

去年底开始,伴随股市的上涨,楼市逐步复苏,现在—— 股市跌了,楼市会跟进么?

“ 8月4日以来,A股大幅度下跌,在短短的几个交易日里,A股的投资者总共大约损失掉了5万亿美元的账面财富。股市因为较楼市流动性高,它的反应要更灵敏一些。所以,前一阶段股市的上涨先于楼市。现在,股市出现了一个像模像样的调整,是否也意味着楼市会跟进呢? ”
据《南方周末》

楼市股市,通货膨胀预期下的两朵花

1997年的时候,很多人都发现,如果自己一不买房,二不做股票,就稀里糊涂地变成了“相对穷人”:那些善于理财的同学、同事,原本跟自己是一个阶层的,突然间,他们的财富变戏法似的成了自己的好几倍。今年的情况跟以往似乎有点像,不过,那些在3000点之后才勇敢地闯进股市的人开始懊恼了:自己不但没赚到,反而连本都亏掉了。楼市会不同吗?

去年底,就在股市在2000点以下徘徊筑底的时候,楼市的“拐点论”还在盛行,不过,由于价格下跌,交易量开始慢慢地放大了;过完年

后,股市就稳站在2000点之上,楼市的价格下跌也初步结束;其后的几个月里,A股一路高歌猛进,几乎是一口气就涨到了3500点前,跟最低点比,几乎所有的股票价格都翻番了,涨三四倍的也一点都不稀奇;楼价在年初的几个月里并没涨,不过成交量在不断上升,很多地方的交易量同比都翻番了。在上海,几年都没开张的汤臣一品终于开始有了买家。

与成交量上升伴随的是库存的下降。还是以上海为例,以现在的销售速度,据说全部库存房仅够卖两个月了。就在不久前还在战战兢兢

的开发商突然意识到:手上的货不多了,要慢一点出楼,快一点批地。大约从四五月开始,楼价开始上涨,同时,开发商拿地时也更为勇敢了,各地都有新的“地王”不断涌出。到了8月8日,就在A股已经开始了大跌时,还是在上海,地产商又放了一个卫星:当天开盘的星河湾一日之内销售40亿。考虑到那个楼盘位于传统的上海人认为比较偏僻的位置上,它原本作为“人才公寓”而立项的,售价竟高达4万至6万元每平方米,你不能不说,那是一个奇迹。 当人们把楼市的勃兴归

功于“通货膨胀预期”时,你才发现,地产商几乎是始于美国的全球性金融危机最大的受益者:由于经济形势不妙,包括中国在内的全球各国央行不得不实行宽松的货币政策,而这项政策的最直接受益者并不是实业,而是资产。于是,表现为股市和楼市的次第上升。如果没有这场危机,始于去年下半年的楼市“拐点”将会在严厉的货币政策下继续朝前走,那意味着一大批地产商要破产。所以说,金融危机救了地产商,虽然美国的危机正是由与地产相关的“次贷”引起的。

■相关新闻

上市房企成地王争夺战最大“玩家” 地价股价互推互涨 蕴含重重风险

近段时间来,上市房企频频成为“地王”买家,且拿地之后,即通过增发、资产注入等方式进行融资,这反过来又保证企业有足够的资金去竞拍土地,乃至成为“地王”。一些业内人士分析,上述循环的背后,“土地运作资本化”的现象十分明显,地王与股市形成了“互推互涨”。这一过程,促进了楼市、股市的繁荣,但也蕴含重重风险。

上市房企打通地王和股市

不难发现,二季度以来,诸多上市房企在地市和股市之间玩起了“左右互搏”的资本游戏。

一方面,上市房企积极出手争夺“地王”。6月25日,保利以38.1亿元揽获重庆鸿恩寺地块这一“地王”;7月23日,金地一口报价30.48亿元,吃下上海郊区赵巷10号地块,刷新上海“地王”纪录……在各地愈演愈烈的“地王”争夺战中,上市房企可说是最大的“玩家”。

另一方面,他们在资本市场上频频融资。7月16日,保利公告称,非公开发行股票申请获得证监会核准,将公司非公开发行不超过63760万股新股,募集资金不超过80亿元;7月23日,金地发布公告称收到证监会有关核准公司非公开发行不超过40000万股新股的批复文件。据记者不完全统计,7月有9家上市房企发布再融资增发方案,计划募集资金总计约188亿元。

房地产分析专家蔡为民观察到,“地价”与“股价”存在明显的互推关系:房价上涨—上市房企预期收益增加,推高股价,扩大融资空间—上市房企融资—出手抢地—地价上涨—房价上涨,形成循环,而上市房企在这

一循环中,利用土地市场和资本市场的互搏,实现了在股市、楼市的双丰收。

互推互涨背后有风险

在宏观经济基本面尚未全面转好,货币政策保持宽松的背景下,股市、楼市“左右互搏”的情况将继续演绎,这有利于提升市场信心,但也可能积累多重风险。

首先,可能形成土地过于集中的局面,房地产市场的“定价权”越来越掌握于少数几家大型房企之手。不难发现,上市房企玩转“地王”的过程,也是土地市场集中度逐渐提高的过程。

其次,可能吹大泡沫,增加金融风险。蔡为民说,地王、股市的互推加速了房价上涨。但房价每一次上涨,都会有一批需求者被驱逐出楼市;随着不断有人被驱逐,房价早晚会上掉向下,资本早晚会上退出,地王、股市“循环互推”的过程就会中断,“楼市泡沫破裂以后,套牢的除了开发商,还有银行和股民”。

在台湾地区有过多年房地产从业经历的蔡为民介绍了台湾楼市的教训。1989年前后,在美元的压迫之下,台币呈现阶梯式升值,一两年内升值50%,吸引大量热钱进入,并催生了两大热门“行当”:一是一些公司以买地作诱饵进行非法融资,且故意夸大地价;二是不少上市房地产公司接连买地、囤地,做高股价。1992年全球经济衰退,股市暴跌,台湾地区楼市也由此崩盘,价格下跌超过40%,很多上市房企倒闭,导致台湾地区楼市持续低迷10多年。这一深刻的教训值得吸取。

新华社记者 叶锋

股市向上空间有限,楼市可能还要再涨一年

股市因为较楼市流动性高,它的反应要更灵敏一些,所以,股市的上涨先于楼市。现在,股市出现了一个像模像样的调整,是否也意味着楼市会跟进呢?

从长期而言,无论是A股还是地产,都面临调整的压力,不过,短期而言,股市的压力会大一些,楼市暂时还看不到这种压力的影子。

中国自有股市以来,A股的估值通常都较国际通行的资本市场价格为高。究其原因,核心还是在供求关系上。总体而言,中国的股票供应少,而资金供应多。

爆炒垃圾股、“庄股”遍地等等A股的常态现象都可以用股票与资金的供求关系

得到令人满意的解释。现在,情况多多少少发生了一些变化。首先的一个变化是“大小非”因素。即使并非所有的“大小非”会选择套现走人,股票供应还是实质性地增加了,而股市越高,“大小非”选择套现的动机就越强。另外,“创业板”的即将推出也将会增加股票供应。

楼市的情况则与股市不同。过去的一两年,由于普遍看空后市,新开工的楼盘明显减少,这直接导致今年的供应不足。而楼市的供应,从开发商融资,到批地,再到建设,再到销售,少说也需要2年的时间,所以,短期内供应并不能随着房价的上涨而增加。而在股市,一旦到了心理

价位,低成本的投资人,特别是“大小非”会随时套现走人,即,一旦股价上涨,股票供应就会增加。如果把上市公司的再融资、整体上市之类的因素也考虑进来的话,这个趋势就更明显,当然,再融资、整体上市的周期比较长,但通常总比一个楼盘的周期要短。

还有一个重要的不同是,买股票的人几乎百分之百是用来投资的,而买楼的人,大部分还是用来自己住的——虽然并不是每个楼盘都这样。也就是说,大部分楼一旦实现销售,就成了“非流通股”,价格涨也好,跌也好,它都不会随着楼价的上涨而出现急

剧的增加。当然,从长期而言,楼价上涨会让开发商去加大开工量,最后增加供应,不过,那需要时间。

抛开“供求关系”,股市与楼市还有一个重要的不同就是,股市与实体经济的联系要更为紧密:不管怎么说,股票总是企业的股票,如果实体经济上不去,股价很难再保持在高位上。楼市尽管也跟实体经济有关系,但它更多反映的是“财富”,而非“盈利能力”,因此,楼市更多地受益于宏观宽松。如果这个分析成立的话,楼市的像样调整至少要等到整个中国经济完全步入正轨,宏观宽松的政策发生改变,而这至少需要一年的时间。



南京明亮眼镜

BRIGHT OPTICAL

南京市名牌产品

★江苏省质量诚信企业
★ISO9001质量管理体系
★QCIS全程质量控制
★十佳眼镜专卖店
★“三信三优”企业
★南京市爱心企业

TSC 技术服务呼叫中心
爱眼热线
025-84650575



明亮眼镜节
第9届

即好又省的眼镜节

120元

心动套餐
动心价格
+镜片升级不加价

260元

学生装备
+镜片升级不加价
+镜架升级不加价

358元

幸福大家庭
+镜片升级不加价
+镜架升级不加价

486元

清凉系列
+镜片升级不加价
+镜架升级不加价

518元

清凉系列
+镜片升级不加价
+镜架升级不加价

南京总店:
太平南路147号(四川酒家旁)
84452160

旗舰店:
洪武路88号万达广场15#南铺
84783756

三牌楼店: 模范马路186号(三牌楼大街1号) 83405517
 汉中店: 汉中中路129号 84720687
 汉中店二店: 汉中中路108号101-B南铺 84703773
 南湖店: 南湖东路11号(南湖广场旁) 86411078
 南师店: 汉口西路67号(南师后街) 83705301
 南大店: 汉口路27号(南京大学正门) 83206280
 锁金店: 锁金一村5号(市十三中旁) 85400059
 南林店: 南京林业大学香樟苑对面联华超市旁 86968005
 迈皋桥店: 迈皋桥好又多对面1层1号 85312029

仙林店: 仙林大学城大成名店公园1024#南铺 85890118
 江宁一店: 上元大街472号(原大街东路8号) 52195232
 江宁二店: 上元大街496号(原大街东路32号) 52189568
 竹山南路店: 江宁竹山路133号 52168256
 上元大街店: 江宁上元大街686号 51192237
 通济街店: 溧水通济街电力大厦一楼 57228221
 中大店: 溧水大街48号116-118#南铺 57429518
 六合店: 长江路2号(人民商场一楼) 57124569
 浦口店: 文德路金浦广场(肖德基旁) 58110548

学校 企事业单位 团购 配镜专家时刻为您服务