

中國打房政策何時告終？

過去2周至7月16日，中國已公布多項經濟數據，包括第2季經濟成長率10.3%、6月消費者物價指數增幅2.9%，以及上半年銀行新增貸款比去年同期短縮近6成，這些數據顯示，原本政府憂心的通膨升溫、流動性過剩的壓力逐漸獲得緩解，但唯獨房市降溫還不見明顯成效。

到底，中國房市能不能獲得有效調控？還有，中國政府的打房政策何時才會告一段落？

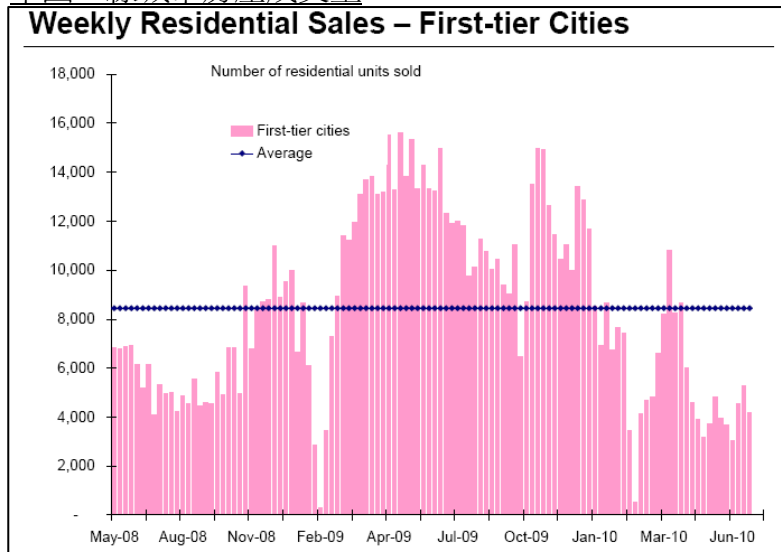
今年經濟調控過程有3階段

貝萊德中國基金經理人寧靜認為，今年，中國政府的經濟調控過程大致可分成3個階段：1~4月為緊縮政策密集推出的時候；5~8月為緊縮政策成效彰顯的時候；9~12月則是經濟回復平穩的階段。目前，市場正處在第2階段。

寧靜認為，在目前這個階段，預料可以陸續看到3類現象：**1.通膨壓力紓解；2.經濟成長由原本高度增速放緩；3.房價進一步下滑。**從今年7月以來發布的多項經濟數據可以證明前2類情況已經開始發生，只有房地產價格還未見明顯下滑。

在中國政府今年1~4月陸續祭出的房市緊縮政策影響下，目前整個中國房市正呈現「量跌，價未跌」的情況。

中國一線城市房產成交量



資料來源：Morgan Stanley, 2010年7月15日

熱門議題

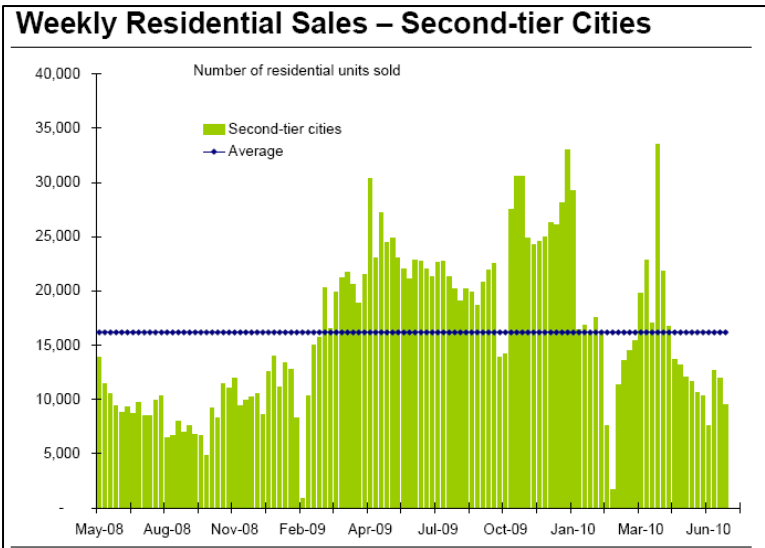
中國股市投資

2010年7月20日

本資料僅限專業銷售機構使用

BLACKROCK 貝萊德

中國二線城市房產成交量



資料來源：Morgan Stanley, 2010年7月15日

中國70個中大型城市房價變化



橘線（右軸）：房價月增率 藍線（左軸）：房價年增率

資料來源：BofA Merrill Lynch, 2010年7月15日

整體房價雖未明顯下滑，但大城市已經開始反應

「價格還未明顯下跌，是不是意味中國政府打房成效不彰？或者，未來還會祭出更激烈的手段來壓抑房價？」這是目前市場最憂心、也是經理人寧靜認為房市調控成效是左右下半年股市投資信心的關鍵。

熱門議題

中國股市投資

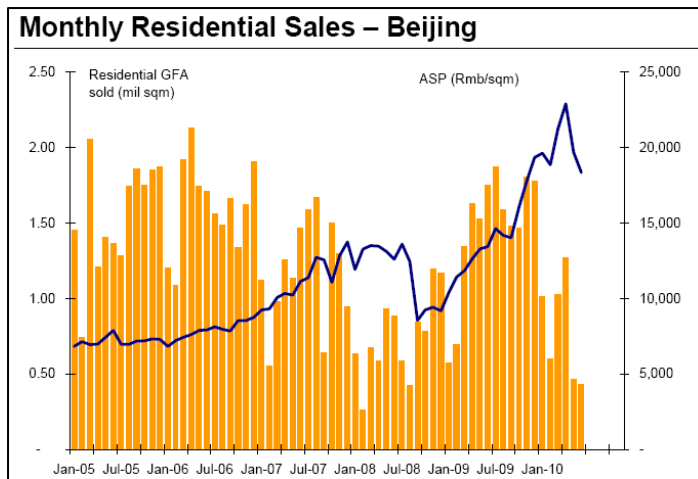
2010年7月20日

本資料僅限專業銷售機構使用

BLACKROCK 貝萊德

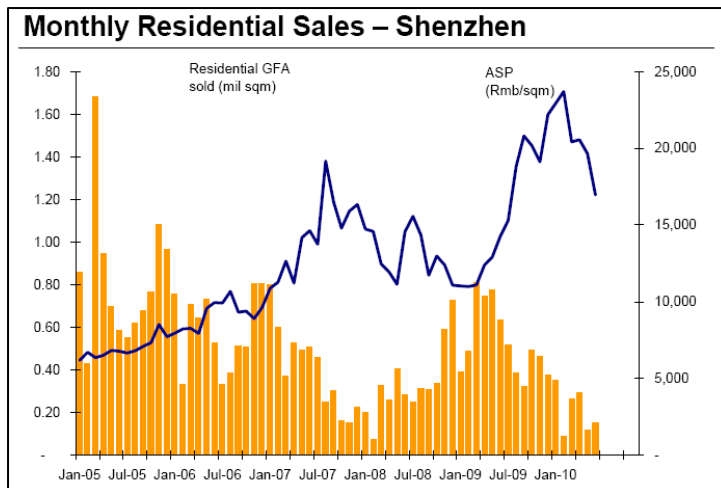
雖然，從整體房市來看，房價還未明顯下滑，不過，若看中國幾個大城市，包括北京、上海、廣州及深圳的房市量價變化可發現，在這些大城市中，當房市成交量下滑到一定程度時，已經影響房價開始跟進下跌。

北京房市量價變化



橘色柱狀：成交量 藍線：房屋售價每單位均價
資料來源：Morgan Stanley, 2010年7月15日

深圳房市量價變化



橘色柱狀：成交量 藍線：房屋售價每單位均價
資料來源：Morgan Stanley, 2010年7月15日

熱門議題

中國股市投資

2010年7月20日

本資料僅限專業銷售機構使用

BLACKROCK 貝萊德

因為，當成交量下滑到一定程度，許多建商通常會透過降價來刺激銷量回升，近期最明顯的代表例子，就是中國大型地產開發商萬科，在過去1~2個月透過調降房價15~20%的策略，帶動6月房屋銷量較上月大幅成長70%，且不只萬科，愈來愈多建商跟進降價策略，帶動7月首2周，包括北京、上海等中國8個主要城市，房地產日平均成交量較6月增加11%。

今年第4季股市可望出現較長波的上升行情

這顯示，未來房市有機會朝「價跌，量回升」的方向邁進。寧靜認為，若這個情況出現，政府或許就會考慮暫停房市緊縮政策，一來因為房價已經下跌，達到抑制房價飆漲的目標，再來，房市買氣回溫除了有助於地產商營運，也顯示下降後的房價，是較多民眾能負擔的買房價格，亦有利整個社會氣氛趨向和諧。

寧靜認為，若今年9月之後到第4季，經濟調控政策逐步退場、經濟回復平穩成長，則有機會帶動股市出現較長波的上升行情，基金目前的投資布局也從防禦轉為較積極，逐步加碼與景氣循環連動性較高的類股。

貝萊德證券投資顧問股份有限公司獨立經營管理。臺北市106敦化南路二段95號28樓。電話(02)23261600。(95)金管顧新字第(088)號。以上資料包含第三人提供或發行，僅供法人機構及專業財務顧問或收件人專用，非供一般投資大眾使用，未經同意不得複製、引用或轉寄。本資料僅供參考，本公司並不針對個人狀況提供投資建議，投資人如欲進行投資，應自行判斷投資標的及其投資風險，並承擔投資損益結果，不應以本資料引為投資之唯一依據。本文所提及之個股僅供說明之用，不代表任何金融商品之推介或建議。依金管會規定，目前直接投資大陸證券市場之有價證券以掛牌上市有價證券為限且不得超過本基金資產淨值之10%。當該基金投資地區包中國大陸及香港，投資人須留意中國市場之特定政治、經濟與市場等投資風險。本文提及之經濟走勢預測不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書。投資新興市場可能比投資已開發國家有較大的價格波動及流動性較低的風險；其他風險可能包括必須承受較大的政治或經濟不穩定、匯率波動、不同法規結構及會計體系間的差異、因國家政策而限制機會及承受較大投資成本的風險。本境外基金經行政院金融監督管理委員會核准或同意生效，惟不表示絕無風險。基金經理公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，亦不保證最低之收益，投資人申購前應詳閱基金公開說明書。有關應負擔之費用(含分銷費用)已揭露於基金之公開說明書及投資人須知中，投資人可至境外基金資訊網站中查詢。(BLK 2010-270)