

“巨制乒乓球拍”4月闪耀东新区体育中心

周口报业传媒集团 2014 春季房车联展平面图亮相

□记者 李国阁

本报讯 这是一幅乒乓球拍图吗？不，这是周口报业传媒集团 2014 春季房车联展平面图。

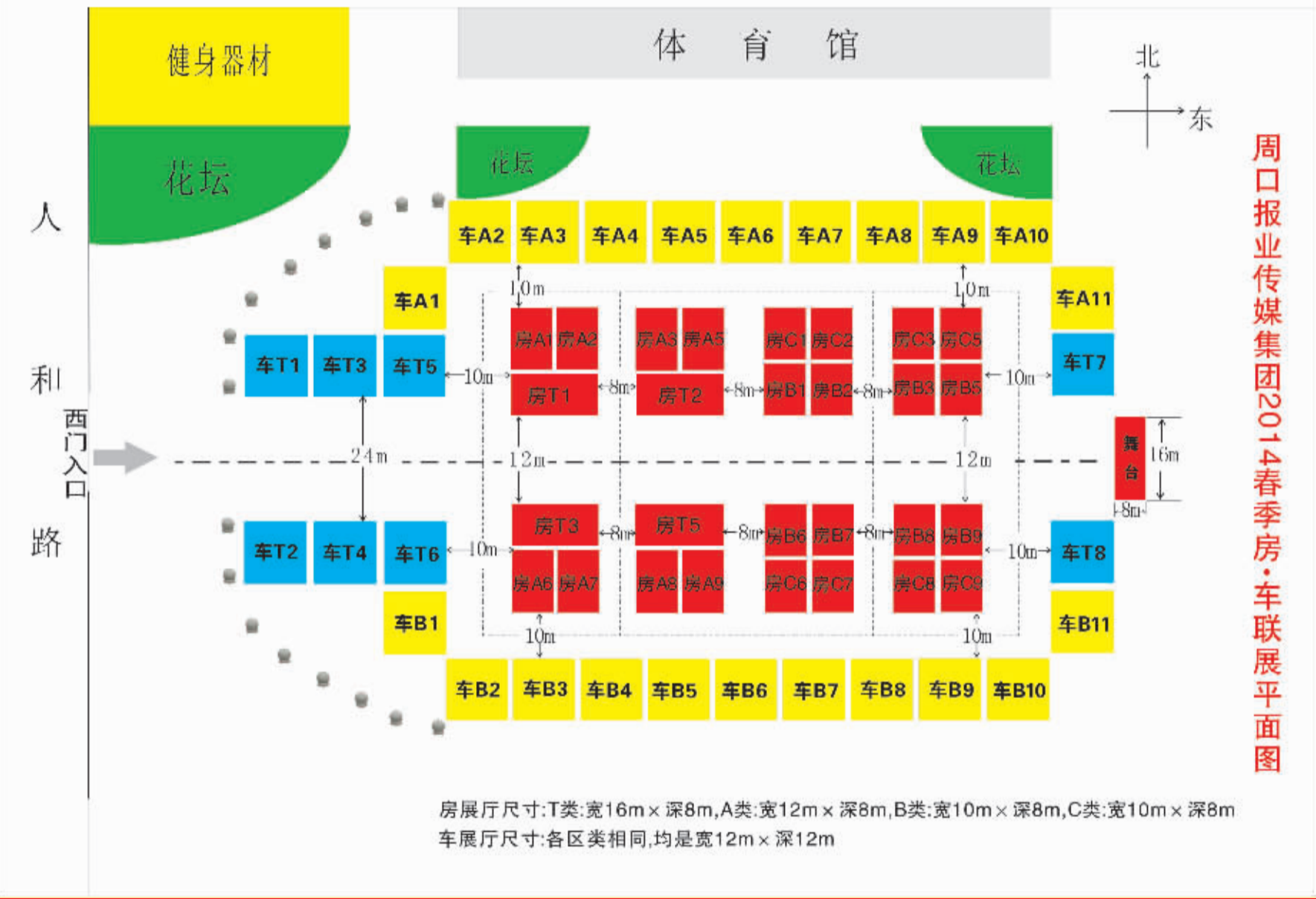
近日，经过周口报业传媒集团 2014 春

季房车联展组委会工作人员的细心琢磨，周口报业传媒集团第十三届房车平面图正式出台并亮相。该平面图的背后是我们 6 年办大型展会的经历，凝聚着 12 届办房车联展的经验，这种布局能否比去年进步、完善，那就等商家评说、等实践检验。有一点可以肯

定，该平面图会比上届更符合场地的情况，更符合展会的需要。“巨制乒乓球拍”创意设计效果如何，商家是否满意，4 月 10~13 日，周口东新区体育中心，2014 春季房车联展现场会有答案。

你或许在办大型展会上有丰富的经验，

或许在举办大型活动上有很多点子，那作为周口报业传媒集团 2014 春季房车联展的具体操办人，我想倾听你的真知灼见，欢迎赐教（电话：18639402995）。



地产界唱衰唱荣形势不明 融资成本高企加剧市场波动

房地产夹层融资暂停、银行上调利率、杭州房价的下跌,业界唱衰唱荣两者兼有。更有专家重新对 2008 年、2011 年房地产市场降价趋势进行了分析,坊间有了 3 年降价理论。如今,房价究竟是升是降?

2008 年和 2011 年房地产市场降价趋势和演化路径分析

首先是 2008 年房地产市场降价路径分析:出现了调整前房价飙升期从 2007 年到 2008 年上半年,一线城市房价涨幅基本在 50% 以上。然后货币政策从紧叠加政策打压楼市:从紧货币政策:2007 年 1 月至 2008 年 6 月,央行先后 14 次上调存准,6 次加息;资金面紧张:存准攀升,银行放贷能力急剧下降;政策打压:2007 年开始,政府先后从土增税清算、土地使用清理、加大闲置土地处理力度、上调二套房首付比例及利率等多方面进行调控打压;后来房价开始短期急剧调整:一线城市较最高点跌幅普遍在 30%~40%,后降价情绪向二三线城市有所蔓延,但幅度低于一线;最后是恢复

阶段:2008 年 9 月,央行进入降准降息周期,10 月,将住房贷款利率下限下降到 0.7 倍,最低首付款调整到二成,11 月,政府出台购买 90 平方米以下住房,契税、印花税等减免政策,11 月初,4 万亿方案出台,房价于 2009 年 3 月企稳,再次进入上涨通。

2011 年房地产市场降价路径分析:(1)政策层面:2011 年 2 月之后,一二线城市基本都开始限购;(2)价格方面:2011 年 9 月到 2012 年 6 月连续下跌;(3)城市分布:一二线城市降价更早,幅度也更大,之后逐步向二三线城市蔓延。2011 年 9 月至 2012 年 5 月,一、二、三、四线城市房价指数累计环比下降 2.34、3.55 和 2.36pc;(4)库存分析:库存从 2011 年 5 月底开始加速上升,到 2012 年初上升了近 50%,开发商降价潮得以蔓延;(5)开发商分析:龙头开发商引领风潮。

这两次调整共通之处在于:(1)价格调整均处于加息和屡次上调存款准备金率通道;(2)一线城市领涨,后向其他城市蔓延;(3)大

型房企是房价调整的先行者;(4)房价经历短期过快上涨,土地市场溢价持续攀升;(5)房价呈现较强的价格粘性;(6)降价路径:去化率下降,库存上升,呈现量缩价平,房企被动去库存,之后量缩价跌,房企主动去库存。

从调研情况看,2012 年到 2013 年 7 月,一线城市房价上涨 50% 以上,短期积累了一定泡沫,房价调整压力显现,假设销量从一季度开始走弱,那么房价 7 月份可能出现环比下滑,房企也将渐次进入被动去库存阶段。

商业银行不良贷款率急剧上升 负债表破坏整体资金通融

利率市场化加速、融资成本高企背景下,热钱流出的速度、规模以及资金成本波动幅度都对房地产市场未来的演进趋势可能造成很大的扰动。

一旦中国经济增长显著减退、银行新增信贷规模明显下降、地方投融资平台债务不能大范围展期、影子银行风险爆发使得信贷风险由表外再度转移至表内,则中国商业银行的不良

贷款率可能急剧上升,届时,银行利润瞬间被侵蚀殆尽,导致商业银行集体出现资本金不足,甚至可能出现系统性的银行危机。银行资产负债表破坏将影响整体经济的资金通融,但是政府不太可能再像 1998 年一样通过剥离不良资产重新塑造银行体系的活力。从最近的监管政策动向来看,政府意在加大控制增量风险的力度,尽量不触碰存量风险。一方面收紧流向高风险行业的资金渠道,规范投融资机制;另一方面促进存量债务流向利润更高的行业,以时间换空间通过经济增长慢慢消化这些债务。

与美国金融体系明显不同,我国金融体系中银行一支独大的现象尤为明显。近些年来,一方面受存款准备金率、存贷比、存贷款利率以及贷款投向等监管指标要求,商业银行信贷投放受到极大的限制;另一方面,以房地产、地方政府融资平台为代表的融资主体需求强度不减。供需两旺直接导致了影子银行的崛起。影子银行风险受到广泛关注起源于以理财产品为媒介,以信托、券商为通道的表外业务兴起。具体来说,在负债端银行通过理财产品吸收存款,资产端则投向希望规避监管的信贷业务,最早透过信贷完成。由于监管原因,在银信合作被禁止后,借道券商进行银证信甚至银证合作。(孙梦姝)