走势飘绿 股市楼市

本报记者　桑海波　张璐

指数过山车、十年零涨幅。2011年,A股以“熊霸全球”的表现伤了众多股民的心,被冠以了投机市、圈钱市等“臭名”。新的一年,IPO脚步能否放缓?国际板能否推出?救市政策能否唤回股民的信心?在众多不确定问题的“干扰”下,各方观点不尽一致。

2011年是楼市调控最为严厉的一年,限购、限贷、降价和跑路等关键词令人印象深刻。刚刚过去的中央经济工作会议强调,楼市调控2012年不会放松。基于此,业内人士大胆预测,今年的楼市具体政策或有调整,降价和低迷依旧是市场主流。

多家机构 最高看到3000点

■点睛:

散户不抱过多期望
券商看好“小牛市”
基金预判无大行情

“2011年炒股亏损在17%左右。”在济南泺源大街一家证券营业厅,散户老赵对记者做了一个年终总结。对于以炒股为主业的他来说,这的确是一个糟糕的成绩。

今年的股市会怎样?老赵叹了口气,“太多的不确定性交织在一起,我不敢抱过多的期望。”

“欧债、美债危机或许好转,或许会更差;国际板、新三板或许会推出;资金或许会宽松,或许更紧张;或许会发行很多大盘股,继续抽水……”老赵吐出了一连串的“或许”。

与股民的犹豫和迷惑不同,各家机构的观点似乎鲜明,只不过观点不尽一致。

作为卖方的券商对今年的行情普遍乐观。一些券商预测,今年将是一个“杯子形”走势的行情,其间会出现“小牛市”,市场将以“跌一涨一跌”的形式完成演绎。

相对于券商的乐观而言,作为买方的基金对行情的预判显得较为谨慎,多数公募基金经理认为,今年依然没有系统性行情可言。

就指数而言,多数机构认为上证综指会在2200-3000点之间波动,申银万国、国泰君安、平安证券等最高看到3000点。

救市政策 难托股市的底

■点睛:

“两金”入市需迈“政策门槛”
境外资金只是杯水车薪

监管层换届后,推出了一系列制度性改革措施,包括强制分红、创业板退市、打击内幕交易和研究鼓励长期资金入市政策等。一系列的救市政策能否托住股市的底?

去年底,刚走马上任的证监会主席郭树清表态:地方社保基金、住房公积金和政府预算余额需要考虑开设投资途径,像全国社保基金一样进行投资。据粗算,地方社保基金、住房公积金余额有4万亿之多。

“4万亿计划”能为股市托底吗?财经分析人士张炜称,这只是个设想,其引入有待跨过一些政策门槛,开放“两金”并不等于4万亿资金全部入市,毕竟对于安全第一的“两金”,谨慎才是其投资态度。

“两金”之外,人民币境外合格机构投资者(RQFII)试点办法近日公布,试点金额为200亿元;同时,证监会表示将加快合格的境外机构投资者(QFII)资格的审批。

“引入境外资金能否为市场输血?”张炜认为,“虽然RQFII开闸及加大QFII引入力度,但是规模有限,不能给资金面捉襟见肘的A股市场解渴。”

楼市主旋律 “降”字当头

■点睛:

促销优惠加剧价格竞争
房价“拐点”或在一季度前后被确认

对于2012年山东楼市的走势,山东大学房地产研究中心李铁岗主任态度不很乐观。

李铁岗称,从市场实际效果来看,调控18个月以来,政策效果凸显,绝大部分城市楼市成交低迷,部分项目开始降价促销,在这种情况下,市场观望情绪浓重。此外由于国家在信贷方面的规模控制,开发企业的融资渠道基本被阻,市场回款成为房企最主要的资金来源。与此同时,各地楼市的商品房库存量不断创造历史新高。

基于上述状况,对于2012年市场走势,李铁岗给出的预测是:在政策效力、市场供应量、购房者预期、库存压力、资金压力等多方面因素共同作用下,2012年上半年,“促销优惠加剧价格竞争,降价将成为楼市主旋律”。

中国社会科学院刚发布的《住房绿皮书:中国住房发展报告(2011~2012)》也认为,在不出现重大外部因素冲击的情况下,今年住房市场的调整趋向“软着陆”。具体表现为土地市场延续降温趋势;商品住房投资逐月回落,开发商面临严峻考验,房地产行业重组可期;住房销售总体下滑,但下降速度不快;住房价格全年缓步下降,房价“拐点”或在一季度前后被确认。

调控不放松 楼市政策或调整

■点睛:

推进房产税试点是大势所趋
房地产反暴利规定提上议事日程

“2012年对房地产调控的政策不动摇”是中央经济工作会议定的调,谈到今年房地产调控政策走向,山东大学房地产研究中心李铁岗主任说,“具体的政策内容应该会根据市场的变化做相应调节。”

李铁岗认为,各个层面传递出的信息显示,2012年房地产政策调整,重大变化将在四个方面体现,即结合税收制度改革的调控政策,土地供应政策,信贷政策和房地产反暴利政策。

李铁岗认为,作为房地产调控的主导政策,2012年最大的变化应是“限购政策”的调整。从限购执行的一年来看,调控结果向预设目标前进,但李铁岗认为,作为一项行政命令,限购只是一个短期政策,而调控政策需要用一种长期有效的政策来替代,这种替代政策,李铁岗认为是业内普遍热议的“房产税”,从目前各种政策迹象来看,继续推进房产税改革试点是大势所趋。

此外,国家发改委去年底表示将研究出台房地产反暴利规定,而李铁岗也称,这预示着国家将在房地产开发利润方面出台相关政策,进而抑制房价快速上升。

齐鲁晚报年度奉献

2011 风响

年终报道

股民热盼 新股“计划生育”

“新股发行好比一台抽水机,只抽水不注水,股市不跌才怪呢?”济南股民曹磊说。新股发行过于密集,成了股民对2011年股市最大的抱怨。

“为什么美国股票跌,我们也在跌,而当美国股票涨的时候,我们还是跌?”财经分析人士李骏直言:究其原因就是新股发行太多。

数据最说明问题。去年底,著名会计师事务所安永发布了《全球IPO市场调研报告》,该机构统计称,去年中国A股市场IPO总额约2820亿元,融资额居全球首位。

一边是A股糟糕的表现,一边是疾行的IPO。面对A股漫漫熊途,股民冀望于今年新股发行的脚步有所放缓。“人口都可以计划生育,新股为何不能计划生育?”李骏呼吁。

新股密集发行之外,板块扩容也成了市场的魔咒。2011年,国际板即将推出的传言,曾经几度让股市成了惊弓之鸟。市场之所以对国际板过度敏感,主要是担心其抽水效应。

目前来看,国际板何时推出仍是一个未知数。不过,安永预测,受到市场和经济影响,国际板推出时间将会推迟。

公租房将成 保障住房主角

2011年年初,国家明确宣布年内开建1000万套保障住房,其中山东认领的任务总数为32.82万套。根据山东省住房和城乡建设厅发布的消息,到去年9月底,全省开工保障性安居工程34.8万套,连同往年结转项目共竣工5.54万套。

按照住房和城乡建设部的要求,2012年全国计划新开工建设保障性住房和棚户区改造住房700万套以上,竣工总量确定为400万套。

此外,作为保障住房的一个新成员,公共租赁住房在2011年年初高调亮相,包括山东各地在内,公共租赁住房已经大范围开建。按照政策要求,公共租赁住房不仅仅面向城市低收入群体,外来务工人员以及新毕业大学生也被包含在内,受保障群体已扩大到前所未有的范围。

济南市房管局的相关负责人称,未来一段时间内,公共租赁住房将成为保障住房体系的主角。业内人士认为,这代表了未来保障住房的趋向,在已经到来的2012年,这种迹象将更为明显。