

“小阳春”料变 “倒春寒”

2月70大中城市房价继续“退烧”

□本报记者 张敏

楼市降温趋势日益明显。国家统计局18日发布的统计数据显示,2月,在全国70个大中城市中,57个城市的商品住宅价格环比上涨,创最近13个月新低,房价整体涨幅明显收窄。2月70个大中城市新建商品住宅价格同比平均上涨11.1%,比1月份回落1.3个百分点。

分析人士认为,国家统计局的数据与春节后多个地方楼盘降价的现象颇为吻合。楼市传统的“小阳春”恐难出现,今年楼市成交量将明显走低。

同比涨幅整体收窄

国家统计局数据显示,2月,在全国70个大中城市中,57个城市的商品住宅价格环比上涨,4个城市价格下降,9个城市持平。4个价格下降的城市分别为牡丹江、温州、安庆、济宁,价格持平的城市包括哈尔滨、杭州、海口、唐山、丹东、吉林、九江、韶关、大理。平均而言,当月70个大中城市新建商品价格环比上涨0.28%,涨幅创最近15个月新低。

就同比而言,2月有69个城市房价上涨,但涨幅均明显收窄。在一线城市中,上海的同比涨

幅最高,达18.7%,而北京、广州、深圳的同比涨幅分别为15.5%、15.9%、15.9%。国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,据计算,2月全国70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格分别同比平均上涨11.1%和6.4%,分别比1月回落1.3个和1个百分点。

今年春节之后,不少三四线城市传出房地产供应过剩,市场消化迟缓的消息。杭州、南京等城市近期出现零星的降价并向广州、上海等一线城市蔓延的趋势。多家机构认为,国家统计局的数据走势与当前的市场表现颇为一致。

分析人士认为,在连续多个没有实质性调控政策出台的情况下,房价涨势放缓和降价现象的出现,体现了市场的自我调整。链家地产的分析称,2012年以来房价的快速上涨导致部分城市房价与购买力的背离持续拉大,部分需求被挤出市场,房价调整压力增加。

今年以来,面对楼市明显偏淡的情况,房企采取多种方式应对,如推出促销活动,或以明显低于预期的价格开盘。这些举措进一步增强了房价下降的预期。

实际购房成本难下降

3月16日,位于北京南六环大兴区天宫院区

域的“住总万科橙”项目开盘。其毛坯房销售均价2.1万元/平方米,比销售人员此前预计的2.6万元/平方米的精装房价格低5000元。即使剔除装修价格,开盘价也要比预期价格低约3000元/平方米。作为北京近两年来的首个“低开”项目,万科橙的降价被认为具有信号意义。

分析人士指出,由于银行房贷政策收紧,即使房价有所下降,购房者的实际成本不仅没有下降,甚至还有所提高。北京中原地产市场研究总监张大伟表示,首套房贷款利率8.5折的优惠如今已绝迹,目前执行基准利率已成主流,部分银行甚至要求利率上浮5%。

张大伟表示,银行提高首套房贷利率,对刚需购房者压力很大,开发商的降价可能赶不上房贷增加的利息支出。

除北京外,在全国多个热点城市,首套房利率优惠政策也已基本绝迹,这在很大程度上对冲了房价下降给购房者带来的实惠。分析人士表示,从今年以来银行房贷操作的实践来看,差别化信贷政策尚待真正落实,刚需购房者的实际购房成本仍难以下降。

或遭“倒春寒”

购房成本的提高抑制了成交量。以北京为

例,据北京市住建委的最新统计数据,截至3月16日,今年以来北京新建住宅签约8588套,二手房住宅签约18156套,同比分别下降57.5%和66%;新建住宅签约297.2亿元,二手房住宅签约521亿元,合计818.8亿元,同比下降58%。

按照惯例,每年3—5月,楼市往往迎来成交量回升,这被业内称为“小阳春”。在没有调控政策突然干预的情况下,上半年的“小阳春”与下半年的“金九银十”往往是一年中房地产销售的高峰时段。

亚豪机构副总经理任启鑫认为,从当前市场的交易情况看,在自住商品房推出、银行信贷收紧、价格回落预期等多方面因素的冲击下,市场观望情绪有所增强,注定今年3月的“小阳春”难以重现去年的盛况。有业内人士称之为“倒春寒”。

张大伟表示,从春节过后的一轮新建住宅刚需项目的定价来看,当前房地产企业与购房者之间的博弈已出现微妙的变化。购房者观望情绪增强,房企“让利跑量”的心理逐渐占了上风,供需格局悄然生变。去年北京市单价在2万元/平方米左右的刚需项目供需比基本是1:4,目前已经降到1:2左右。随着部分项目的抢跑消化,供需结构出现扭转的可能性依然存在。市场一旦对房价回落形成一致性预期,则需求很可能突然锐减。

2月新增外汇占款创5个月新低

中国人民银行18日公布的数据显示,2月末金融机构新增外汇占款余额为291959.95亿元,较1月末增加1282.46亿元,增量创去年10月以来新低。1月新增外汇占款高达4374亿元。

中国银行国际金融研究所宏观经济研究员管温彬认为,人民币汇率市场化改革改变了单边升值预期,实现汇率的双向波动将增加套利资金的成本和风险,致使热钱流入减少,再加上经常项目顺差增长有限的因素,预计今年新增外汇占款为1.2万亿—1.4万亿元,比去年减少一半左右。(任晓)

上交所:探索建立创新业务风险监测机制

上海证券交易所发布的2013年自律监管工作报告称,2013年是上交所为推进监管转型打基础、做准备的一年。根据证券行业创新发展的形势,上交所在日常工作中积极探索建立创新业务风险监测机制,“寓监管于服务”,充分发挥自律管理的作用,推动机构依法合规开展业务。在推动创新业务开展的同时,时刻关注风险控制,不断提升监管工作有效性。一是做好融资融券月度风险监测报告。二是以股票质押回购业务为切入点,切实做好风险监测工作。三是探索推出定量监管。四是以为光大证券“8·16事件”为契机,摸底调查会员程序化交易情况。针对该事件,对证券交易进行前端控制和建立证券公司错误交易配套处置机制等有关问题及时进行研究。(周松林)(报告全文见A11版)

上周A股新开户数环比降1.6%

中国证券登记结算有限公司18日公布,上周沪深两市新开A股账户数15.1万户,环比下降1.6%。上周参与交易的A股账户数1040.5万户,环比下降6.7%。(毛万熙)

台湾银行可销售大陆金银币

台湾金融主管机构18日宣布,允许银行销售大陆地区发行的金银币。目前已有多家银行拟销售大陆金银币,最快可于下周上架。台湾银行拟销售的大陆金银币均为中国人民银行发行,种类约有十多种,近期拟主要销售熊猫金币和马年彩色金银币。

银行该砸“宝”还是砸“金饭碗”

(上接A01版)诚然,从中长期看,同互联网“宝宝”提供的服务相比,银行仍具有优势,尤其是银行为高端客户提供的面对面的个性化服务仍不可替代。但是,银行需理解和运用互联网思维,积极利用网站、移动客户端、社交网站等平台,实现与客户的开放交互式接触,提升客户尤其是“草根客户”的体验感。

再次,互联网“宝宝”将大部分资金投向银行协议存款,银行自觉在“对价还价”中没有占到便宜,归根到底是截中了银行业务结构失衡的软肋。银行应尽快发展资本消耗低、收益率高的业务,如债券投资、投行类业务等,而不是死死坚持“存款立行”的固有经营模式。积极开展信贷资产证券化业务,也不失为一个盘活存量资金的选择。

从国际经验看,互联网金融难以替代银行,银行着实不需急着砸“宝”。当然,在“自我革命”的过程中,银行既要走得快、也要走稳,也不能触碰监管“红线”。

多重利空压制股指

昨日期指主力合约IF1403贴水下行,成交量501937手,期指整体增仓6858手。预计股指短线走势仍有反复,建议投资者不要盲目追高。

国债期货全天震荡下跌,主要是因为央行

公布的新增外汇占款数据明显下降以及正回购

操作继续,推升了市场的谨慎预期,3个合约全线收跌。主力合约TF1406最终收报92.600元,

跌0.27%。(海通期货 颜伟)

2014-3-18 金融期货交易统计表

合约代码	权利金收入 (点价/点)	沪深300股指期货行情		
		成交量 (手)	持仓量 (手)	收盘价
IF1403-C-2700	0.1	-0.2	2462	2114.4
IF1403-C-2250	3.1	-2.2	2347	2096.2
IF1403-C-2000	13.5	-2.6	2226	2046.3
IF1404-C-2100	101.0	3.6	229	2054.0
IF1405-C-1950	115.3	-11.1	144	197.0
IF1406-C-2000	158.9	-4.9	568	882.7
IF1409-C-2000	238.0	15.0	55	124.4
IF1403-P-2300	34.2	-6.8	1053	378.9
IF1403-P-2250	3.1	-4.4	968	1643.1
IF1403-P-2200	70.0	-5.5	867	579.6
IF1404-P-2400	283.7	15.7	252	797.8
IF1405-P-2100	140.0	-20.0	41	53.2
IF1406-P-1900	198.7	19.6	700	703.2
IF1409-P-2500	287.0	0.0	6	17.2

沪深300股指期权仿真交易主要合约情况表

合约代码	权利金收入 (点价/点)	沪深300股指期权行情		
		成交量 (手)	持仓量 (手)	收盘价
IO1403-C-2700	0.1	-0.2	2462	17.4
IO1403-C-2250	3.1	-2.2	2347	97.0
IO1403-C-2000	13.5	-2.6	2226	340.0
IO1404-C-2100	101.0	3.6	229	254.0
IO1405-C-1950	115.3	-11.1	144	197.0
IO1406-C-2000	158.9	-4.9	568	882.7
IO1409-C-2000	238.0	15.0	55	124.4
IO1403-P-2300	34.2	-6.8	1053	378.9
IO1403-P-2250	3.1	-4.4	968	1643.1
IO1403-P-2200	70.0	-5.5	867	579.6
IO1404-P-2400	283.7	15.7	252	797.8
IO1405-P-2100	140.0	-20.0	41	53.2
IO1406-P-1900	198.7	19.6	700	703.2
IO1409-P-2500	287.0	0.0	6	17.2

需求非标齐减速 融资成本或难降

1—2月社会融资规模数据显示,信托贷款和委托贷款增量明显减少,这一数据意味着整体而言非标资产增速在下降。

“比如说,在去年12月或者今年1月时,都不敢增加利率债的配置,完全取决于大家对于银行体系非标增速是在下降还是在扩张。只要是增速在扩张,谁都不敢进入利率债市场。”邓海清表示,“非标增速是在大幅度下降的。”

不少业内人士认为,非标资产增速影响到央行货币政策和货币市场利率。

邓海清认为,在利率市场化初期,在没有通胀困扰之下,货币政策核心使命和手段是盯住金融系统风险。只要金融机构非标资产规模占比下来,就意味着金融系统风险是在下行。

交通银行发展研究部高级经理鄂永健认为,实体经济本身融资需求在下降,不只是贷款,非标融资也在下降,因此银行间市场会有多余资金,再加上央行也有一些投放,是2月货币市场宽松原因。

融资成本或难降

邓海清说,我国财政软约束群体,如果其融资份额占比在增加,整个市场利率会上行。委托贷款数量跟信托贷款,还有地方政府卖地收入跟委托贷款、信托贷款是完全正相关的。

交通银行发展研究部高级经理鄂永健认为,实体经济本身融资需求在下降,不只是贷款,非标融资也在下降,因此银行间市场会有多余资金,再加上央行也有一些投放,是2月货币市场宽松原因。

他认为,贷款利率长期看还会上行。首先是

利率市场化后存款利率上行将推动贷款利率上行。其次是贷款利率下限已放开很长时间。换句话说,贷款利率市场化程度远远高于存款,贷款利率本身下行压力不是很大。

他说,整个实体经济融资需求,如不排除较大的负面影响,导致实体经济融资需求不会大幅度下降,会随着整个经济增长出现平稳增长局面。如果一些根本性机制不变,地方政府融资平台对资金需求可能还会保持旺盛状态。货币政策可能还会保持中性偏紧状态。

“贷款还是比较稀缺的资源,整个贷款市场的供求还是偏紧的。在这种情况下,在存款利率完全开放后,即便在短期内,贷款利率会因存款利率快速带动出现上升趋势。具体对上升幅度的判断,我们认为在初期上升幅度可能是大概不超过1%,肯定是要低于存款利率上涨幅度,因为毕竟贷款面临着竞争局面。从长期看,贷款利率会上浮1.5%到2%。”鄂永健表示。

兴润置业资金链断裂 24亿银行贷款涉险

奉化地价下跌,该公司资产总额缩水约14亿元。

业内人士认为,小房企抵御调控风险能力较弱。在楼市上涨时,地方政府推地时把起拍价定得高,企业高价拿地。楼市下行时,地方政府为提高拍卖成交率,又把相邻地块起拍价定得低。变相造成高价购地公司资产严重缩水。

奉化国土资源局官方网站显示,2010年1月,兴润置业以6.6亿元的价格,拍得奉化萧王庙街道泉溪江西侧、弥勒大道南侧宅地,折合楼面价7852元/平方米。2013年12月,世茂集团子公司拍得奉化萧王庙街道泉溪江东两侧、弥勒大道以北宅地,折合楼面价3204元/平方米。

兴润置业参与的长汀村旧村改造项目,由于地价下跌让该公司的资产至少缩水10亿元。

3月18日,由奉化政府牵头,地方银监部门和中国人民银行奉化支行、建设银行共同参加沟通协调会,讨论浙江兴润置业如何偿还35亿元人民币债务的问题。相关人士透露,地方政府倾向于出售其剩余资产。

3月14日,《宁波日报》以《宁波奉化“兴润