

多家券商集体唱空楼市

中信证券首席策略分析师毛长青表示,房地产发展拐点将在今年出现

见习记者 叶梦蝶

房地产业利空不断,自地产大佬唱衰楼市后,多家知名券商也成为“看空派”。目前,已有中信证券、齐鲁证券、国泰君安、长江证券等券商表态警惕楼市危局。

其中,海通证券首席经济学家李迅雷认为,楼市下跌已经回天乏术;中信证券首席策略分析师毛长青则表示,房地产发展拐点将在今年出现。

财政政策改变

针对人民币持续贬值,多家券商认为,人民币拐点愈加明显,房地产市场的同步拐点或随期而至。

3月19日,人民币对美元即期汇率跌破6.2关口,再度刷新11个月新低。尽管商务部新闻发言人在3月18日的例行新闻发布会上表示,对人民币汇率波动不宜过度解读,但更多的市场人士将人民币解读为政府调控行为。

交银国际首席策略分析师洪灏指出,这是央行的历史性大动作,人民币贬值将会是中国资产价格上涨的强大阻力,这些资产主要是房地产,而股市也将受到拖累。

2005年以来,“宽货币低利率”的货币政策曾带动房地产价格急剧拉升,洪灏表示,2005年中国的外汇储备只有8000亿美元,但在这个数字已增长4倍至3.8万亿美元。

而兴业银行鲁政委在此前公开表示,首次开始从趋势上看空房地产。鲁政委认为,财政政策的改变将直接影响房地产市场价格,若财政政策配合货币不超发,房地产价格将难以维持。

多重风险隐现

李迅雷对证券时报记者表示,房地产下跌是必然结果,但人民币贬值的影响不会特别大。由于中国实行外汇管制,在人民币贬值后,热钱的流出会受到限制,不会出现大规模资本外流的情况。”李迅雷强调。

在李迅雷看来,目前整个房地产市场面临多重风险,即使融资利率没有高企,债务链也可能会断裂。经济增长速度一定会降下来,这是历史趋势,房价很可能硬着陆。房地产的拐点将在明年出现,今年则表现为销售额的萎缩。

据国家统计局的数据,2014年1月份~2月份,房屋新开工面积16693万平方米,下降27.4%,其中住宅新开工面积12279万平方米、下降29.6%。而进入3月,楼市更是寒意难祛,多个城市呈现楼市萎缩迹象。

其中,北京市住建委统计数据 displays,3月份前半月,北京楼市累计签约7252套,创近年来市场成交新低。

持楼市拐点论的还有国泰君安首席经济学家林采宜,她认为今年房屋新开工面积的大幅下降,是房地产行业一种理性的自我调整,而不是由于季节性因素形成的变化。

相比之下,毛长青的观点则更加激进。他认为,房地产发展拐点将在今年出现,一旦不动产登记制度全面实施,则将对来路不明的房产、多套投资性的房产形成一定抛售压力。

此外,齐鲁证券报告认为,房地产调控的拐点正在到来,国五条打破了土地量价的平衡,目前土地量价的分化已相当严重,房地产市场已现见顶迹象。

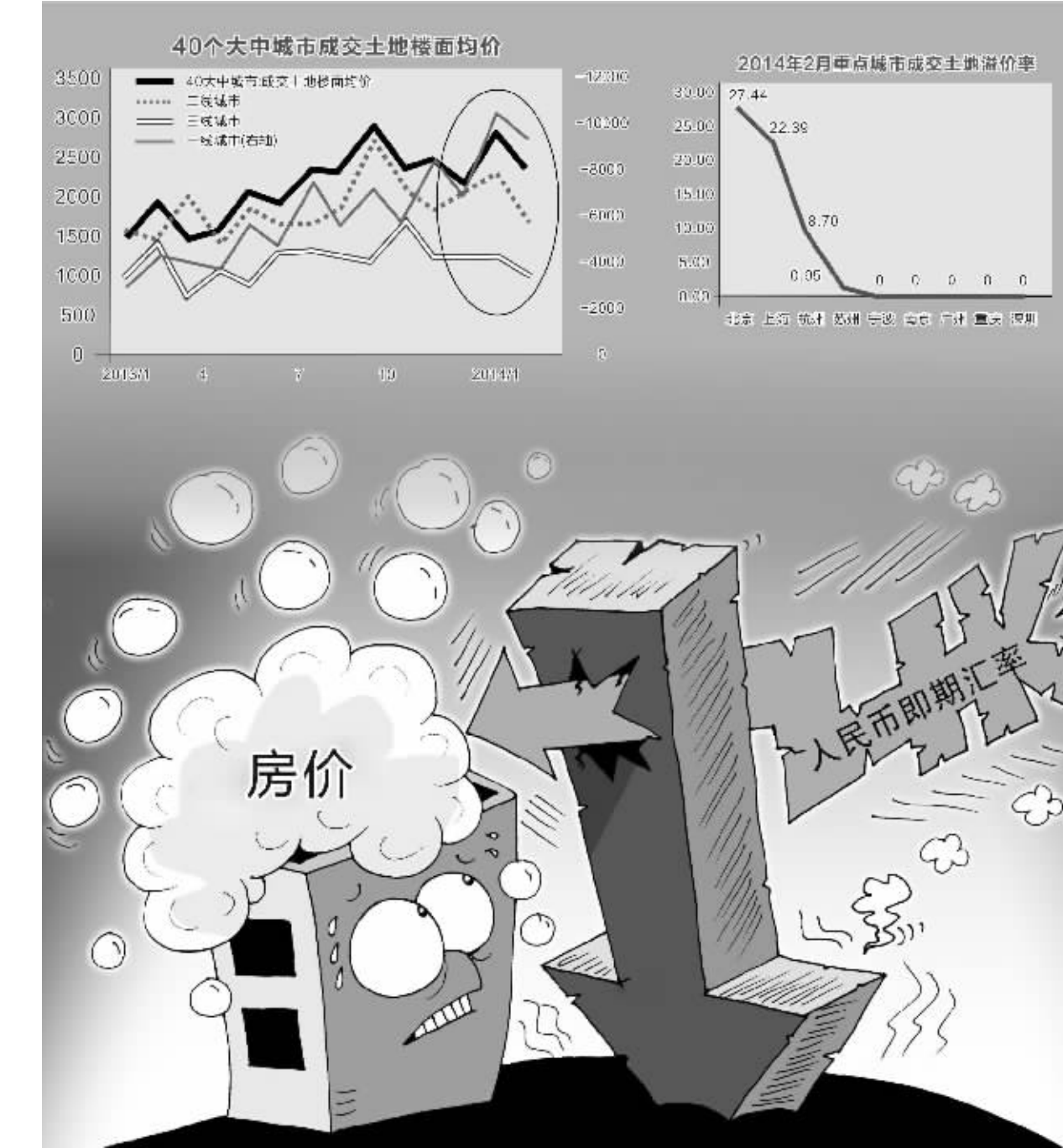
业内热议多地项目打折销售:

楼市短期降温 长期仍乐观

证券时报记者 张达

近期多地的多个楼盘项目传出打折销售的消息,受此影响,楼市将出现拐点甚至崩盘的观点甚嚣尘上。对此,多位接受证券时报记者采访的业内专家认为,短期来看,“降价潮”是楼市降温的信号,但有量的降价并不会成为市场的拐点,长期来看,楼市仍然乐观。预计近期难有新政出台,不排除年内部分限购城市微调的可能。

针对北京住总万科橙项目开盘价格低于预期2000~3000元/平方米入



多名券商人士认为,人民币持续贬值将直接影响房地产市场价格。

数据来源:Wind 彭春霞/制图

房企称优惠促销不等于拐点来临

证券时报记者 靳书阳

近期,万科 000002)及保利地产 600048)等地产龙头分别在一线城市北京及广州对部分项目开展了促销活动。

从公司相关人士反馈来看,上述促销手段是房企常用的手法,不足以说明拐点来临。

处于舆论中心的北京住总万科橙项目,于今年3月14日获得预售许可证,获批楼盘为11号住宅及公共服务设施楼的165套房,获批价格21766元/平方米。该项目于3月16日首次开盘,一期333套房源已全部售罄。

对于北京住总万科橙项目销售价低于此前预期的问题,北京万科回复证券时报记者,绝不存在降价现象。

万科方面表示,市场此前预期万科橙项目精装修房每平方米在25000元以上,而北京市建委批复销售价格为毛坯房每平方米21680元。因为北京对房产价格的限价,没有精装修房和毛坯房的区分,所以

此次公司以毛坯房形式出售。此次的销售价,实际上是北京万科严格按照政府指导意见进行销售。

北京亚豪机构市场总监郭毅也分析,此次万科橙项目的销售策略,用“平价走量”概括比较合适。

另外一家房地产巨头保利地产在广州的三个项目同时推出了“首付一成”的优惠促销政策,引发广泛关注。据悉,前几日,保利地产在广州的保利·西海岸、保利·塞纳维拉和保利·公园九里三个项目同时推出首付一成优惠活动。

购买上述项目的首次置业者只需首付一成,未达到国家规定首付比例的部分可以分4个月向公司付清;二次置业者则可获得长达9个月的首付延期缴纳时间。

中原地产首席分析师张大伟表示,分期首付实际上是开发商为购房者提供的“无息贷款”,开发商要为买房人垫付资金。在市场有所降温的情况下,这种促销手段用超低首付的“数字游戏”攻破消费者的心理防线,迅速锁定一批犹豫不决的购房者,加大购房者购买力。他认为,降价势头可能已

从二三线向一线城市延伸。

不过,上市公司自身却有不同看法。保利地产董秘黄海告诉证券时报记者,保利地产在广州的部分项目采用“首付一成”的方式促销,只能算是个别楼盘的销售个案,这是很多房产商都会采用的促销手段,不应被过度解读。

据国家统计局昨日发布的2014年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与1月相比,57个城市新房价格环比上涨,69个城市同比上涨(仅温州房价同比下降)。二手房方面,46个城市环比上涨,69个城市同比上涨。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟对2月房价数据进行了解读。他指出,2月房价环比上涨的城市个数减少,持平的城市个数增加,涨幅略有回落。

2月房价数据显示,北上广深四个一线城市新建商品住宅价格同比仍在大幅上涨,涨幅都高于15%。环比涨幅方面,四个城市由1月的0.5%、0.5%、0.7%、0.4%,集体收窄至2月的0.3%、0.4%、0.5%、0.3%。

深圳东方港湾投资公司总经理但斌:

贵州茅台股价看涨至300元

证券时报记者 颜金成

在拿到首批50家私募基金的牌照之后,深圳东方港湾投资公司总经理但斌昨日接受了证券时报记者采访。和以往一样,但斌仍不改初衷,坚定看好茅台后势发展。

春节过去了,大家发现茅台的消费依旧火爆。茅台业绩增长的逻辑被证明是中产阶级的崛起,而不是靠三公消费。”但斌昨日表示。此前的1月份,但斌就预测,到3月份左右,人们对茅台的分歧就会明朗起来。“大家都觉得是三公消费支撑了茅台等高端白酒的消费,其实不是这样。”但斌认为,支撑茅台销量的是中国的中产阶级。

年初至今,贵州茅台从最低的118元上涨到昨日的收盘174.37元。不仅如此,白酒行业里的其他几家龙头企业五粮液、泸州老窖、洋河也都大幅放量上涨。市场对于白酒行业的悲观情绪,似乎已开始扭转。

但斌说,在塑化剂和三公消费压制的背景下,市场显得过于恐慌。之前基金都快把白酒股卖光了。”2013年,白酒上市公司业绩普遍惨淡,进入冰点。截至2013年末,基金前十大重仓股持有白酒股市值仅为85.36亿元,白酒股持仓占比仅为0.56%,创出历史新低。2011年、2012年基金白酒股持仓占比分别为4.53%、3.3%。

白酒喝了上千年,去年因为一些利空因素,很多人觉得白酒成周期性行业了。”但斌说,白酒的周

期性其实非常弱,一旦市场的恐慌情绪过去,人们很快会发现,白酒的消费是非常稳定的。

尽管有市场人士认为,以贵州茅台为代表的白酒股目前仅仅是技术上的反弹行情。但当记者问及之前的“300元赌局”时,但斌还是坚持原有的判断。他认为,根据公开资料推算,贵州茅台的业绩不会有大问题,只要市场给贵州茅台20倍左右的估值,股价上300元就没问题。

2012年8月,但斌在微博上表示,和深圳社保的某主任打赌,1年内跌破1800点由但斌请客,否则由该主任请客。2013年9月,但斌再发微博称,继续一个赌局,到2014年9月11日,贵州茅台股价将涨至300元,否则由但斌请客。

昨日,但斌进一步阐释了他的观点,现在可口可乐都负增长了,但是市场还是给予十几倍的估值,贵州茅台的业绩在稳定增长,今年股价大幅上涨后,现在市场才给它12倍(的估值)。根本的原因,是因为一种恐慌。”

对于最近媒体报道的贵州茅台探索国企改革事宜,申银万国分析师邓敬东则表示,贵州省国企改革的力度与进度超预期,具体到贵州茅台层面,改革方案较明确,可见改革决心之大。

对比格力电器等企业的改革,但斌认为,贵州茅台改革的意义更加重大,影响更加深远。其原因在于,贵州茅台的改革潜力更大。格力电器这样的国企本身体制就非常市场化了,而贵州茅台还有很大的空间。“一旦股权激励等问题得到实质解决,公司的业绩自然会得到大幅度的提升。”他说。

中国电信计划在100个城市推广4G

中国电信 00728.HK)昨日公布的2013年业绩报告显示,去年公司净利润增长17.4%,达到175.4亿元,每股派息0.095港元。

中国电信管理层预计,今年资本开支约为800亿元,与去年相当。公司将于今年年中在100个城市推出4G服务,全面与TD-LTE制式

兼容。中国电信目前正申请LTE-FDD制式的牌照,届时将可以提高主要城市的4G覆盖率。

中国电信财务报告显示,2013年新增3G用户3400万,3G客户总数达1.03亿,占公司移动用户总数比例达56%,3G平均每月每户收入(ARPU)为71.5元。(吕锦明)

汇源果汁牵手京东发展电商

汇源果汁 01886.HK)行政总裁苏盈福昨日在业绩发布会上透露,公司已经与京东商城签订合作协议,开发电商物流配送系统。

汇源果汁副总裁王顺永表示,去年收购的浓缩果汁及果浆等上游业务,今年将会为公司带来利润贡献,预计今年的毛利率将会上升。

王顺永还表示,去年应收账款周转天数上升至91天,由于公司将部分自营业务转给经销商,因此今年这一指标有望回落。

汇源果汁董事长朱新礼强调,将继续推行优化资产计划,今后每年将视市场情况关闭1~2家工厂,未来还可能进行并购及内部整合。(吕锦明)

金山软件计划推出首个手游

金山软件 03888.HK)首席财务官吴育强昨日在业绩发布会上表示,公司正逐步开发手机游戏业务,计划在两个月内推出首个手机游戏《神之遗迹》。金山软件旗下的游戏研发子公司西山居已获手机制造商

小米入股,金山软件可以利用小米平台及用户群推广手机游戏。

吴育强透露,金山软件现持有40亿元现金,不排除会入股其他手机游戏开发商,截至目前已有潜在的收购目标。(吕锦明)

土豆网启动视频自媒体战略

土豆网日前推出“一个频道”运营战略,通过跨屏整合及线上到线下O2O模式全面支持影像自媒体的发展。

土豆总裁杨伟东介绍,自博客、微博后,视频自媒体时代已经来临,大量新闻媒体、电视频道也开始通

过网络视频来延续和完善内容影响力。为此,土豆提出“一个频道”战略,将通过广告分成、付费点播、付费直播等方式,为频道拓展更多商业机会。杨伟东称,土豆确实在学习Youtube的频道化经营模式,不同的是更强调线下运营。(邹昕昕)