

解“U”

中国楼市拐点已现？之剖析

学者争议两市泡沫

□ 本报地产评论员 房蓉 李真 整理

实体经济向好
引发双赢

尹伯成 复旦大学房地产研究中心主任

成熟市场通常表现为通胀无牛市,但我国却股市楼市双涨。原因在于,我国的实体经济数据向好,由于我国劳动者的工资与社会保障远落后于 GDP 与国家财富的增长速度,加上较低的资源价格,企业还是能够轻松盈利。

股民们赚钱之后不希望停留在纸上富贵的阶段,当然是将其转化为不动产财富来得安心。如今出现的房产热这一现象,其实是反映了投资者要做房东还是股东的选择。中国经济形势好,有闲钱的人纷纷找出路,但是目前投资渠道还很狭窄,人民币只能有限度地兑换,不能随便向国外投资,股市、楼市成了投资热点。

股市与楼市这两个市场并不矛盾,在资金量足够大的情况下,股市资金与楼市资金并不相关,不会产生“跷跷板”现象。毕竟,两者之间入市门槛就不同,且投资周期也不同,面临的风险以及投资规模更是各异,因此从整体来看,股市上扬和楼市下跌目前还没看到清晰的联系态势。

现在市场确实发生了重要的变化,出现了大股东愿意把他的资产拿出来注入上市公司。房地产上市公司则是我一直看好的,因为宏观调控使得房地产市场发展更加健康、向上,因此具备了后市利好因素。运行不规范、资金实力不强的小企业在宏观调控过程中面临洗牌。

热点城市
年底前或现拐点

孙飞 中国企业海外发展中心主任

一般看来,流入股市的资金多一点,流入楼市的就少会一点,作为一种投资属性来说,理论上看起来是这样的。但是我们不能忽视一点,居民的居住需求是刚性的,不会受到资本市场的影响。中国的城市化率以每年 10%的速度增长,带来持续不断的刚性需求;另外还有大量境外资金看好中国市场。所以无论股市如何变化,楼市的大局不会受到影响。

近来股市的高涨,已经包含着非理性因素,可以说提前透支了未来的预期。股市有虚高的泡沫成分,已经蕴藏着较大的风险。所以国家会通过货币政策、税收政策来进行调整,而税收政策是调整股市最有效的杠杆,有利于股市软着陆。

最近 CPI (居民消费价格指数) 上涨,央行又加息试图留住居民存款,这对于股市都是利空。目前中国股市的市盈率远远超过香港和美国市场,这是一种不太正常的状况。房价的持续上涨,恰恰说明了中国存大巨大的刚性需求,这是由城市化率所决定的,同时中国国民经济持续保持 2 位数增长,而房地产的发展速度超过 GDP 增速,对于人民币升值的预期加速了热钱的涌入,这些都是导致中国房价居高不下的原因。



尹伯成



徐滇庆



孙飞



赵晓

方向正确
但要掌握速度

徐滇庆 长城金融研究所所长

很多人觉得楼市股市出现这种“U”型是存在泡沫的风险。不要简单地说明目前房地产就是泡沫经济,说这个没有根据。因为你要说它是泡沫经济的话,就要说明它什么时候崩溃。

根据中国现在的资金流情况,居民存款在 14 万亿左右,股市的规模 10 万亿左右。楼市也有一定的规模,目前还不到资金流枯竭的水平,还有大量的钱没有进来,所以断言股市、楼市已经成泡沫,即将崩溃,是缺乏根据的。从资金流量看还能挺,还能上。不要太恐慌了。

但是我们要注意到,听任它高速增长,以 100%的速度在翻,那问题就大了,所以有很多事情,我们一定要很冷静地判断它。

股市和楼市的问题并不是非黑即白的,大的方向正确,但是速度要掌握,特别要注意资金链不能断,要慢慢地发展。

如果股市每年上升 15% 到 20%, 这个很正常,很理想,如果按照去年的形势翻一番,这么翻下去,大量的资金必定追逐利润,拼命地进入股市,甚至老百姓的钱都进来,现在是路边卖菜的老大嫂都来炒股,许多对股票知识知之甚少的“股盲”,别人推荐什么就买什么。你拼命地进,最后一定资金链断掉。

不能放任
房地产泡沫

赵晓 北京科技大学经管学院教授

2007 年及今后一段时期,中国面临的最大的危险可能是泡沫陷阱。

泡沫的形成与三个因素有关,第一个当然就是中国高速增长的宏观经济;第二则是对人民币升值的预期;第三是全球超级流动性集中于中国。这意味着即便到 2008 年奥运会闭幕之后,中国经济高速增长的步伐也很难止步,2008 年出现泡沫崩盘的说法将难于应验。

从中国经济大趋势看,更大的可能性是,伴随着人民币升值的预期,在国际超级流动性的背景下,全球资金继续源源不断地进入中国,使得中国的资产泡沫更加猛烈。

“两害相权取其轻”,是将泡沫引向房地产还是引向资本市场? 我的建议是,应该控制房地产的资产泡沫,相对放宽资本市场的资产泡沫。为什么是这样? 我们知道,在中国,房地产泡沫的特点是,泡沫的收益只能被少数人所获得,大多数人则沦于被抢夺的地步,因此它是一种“掠夺型”财富分配。股市泡沫则不同,其泡沫的收益被大多数人所分享,因此它是“分享型”财富分配。与此同时,股市资金可大量流向工业领域,有利于中国工业结构的升级换代。

所以,从收入分配与社会和谐的角度考虑,从工业化与城市化的协调角度考虑,股市泡沫要比房地产泡沫的危害小些。

相关链接

股市：冲破 6000 点

数据：股指不断创新高是一季度的主题,2800.2900.3000.3100.3200,上证指数的新纪录在一季度不断地被刷新,最高冲到了 3273.72 点,深圳成分指数的表现也是如此。一季度,上证综指和深证成指的涨幅分别达到了 19.01% 和 28.61%; 深证综指和中小板指数表现最为靓丽,一季度涨幅分别高达 49.98% 和 44.49%。4 月份还是继续火爆。进入 5 月后,沪深股市新开户数更是惊人,刷新日新开户数 38 万的纪录。截至 5 月 28 日,2007 年新增 A 股账户数高达 1407.77 万,接近去年全年的 5 倍。当日,两市股票账户总数突破 1 亿大关。

然而,5 月 30 日,财政部出台交易印花稅由 1‰ 上调至 3‰ 的措施,沪深股市开始大跳水。短短 5 天,上证指数从前一天最高点 4335.96 点最低跌至 3404.15 点,跌幅超过 20%。6 月份股市震荡更剧烈,成交量急剧萎缩。

直到 7 月 20 日,也就是国家统计局公布宏观经济数据的第二天,股市强劲反弹,上证综指和深证成指收盘站上 4000 点和 13000 点整数关口。7 月 23 日,股市依旧强劲反弹,上证综指收盘 4213.36 点,上涨 154.51 点,深证成指收盘 14139.27 点,上涨 721.30 点。在新一轮的上升通道中,目前,上证指数已经突破 6000 点大关。

现象：用“狂热”来形容今年上半年我国股市一点也不为过。尤其是前 5 月,行情火爆,赚钱效应突出。个股大幅上涨,涨幅惊人。虽然剧烈震荡频频发生,但是无法阻挡市场空前高涨的投资热情。许多对股票知识知之甚少的“股盲”,纷纷从银行里搬出存款,别人推荐什么就买什么,自己根本不去判断,有的甚至以房产抵押贷款来加入炒股大军的行列,储蓄资金连续数月大量流入股市。不少垃圾股快速翻倍,沪市单日成交量维持在 2000 亿元上下。

下半年以来,经过了 6 月份的短期调整后,股市又回归到新一轮的上升通道中来。

(梅虹 整理)