

# 一线城市房租暴涨20% 利益集团借机阻击楼市调控

## 新政观察

最近一段时间以来,很多重点城市的房屋租赁价格在持续上涨,北京、上海、深圳、广州等地的房屋租赁价格的平均涨幅都超过了10%,部分城市的房价价格甚至同比超过了20%。

据链家地产市场研究部统计,2008年北京市平均的租赁价格为2490元,2009年平均租赁价格为2547元,租赁价格小幅上升2.3%,而2010年前6个月,北京市平均的租赁价格为2928元,比2009年上升15%,特别是5月、6月间租金上飙升惊人,据统计,今年5月、6月,北京平均的租赁价格为每月3000元,同比



房租暴涨导致租房者压力倍增 图据新华社

## ●相关新闻

### 国土部部长: 楼市可能全面调整

“目前房地产市场呈现出量跌价滞的态势,再过一个季度左右房地产市场可能会全面调整,房价会有所下降,但下降到什么程度不好说。”国土资源部部长徐绍史昨日在大连举行的全国国土资源局长座谈会上接受记者采访时表示。

为遏制部分城市房价过快上涨,4月中旬以来,中央接连重拳出手调控楼市,掀起新一轮楼市调控风暴。徐绍史说,到目前为止,在房地产调控政策的作用下,内地主要城市房地产市场呈现出量跌价滞的态势,预期再过一个季度左右,部分地区房地产市场将面临全面调整,房价会有所下降,但不同城市表现不一,下降到什么程度不好预测。

徐绍史表示,今年上半年国土资源管理工作进展顺利,总体局面呈现向好态势。下半年他们将积极参与房地产市场调控。

根据年初供地计划,要保障房地产市场特别是保障性住房建设土地供应,及时向社会披露供地情况;开展房地产企业土地专项治理,系统清理房地产闲置土地;完善土地出让合同,加强批后监管;进一步完善土地招拍挂制度。

徐绍史日前公开表示,当前房地产市场逐步回归理性,调控效果初步显现。要研究进一步加强对房地产用地管理和调控。各级国土资源部门,按照调控要求加大房地产用地供应,有力有序推进房地产用地管理和调控各项工作。

徐绍史强调,房地产用地管理调控是国土资源部门当前及今后一个时期的重要任务,要及时调整完善以保障性住房用地为主的房地产用地供应计划。同时,加快推进房地产用地专项治理,做好房地产用地开发认购监管。

## 套租租金超应届 毕业生月均工资

统计显示,今年上半年,全北京市套租租金达到每月2792元,已经超过去年应届毕业生的月平均工资2492元。

中介小张介绍说,房租暴涨的背后,还有中介炒作房租价格这只黑手,他说自己多次参与抬价过程,那种场面就像是拍案。“房东往这沙发上一坐,天天抱个大茶杯。二三十家中介往那儿一站,三千、三千一、三千二、三千五,就那样喊,你不炒,别人照样炒。”

这一次房租上涨是否可被称为暴涨?房租还会继续涨下去吗?央视特约评论员王锡梓认为,目前,数据的分析主要的出处还是中介来提供,但房地产中介本身是这个利益链条中的一环,数据的可信度要由监管部门来印证。目前缺少监管者的声音。“短期内有这么大的涨幅,是不是有某些人为因素在操纵。比如房地产中介去抢房源,囤积房源待价而沽。第二,房地产中介存在转租行为,是违法违规的。从这样的一种细节监管入手,会对中介公司的行为起到一种制约。”

## 利益集团炒作房租

【针对租赁价格的突然上涨,新华社文章援引专家观点指出,房价未见大幅下调,房租却不断高涨的现象,很容易让人们质疑房地产调控的效果,从而影响到政府进一步调控房地产的决心,这也许正是某些利益集团在政府房地产调控之初,大肆炒作房租的目的所在。】

马光远(特约评论员):这次房租上涨有两个很明显的特征,第一个是涨幅非常急,5、6月出现了一个暴涨的格局;第二,5、6月份恰好是房地产新政调控最严的时期,在打压房价的同时,房租开始上涨。

张鸿(特约评论员):很多人把此次房租暴涨归结于供求关系的变化。在新政调控下,投机客和改善性需求购房者都不买房了,这意味着租房市场的房子可能减少。

还有一种说法是成本说,就是现在因为调控房地产,包括贷款利率,房东把这些成本都加到房租上开始涨价了。

马光远:有些人认为是房地产新政导致一部分人由买变为租,我觉得这么一个变化不足以解释两个月内房租上涨20%。供多少需多少,本身是一个糊涂账,而且我们现在看到很多数据都是中介的,中介的很大一笔收入都来自于租房市场,那么有没有他们的一些炒作因素在里边?目前这个市场本身是不规范的,信息是不对称的。

## 不因房租上涨放松调控

【房租上涨折射出什么?房租暴涨比房价暴涨问题更紧迫。《中国证券报》的文章指出,解决近期房租快速上涨的根本出路,就是增加供给,一方面政府应该“放松地根”,让开发商建造更多的商品房,另一方面,政府也要建设更多的公共出租房,以增加供给,进而降低价格。】

张鸿:这次房租的上涨,比房价的上涨伤害的那个人群更大。它属于收入更低的那部分人群。这是对住房刚性需求的伤害,肯定是需要政府出台政策,保护那些受伤的人群,但房价的调控要继续下去,千万不要让这个再捆绑了房地产调控。

马光远:不要因为房租价格的上涨,就把初见成效的调控政策放在一边。我们长期在关注房价,关注房屋买卖市场,但对于房屋租赁市场,一直缺乏制度方面的关注。在加大房地产调控力度的同时,对大量需要通过租房市场来解决居住问题的民众,一定要去思考怎样建立一个让他们也能通过租房市场,圆租房梦的制度设计。

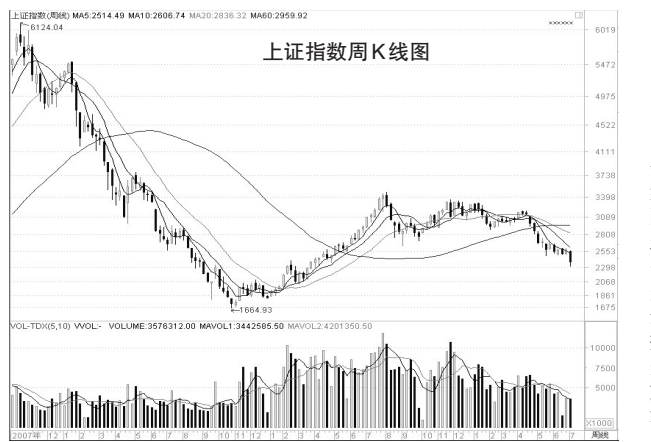
马光远:房租的暴涨不可持续。其根源是我们在信息不对称、房屋租赁市场不规范的情况下,人为放大了房租于租赁市场,那么有没有他们的一些炒作因素在里边?目前这个市场本身是不规范的,信息是不对称的。

# 大盘技术反弹? 本周三大猜想及对策

## 大势猜想: 大盘将会技术反弹? 实现概率:70%

具体理由:上周五午后股指实现逆转并最终翻红,让不少投资者欢欣鼓舞,那么本周一市场将会如何表现呢?在笔者看来,大盘技术反弹的概率是很大的。原因有几个,首先,人民币近期不断创出新高,在9个交易日日内升值幅度已达0.61%,这对于当前的A股市场起到一定利好作用。其次,在股指不断创出新低的时候,不少公司都获得了大股东的增持,这将为市场注入一剂“强心针”,有利于大盘止跌企稳。第三,从技术面看,大盘指数短期内超跌严重,部分技术指标已经出现明显的背离现象,说明技术反弹随时有可能出现。不过有一点要注意的是,反弹不代表反转,市场中中期调整趋势依然不会改变。

应对策略:建议投资者在控制仓位的前提下适当介入反弹。



## 主力猜想: 主力短期潜伏地产? 实现概率:60%

具体理由:上周五大盘上演绝地反击,地产板块功不可没,而且从数据上看,主力资金流入该板块最多,这是否代表地产行情的到来呢?在笔者看来,地产的优异表现主要是受到首都

## 上周强势股点评

乐通股份(002319)公司技术实力国内领先,产品种类全,能够生产包括UV油墨、防伪、光变色油墨等高档油墨产品。二级市场上,该股沿5日均线稳步上升,并于周五上攻60日均线,建议投资者密切关注量能变化,逢低参与。

华润锦华(000810)公司主营纺纱、织布、纺织品制造、销售。二级市场上,该股连续三天放量上涨,公司股价逆市走强的重要原因主要是公司中期业绩大幅增长。短线大涨后,投资者要注意量中行情炒作的滞涨风险。

安纳达(002136)公司生产和销售系列钛白粉及相关化工产品。公司是目前中报业绩预告幅度最大的公司,增长幅度高达126.60%。公司预期定向增发募投项目的投产将带动业绩同比攀升,而去年同期基数很低,也是业绩大涨的原因,在大盘急剧下跌的情况下,公司业绩增长

## 热点猜想: “中”字头、银行、预增 实现概率:80%

具体理由:国务院召开常务会议时指出,要促进央企兼并重组,从历史经验来看,大势不好时,只有重组题材仍会继续活跃,不排除短期引发一波“中”字头概念股行情。看好银行则是因为本周农行将会认购缴款,这将会对银行股起到一定的提振作用。此外,随着下半年的到来,上市公司的中报也陆续披露,在当前市场有望企稳,下半年业绩较好的公司有望受青睐。

应对策略:中国联通(600050):该公司是我国通讯业巨头,具有一定的行业垄断地位,随着IPHONE4的引进,该公司业绩有望有一定提升。二级市场上该股延续震荡反弹,后市有望继续走高。

南京银行(601009):区域扩张对该公司业绩有较大的提升,同时农行上市对其有利好作用。二级市场上,该股较为抗跌,后市有望大幅反弹。

## 估值标准“迷航” 股指抵抗式下跌

“盘久必跌”,在2500-2600点横盘震荡约一个月后,大盘最终选择了向下突破,沪指再跌一成。大盘何去何从,2200点估值底底能否经得起考验,怀疑声四起。笔者认为,在经济小周期回落的背景下,2200点支撑力度有限,股指有望继续呈现抵抗式下跌,不可轻易言底。具体分析原因,可以概括为以下几点:

首先,经济小周期回落不仅影响到实体经济,而且通过上市公司盈利增速下滑直接导致市场合理估值水平下移。第二,股指泡沫虽已刺穿,但是挤压尚不彻底,高市盈率品种仍有下跌空间。第三,农行上市,大盘缺乏定盘星,估值标准暂时迷航。在农行没有上市前,多头主力不会轻易出手,致使技术面严重超跌,但是期待的反弹迟迟不能出现。

短期走势上,地产股上周五的集体反弹暂时止住市场跌势,日线线单针探底的阳线,短期探底成功。多头能否就此展开反弹仍然存在很多制约,最根本的仍然是成交量,目前成交量不足以支持大盘展开强劲反弹。地产股单骑救主,其余蓝筹股仍然疲弱不堪。除了银行股走势相对抗跌外,其余钢铁、煤炭、有色等大盘蓝筹股仍然相当疲弱,地产虽有增量资金介入,但是缺乏其余蓝筹股板块的支持,反弹仍然是短暂和难以持续的。

操作策略上,继续以低位应对风险。强势股补跌仍将延续。下半年布局上,战略新兴产业机会较多,需静待估值泡沫挤压后的投资机会。对于蓝筹股而言,沪市成交量没有突破千亿之前,观望为宜。

# 国际油价大幅下滑 国内油价下调预期再现

国际油价在6月28日最高触及79美元后出现逆转,到7月3日凌晨,国际油价跌到72美元左右,最大跌幅超过7%。国际油价的大幅下跌,让市场再次产生国内成品油下调的预期。

最近几天,由于美国的就业数据令投资者对于经济复苏前景担忧,商业订单减少,美元对欧元走弱,市场投资者由于对经济复苏前景看淡,能源价格受到打击,国际油价从6月28日开始持续大幅下跌,到7月2日收盘时,纽约商品交易所8月份交货的轻质原油期货价格下跌81美分,收于每桶72.14美元。伦敦北海布伦特原油期货价格下跌69美分,收于每桶71.65美元。

国际油价的大幅下跌,让国内

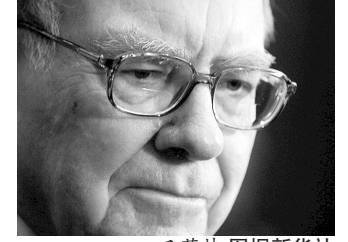
# 创业板又迎影视企业 两金牌编剧获“友情价”转股 一年半市值增长近17倍

继华谊兄弟去年10月末成为首批创业板上市公司后,创业板又将迎来一家民营影视企业——华策影视。虽然同为影视公司,华谊兄弟创造了一批明星股东,而华策影视则带来了两位编剧股东。

去年二月两编剧入股 近日华策影视的创业板IPO计划已经获得创业板发审委的通过。华策影视成立于2005年10月,至今未满五年,注册地在杭州。其主要作品有《中国往事》、《倾城之恋》、《万卷楼》、《天师钟馗》等。

相比华谊的强项——冯小刚+明星,华策影视在上市前精心设计了一个卖点——制作团队。2009年2月18日,华策的实际控制人傅梅城将其个人持有的部分股权转让给刘冠军、邹静之,转让价每股3.4元。而当年8月,浙商创投、上海六禾投资资金入股时的代价就飙升到8.03元/股,按照2008年的业绩,市盈率已经有了9倍。与之相比,傅梅城给刘冠军和邹静之的绝对是“友情价”,因为这两位都是当红的金牌编剧。

华策此次计划发行1412万股,发行后总股本为5648万股,2009年每股收益1.17元左右。目前行情不济,如果按50倍发行市盈率测算,发行价能接近60元。



巴菲特 图据新华社

## 巴菲特再捐 市值19.3亿美元股票

美国投资家沃伦·巴菲特再次向5家慈善机构捐赠股票,依当前市值计算相当于19.3亿美元,与他历年慈善捐赠金额相比排名第三。

美国证券交易委员会2日收到的备案文件显示,巴菲特前一天捐赠他旗下伯克希尔·哈撒韦公司B股股票2454万股。这批股票2009年市值15.1亿美元,而以1日收盘价每股78.81美元计算,现阶段市值为19.3亿美元,与一年前同期相比增值35%。

完成本年度捐赠以后,“股神”巴菲特依然持有不少哈撒韦公司股票,相当于这家机构流通股总数的23.3%,市值大约43.9亿美元。

依照记录,巴菲特2006年着手大笔捐赠慈善机构,当年所捐股票按当时市值计算约19.3亿美元。而其所捐股票的市值大致相同,媒体报道,本年度捐赠金额实际略高于2006年捐赠金额。

2007年、2008年和2009年,巴菲特所捐股票市值分别为21.3亿美元、21.7亿美元和15.1亿美元。本年度,市值大约16亿美元的哈撒韦股票被捐赠予微软公司创始人比尔·盖茨及其妻子梅琳达·盖茨设立的慈善基金会,其他股票则赠予以巴菲特已故前妻名义创立的苏珊·汤普森·巴菲特基金会和以这对夫妇三个孩子霍华德、彼得和苏珊妮分别创立的慈善基金会。

迄今为止,巴菲特贡献比尔和梅琳达·盖茨基金会的股票合计市值大约80.3亿美元。

依照美国《福布斯》杂志今年3月10日排名,盖茨和巴菲特在最新全球富豪排行榜上分别位列第二和第三,落后于墨西哥电信大亨卡洛斯·斯利姆·埃卢。两名美国富豪之所以“落后”,按照《福布斯》员工克伦·布兰克费尔德当时的解释,“主要原因是一他俩非常乐善好施,捐出数以十亿计美元。”

他们推算,《福布斯》杂志所列美国400名最富有人物名下财产合计大约1.2万亿美元,若能捐出一半,善款总额可望达到6000亿美元。 据新华社

## 今日新股申购指南

- 康得新: 预涂膜及覆膜设备**  
申购代码:002450  
发行数量:网上发行3232万股  
申购价格:14.2元/股,市盈率52.59倍  
申购上限:3.2万股
- 国星光电: LED器件及其组件**  
申购代码:002449  
发行数量:网上发行4400万股  
申购价格:28元/股,市盈率53.85倍  
申购上限:4万股
- 中内配: 内燃机气缸套**  
申购代码:002448  
发行数量:网上发行1880万股  
申购价格:21.8元/股,市盈率31.14倍  
申购上限:4万股
- 高德红外: 红外热像仪产品**  
申购代码:002414  
发行数量:网上发行6000万股  
申购价格:26元/股,市盈率56.52倍  
申购上限:6万股

记者 陈春雨

## 财经点睛

### 油价5连阴创1月新低

纽约市场的主力原油期货合约上周五跌收1%以上,上周5个交易日油价全部收低,总计下跌约8.5%,油价收盘创6月8日以来新低,周跌幅创近两个月来之最。

### 消费增长前景乐观

中国商务部商贸服务司副司长王选庆日前表示,按照中国本世纪以来最近消费年均增长11.6%测算,预计2015年中国最终消费将达到5万亿美元,超过日本,居世界第二。

### 中行拟A+H配股融资600亿元

中国银行发布公告称,计划以供股方式发行A股和H股,按每10股配售不超过1.1股,A股和H股配股比例相同,融资总额不超过600亿元。

### 新经济刺激可能卷土重来

按照惯例于7月中旬召开的国务院经济形势座谈会,今年被提前到6月底召开,但这却引发市场忧虑。媒体认为,新经济刺激措施有可能卷土重来。未来政策可能侧重以下几个方面:一是大城市地铁、高速等公共基础设施投资项目;二是延长或新增消费

### 17家公司本周解禁220亿元

根据沪深交易所的安排,本周两市共有17家公司解禁股上市流通,两市解禁股共计8.62亿股,其中沪市4.89亿股,深市3.72亿股。以上周五收市价为标准计算的市值为224.60亿元,其中沪市11家公司为53.76亿元;深市6家公司为170.84亿元。相对于上周来说,本周解禁市值大幅缩减,属于偏低水平。

### 期指技术反弹恐难持久

因农行上市及经济二次探底预期增强,上周国内沪深300股指期货市场出现了突破下跌走势。沪深300期指合约1007全周单边下行,周五因尾盘出现技术反弹使跌势有所缓解。截至周五收盘IF1007报2546点,整周下跌207.8点,跌幅7.55%,周K线收大阴线。

下周此位若不能迅速收复,期指市场未来的连阴跌势或不可避免。当前很多个股已逼近新低或创出新低,但市场却以缩量态势继续维持和谨慎观望,具备估值优势的银行、钢铁等大盘蓝筹板块并未得到市场认可,而中小板以及游资股仍有继续下跌的空间,好比海嘏过后的沙滩,尽管珍珠“裸露”一地,但无人去捡拾。现在投资者仍然唯有耐心等待周五,期指主力空头中国泰君安、中证期货、长城伟业分别持有空头头寸4614手、2832手和1729手。虽然期指周五探底回升,日线K线收阳线十字星,但三大主力并非没有减仓,反而分别增仓1193手、565手和426手,做空态度之坚决、力度之大实为罕见。在跌势中每一次反弹都是建仓的良机或将再一次得到验证。

上周三低开缺口成为短线压力位, 瑞达期货 熊虎

## 点评: 外盘市场油价下跌主要是因 当天美国发布的不利经济数据,市场投资者担心全球经济增长再度走入困境。外盘市场将继续走低。

## 点评: 消费类个股未来产业空间增长可期,可重点关注酿酒、零售、电子等行业个股。

## 点评: 即使出台新经济刺激政策,但在融资过于庞大的压力下,大盘很难马上做出反应,但相关板块存在较大机会。投资者可关注工程机械和汽车等行业个股。

胡佳杰

**旅游休闲** 机票 8669 2008 特价 86080699 成都中国旅行社 九寨沟黄龙丽江 86080338 九寨黄龙丽江 86080338 九寨沟黄龙丽江

**映月湖** 环山抱水、乡村风情 休闲度假 81544999

**86060787** 诚信 十年 丽江 560 1160 西藏 1980 西藏 1980 西藏 1980

**清凉宁夏内蒙古西北风情游** 双卧7日 1280元 单卧5日 2080元 2080元 2080元

**长城证券投资 大讲堂** 股市·债市 基金·期市 电话:028-85150001 网址: http://www.cc168.com.cn/

**瑞达期货** RADAR FUTURES BROKERAGE INC. TEL:86786602 http://www.rdq.com