

深圳楼市调查:投资客加速返场 置业需求被透支

9.30 和 3.30 政策的出台，成为了深圳楼市火热的契机。政策的转机和持币观望的购房者涌入成为深圳楼市领涨的两大主因。当前，香港资金和投资客的积极进入又为深圳楼市再添一把火。同为一线城市，北上广却难紧随深圳脚步，但总体一二线城市易涨难跌，而三四线城市仍在去库存战线挣扎。



在房地产市场几近消失三年的投资客，忽然再次出现在深圳。3.30 新政后，深圳多个项目均价暴涨 30%~40%，全市整体成交均价则有 10% 左右的上涨。在很多开发商及业内人士看来，此轮深圳房价暴涨透着些诡异。因为无论是从房价水平还是真实的供求，都不支持如此幅度的涨势。变量来自于投资这一特殊的需求和投资客这个特殊的群体，以及自住型购房者的“投资”心理。3.30 新政释放了投资需求重新入市，而正是他们的存在，大大增加了供求关系中的“需求”数量，追涨迫高，导致供不应求。美联物业研究中心人士指出，当前深圳楼市需求已大量透支，预计二手房市场 6 月份将进入调整期，新房市场年中以后或进入稳增长期。

多个片区火热

自“3.30 新政”出台以来，深圳房价一路高歌猛进，衍生出来的话题占据了各类房产新闻最显眼的位置。据美联物业全国研究中心的统计数据显示，深圳一手住宅新推、在售项目价格升幅显著，助力 5 月成交均价非结构性走高；二手房市场成交价格稳定上涨，4 月成交量环比上涨 48.95%，蓝筹价格上涨 3.44%；5 月成交量上涨 12.94%，蓝筹价格上涨 2.16%。一手住宅推盘中涨势较快的片区包括西丽、龙华、龙中等片区，其中最引人注目的是龙华区域，今年 3 月以来该区域推出的三个项目星河传奇、钢铁天颂、中海锦城均价接连上涨，单价越过了 4 万。

相关数据显示，龙华区域中涨幅为 23.08% 的中海锦城二期项目，推出的 719 套房源以 4 万/平的均价在开盘后两个半小时内皆已售罄。区域配套提升可能是房价上涨的原因之一。被称为龙华刚需楼盘价格标杆的中海锦城，主打地铁上盖物业，项目商业二层将直接连接龙华线，交通便利；随着项目所在上塘片区楼盘增多，红山片区入住率增高，商业、生活配套也日渐齐全。西丽片区 5 月 23 日开盘的博林天瑞，当天推出 480 套房源，均价 5 万/平方米，创下片区新高。开发商方面表示，所推房源已全部售罄，临时加推 80 套房源也已清光，收金 40 亿。刚刚过去的上个周末推出的万科云城，公寓价格均价为 5.5 万元/平方米，当天销售额达 20 亿元。与一手住宅市场对比，二手住宅市场对“3.30 新政”的反应显得更迅速。“3.30 新政”对二手住宅免征营业税的期限由超过 5 年下调为超过 2 年，更是推动了二手房市价的上涨。其中，罗湖的翠竹、福田的农科、香蜜湖，南山的后海、蛇口，宝安的龙华等片区皆录得高位涨幅。

“投资”入市下的供需失衡

绝大多数接受采访的业内人士，均将深圳本轮房价暴涨归因于供求关系，他们称深圳的土地供应太少了。但事实是，根据美联物业数据，近年来深圳的供销比一直大于 1，按前推 8 个月的销售速度计算，2014 年 9 月，深圳的一手住宅

库存去化周期高达 17.96 个月，而去年底已降至 12.04 个月，今年以来则持续走低，5 月底低至 7.05 个月。从深圳中原的数据来看，截至 2014 年底，深圳新房库存超过 400 万平方米，达到近 5 年来的最高水平。2015 年一季度也基本保持这一水平。如果说供应基本稳定，就表明需求一方出了问题：需求瞬间增大了。这个突然出现的需求即是投资客。在 2012 年限购限贷出台后，投资客基本已被剔除出住宅市场。但 3.30 新政后，首付最低可至两成，二套房可还清贷款变首套，且限外政策取消，现在这部分人群又入市了。据中原最新数据显示，截至 5 月 26 日，今年深圳共卖了 16118 套房，一二手房成交同比去年 5 月均翻番。值得注意的是，今年以来投资置业占比逐月上升，5 月占比为 18%，环比上涨 18.01%，同比上涨 9.81%。除了专业投资客，中联链家二手房研究院总经理肖小平认为，深圳此次房价热中，刚需者表现出了投资客般的特性，为了能在不可预测的未来中买到真正适合长期自住的住宅，刚需者也开始以投资的眼光先买“够得着”的住宅，再在未来看涨时将房子套现，换一所更大、更适合自住的房子。因此，刚需也开始追逐热点项目、关注房价预期和升值。“这种心态是非常可怕的。”肖小平表示，“3.30 新政”中使用住房公积金贷款购买首套普通自住房的首付最低可降至 20%、降低二手住宅免征营业税期限“5 改 2”等政策的出台，放松了购房者的心理负担，但也使需求在一定时期内变得非常集中。当所有人都追求利好的片区，就会让这个片区的供需变得不

平衡，从而推高了热点片区及其项目的价格，热点片区的榜样作用又会领导周边项目甚至是整个楼市的跟随，最终可能引发全市楼市的暴涨。

楼价涨幅或将放缓

接连的暴涨之后，深圳业内人士均在担忧：上涨速度太快了，应该缓一缓。深圳二手房成交量已连续 3 个月，5 月份再创新高，共成交 13378 套，环比增长 28%，同比更是增长 181%，创下 2013 年 3 月以来的新高，接近 2010 年楼市调控前的高峰；二手房均价更高达 35741 元/平方米，环比上涨 6.02%，同比上涨 19.82%。如果从房价历史来看，深圳房价一直保持在高位。即使在市场低迷的 2014 年，深圳新房成交均价也为 23973 元/平方米，同比仍上涨 11.0%；2014 年深圳中原统计样本二手房均价达到 30322 元/平方米，全年累计涨幅 6%，为全国最高。如果再与北京作对比，深圳房价与北京已经持平甚至稍微高了一点。2014 年北京新建商品住宅(不含保障房)价格为 24143 元/平方米，比 2013 年上涨 6.2%；另据伟业我爱我家市场研究院统计，2014 年北京二手房成交均价为 29964 元/平方米，低于深圳的 3 万单价。上周末，位于前海片区的万科云城、龙岗的颐安都会中央二期开盘，吸引多名购房者到场。但到场购房者看到价格后，出现了弃购现象。

美联物业研究中心人士指出，3.30 政策以来，深圳部分区域的楼价的确出现了跳涨现象，而 40% 的涨幅也确实存在于少量楼盘，数据面上一直领涨全国，且由于供求关系、经济规划等原因，深圳的优势有望持续。但另一方面，部分楼盘或区域的增速并不存有普遍性，3.30 政策以来，除了新推项目外，一手在售项目的涨幅多在 10% 左右，而美联物业监测的月度蓝筹住宅价格环比涨幅亦有少许放缓。“一线城市成交已达近年新高，大幅上涨的局面或不存在，但整体趋势在短时间内掉头的可能性也不大”，美联物业预计 6 月份二手房市场或将进入调整期。此外，考虑到深圳楼价在 2014 年长期处于平行通道，而年底虽成交走好，但房企意在冲量，普遍未做出相应价格调整，可以说近期楼价的上涨部分程度是源于 2014 年以来的补涨需求。此轮提价过后，楼价涨幅或将放缓，有望于年中以后告别快速增长，进入稳增长期。上述美联物业研究中心人士认为，限购政策作为最后的有力防线，有继续存在的必要，年内深圳松绑限购的几率极小，亦必然会发挥其重要效用。(张晓玲 郑凯婷)

国企改革预期增强 央企合并热点不断

近期,国企改革、国企合并重组主题成为券商策略会与研报的集中指向主题。记者获悉,6月15日,中金公司晨报认为市场向上的趋势并未动摇,但也将延续5月份以来的波动有所加大的格局。同时,中金公司认为应该重点关注国企改革主题,包括央企重组整合、有明显进展的地方国企改革(山东、广东、上海等地)、被关注相对不高的地方国企改革(东北三省、中部、西南等地)等三个层面。与中金公司有同样预期的券商不在少数,招商证券预计,上周中央全面深化改革领导小组文件明确了改革要遵循的原则,体现“稳妥改革,保障先行”的意图,这有利于保证国企改革顺利进行。预计6月份一些重磅文件将陆续出台,确定一些关键问题如混改和员工持股的政策方向,相关上市公司的改革进程将重启,个股机会纷呈。“国企改革主题补涨动力强烈。”招商证券认为,国有资本体量巨大,一些国有企业根基较好,资本运作和市值管理有很大的市场想象空间。对于担忧成长和次新股过快上涨的投资者,可布局前期滞涨的国企改革主题。随着改革局面逐步明朗,前期市场对国企改革的疑虑和观望态度将逐步得到扭转。在5月18日国务院明确“推进国企国资改革”以来,国企改革指数跑赢大盘和创业板指数,一些前期滞涨的国企改革概念股也开始强势上涨。

“目前比较重要的改革政策主要有央企分类方案、混合所有制方案、员工持股方案,它们的出台直接关系到相关上市公司改革的进度。”招商证券认为。与此同时,广发证券预计第二批央企改革试点也有望接力第一批试点。在此之前,2014年7月份,国资委在中央企业开展“四项改革”试点工作。具体来说:一是在国家开发投资公司、中粮集团有限公司开展改组国有资本投资公司试点。二是在中国医药集团总公司、中国建筑材料集团公司开展发展混合所有制经济试点。三是在新兴际华集团有限公司、中国节能环保集团、中国医药集团总公司、中国建筑材料集团公司开展董事会实施高级管理人员选聘、业绩考核和薪酬管理职权试点。四是在国资委管理主要负责人的中央企业中选择2家到3家开展派驻纪检组试点。

在国企改革预期增强的同时,央企合并重组自去年第四季度以来,一直被市场高度关注。6月12日,中国船舶重工集团公司旗下的中国重工临时停牌,市场再次燃起南北船(指中船工业与中船重工)整合预期。6月15日,中国重工公告披露了控股股东中船重工业务调整的动向。公告显示,中国重工日前接到控股股东中船重工通知,拟对其自身相关业务进行调整,部分业务涉及中国重工。其中,中国重工拟以持有的动力相关资产进行对外投资,参与中船重工拟打造的动力业务平台公司。目前,上述对外投资方案不构成重大资产重组,也不涉及发行股份。

虽然南北船合并未得到明确证实,但研究机构看好合并预期。民生证券研究院认为中船工业(南船)与中船重工(北船)合并重组的可能性最高。民生证券研究院宏观研究员朱振鑫向记者表示,南北车合并重组具有四大优势,一是船舶工业附加值高,对出口拉动作用明显,是国家重点鼓励走出去的装备行业之一。二是南北船本属一家,主营业务都是船舶造修。1999年拆分时只是按照地域划分,长江以北属于中船重工,长江以南属于中船工业。三是双方存在优势互补,北船擅长军舰和接单,南船擅长民船和研发。四是造船行业是全球性行业,行业竞争非常激烈。目前两家公司虽在行业内分列第二和第四,有一定的竞争力,但与行业老大现代相比仍处于弱势,日本联合造船和宇治造船也在步步紧逼。但朱振鑫同时认为二者合并重组存在一定劣势,一是全球贸易低迷,船舶行业基本面不如南北车,短期内市场空间有限。二是南北船旗下的企业资源较为复杂,自身整合尚未完成,合并难度大。三是南北船业绩差距大。南船的三家上市公司近4年都保持盈利,而北船旗下三家公司均从2012年起净利润大幅下滑甚至出现亏损。(左永刚)

美日德三国民营银行的发展模式探微

■ 李天真 陈凯茵

美国：发展社区银行的个性化服务

从 1835 年银行执照向民营资本开放开始，美国民营银行选择了与美国银行体系 and 经济发展状况以及法律监管环境等相适应的发展模式——社区银行。在社区选择方面，社区银行立足于社区，以当地中小企业和居民、农户为主要服务对象，提供个性化本地化的金融、理财产品和服务。社区内的企业和居民是主要的存款客户，他们的存款利率敏感性低，短期内存款余额可能有所波动，但长期看是相对稳定的。这部分存款为美国社区银行提供了廉价且稳定的资金来源，是银行保持流动性的“核心”。从贷款方面来看，美国社区银行主要从事“关系型信贷”，银行主要凭借与中小企业以及社区成员长期交往中所获取的“软”信息来发放贷款。而这些“软”信息包括：银行信贷员与中小企业所有者常年直接交往形成的对其人品、可信度的评价；与中小企业供货商、顾客、邻近商家交流形成的对该中小企业发展前景的预测等等。这些信息更加立体，在一定程度上弥补了财务报表等这类干巴巴的“硬信息”所带来的局限性，这在一定程度上控制了信贷风险。准入条件和退出机制方面的严格规定，也给客户服下“定心丸”。1935 年，为控制盲目扩张风险，美国《银行法》适当提高了银行业准入标准，规定开设新银行必须得到联邦或各州监管机构的许可，原则上不许银行跨州设立分支机构。在设立新银行时，美国监管部门重点考查其盈利前景、管理层、资本金、社区需要等因素，社区居民甚至可以公开发表意见或要求召开听证会。当出现“问题”银行时，“问题”银行所属的监管机构可以直接接管，最后移交联邦存款保险公司处置。联邦存款保险公司也会负

放眼世界,尽管发达国家金融业的主体被少数银行巨头把持,但并不妨碍其民营银行的健康存活,并且形成了自己的循环系统。无论是模式定位和客户选择,还是资金来源,甚至是风险控制,这些先驱者都有着一套自己的“规则”。虽然国情不同、资本环境不同,但从美国、日本和德国三国民营特色银行不同的发展模式看,国内的民营银行或许可找到一些可取之处,为自身更好地发展增加助力。本文挑选出富有代表性的美国、日本和德国三个国家,分析各国民营银行的发家模式,背后各含奥妙,值得借鉴。

日本：地方银行尽显“土著”优势

相对美国，日本民营银行服务范围相对较大，但也控制在一个或几个县范围内，因此也可以称为地方银行。目前日本已有 60 多家地方银行，这些地方银行的总行一般设在县下属的城市中（在日本“县”的行政等级高于“市”）。因为服务范围有限，因此客户也就限定在是地区范围内的居民、中小企业和地方公共团体。日本实行地方自治体（县、市、町、村等公共团体）治理地方的制度。换句话说，日本的地方公共团体与我国的基层地方政府的概念类似。日本地方银行的资金来源除了当地的中中小企业和居民的存款以外，很大部分来源于地方公共团体以及周边团体的公款业务。

地方公共团体和地方银行的友好关系最早可以追溯到明治时代，因此地方公共团体对地方银行比较信赖度非常高。地方银行又精通公款出纳等事务，所以多被地方公共团体指定为公款受付的指定金融机关。对地方银行来说，地方财政资金作为资金来源又稳定，成本又低，实在是一种十分优质资金来源。另外，地方银行在建立与中小企业的合作关系后，双方会纳入一个互相联系的团体之中，形成了类似会员制俱乐部一样的交流体系，这对于解决贷款中的信息不对称问题很有帮助。为克服地方银行规模小、力量弱的问题，日本的地方银行依托银行业协会，建立了地方银行网络服务系统，加强信用风险信息统一管理。在日本，地方银行向中小企业发放的贷款由信用保证协会为其提供担保，再由政府出资设立中小企业信用保险公库为信用保证协会提供反担保。在这样的“双重”担保之下，企业与地方银行互相信任，不仅降低了风险，同时也降低了成本，达到互惠互利。

德国：严谨体系下的“草根”银行

德国作为目前欧洲大陆金融业最为发达的国家，目前最有特色的当属合作银行体系。体系分为三层，顶层为德国中央合作银行，中间是 3 家区域性合作银行，底层是 2500 家地方合作银行。地方合作银行由农民、城市居民、个体私营企业、合作社企业和其他中小企业入股组成，基本上算是民营资本的集合。虽然是民营资本的集合，但地方合作银行因处于严谨的合作银行体系中，虽然“草根”，却安全感十足。值得注意的是，客户群体跟股东组成重合度比较高，合作银行系统内有着“自给自足”的、完善的全国银行结算清算网络，每个合作银行都要加入到这个网络中，跨系统的结算业务则要通过联邦中央银行的支付系统进行清算，这样就保证了资金的流动性和效益性。安全感来源于靠谱的流动性，地方合作银行有需求的时候，流动性会由区域性合作银行和中央合作银行给予及时支持，而中央合作银行的流动性由联邦中央银行予以支持——总而言之就是“人家有伞，我有大头”。安全感还源于严格的审计。受联邦金融监管局的委托，依据商业银行法和合作社法，11 个区域审计联盟会对各个层级的合作银行进行严格审计，审计内容不但包括对资产负债、贷款、损益等业务财务情况，还包括主要负责人和管理人员的行为、管理能力、执行制度情况等。对发现的问题，审计协会有部分的处置权和重要的建议权。同时，合作银行体系本身建立了信贷保证（风险）基金制度。地方合作银行每年按信贷资产“0.1%~0.2%的比例向区域审计联盟缴纳保证金。当某家地方合作银行资金损失较大出现资不抵债需要机构重组时，被兼并合作银行的资金缺口由区域审计联盟收取的保证金补偿。虽然国情不同、资本环境不同，但从美国、日本和德国三国民营特色银行不同的发展模式看，国内的民营银行或许可找到一些可取之处，为自身更好地发展增加助力。

国药准字H46020636

快克[®]

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产

海南快克药业总经销