



股票市场在为高端
房地产培育购房者

巴曙松 国务院发展研究中心、金融研究所 副所长

我国的股票市场和房地产市场是最热门的两大市场,吸纳了民间大量资金。按照常理,两大市场应该呈现出明显的“跷跷板”效应,但目前这种效应在减弱。

房价和股价都在上升,股价上涨了,大家有钱可以买房子,随着两者之间的密切联系,房地产和股市之间的联系会增强。

因为市场的主体部分是房地产公司,房地产公司的业绩直接影响股价的涨落,而投资者已经完成了资源配置的多样化。此时,如果股市通过调整来挤压房地产结构性泡沫,股市中的资金就可能再度流入房地产市场,最直接的影响就是房地产市场价格 的上升。

一些心态健康平稳的股民,在股票升值了之后,极有可能成为中高端房地产市场的潜在投资者。但是,股市并非房地产市场发展的万金油。类似的双向推动,并不能避免股市给楼市带来泡沫。

人民币持续升值必然带来人民币资产的价值重估,楼市和股市又是人民币资产体现最直接的地方,炒房还是炒股,正成为中国投资者新的困惑。从发展趋势来讲,股票市场和房地产市场会越走越近。投资者应该根据自己的家庭资产状况有一个合理的配置。



巴曙松



哈继铭

房价上涨与股市开
户以及城市人口有关

哈继铭 中国国际金融有限公司首席经济学家

我们最近做了一个研究,股价上涨确实对中高 档消费者的需求有明显推动。2007 年一季度房价上涨幅度和股市的开户数以及城市人口有一定的关系。

房地产和股市的不同点是股票纯粹只是投资,因为股票本身不可能带来什么消费,但房地产既有投资属性,又有消费属性。投资动力主要来源于投资回报与资金成本的比较。因此,只要大家认为房地产价格要涨并且远远超出资金成本,就会有很多人去投资。从消费来看,消费受收入的影响。这几年中国的人均收入上涨很快,股市财富效应加上收入的推动,我相信在可预见的将来,房地产价格还是会上升的。

房价能涨多久?我认为是 8-10 年。解放后,中国维持了 20 年左右的高出生率,1950-1970 年代中期出生的人是当前的主要储蓄者。高储蓄率带来了低利率水平,在这种情况下,人们必定寻找其他保值、增值的手段:买房子、买股票等。

我认为,我国人口红利在 2010-2015 年将达到顶峰,2015 年之后主要储蓄者占比将大幅下降。如果日本的经验和教训对中国有一点启示的话,我们就不难想象,中国资产价格的变化也会出现先涨后落的情况了。

地产上市公司股价
上升推高楼市股市

邹毅 上海五合智库总经理

相对于前一轮供需结构引起的房价上涨,当前市场外汇储备盈余带来的流动性过剩的局面也影响了房地产市场。2007 年新增个人购房贷款余额达到 0.14 万亿元,并且仍然保持增长。虽然政府进行相关政策控制,但需求市场的持续旺盛局面始终没有改变。加上股票市场近期迅速回暖,多数居民在股市上获利,增加了对房地产的购买力,加速了市场交易,并推高了房价。

楼市和股市的关系相当复杂。其中联系最密切的要属上市地 产公司。上市公司通过增发股票募集资金,继而将募集到的资金投入 到买地、开发上去。现在上市公司的股价上升,通过股市他们的融资功能也上升了,这是一个资金循环过程,既推高了股市,也推高了楼市。一方面,现在通胀率一直居高不下,一般都会建议投资者购买有保值增值效果的固定资产;另一方面,由于上半年有许多人从股市中获利,购买力上升,可是楼市的总体供需关系并没有改变,供应不足的情况依然明显。而股市已经到了一个相当高的位置,股市风险提高,所以现在股市大涨不会演化成上半年的情况。

上半年上市地 产公司的融资规模已经过千亿。可是,虽然现在股票的财富效应明显,获利预期影响被推高,但是金融链一旦被打破,就会在地产和股市中产生双重危机。



邹毅



蔡为民

资金蜂拥而至造成
股市楼市“U”型经济

蔡为民 《上海楼市·智典》月刊发行人暨总主笔

这种股市楼市“U”型发展结构并不奇怪,其实在很多国家都出现过。原因很简单,市场上资金的动能庞大。

目前中国发展速度很快,各种资金蜂拥进来,而投资市场目前只有股市和楼市,就好比一座水池,以山洪的水量源源不断地涌进水池,这种情况下,通常的泄水方式已经行不通了,所以就会出现目前这种所谓的“U”型结构。

从整体上来看,国家可能以完全不同的心态和政策对待这两个市场。很简单,房产市场是具有民生意义的,它对民生的影响是深远的,一方面对消费者国家会采取保护扶持的态度,一方面对开发商进行抑制。以 5—9 月份来看,房产市场出现部分失控,9 月下旬开始国家不断出台政策进行调控。股市是纯粹的投资市场。中国股市还不是成熟的融资方式,大多数消费者用自己口袋里现有的钱来进行股票投资。所以即便股票套牢,影响的范围也仅限于个人。

就接下来的情况而言,股市将继续看好,持续上涨,估计能冲到 8000 点。因为股市的每一次下挫,其实能够累计其更高的上升能量,这是股市的基本模式。对于房产来说,国家将继续通过一系列措施来控制市场。比如健全福利性质的房屋制度,优化强化金融机制等。

相关链接

U 型经济成型轨迹

去年下半年以来,各大中城市商品房成交价格不断上涨,股指也不断刷出新高,一度被人们奉为“真理”的两大投资市场的“跷跷板效应”出现变形,杠杆两端均出现上升,形成“U”型发展轨迹。

楼市:始终处于上升通道

数据:据 70 个大中城市房屋销售价格指数显示,今年 1、2、3 月份新建商品住房销售价格涨幅在 6.0%上下波动,3 月份,新建商品住房销售价格同比上涨 6.0%,涨幅比上月高 0.1 个百分点;环比上涨 0.5%,涨幅比上月低 0.1 个百分点。但部分中心城市涨幅较快。

今年二季度,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 6.3%,涨幅比 1 季度高 0.7 个百分点。其中,涨幅较高的城市主要是:深圳 14.3%、北海 12.5%和北京 9.5%等。

今年三季度,个人消费贷款中的个人住房贷款一项占到了中资银行所有信贷增量的 75%。三季度上海市个人住房贷款增加 191.3 亿元,比上半年多增 123 亿元,其中 9 月增加 61.3 亿元。从年初到目前为止,各城市房价始终处于不同涨幅之中。

现象:地王频现,助推房价。今年以来,杭州、广州、南京、上海等全国各地不断有“地王”浮出水面。在一个个城市“地王”的带动下,地价在近期一个短短的时间内呈现出“扶摇直上”的趋势。5 月 30 日,杭州房地产龙头绿城房地产集团以 34.9 亿元的天价拍得钱江新城 17 号地块,楼面价 11759 元。7 月 12 日,东莞市新万房地产开发有限公司以 26.8 亿元,竞得东莞塘厦大坪村 35 万多平方米的土地,该地块也以 15243 元/平方米的楼面地价成为广东省今年的新“地王”。前不久,坐落于南京东路河南路口的上海市黄浦区“163 地块”,苏宁环球有限公司以 44.04 亿元的“天价”竞拍成功。各地房价也伴随着“地王”的出现而飙升。

排队买房再现。今年上海住宅销售持续火爆,绝迹已久的“卖房号”现象再度现身,各大售楼处又出现了久违的长队,而南京、杭州等城市也不例外。这庞大的购房团体中不乏众多坚定不动摇的“刚需”,供需结构的矛盾直接导致了房价的居高不下。

(梅虹 整理)