

房价没回到合理价位 房地产调控不会放松 上市房产公司“备粮草过冬”

国务院总理温家宝昨天回答记者提问时表示:房价还远远没有回到合理价位,因此,调控不能放松。这几天,万科、陆家嘴等房地产企业陆续发布年报,这些公司对现在的形势都有一定认识,并推出不少应对市场严冬的措施。

房地产市场进入寒冬

昨天,国务院总理温家宝在人民大会堂金色大厅与中外记者见面并回答提问时谈到了房地产,温总理说:“房价还远远没有回到合理价位。因此,调控不能放松。如果放松,将前功尽弃,而且会造成房地产市场的混乱,不利于房地产长期健康和稳定发展。”

温总理这番话,再次明确了调控房地产市场的决心,影响将会非

常深远。昨天下午,房地产股票大幅下跌,沪深股市受到拖累而大跌。目前,房地产市场的确进入了冬天,从去年四季度开始,房地产市场销售出现明显下降趋势。

万科在刚刚发布的年报中称,去年全国商品房销售面积10.99亿平方米,销售金额5.91万亿元,同比分别增长4.9%和12.1%,增速较2010年进一步放缓,其中,去年第四季度全国商品房成交面积同比下降7.1%。万科重点关注的14个城市(深圳、广州、东莞、佛山、上海、苏州、无锡、杭州、南京、北京、天津、沈阳、成都、武汉),继2010年成交面积同比下降29.6%之后,2011年继续下降19.2%。

从万科、保利地产、金地集团等几家大的上市房地产公司每个月发布的销售数据看,从去年10月份以来,销售数据一直处于下滑态势。显

然,房地产公司销售遇到困难,行业进入了冬天,而市场普遍认为这个冬天还将持续。

上市公司积极应对

那么,在这种严峻局势下,房地产企业如何应对?最近公布年报的几家房地产公司,均在报告中阐述了他们的一些做法。

万科对于房地产的寒冬,一直有着清醒的认识,因此,在《致股东》中表示:经历过2006年以来完整行业周期的我们,对冬日的再临,不应有任何诧异,亦无须任何惊慌。万科的应对措施,一是稳健的财务结构,二是开发市场合适的产品。财务方面,谨慎拿地的万科一直注重财务的稳健,由于去年万科销售额1215.4亿元,使得预收款达到1111亿元,财务压力不大,剔除预收款后,公司其他负债占总资产的比例

为39.6%,比上年有所降低,公司的有息负债占全部负债的比例仅22.1%。公司持有货币资金342.4亿元,远高于短期借款和一年内到期的长期借款总额235.7亿元,财务是较为安全的。

在产品方面,万科定位于自住购房者,满足刚需市场,因此注重小户型与装修房,近年来,万科销售的产品中,144平方米以下户型占比一直接近90%,甚至已经开发出20平方米以下的超小户型,万科认为小户型、装修房,可以提高客户中自住购房的比例。万科的另一措施就是住宅产业化,以保证质量,降低建设成本。

陆家嘴的应对措施是继续推进商业地产的发展,7年来公司的租赁性收入增长超过12.5倍,突破了10亿大关,提高了公司的竞争力和抗风险能力。董事长在报告中表示:

在住宅地产的调整周期内,也许我们是幸运的。从报表看,陆家嘴公司去年房产租赁收入与销售收入基本相当,2012年度的营收模式将全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式。

资金压力成为房地产企业面临的难题,为了应对这个难题,陆家嘴去年通过转让部分获得开发需要的资金,以减资方式退出上海光通信发展股份有限公司;转让上海复旦科技园股份有限公司的股权;转让上海陆家嘴投资发展有限公司的股权。董事会表示:这些决策都有利于公司集中精力于商业地产的开发建设,并为公司的现金流作出了有益贡献。

由此看来,如果有积极的针对性的应对措施,房地产上市公司可以稳健地度过这个寒冬。

本报记者 连建明

上海银行业服务收费自律公约近期将“出炉”

上海银行业“保护金融消费者权益宣传月”专题活动今天启动,为期一个月。上海市银行同业公会透露,将于近期发布《上海银行业服务收费自律公约》、《上海市商业银行营业网点信息发布规范公约》等致力于保护金融消费者权益的行业自律规定。

本市1000家银行网点持续开展为期1个月的金融消费者权益保护和金融知识方面的宣传,多家银行将收集客户对银行服务满意度评价以及改进服务质量方面的意见建议,并组织开展客户

满意度调查,为公会出台《上海银行业金融消费者权益保护状况报告》征集社情民意和客户数据。

年内,上海市银行同业公会还将重点围绕金融消费者权益保护和金融消费者知识普及开展系列活动,计划起草《上海银行业金融消费者权益保护公约》,编撰出版金融知识普及读本,完善《金融消费者投诉案例库》,开展银行业金融消费者权益保护状况调研,并持续开展在沪主要商业银行客服热线服务质量第三方季度监测工作。 本报记者 谈璿

欧美股市近来表现强劲



据机构监测数据,截至2月24日,主动型股票基金平均仓位已升至80%左右。过去数年间,市场一直被“88魔咒”困扰,只要基金仓位升至88%,行情必然急转直下。

即将推出“双血型”策略精选混合基金的富安达公司表示,在当前缺乏系统性机会的背景下,混合型基金可让投资者轻松实现投资的多元化组合。市场处于上涨期,该系基金可调高配置仓位,最大化分享上涨带来的收益;市场震荡或下跌时,该系基金可实施轻仓至30%管理,可谓进可攻、退可守。

Wind数据显示,截至2月底,今年以来在灵活配置混合型基金中,前3名的混合基金累计收益率皆超过13%。许超声

混合型基金“两栖作战”

A股新增开户数六周来首次下降

中国证券登记结算有限责任公司昨天公布的数据显示,上周(3月5日-9日)A股新增开户数为20.04万户,环比前一周减少15%。这是A股新增开户数六周来首次下降。

自1月16日以来,A股新增开户数连续5周上涨。虽然上周环比前一周出现下降,但仍连续三周保持20万户以上的新增开户数。

同时,上周新增基金开户数为97782户,保持增长态势,环比之前一周增加了21.4%。 忻华

期货市场服务实体经济功能彰显

“中国价格”吸引世界关注

在今年两会上,期货市场的品种创新成为热点,除了市场预期的白银、玻璃等新品种外,包括原油、鸡蛋等品种也进入了考虑之列。

业内人士表示,在严格的监管条件下,我国期货市场具备了在更高层次服务实体经济的基础,未来在品种、形式以及制度等方面探索创新,将会有助于期货市场更好地服务于实体经济的转型和发展,特

别是目前进口额第一的大宗商品原油,推出期货交易将有助于规避国际油价波动带来的风险。

上海期货交易所总经理杨迈军此前表示,目前上期所形成的公开价格已在众多领域成为定价基础,比如上海市场作为全球三大铜定价中心之一的地位得到加强,上海和伦敦期铜的价格呈现相互双向引导关系,橡胶等成交价也逐渐

成为生产、流通和消费的重要指导价格,全球三大橡胶生产国泰国、马来西亚和印尼也保持着关注。

金融危机后,由于期货市场避险功能受到肯定,吸引众多企业参与市场规避风险,使得国内期货交易价格的代表性提升。目前,国内期货市场保证金存量达到约2000亿元,客户总量从金融危机前的50余万快速增长到140余万。 忻华

创金价值成长2期今首次开放并分红

今天是第一创业证券旗下创金价值成长2期首次开放日,并进行分红,每10份派发0.892元。创金价值成长2期在3月15日至21日开放期间,投资者可通过第一创业证券营业部、工行申购。

据了解,成立于去年12月15日的创金价值成长2期在底部区域顺利建仓,截至3月12日其收益达10.06%。 许超声

汇市看盘

美元表现傲视群雄

近一周来,美元走势步步为营,美元指数以79为起点,借助好于预期的经济数据温和上涨,周二在美联储会议结束后站上80整数关,傲视群雄。

因对欧元区增长前景及危机扩散风险的担忧盖过了希腊成功重组债务引发的释怀情绪,欧洲货币弱势尽显,欧元跌破上周低点,重回中期趋势线下方;英镑本周先抑后扬,但仍交投于上周底部区间;瑞郎跟随欧元下跌,本周返回7周交投的低端水位,报于0.9237;商品货币方面,由于澳洲央行保留调降利率的可能,澳元多头且战且退,本周盘中一度跌破1.05,中期趋势难乐观;油价守稳近1年高位,帮助加元暂时脱离澳元的负面影响,盘整于半年高点0.99附近;美元兑日元本周

继续攻城掠地,站上83大关。

美元指数本周以79.95开盘,最低下探79.67,冲高见80.32;美元兑日元本周以82.44平开,略微下跌至81.95后,强劲上升至83.18高位震荡;欧元兑美元以1.311开盘,探底至1.3077,盘中反弹,之后下跌,截至发稿报于1.3066;英镑兑美元以1.5674开盘,最低下探1.5601,周二见反弹高点1.5747;澳元兑美元本周低开于1.0561,最高见1.0575,最低下探1.0469;美元兑加元以0.9902开盘,最高见0.9947,最低到0.9895。

借助美联储推出的刺激经济措施,去年年底开始,美国经济显露温和复苏端倪。最近美国官方公布的数据格外亮丽:2月消费者信心指数升至70.8,升

幅高于预估;衡量制造业活动的指标表现稳健,美国供应管理协会2月芝加哥采购经理人指数自1月的60.2升至64,为10个月高点;美国雇主在2月连续第三个月增聘超过20万名员工,表明经济正走强;2011年第四季度美国GDP环比年率修正值为增长3%,创2010年第二季以来最快增速,几乎所有GDP分项均温和向上修正。数据降低了美国联邦储备理事会进一步出台货币刺激措施的必要,果然,在周二的美联储会议上,伯南克宣布维持利率不变,国会证词未提及扩大QE政策的意愿,令美元如沐春风。

投资者重点关注:周四美国整体资本流动、欧元区就业数据;周五美国消费者物价指数、工业生产和密歇根大学消费者信心指数、欧元区贸易收支;下周二英国央行货币政策委员会会议记录。

交行上海市分行 施春光

讣告

先父夏雨人先生,因病医治无效,于2012年3月10日晨5时辞世,享年92岁。遵其遗愿,丧事从简。在此谨向所有在他生前给予关心和帮助的亲朋好友及组织致谢!

特此讣告。

- 长子: 延龄 媳: 金红
- 次子: 桂林 媳: 妙珍
- 长女: 薇薇 婿: 金财
- 次女: 小微 婿: 卫平
- 三女: 梅林 婿: 耀钊
- 四女: 杰丰 婿: 国芳

泣告
2012年3月15日