

实施办法落地前交易增 近半数买家转向一手房 调控促使“楼市生态”变化

一石激起千层浪,以往调控“越调越高”的楼市,此次反应不再那么淡定。强力抑制“炒房”的调控细则出炉,对市场产生震慑作用。在多项调控措施的合力作用下,预计未来的“楼市生态”将发生比以往深刻得多的变化。

“窗口期”现快速成交

趁实施办法“还在天上飞”,二手房市场显露短暂的“窗口期”机会,出现快速成交、集中过户的现象。不过,业内人士预想,随着“窗口期”关闭,二手房市场可能陷入一段时间的冷清。

急着挂牌、找下家的二手房房源明显增加。不少客户急着抢搭“末班车”,抢在细则“落地”前办妥交易。上海中原地产300家门店近几天很忙。据共康分行经理王来香介绍,3月3日该店就成交了4单。其中一例颇具代表性:共和新苑的房子,107平方米,235万元。是一位外地客户首次在上海买房,担心新政实施后多缴很多税,当天看房,当天就签合同了。王来香介绍说,房子不满5年,本来就要交十几万元税,加起来房价约250万元。如果等新政策

施后再成交,要增加20%个税,买家觉得承受不了,赶紧决定买。

客户流向新房市场

汉字对旗下门店抽样调查后发现,税费面临上调,客户流向新房市场占比约达四五成。二手房交易成本提升后是否会再转嫁给下家,引起购房者普遍担忧,刚需型客户对此尤为敏感。汉字地产川周分行周经理介绍说,在陆家嘴工作的小何夫妇,近期想买总价130万元左右两房,原本已看中中海尚康庭小区,但房东明确表示不承担日后增加的税费,因此小何一家放弃买二手房,快速选定东方冠郡一套99平方米两房,虽然总价超预期近10万元,但“无加税之忧”。

大家都很关注今后房价是涨是跌。上海中原杨浦区区域总监王斌华表示,根据他多年的经验,每次调控出来,市场会稍微冷一冷,量可能会下来,但价格不一定会降很多。还有一个重要因素,就是二手房价格的升降,很大程度上会参考一手房。如一手房不跌,二手房也跌不到哪里去。随着时间推移,刚需还是会出手。

汉字地产认为,按照新的个税征收办法,在二手房市场,如房东仍坚持将成本转嫁给下家,将大幅提升购房者的置业成本,间接推高二手房价格,可能导致同一区域内二手房与新房价格倒挂,二手房买卖双方的博弈将加剧。一些有强烈购房意愿的置业者,则更多将目光投向新房市场,占比约为四成。

市中心二手房仍坚挺

相比之下,市中心区域二手房的置业需求流失较少。如中山公园板块,据汉字中山公园分行郎经理介绍,调控带来了不确定性,迫使有意向买家更倾向于观望,但卖家心态仍坚挺。

汉字地产市场研究部分分析师张硕认为,短时间内,个税新政难被市场消化,大部分房东仍希望将税费成本转嫁给购房者,逼迫部分置业需求转向新房市场。从新政意图来看,是希望起到稳定市场预期、抑制投资性需求、控制房价过快上涨的作用。虽然显性的矛头指向二手房,但最终目的在于抑制不合理的购房需求,因此对新房市场也将产生实质性影响。

本报记者 刘珍华

房地产股大跌 重创A股

本报讯(记者 连建明)上周末新“国五条”实施细则出台,严厉的房地产调控措施重创沪深股市房地产股票,导致沪深股市昨天大幅下跌。上证指数低开低走跌破2300点大关,报收2273.4点,下跌86.11点,跌幅为3.65%,创下一年半最大单日跌幅;深证成指跌幅更大,报收9139.75点,跌幅高达5.29%。

导致沪深股市大跌的主要因素是房地产板块,房地产股票昨天全线跳空低开,金地集团等更是直接以跌停开盘,收盘两市超过70只股票跌停,其中半数都是房地产股票,包括招商地产、保利地产、万科、金地集团四大龙头股。上证指数昨天下跌9.25%,成为跌幅最大的分类指数,也是该指数10多年里最大单日跌幅。

地产股下跌还影响了建材、水泥、装潢、园林等相关行业股票的下跌,其中,海螺水泥等多只水泥股、广田股份等多只装修公司股票、普邦园林等园林股、罗莱家纺等家纺股均告跌停。

房地产股票去年表现突出,上证指数去年上涨38.04%,多只房地产股票涨幅翻倍。这与去年房地产公司业绩不错有关,如上周公布年报的万科,去年净利润增长30%,首次超过100亿元,业绩创下历史新高。但昨天大跌,显示市场对房地产市场未来预期有所改变。

黄金“春寒料峭”何去何从?

中行专家解析下跌原因建议双向做波段

国际金价近期“飞流直下”,令投资者对走过12年牛市的黄金前景疑虑重重。如何看待本轮跌势?中国银行专家总结了三点主要原因,即股市上涨分流避险资金、大型机构有减仓动作和宽松货币政策退出预期的升温。

资金回流美国市场

本轮黄金价格的调整始于2012年10月的1795美元,最低触及1555美元,历时4个月,跌幅达14%。中行专家认为,近期全球经济整体趋好迹象明显,尤其是美国,房地产业、制造业和就业数据,均释放出较为强劲的经济增长信号,大量资金纷纷回流美国去追捧美国市场股票,引发美国股市大幅走高的同时,国际金价承压走低。自去年12月创下纪录高位以来,黄金上市交易基金(ETF)的持仓量下滑了1.4%;对冲基金与资金管理人的黄金多头仓位变化不明显,但空头仓位大幅升至纪

录高位,净头寸持续下滑至2009年低位,相关数据说明黄金对投资者的吸引力减弱。推行QE3以来,美联储资产负债表最新数据已突破3万亿美元,金价已与资产负债表扩张产生背离,这与此前QE阶段对金价的强力支撑形成鲜明对比。

波段性底部构造中

谈及黄金市场后期走势,中行专家分析,本轮跌势从时间周期上看已近尾声,波段性底部在逐渐构造中。后市不宜过分看空,中长期来看,在全球低利率环境和流动性充裕的背景下,支持金价企稳走高的积极因素仍然不少。

首先,大规模抛售潮过后,实物购买需求对金价的支撑作用会显现。在中国和印度,黄金投资者投资情绪依然维持强劲。其次,各国央行的持续买入仍将为金价提供支撑。目前中国、俄罗斯和印度等新兴市场的黄金储备占比仍较低,后市仍将逢

低买入提高储备。第三,市场不应过于放大投机资金进出造成的心理影响,一直以投资黄金作为避险手段的对冲基金巨头、SPDR黄金信托ETF最大的股东鲍尔森仍然保持2180万股的持仓未变。还有一点,围绕美国债务上限和预算赤字的讨论仍未完待续,相信美国财政赤字谈判进展缓慢对于黄金仍会产生积极影响。

短期走势不太乐观

中国银行业务专家分析,从技术上看,30日均线1590美元被跌破后,短期金价走势不太乐观,此均线在金价的长期运行中具有重要支撑作用。预计后市金价仍可能惯性震荡向下寻获支撑,1520-1530美元区域将提供多头长线入场机会。从产品策略上讲,建议投资者密切关注市场行情,及时调整交易策略,选择合适的投资产品,利用双向交易获取波段盈利的机会。

本报记者 谈璿

上实环境新加坡主板上市。上柴股份等7家上市公司通过非公开发行等方式,融资172.9亿元、注入资产5.71亿元,国资证券化率达到35.24%。

推动优质资产注入上市公司

从国资布局结构看,到2012年底,61%的国资集聚在战略性新兴产业、现代服务业、先进制造业以及功能性保障性领域,92.4%的国资集中在汽车制造、现代装备、商贸服务等前20个行业;行业分布从64个收缩到59个;调整退出非主业企业364户;18家集团有效管理层级控制在三级以内。

上海国资酝酿新一轮改革

上海国资委提出今年目标。2013年将优化国资布局提升发展能级,聚焦新能源汽车、新一代信息技术、高端装备制造、生物医药、节能环保等上海国资国企具有一定基础和比较优势的战略性新兴产业。

2013年,企业新增投资在战略性新兴产业领域从6.4%提高到9%,先进制造业与现代服务业领域的比重从37%提高到40%,系统行业跨度从59个收缩到55个。

本报讯(记者 叶薇)进一步深化改革将是今年上海国资的重头戏。上海市国资委日前透露,2012年国资证券化率已达到35.24%,2013年将继续推动企业集团将优质资产和业务注入上市公司。目前上海共有71家地方国有控股A股上市公司。

上海市国资委副主任、新闻发言人刘燮透露,上海市委将“深化本市国资国企改革”列为今年6项重点调研课题之一。上海市政府已经把“深化国资国企改革、优化国资行业布局、不断提高国有企业市场化水平和国际竞争力”等作为今年的重点工作。据悉,上海国资推进改革创新的相关方案已提交市人大常委会审议,新方案将通过“容错机制”为国资改革等改革创新提供制度保障:即科学决策、不个人和部门利益出发的改革创新,即使失败,可对改革者免于处分、宽容失败。

在备受关注的国资证券化方面,刘燮表示,2012年已完成海通证券H股、华虹集团华虹计通创业板,以及上实集团

银行设基金公司试点扩大
城商行首次入围
本报讯(记者 谈璿)银监会网站昨天发布消息称,经国务院批准,银监会将与相关部门配合,进一步扩大商业银行设立基金管理公司的试点范围,城商行首次进入试点范围。昨天,银监会主席尚福林强调,要提高银行资产管理业务发展能力,推进商业银行发展转型。2005年,人民银行、银监会、证监会启动了商业银行设立基金管理公司试点工作,工行、建行、交行成为首批的三家试点银行。2007年,经国务院批准,监管部门扩大试点范围,截至目前,商业银行控股的基金管理公司已有8家,管理的基金资产规模近5000亿元,发展稳健。目前银监会已同意兴业银行、北京银行投资设立基金公司事宜,两家银行正在履行其他行政许可程序。

尚福林指出,再次扩大试点是在审慎评估前期工作的基础上做出的安排,并将对相关政策进行适当调整。一是要加强风险隔离的制度建设,二是允许申请设立基金公司的银行自主选择合作伙伴,三是要合理设计股权结构。

华德士发布全球调查报告

中国总体薪资水平提高

本报讯(记者 叶薇)人力资源服务公司华德士日前发布了年度的全球薪资调查报告。报告预计,2013年跨国集团在中国地区的投资将会继续增加,而中国的总体薪资水平也将有所提高,求职者在更换工作时,薪资增幅通常可达到15%-25%。

报告预计2013年中国GDP增速将超过8%,通胀水平也将上升。因此求职者在更换工作时薪资增幅将可能达到25%。银行和金融机构受到市场环境的不利影响,鉴于成本控制的需要将冻结一些岗位招聘,不过为了盈利能力的提高可能加大销售人才的招聘力度。上海是汇丰和渣打等

外资商业银行的中国大本营。华德士称,由于新的监管要求,上海急需那些具有海外经验,在风险、合规、反洗钱领域具有专长的高级人才。银行去年开始集中于这些领域进行招聘,努力加强内控。调查发现,一个驻上海的合规主管今年年底薪可能达110万至230万元,略高于2012年的100万至220万元;首席财务官的最高工资则从250万元提高到260万元。华德士表示,上述数字是这家人才中介机构根据岗位招聘进行分析得出的。外资涌入将推动IT行业持续发展,市场对具有跨地域业务经验的IT人才和商业分析师将呈现一定需求。

ETF升级黄金投资

本报讯(记者 许超声)国内首批投资于金交所黄金现货品种黄金ETF即将面世。以华安基金上报的方案为例,华安黄金ETF主要投资上海黄金交易所场内黄金现货合约,还可紧密跟踪国内黄金现货价格,提供了一条交易门槛低的黄金投资渠道。

汇添富资本获批

本报讯(记者 许超声)汇添富基金公司汇添富资本管理有限公司日前获批。汇添富资本注册资金为人民币5000万元。自2012年11月1日“基金管理公司子公司管理暂行规定”实施以来,目前已有多家基金公司获准设立。

讣告

爱妻徐振辉(原上海市横滨桥小学教师)因病医治无效于2013年3月3日凌晨四时三十五分安详仙逝。享年九十五岁。

对诸亲好友在爱妻患病期间给予的关慰,以及医务人员的精心医护表示感谢。

特此讣告

夫:秦源昌携

子女及孙辈四代 泣告
2013年3月5日