“资产荒”持续 A股往何处去?

□记者 于传将

楼市密集限购下,恰逢“深港通”落地。双重利好,股市从3000点一路上攻,11月29日上证指数一度冲上今年最高点3301.21点,这轮涨幅已超过10%。

相关统计数据显示,11月全国主要城市合计商品房住宅签约量为24.9万套,环比下调11%,刷新最近18个月新低(春节2月不计算)。在楼市的挤出效应下,A股市场1亿元级别的大户数量显著增加,此外A股的融资融券余额也突破9600亿元,较楼市调控前飙升了1000亿元。

“本轮房价上涨已至尾声,热钱此时不会再去抢房。‘资产荒’持续,股市比楼市更安全。”业内人士分析认为,市场的热钱连同房地产调控所挤出的资金汇聚,四处寻找估值洼地。“深港通”在楼市风险提升的环境下登场,有利于吸引资金回流股市。A股“慢牛”行情是否已悄然启动?

炒房资金涌入股市

“房地产是过去一年多来中国居民资产增量配置中最重要的选择,也是居民部门中规模最大、最具有流动性吸纳能力的资产。今年年底楼市在高位被调控新政冷却,影响居民对房地产新增配置的意愿和能力。”中信证券策略团队认为,房地产新政冷却楼市后带来的流动性挤出效应将会导致泡沫大迁移,会影响到包括A股在内的各类资产。

10月楼市调控政策之后,A股开始温和上涨,这被看作楼市这个大蓄水池关闸之后,资金之水改变了流向,源源不断地涌向股市。按照市场的说法是,“楼市与股市跷跷板效应,资金搬家炒股去了”。

据英大证券首席经济学家李大霄透露,这段时间A股大户们正在入场,“我观察到一个数据,千万级别以上和一亿级别以上的大户逐渐增多,而且增加比较明显;但是散户账户增量资金相对来说在减少”。

随着楼市降温股市转暖,一位大型基金公司负责销售的总监也忙了起来。“基金发行只数暂时还没有大的变化,但是发行金额在上升,以前发行一个产品规模2亿左右,现在有的达到四五亿左右,通过购买基金参与股市投资的个人投资者也有所增加,积极的先遣部队已经进场。”

记者注意到,最近一个多月,股市两融余额不断上升,奔向万亿关口而去。沪深两市成交量也开始上扬,11月份成交量一直稳居5000亿元以上,并且不断温和放量。

方正证券首席经济学家任泽平认为,房地产调控以及债市去杠杆所溢出的资金,将对股市资金流入形成预期,而潜在的增量资金来自于银行、保险、私募和产业资本等,房地产市场和债券市场在明后年将面临更加严重的资产荒,银行保险资产的配置压力也将加大。

机构入场凶猛扫货

进入到11月份,各家券商纷纷推出年度投资策略,对于明年A股的走势,多数主流券商都纷纷看好,但并不意味着牛市的到来。

“我们预计2017年市场继续维持横盘震荡格局,上证指数将在2800点到3500点的核心区间实现震荡。”国泰君安策略团队在报告中认为,明年上半年A股的震荡中枢将缓慢上移,风险偏好企稳驱动市场迎来最佳进攻时机。

市场喊多的机构逐渐增多起来,前海基金首席经济学家杨德龙认为,多重利好驱动之下,年底之前A股市场将迎来年内最强一波反弹。

记者了解到,来自于资金面的改善,或许是很多机构看多A股市场的重要因素。申万宏源将明年的资金归为三个来源,房地产挤出的钱、外资热钱涌入和配置机构的钱。证金公司和各大保险公司等配置机构纷纷入场,这些长期投资者的强势涌入,将给A股市场带来放量上涨。

今年,随着负债端的充裕,保险资金在A股的表现更加凶猛,已经不再满足于百亿市值规模的房地产股。宝能系借助前海人寿的保险资金抢夺2000多亿元市值的万科A(000002)大股东之位,华夏人寿开始觊觎3000亿元的民生银行(600016)董事会席位。

而到了年底,安邦保险又开始向2700多亿市值的中国建筑(601668)发起攻击。后起之秀,阳光保险也跑步进入扫货A股队伍,连续举牌伊利股份(600887)和吉林敖东(000623)等多只股票。

值得注意的是,当初作为股市波动特殊时期诞生的证金公司,在今年并没有随着估值的回升而选择大比例退出,反而开始频繁调仓。统计数据显示,证金公司在三季度对148家上市公司进行了减持,但同期也对93家上市公司进行了增持。

相关统计显示,仅11月以来,就有9家公司先后被举牌。在上述9家被举牌的公司中,中国建筑、吉林敖东、金路集团、海达股份、莫高股份11月以来累计涨幅均超过20%。

揭秘济南房贷三日休克内情

11月28日,济南各大银行几乎同时突发通知,当天至11月30日,各分支机构全面暂停房贷业务。除公积金贷款外,无论是首套房还是二套房,银行一律停止贷款。

有的银行在通知中措辞严厉:擅自放贷将追究责任!突如其来的变故让济南银行与地产商们措手不及。由于此前国内从未对首套房进行停贷,这被业界人士称之为全国最“严”的房贷限制。

为何银行要对首套房进行停贷?为何这一政策仅有三天的时效?限贷政策会否重挫楼市?

“急踩刹车”

“济南市所有银行被迫停贷三天,是地区房价上涨过快与中央政府重拳调控相作用下的结果”,一位驻济银行的管理人士说。

从2016年初,一直不温不火的济南房价在东部新城投建、“地王”涌现、地铁开工、万达600亿建文旅城等多重因素的带动下开始一路飙升。

在连涨7个月后,2016年7月份济南新建住宅均价从8491元/㎡猛增到9178元/㎡,首次超过青岛,一跃成为山东省房价最高的城市。

济南等城市的楼市反常现象受到了国家多个部委的关注。眼看着调控楼市的一个个政策未能完全奏效、房价仍是节节攀升,11月住建部在北京召开了全国部分城市房地产宏观调控工作部署会,干脆明确要求北京、上海、广州、深圳、天津、济南等16个重点城市要把房价稳定在现有水平上。

与此同时,央行也针对重点监控城市紧急出台了限贷政策。此前有媒体报道,监管部门要求在发放个人住房按揭贷款的量上,要求做到月度增量环比下降。

“这正是上涨过快的地方楼市被中央急踩刹车的结果”,一位驻济银行的管理人士坦言,国家新一轮的限贷政策其中规定,各银行房贷每月环比增量和同比增量两个指标必须下降,可是通知到济南各大银行的时间却已是11月下旬。

业内人士透露,为了避免越过限贷调控的红线,济南各大银行才被迫紧急停贷三天,即使对首套房也一律停办贷款业务。这一急踩刹车的方式造就了业界人士口中的“最严的房贷”。

“寸步难行”

金融政策突变,除了让各大银行措手不及,对房地产开发商来说也是首当其冲。济南一家房产公司相关人士告诉记者,驻济银行集体停贷只有短短三天时间,本身并未对购房者产生实际影响,只是暂缓时日而已。但他担忧道,以前各银行均敞开口子给予贷款,未来贷款闸口的紧缩或将对公司下一步楼盘销售产生不利影响。

山东银监局也发布声明,为配合国家对房地产调控的统一部署,自11月开始对辖区部分银行业金融机构房地产相关业务进行专项检查,重点查处违法违规行为。

尽管新一轮限贷政策只是要求贷款增量同比和环比逐月递减,只有部分银行房贷绝对量会出现下降,但济南市激增的楼盘数量却难免引发“僧多粥少”的现象。

据济南建设部门数据发布平台统计,截至2016年7月3日,纳入该平台统计的314家开发企业,在售的项目达到387处。而在去年8月份,该平台纳入统计的212家房企只有187处在售项目。今年比2015年足足翻了一倍还多。

一边是激增的在售楼盘数量,一边却是日益紧缩的房贷额度。“如果限贷政策持续下去,各大地产商势必会展开一场争抢银行房贷额度的大战。”上述驻济地产公司相关人士认为,2016年10月份,济南二手房均价已高达14102元/㎡,市区一套住房动辄就要百万元以上。房价涨得越快,购房者贷款的数目就越多,没有银行的信贷支持,地产商“寸步难行”。 **综合报道**

首单低至5元!
山东有线用户专享意外险来袭

山东有线用户专享交通意外伤害保险,是由华海保险量身打造的海陆空广覆盖、高额身价保障计划,适于商旅、度假、日常生活等多个场景,1周岁至75周岁客户均可投保。仅仅10元、30元、100元就可立享为期7天、30天、1年的交通意外伤害保障,最高保额高达140万元,更有交通意外医疗保障金。

针对山东有线用户,扫码进入立享首单5折优惠!

借贷宝“裸条门”发酵

11月30日,一个10G的“大学生裸条”照片、视频压缩包在网上流传开,里面包含167名女大学生手持身份证的裸照及视频,甚至包括所谓的“肉偿”视频。除了视频之外,文件中还包含女大学生身份证号码、手机号以及亲友的联系方式等个人信息。

在这次网络流传的裸照和视频中,不少文件夹都标记为“借贷宝”。沸沸扬扬的事件背后,“借贷宝”再次被推向舆论的风口浪尖。裸照泄漏风波揭开了这个行业的一条灰色产业链,为了借钱女生们不惜拍裸照、裸体视频,而如果还不上还有可能“肉偿”。

“借贷宝”官方公告,已向公安机关报案,将采用法律手段严厉打击“裸条”放贷者和恶意传播淫秽照片的相关责任人。为了彻查这件事,“借贷宝”悬赏100万元,协助警方抓捕“裸条照片”的“源头”。

事实上,“裸条”借贷并不是第一次出现在公众面前,此前就被媒体报道过,引发了大量的质疑。而此次10GB“裸条”风波距离借贷宝被《焦点访谈》点名也仅仅间隔一周时间。

据媒体报道,女大学生“裸持”(以手持身份证的裸照为抵押)借款早已是“借贷宝”公开的秘密,逾期无法还款将被威胁公布裸照给家人朋友,且借款周利息高达30%。通过“裸持”可以借款的金额是普通借款额度的2至5倍,但逾期未还将面临裸照被公布的威胁,甚至有借款人威胁“裸持”借款的女生提供性服务。 **综合报道**