

责编 杨惠妹 美编 焦剑 责校 朱楠 电话:84285566-3258 bbtzbs@163.com

2007年,一场普洱茶收藏风波,将这个生长在云贵高原上、原本售价为每公斤十几元的天然饮品推到了风口浪尖,价格被抛高上千倍。如今,在沉寂了三年之后,普洱茶产区又传出短期茶价飙升的消息,茶叶炒作仿佛烽烟再起,但是却已难现当年疯狂。

普洱茶产地炒作无人应

本报记者 何衡柯/文 暴帆/摄 焦剑/制表

买家包树疑是炒作再现

清明已过去一月有余,但以清明作为分界线的茶行业,其茶战所卷起的硝烟却还没有要减弱的意思。在明前、明后绿茶征战天下之后,普洱茶却还在方面中精细梳理着“妆容”。

与往年一样,在普洱茶的采摘季节,北京马连道茶城的茶商李先生总是要亲自到云南普洱茶产区去收茶。但与前两年不一样的是,李先生发现今年有部分茶商出资包下茶树。“包下茶树后,这些茶树上摘下的茶就都是出资人的了。”李先生这样告诉记者。

除了有人出钱包树外,在茶叶产区,茶叶价格在20天内每公斤上升了900元。云南省西双版纳傣族自治州勐腊县易武山是云南“六大茶山”之一,杨明是易武的一名茶农,他告诉记者,目前普洱茶的著名产区老班章村的古树毛茶价格达到2200元/公斤。但最初茶刚采摘下来的时候,茶农开出的价格与去年最贵时候相当,是1300元/公斤,一周后便涨到了1500元/公斤,涨到2200元/公斤大概用了20多天的时间。

普洱茶市回暖成涨价推手

茶商驻扎产地,包树买茶。短短20天,普洱毛茶价格扶摇直上,是什么原因使得普洱茶出现疯狂呢?

据业内人士分析,去年国家大力调控房价,使得部分资金抽离房地产市场,开始转投其他行业,其中部分资金流入了茶行业。除了资金流入外,还有其他原因导致了今年普洱茶价格的上升。中国茶叶流通协会编撰的《2011年全国普洱茶市场产销形势分析报告》称,由于现在普洱茶逐渐被人们熟知、接受,其实际消费需求人群扩大,另外2008年开始云南省普洱茶连续三年大幅减产,导致价格升高,而原材料价格、劳动力成本、能源和运输费用上涨直接提高了茶叶生产成本。

作为饮品的普洱茶,又是如何成为人们关注的对象呢?茶叶能养生,而普洱茶能够保健,正是这一独特的作用吸引了大部分人的注意。除了可以保健这一特点外,普洱茶被喻为“可以喝的古董”,有一定的收藏价值。与此同时,普洱茶还符合“物以稀为贵”这一定律。作为一种植物,茶叶非常依赖特定地域环境的气候、土壤和雨水。而普洱茶除了这一茶叶共有特质外,还有大树茶更香的说法。在云南地区,成长了200年以上的普洱茶树被认为是古树,每棵树的产量有限,使得大树普洱茶的稀缺性更为突出。

普洱茶再现疯狂?

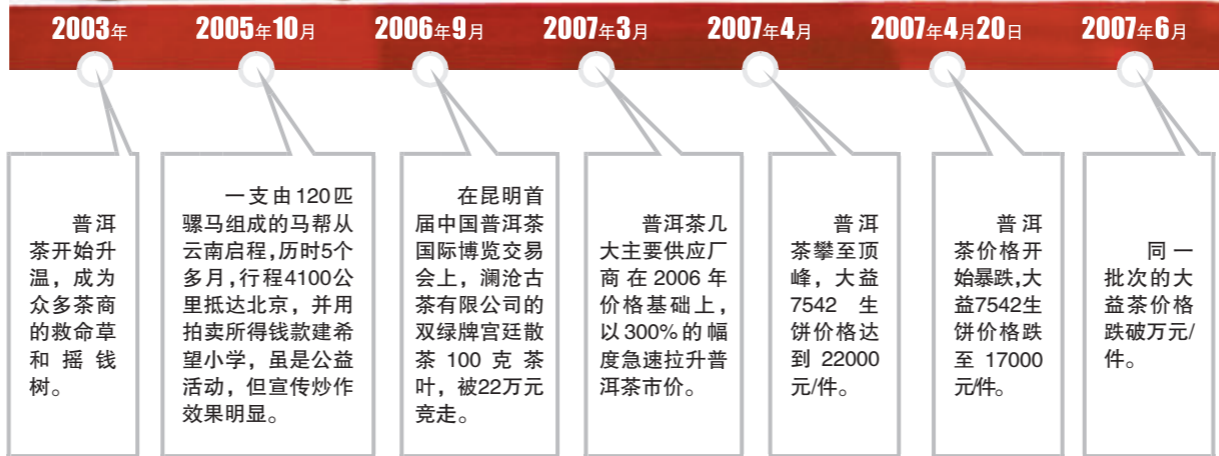
其实早在2007年,普洱茶就曾经疯狂过一次,暴涨后的茶价又瞬间回落,不少茶叶投资人在那场风波里损失不小,提起“炒”字不寒而栗。

2007年,在全国最大的茶叶交易市场之一广东芳村茶叶市场中,市场重要的价格指标品种大益7542生饼价格,曾经从最顶峰的22000元/件跌落到3000元/件,茶价下跌超过70%。而根据农业部统计,2007年市场的普洱茶产量达到14万吨,但真正喝掉的普洱茶最多只有2万吨,大量的普洱茶被库存,市面上普洱茶供应量远远大于需求量。

经历了2007年的疯狂涨价和暴跌后,人们在进行普洱茶投资的时候谨慎了许多。据当地茶农介绍,上山买茶的人并不急于购进大批量的茶叶,大部分人只是买进几斤甚至几两茶,把茶叶样品寄回售卖地点,请专人辨别后才确定是不是大批量购茶。据业内人士分析,在2007年的



普洱茶炒作轨迹



记者手记

2007年的普洱茶泡沫,至今仍让很多茶商心惊胆寒。有茶商以1000元/斤的价格购买了4吨茶叶,最后跌至30-40元/斤。炒茶后期,人们已经分不清档次,也不考虑如何销售,只要是普洱茶就疯狂买进。普洱茶疯狂的结果是上万茶商散户被套牢,市场凭空蒸发了上百亿元人民币。泡沫之后,留下了惨淡的普洱茶市场和孤独的老茶树。2008年,普洱茶产量锐减近半,贱卖的普洱茶仍然愁煞了卖茶人,一夜之间站在高枝上的凤凰,又做回了十年前的麻雀。

如今云南的茶山上又迎来了各地的客人,懂行的和不懂行的人们都在收购茶叶,似乎普洱茶又要再现2007

年的辉煌。但其实与当年的盲目跟风炒作不同,此次出高价购买普洱茶的人更小心谨慎,似乎把2007年损失的资金当成了学费,只有在遍尝产区古树茶后,才会购入少量顶级茶叶。当然,除了精明的收藏家外,也不乏一些被误导的收茶者,在并不十分懂茶的情况下贸然收购,但其毕竟还是少数。

在采访过程中,无论是茶农、加工厂的老板,还是各级售茶的商户均表示,2007年是疯狂的一年,如今再不会出现那样的情况了。茶叶,最终还是一种饮品,它不是一件藏品,还是应该浸入清水,回归本位。

普洱茶泡沫之后,存茶的人都明白了,只有古树茶才能够升值。经历了惨痛的教训之后,投资人对普洱茶也有更深的认识,更趋于理智,不会盲目跟风炒作。

炒茶仅在茶产地

今年的普洱茶价虽然有所上涨,但在茶商的眼中又

与2007年有着诸多不同。首先,与2007年普洱茶在产业链全线价格拉高不同,今年的普洱茶价格升高,目前还仅局限于产地。

据杨明介绍,目前普洱茶毛茶价格相差很大,好的原料最贵卖到了2200元/公斤。“最贵的是老班章村的茶叶,去年1300元/公斤,今年卖到了2200元/公斤。”在普洱茶产地的茶叶加工厂内,茶叶价格也比去年高出不少。

少。毛光琼是云南省普洱市一家茶叶加工厂的厂长,目前他们经手的顶级普洱茶,毛茶价格在500-700元/公斤,与去年相比,每公斤上涨了200-300元。“我们的加工价格比去年稍微高了一点,去年的加工费是3-4元/公斤,今年涨到5-6元/公斤,因为人工费涨了,所以我们也必须得涨价。”

记者经过采访后发现,目前价格上涨较快的,只有产业链最上游的茶叶,毛茶价格的上涨还没有波及到昆明市的批发商。昆明嘉庆年华茶叶公司的负责人王先生告诉记者,今年的新茶要到5月中旬才上市,目前去年的七子饼茶卖到80元/饼。

而在北京马连道茶城,记者4月26日走访商户时发现,少许散装普洱茶刚刚运至茶城,而在茶城商户的柜台上,均没有出现今年的普洱茶。在大益茶业的专卖店里,2010年的7542(普洱茶货号)七子饼茶售价为85元/饼。在其他商户店内,作为普洱茶中的高档茶,一饼2010年产生的老班章古树茶售价为280元。一位姓袁的茶商告诉记者,待今年新茶上市价格估计比去年上升30%左右,如此一来,往年的陈茶价格会在这个基础上再加价。

茶叶涨价仅限于名山

纵然在茶叶产地,毛茶价格短时间内上涨幅度较大,但是仅有名山名寨的茶叶价格才卖得比较高。而在2007年,不分产地和品质,各个档次的普洱茶价格都在飙升。

茶叶的产地直接影响着茶的品质,由于产地不同,茶的价格也相差较大。在云南,普洱茶的名产地有班章、易武、景迈、千家寨等地。据杨明介绍,除了老班章大树毛茶的价格高达2200元/公斤以外,其他地区的茶价并没有达到这一高价位。在景迈山大树毛茶最高卖到400元/公斤,而易武乡的麻黑村,其大树毛茶最高卖到500元/公斤。其他地区的茶叶还停留在150-180元/公斤。

而在名山名寨,也只有大树上产的茶价格才较高。据了解,在景迈山区,小树的价格最高时仅达到60元/公斤,大树茶的价格是它的6倍。而与往年不同,今年名山名寨的茶农并不急于将手中的好茶出手。据当地茶农介绍,麻黑村、千家寨等地的茶农,并不愿意低价将手中的大树茶出售,如果价格不合适就继续等待时机。“好品质的大树茶不怕久放,村民们前几年卖茶也挣了些钱,不依靠这批茶赚钱急用,所以价格低了都不卖。”该茶农说道。

茶叶需待回归饮品本质

经历了2007年的炒作洗礼后,整个普洱茶市场更趋于稳定。在云南做了20年茶叶加工的毛光琼告诉记者:“我们做了那么多年茶叶,2007年的茶价实在是吓坏了,但是以后肯定不会出现这样的情况了,大家都很理智,现在市场也比较稳定。”

张一元茶庄新闻负责人刘家博告诉记者,这两年普洱茶市场很稳定,价格随着人工、运输等费用有所上涨,而销量也以30%-40%的速度在上升。目前,大部分普洱茶还是拿来喝,真正收藏的普洱茶也不会出现在茶庄里面。

据中国茶叶流通协会秘书长吴锡端介绍,今年的普洱茶价格在产地平均上涨了10%-15%。虽然仍有部分普洱茶在进行拍卖,但普洱茶毕竟还是一种饮品,它的本质是拿来食用,而不是拿来收藏的。吴锡端还表示,并不是所有的普洱茶都越陈越香,只有好的品种,在合适的条件下,才能得到升值。

部分城市首套房贷再增门槛 差别信贷难体现?

近日,杭州、广州、上海等国内多个城市传来银行首套房贷首付比例及利率上调的消息。建设银行已经证实浙江分行将首套房首付比例提高至四成,农业银行浙江分行有调整首套房贷利率的计划,此外,有的银行虽未明确发布公告,但在实际操作中早已提高首套房贷门槛。首套房贷悄然提高门槛,究竟是调控力度的再次升级还是差别化利率政策力度的削弱?正常的房产消费需求会因此受到影响吗?

银行首套房贷提高门槛

回顾过去的一年,虽然对房地产信贷政策的调控主要集中在以二套房为主的投资、投机性需求上,但不少商业银行对于首套房贷的收紧也在悄悄地进行。在北京、上海、深圳等房地产一线城市,先是首套房贷利率优惠从7折调至8.5折,后来干脆直接取消了首套房贷利率优惠政策,而近日多地更是传来了首套房贷首付比例及利率上调的消息。

虽然,银监会相关负责人5日强调,目前贷款购买首套房首付比例不低于三成,贷款购买二套房首付比例不低于六成、贷款不低于基准利率的1.1倍的监管要求没有改变,但就在几天后,建设银行相关负责人向新华社记者证实,该行浙江分行确已将首套房贷首付上调至四成。建行强调这并不是全国范围内调整,总行仍要求各级分行首套房贷执行不低于三成的首付比例标准,但考虑到不同客户的情况、首付比例、信用等因素,分行可根据自身经营和市场情况,对当地房贷进行细化和差别化调整。

农行相关负责人表示,目前总行对于首套房和二套房的首付标准没有改变,“农行浙江分行目前首套房首付比例并没有发生变化,但准备调整利率水平,在基准利率上略有上浮,上浮空间未定”。

中信银行杭州分行相关负责人透露说,银行各分支机

构实际提高首套房首付比例不一样,有的地方可能高达四五成,而贷款利率也肯定打不了7折。“每个支行因各地情况不同而稍有分别,但几乎可以肯定,首付三成很难批到贷款了。”

浦发银行深圳分行工作人员告诉记者,现在额度很紧张,首套房三成,利率最少上浮10%,还可能更高,主要看个人资质情况,利率最高可上调15%-20%。

业内人士指出,今年以来,央行已经连续四次调整存款准备金率,达到了20.5%的高位,各银行贷款额度明显趋紧,为了能够以有限的信贷额度保持相当利润率,于是选择了提高房贷门槛。“商业银行以盈利为目的,当信贷额度大、钱贷不出去的时候,就对放贷给予利率优惠,当信贷趋紧时,往往就提高利率水平,以达到‘以价补量’。”

差别信贷如何体现?

自从去年年初“国十一条”将二套房首付定为不低于四成后,二套房贷的首付比例随着调控力度的加大不断提高,今年年初出台的“国八条”更是明确要求将银行二套房贷首付比例上调为不低于六成,利率不低于基准利率1.1倍。然而,在对多套住房信贷政策不断收紧的同时,对于首套房贷的信贷政策始终没有发生太大的变化,打击投资、投机和保护居民的合理自住需求始终是房地产信贷政策的基本宗旨。

因此,当部分银行提高了首套房的首付比例时,不少

业内人士也提出疑问,在房贷首付上调至四成的情况下,首套房和二套房首付差距由原来的三成变成了两成,信贷政策的“差别化”显然被削弱了,如此调整会不会打击合理购房需求?

正在浙江大学念硕士的张蕾表示,对于在读的研究生,本来看到现在薪资渐涨,对毕业后买房燃起了信心,如果首付不是很高的话,买房还不能称为天方夜谭,但是现在首付提高了,估计买房的想法起码短时间内成为空想。

一些业内人士为记者算了一笔账,如果以房屋总价200万元计算,调整前的首付款为60万元,贷款金额140万元,按揭30年,在等额本息还款方式下,如果利率上浮至基准1.1倍,每月需多还397.77元,总利息增加了143196.66元。如果首付提高到四成,利率上浮至基准1.1倍,首付款多支付20万元,月还款额为7083.72元,每月少支付782.85元,总利息少支付81826.67元,一次性首付支付压力较大。

北京中原地产三级市场研究总监张伟认为,限购政策影响持续,目前北京楼市约九成的二手房交易都是刚性自住和刚性改善需求,第二套购房占比由调控前的15.6%降至10.9%;如果信贷政策门槛提高,贷款首付和利率都处于高位,肯定会抑制自住购房者的需求。

保障合理购房需求要理性引导房贷市场

近年来,抑制投机性住房需求,将房价降到合理水平的房地产调控政策一直未松动,保障居民正常合理的住

房需求也是中央政府的一贯要求。在商业银行保障其自身盈利和进行风险控制的同时,如何保障合理购房需求,避免差别化信贷政策被削弱同样是个需要认真面对的问题。

北京大学公共经济研究中心研究员韩世同说,“国八条”出台至今楼市已经显现出积极效果,但是首套房首付和利率的上调可能抑制正常的住房消费需求,如果该做法全面铺开,再加上限购、限贷的影响,将导致有效购房需求不足,首次置业萎缩加剧,将可能使得房价突然之间暴跌,给宏观经济运行带来震动。

建行研究部高级经理赵庆明则认为,短期内,首套房首付在全国大范围上调可能性不大,可能主要针对个别此前房价上涨过快、涨幅较大的城市。“今年以来,银行对房贷采取较为审慎的措施,个别地区上调首套房首付比例及利率多出于自身防范风险考虑。”韩世同建议,国家应该全面评估当前已有国家调控政策带来的效果,应当将政策坚持下去,巩固新政带来的效果,让房价朝着合理方向慢慢降下去,避免房价突然暴跌。长期来讲,应当适当降低首套房的门槛,鼓励合理购房需求。

全国房地产经纪人联合会研究院副院长陈宝存认为,近段时间以来,首套房信贷政策优惠取消,现在又提高了首套房首付和利率,表明了银行“以价补量”的冲动,不排除有的银行已经开始着手行动,能否将这种信贷政策全面推开?央行和银监会应当对这种信贷政策做出明确导向。

据新华社电