

经济热词

F 房价连着跌

中国房地产指数研究院发布的9月百城价格指数显示,2014年9月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10672元/平方米,环比上月下跌0.92%,连续第5个月下跌,跌幅扩大0.33个百分点。统计显示,2014年9月,100个城市中住宅价格环比8月上涨的城市个数为21个,减少5个。

A 阿里玩海淘

阿里巴巴近日宣布,今年的双11将新增海外市场,国内消费者可以买到国外的商品,国外的消费者也可以买到国内制造的商品。天猫国际、淘宝海外、速卖通、菜鸟跨境物流和国际支付宝将共同承担起今年双11的海外市场业务。据介绍,今年的双11,除了手机天猫、手机淘宝、支付宝钱包、淘点点等无线端APP外,阿里投资的UCweb、优酷、微博、银泰等都将加入其中。

R 认贷不认房

经过十余天的发酵,央行、银监会日前发布的《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》逐步落地。记者调查发现,目前兴业银行、招商银行、华夏银行、浦发银行、光大银行等多家股份行,已开始执行“认贷不认房”政策。尽管最低基准利率7折的指导价格尚未出现,已有多家银行下调房贷利率至基准水平。在北京、深圳、浙江等地区,有个别银行推出9折利率,多家银行房贷利率降至9.5折。

S 首现负增长

美国咨询公司贝恩联合意大利奢侈品行业协会发布最新的《全球奢侈品市场监控》报告称,今年全球奢侈品市场个人消费将仅实现5%的增长,预计增至2230亿欧元,约合2820亿美元,撇除汇率因素后仅增2%。而在本已宣告进入寒冬期的去年,这一数字就已经跌至4%-5%,今年的境遇更为残酷。值得注意的是,被称为全球奢侈品救世主的中国市场,也将首次出现负增长,贝恩预测,今年中国市场的销售额将会下跌2%,而这一数字在去年还有7%的增长。

I iPhone6零点上市

苹果iPhone6内地行货今天零点正式上市,围绕这一备受关注的年度明星智能手机,一场空前激烈的渠道大战也在悄然上演。此次iPhone6开售,除了惯常的苹果Apple Store、在线商城以及三大运营商和授权经销商之外,蜗牛移动、苏宁互联、迪信通等虚拟运营商都纷纷宣布推出iPhone6合约机计划,以吸引消费者关注。根据10月10日启动至今的预约信息显示,行货iPhone6到目前为止的预约量已经急速突破了2000万部大关。

微观点

金融行业央行规定一切的规矩需打破

⑥陈劲松(深圳世联行地产顾问股份有限公司董事长):按揭贷款证券化MBS的意义:1.长远彻底改善银行资产负债表,和短债长投;2.同时也将按揭贷款方定位于中介和通道;3.按揭经纪人行业会兴起;4.大规模发展的前提是利率市场化;5.按揭贷款可分类定价的前提有三:一个是物业分类,二是借款人分类,三是已供年期分类。故央行规定一切,需打破!

楼市心病经久难治

⑥张辉(南京房地产开发建设促进会秘书长):青岛一楼盘内部员工6.5折降价促销,老业主围攻砸售楼处。对于买了房的准业主来说,房价上涨,一切都不是问题,如果房价降了,问题可就大了,不是问题的,也能找出问题来,哪怕是针对特定人群的优惠,也会被理解为降价。降价就是导火索,因降价而引起的维权事件何其多?楼市心理问题,经久难以治愈。

中央空调国产品牌以“售后”重击洋品牌

⑥陆刃波(家电产业市场研究专家):九月份,美的、格力、长虹给了外资品牌沉重一击,三家企业先后宣布旗下家用中央空调延长服务期限为六年包修。国内空调企业在售后服务上本来就有先天优势,六年包修承诺无疑更是锦上添花。不过承诺还要兑现了才算数,全免费包修考验的不仅是企业的售后服务体系,更是企业对产品质量的自信。

(以上摘自和讯微博、新浪微博,标题为编辑加注)
整理/现代快报记者 杨坤 吕珂 蔡旺 王立航



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

楼市限贷放开对市场刺激有多大?

大概在2009年的时候,中央政府投入了四万亿的经济刺激政策,市面上害怕通胀的人很是不少,有时我陪妻子去买菜,常常可以听到卖鸡蛋、卖干货的人劝她:“多买一点吧,也许明天来就涨价了。”

菜场里的小贩用涨价来威胁家庭主妇,其实只是雕虫小技,从销售上说,无非是为“跑点量”,挣的也是辛苦钱。但这种雕虫小技现在居然在楼市上被开发商应用,大概只能是行市清淡,库存压力巨大的一个反映吧。

黄金周期间,很是有开发商为这个动作大惊小怪,一方面惊呼成交量大涨,在一些城市,媒体把七天内干把套的成交量放大成为“史上第二成交量”的黄金周;而同时,居然有开发商认为房价真是要涨了,因此而取消了房价的折扣和优惠。小贩们在2009年说东西要涨价,其实是实话。我们知道,在此之后,国内的物价确实是涨了一轮。

但是央行松口放开限贷,却是一个“假动作”。因为银行现在都是独立的企业,而央行是个管理部门,它可以要求银行“不能做什么”,却不能规定银行必须做什么。落实在楼市,它可以要求银行收紧对购房者和开发企业的放贷,但却不能规定银行必须向楼市放贷,更不能规定必须以“七折价格实行优惠贷款”,道理很简单,如果银行因此而在房贷上出现坏账,央行包赔吗?

但这个消息,却首先在媒体上发酵了。当下,地方政府为保财政,自然希望楼市兴旺,消费者大量购房,所以没办法的时候用小贩的做法,用“未来可能涨价”的方式来威胁一下消费者,也是促进市场的方式。而巧合的是,黄金周期间,楼市确实是有一波不大的成交量放出。拿我所在的杭州来说,当下的楼市的总库存存在13万-14万套,有媒体估计国庆七天卖出的总量在700-800套之间,但这个数字相对于总库存量来说几乎可以忽略,更为重要的是,在此期间还有大量的新盘上市,总库存量应该还是上升的。

如果把成交和价格变动视为一种科学,那么楼市在此时出现一轮成交并不奇怪。因为价格变动对应着社会心理,2014年以来,国内相当一部分城市的房价都已经出现一轮小幅下跌,此时消费者当中必然会有一部分看涨派试图抄底,所以会有一波成交。

而这幅图景当中有趣的是银行与央行之间的博弈。央行出台放松限贷的政策,反映的是它对中央政府负责的姿态,因为一些地方政府当下债台高筑,所以中央政府也不希望楼市大幅下跌,所以定向调控当中,有对楼市松绑政策出台不奇怪,央行的这一政策也是应景之举。

但银行既然已经是独立的经营个体,自然要对向地产投入的贷款负责。按当下形势,地产价格既然有下跌可能,银行何止不愿向地产放贷,而是要更多地收紧房地产的风险,提高放贷的成数。

因此在黄金周之后,当地方政府和开发商的一片翘首以待当中,银行对于“放开限贷之后怎样向地产实行优惠政策”这一问题,一副支支吾吾的样子。只是在关于“七折优惠利率”上大倒苦水,说已经低于长期存款利率,不可能做赔本生意。

所以虽然风云几经变幻,地产业的中心问题还是那一个。就当下而言,由于大部分大城市的开发商都拿的是高价地,所以要降价也就是目前这个水平,按业内的说法,“房价已经是贴着地价在飞”了。而未来,关键则是看地方政府能否克服财政开支的压力,在四五年当中少卖地或者不卖地,把地价撑住,否则,国内的楼市价格,还得再下一个台阶。

声音

“抄底”要当心陷阱

青年时报:特别需要指出的是,现在杭州楼市中有不少楼盘打着超低价格、大幅降价的噱头,购房者在考察这些楼盘时,尤其需要在“低价诱惑”面前保持冷静,认真判断其品质、便利性。如果抱着“贪便宜”的心理仓促下单,则可能掉入“陷阱”,遭遇意想不到的风险。

此外,一些近郊或位置偏远的楼盘,常常会向购房者描述“看上去很美”的地铁规划或市政规划,对此,购房者也需保持警惕,通过官方信息来核实各种规划的真实性。

放开限贷银行迎来大考

新华网:出于对地方经济和财政的考虑,地方政府对放开限贷态度积极,这个容易理解。但是银行的态度恐怕未必同样如此。目前中国房地产市场,不少城市的商品房供应已然严重过剩,加之过去5年大力推行保障房,住房供应远远超过需求能力。在这种情况下放开房贷,固然符合市场买卖自由,自负其责的规律。但是显然,从常年过分关爱到突然独立行走,对于中国的银行体系不亚于一次大考。

房贷放开刺激楼市

姑苏晚报:苏州市房地产行业协会副会长杨肇峰认为,目前房贷放开对楼市会有一定的刺激作用,主要对于有改善性需求的市民是利好,主要利好是购买的门槛低了,换房的压力小了。而从放开此政策的角度来看,无疑是给楼市输送了信心,又给市场输送了资金。杨肇峰说,现在“认贷不认房”的方向已经确认,但二套房首付比例多少、贷款利率等问题,还有待银行根据自身情况而定。而从现在网上发布的各种信息来分析,目前利率7折的可能性较小。

放开限贷作用还需市场检验

齐鲁晚报:“淄博并不像一二线城市,淄博刚性需求要多于投资购房,所以这个政策对淄博的刺激作用更明显。”一家房地产中介负责人说。但是也有开发商对此表现较为谨慎。“政策因素我们决定不了,我们现在要做的还是营销,因为现在大环境在这里,我们对这个政策表示欢迎,淄博并不是一二线城市,对市场反应较慢,具体作用还需市场检验。”淄博一家房产公司营销人员说。