为贷款额度只会越来越紧。

### 中资银行利率难觅优惠

不过,今年年初市场并没有像往年一样出现优惠利率。一国有银行的工作人员告诉记者,现在他们首套房贷能拿到基准利率已经很不错了,二手房首套房的利率还要上浮5%。

“现在银行房贷业务很少有优惠,基本上都是基准利率。”记者调查的近十家银行中,目前首套房基本上都执行基准利率。此外还有三

家股份制银行首套房贷款利率还要在基准利率基础上上浮,上浮幅度分别为5%、20%、30%。

### 外资银行仍有9折优惠利率

尽管中资银行已经难觅优惠利率,不过记者昨日调查发现,目前少数外资银行仍可提供最低9折优惠利率。

汇丰银行客服人员告诉记者,一线城市如果首套房贷达100万元以上的可以申请9折优惠利率,贷款达50万-100万的可以申请9.5折优惠。南京市的门槛相对更低一点,贷款40万即可申请9.5折优惠利率,资源更好的客户最大可享受9折优惠利率。恒生银行一位工作人员表示,客户贷款80万元以上的可以申请9折优惠利率。

但是外资银行的房贷政策也有一定局限性,记者了解到,外资银行的房贷一般都只能办纯商贷,没法组合公积金贷款。

### 金融前线

## 2014年信托产品到期量增五成 打破刚性兑付或已不遥远

中诚信托事件虽安全落地,但信托业风险隐患犹在。2014年将迎来信托到期高峰,据业内统计,到期量较2013年增长超五成,在多位信托业分析师和专家看来,2014年或成为信托业打破刚性兑付的开始。

据海通证券研究,2014年信托到期量约5.3万亿元,较2013年将增长超过50%。其中,基建信托到期量约1.4万亿元,占比26%;地产信托到期量约6335亿元,占比12%;产业(工商企业)信托到期量约1.7万亿元,三大类信托中到

期量最大,占32%。

不过,在业内看来,由于单一信托主要交易对手为银行或机构投资者,信托公司并不需要进行刚性兑付,因此更为市场所担忧的刚性兑付涉及到的多是集合信托。

中信证券与国金证券均指出,2014年将有9000亿元集合信托到期,到期规模大幅上升。据国金证券分析,包括平台类信托在内的基建集合信托到期规模最大,达2720亿元,几乎是2013年的三倍,占比30%。 大智慧

### 资金市场

## 资金面紧张余波未退 节后首周公开市场操作再交“白卷”

面对本周到期的巨量逆回购,以及持续高位徘徊的资金利率,周二央行公开市场操作再度交出“白卷”。

在多数业内人士看来,管理层节后立即收紧资金的意图已昭然若揭,若本周不进行任何续接操作,那么短期资金利率料会有进一步的抬升。

由于节前连续逆回购操作陆续到期,本周将形成自然资金回笼4500亿元。

“我们认为,节前央行在向市

场大规模投放资金进行托底的同时,并没有忘记其偏紧的货币政策执行目标,从7天、14天和21天逆回购中标利率4.10%、4.30%和4.70%的水平来看,价格上仍然贯彻了从紧的操作思维。”东莞银行金融市场部分析师陈龙判断。

中债提供的数据显示,截至2月10日收盘,银行间回购利率几乎整体上攀。其中,隔夜、7天、14天品种依次落于4.304%、5.292%、5.403%的较高位置。

据新华社

### 海外热闻

## 比特币崩盘后回升似过山车 分析称2014是关键年

2月10日晚间,比特币经历闪电崩盘,从1比特币兑665美元跌至1比特币兑102美元,跌幅近85%,后又回升至1比特币兑652美元。尽管市场对比特币在2014年的表现充满了期待,近一周的情况却不免令人失望。少有的好消息是,《华尔街日报》于3日开辟了比特币专栏(BitBeat),并称

“2014是比特币之年”,足见华尔街对比特币寄予厚望。

上周末,继全球最老牌的比特币交易平台MtGox出现重大技术障碍流失商户,苹果公司将APP比特币电子钱包Blockchain下架,俄罗斯成为新年以来首个封杀比特币的国家。

网易

### 天天出彩

体彩7位数(14019期)

中奖号码:9614058  
奖等 中奖注数 每注金额  
特等奖 2注 5000000元

体彩排列3(14034期)

中奖号码:518  
奖级 中奖注数 每注奖金  
排列3直选 20048注 1000元  
排列3组选3 0注 320元  
排列3组选6 12407注 160元

体彩排列5(14034期)

中奖号码:51866  
奖级 中奖注数 每注奖金  
排列5直选 119注 100000元

福彩3D游戏(2014034期)

中奖号码:335  
奖等 江苏中奖注数 每注金额  
单选 1276注 1000元  
组选3 1047注 320元  
组选6 0注 160元

福彩15选5(2014034)

中奖号码:5791415  
奖等 中奖注数 每注金额  
特别奖 0注 0元  
一等奖 437注 580元

福彩双色球(2014014期)

红球号码:4919222529  
蓝球号码:15  
奖级 中奖注数 每注奖金  
一等奖 10注 6994695元

### 体彩鸡毛信

今晚体彩大乐透奖池3.36亿

周一晚,体彩超级大乐透为河南彩民送出1注1000万元头奖,当期开奖过后,大乐透奖池不降反升,今晚开奖前奖池已高居3.36亿元,超值大奖一触即发,敬请广大彩友关注! (苏环)