

“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个城市的新建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个城市的新建商品住宅价格环比上涨,4个城市价格下降,9个城市价格持平。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,在连续多月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。

今年初以来,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

央行调查统计司司长盛松成表示 余额宝投资银行存款应受存款准备金管理

□本报记者 任晓

中国人民银行调查统计司司长盛松成近日撰文指出,余额宝等货币市场基金投资的银行存款应受存款准备金管理。其他非存款类金融机构在银行的同业存款与货币市场基金的存款本质上相同,按统一监管的原则,也应参照货币市场基金实施存款准备金管理。

他表示,不受存款准备金管理是余额宝获取高收益的重要原因。我国货币市场基金虽然起步较晚,但近年来互联网与金融的结合加速了基金分流存款的过程。对包括余额宝在内的货币市场基金实施存款准备金管理,将缩小监管套利的空间,让金融市场的竞争环境更加公平合理,让货币政策的传导更加有效。

他表示,实施存款准备金管理有四方面政策效应:一是应对大规模集中赎回带来的流动

性风险。虽然余额宝投资于流动性较高的货币市场产品,平均期限较短,而且建立了赎回行为预测等应对机制,风险相对较低,但不能完全排除大规模集中赎回的风险。

二是控制货币创造,提高货币政策有效性。余额宝募集资金的增加意味着受准备金管理的银行一般存款的减少;余额宝存入银行的资金不缴存准备金,理论上这部分资金可以无限派生、可以无限创造货币供给,由此影响货币政策调控的有效性。

三是保证市场公平竞争,压缩监管套利空间。由于不受存款准备金管理,余额宝无需考虑复杂的投资组合,而是将95%的资金投资于银行存款并享有无风险收益,以基金之名行存款之实。非存款类机构存入存款类机构的同业存款本质上就是存款,其合约性质与一般存款并无不同,理应按统一原则监管,同业存款也

应像一般存款一样缴存法定准备金。

四是使基金资产更多投向直接融资工具,促进金融市场的完善和发展。货币市场基金的本质是通过市场进行直接投融资。在美国等发达国家,货币市场基金主要投资于短期债券。余额宝等货币市场基金主要投资于

天弘基金:余额宝申购赎回不受影响

□本报记者 李若愚

天弘基金公司18日通过其微信号发布消息称:基于我们对政策的理解和跟监管部门的沟通,余额宝业务的申购和赎回现在和将来都不会受到任何影响。

天弘基金称,最近很多人关心中国人民银行尚未颁布的《支付机构网络支付业务管

理办法》的征求意见稿。征求意见稿属于草案,还处于草拟阶段,并未正式颁布,更没有实施。每一个管理办法的出台会经历很多版本的草案。天弘基金已经将相关意见反馈给央行并正积极与央行沟通。基于对政策的理解和跟监管部门的沟通,支付宝快捷支付用户申购和赎回余额宝,现在和将来都不会受到任何影响。

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来看,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,目前已经降低到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室主管温彬认为,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,切实做好风险控制工作。三是探索推出定量监管。四是以光大证券“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6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,归根到底是戳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,银行着实不需要急着砸“宝”。当然,在“自我革命”的过程中,银行既要走得快、也要走得稳,也不能触碰监管“红线”。

金融期货行情解读

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个合约全线下跌。主力合约TF1406最终收报92.600元,跌0.27%。(海通期货 顾伟)

2014-3-18 金融期货交易统计表					
沪深300股指期货行情					
	成交量	持仓量	收盘价	结算价	
IF1403	501937	54429	2142.0	2114.4	2117.8
IF1404	124665	38537	2128.8	2096.2	2104.4
IF1406	17747	25274	2104.6	2077.2	2081.6
IF1409	4012	11666	2090.2	2061.6	2067.6
5年期国债期货行情					
TF1406	1766	4880	92.798	92.600	92.588
TF1409	44	233	93.214	93.056	93.038
TF1412	7	7	93.400	93.146	93.148
沪深300股指期货仿真交易主要合约情况表					
合约代码	权利金(点)	涨跌(点)	成交量(手)	成交金额(万元)	持仓量(手)
IF1403-C-2700	0.1	-0.2	2462	17.4	6011
IF1403-C-2750	3.1	-2.2	2347	97.0	6693
IF1403-C-2200	13.5	-2.6	2226	340.0	7192
IF1404-C-2100	101.0	3.6	229	254.0	397
IF1405-C-1950	115.3	-11.1	144	197.0	72
IF1406-C-2000	158.9	-4.9	568	882.7	2080
IF1409-C-2000	238.0	15.0	55	124.4	178
IF1403-P-2150	34.2	-6.8	1053	378.9	2446
IF1403-P-2300	173.2	-4.4	968	1643.1	3412
IF1403-P-2200	70.0	-6.5	867	579.6	7567
IF1404-P-2400	283.7	15.7	252	797.8	397
IF1405-P-2100	140.0	-20.0	41	53.2	21
IF1406-P-1900	198.7	198.6	700	703.2	1
IF1409-P-2500	287.0	0.0	6	17.2	163