

## 本报记者探访二线城市楼市

## 春节楼盘不“打烊” 售楼处门可罗雀

□本报记者 彭扬 刘丽靓 王凯文

“春节期间我们安排了值班,算正常营业,但基本上一天也就两三组客户来看房。”北京市南三环某楼盘的售楼员告诉中国证券报记者,春节期间和节后,楼盘都没有优惠活动。

在陕西省西安市、江苏省南京市、湖北省襄阳市等地,中国证券报记者同样发现,号称“春节不打烊”的楼盘在春节期间均未出现热销现象,售楼处大都门可罗雀,房价总体保持稳定。

## 二线城市楼市降温明显

“我从大年三十开始就一直在上班。放假期间来看房的人不多,我们楼盘差不多每天能成交两套。”位于西安市南三环某楼盘的一位售楼经理对记者说,该楼盘前期去化率较高,目前除了一栋没有开售的楼以外,其余楼层已基本卖完。

从价格看,该楼盘没有明显变化。该售楼经理说:“我们去年8月开盘,到现在一直没有涨价,部分原因是规定首次销售开盘在3个月内涨幅不能超过3%。”

在三三两两的购房者中,有购房者坦言:“比起前一段时间,现在房价确实稳了,不像之

前那样疯涨。”

在南京市,不少楼盘在春节期间也正常营业,如城东的蓝光黑钻公馆、仙林的高科紫薇堂等。一些正常营业的楼盘,计划在春节期间招揽客户,为节后销售做准备。

“春节期间来看房的客户大都是南京本地人。”南京市某楼盘的销售人员告诉记者,现在每天接待的客户量基本都是个位数,而且以观望为主。

一位购房者说:“春节前新开的楼盘少,好多楼盘都压到节后开盘了。我趁着春节有空来看看,等节后开盘仔细对比一下再下手。”

## 三线城市楼市价稳量缩

在湖北省襄阳市,记者走访了山水檀溪、民发汉江一品、汉江梦等售楼处,除了汉江一品1月份新开一个楼盘外,其他楼盘暂未推出新盘。

“春节期间,售楼处放假了。”山水檀溪项目营销总监赵先生对记者表示,去年去化率比较高,目前已很少有新盘可推。

襄阳是一个三线城市,目前最大的特点就是改善性需求集中释放。比如新开盘的汉江一品,属于典型的高端楼盘,新推出的300套房子目前已售出90%。三线城市作为一个区域中心,下面

还有一些县市以及一些发达的乡镇,由于城镇化发展,这些地区的居民其实是把三线城市作为居住的首选目标之一。此外,一二线城市限价限购,外出务工人员因为限购原因,购房机会减少,也可能来到三线城市买房。受益于这些因素,三线城市整体上呈现出价稳量缩态势,改善性需求居多。

从房价的角度看,赵先生称,今年房价会企稳,主要原因在于棚改货币化规模缩小且还建方式也发生了变化,由货币化补偿改为实物还房为主,货币化补偿为辅的方式,因此由棚改而催生的需求大大减少,总体市场成交量也将因此萎缩。

中国指数研究院报告指出,棚改规模的下降,对三四线城市需求的支撑将更加弱化,商品房销售存在较大的调整压力。从价格方面看,三四线城市市场经历过去两年的过度繁荣,房价上涨空间有所透支,今年商品房价格下行调整压力较大。

## 成交料回落

春节期间楼市的平淡可能会是全年的一个缩影。上海易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进表示:“当前整个市场处在降温

预期中。从楼盘售楼处来讲,盲目做促销不一定能带来交易量上升,因此在节奏上也会稍缓一些。”

“政策决定短期需求,房地产销售主要受按揭贷款和公积金贷款条件影响。”光大证券宏观分析师张文朗表示,央行的储户问卷调查显示,从2018年6月开始,购房者中预期房价上涨的比例开始下滑,反映市场上观望情绪开始加重。2019按揭和公积金贷款或仅有边际松动。

上海易居房地产研究院研究员沈昕表示,随着调控效果的继续显现,预计全国楼市成交将整体回落,市场全面回归理性。

在中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华看来,发展房地产市场的首要目标是不断提升居民的住房水平,其着力点之一是支持居民家庭首次购房需求。通过构建完善的政策性住房融资体系及缓解短期货币供求关系,改善首套房贷市场利率偏高的现象,切实降低居民首次购房的还款负担。

邹琳华称,应合理支持居民改善性住房需求,适度引导住房消费升级。对于居民在一定时期内“卖一买一”的改善性住房需求,应从制度上创造交易便利和给予税费减免。通过市场过滤机制的作用,将使更多居民的住房条件得到改善。

## 全国零售和餐饮企业实现销售额约10050亿元,同比增长8.5%

## 春节黄金周消费呈现四大特点

□本报记者 程竹

商务部网站10日消息,据商务部监测,2019年春节黄金周期间,除夕至正月初六(2月4日至10日),全国零售和餐饮企业实现销售额约10050亿元,比去年春节黄金周增长8.5%。

整体看,春节黄金周期间,全国商品市场保持平稳较快增长,买年货、吃年夜饭、逛庙会等传统消费红红火火,年节礼品、传统食品、新兴电子产品、地方特色产品销售增长较快,网络消费、定制消费、体验消费、智能消费等新兴消费亮点纷呈。

一是商品消费更重品质。传统年货、绿色食品、智能家电、新型数码产品、地方特色产品销售保持较快增长。安徽、云南重点监测企业家电

销售额增长15%左右,宁夏重点监测企业通讯器材销售额增长14.2%。河北保定、湖北潜江重点监测企业绿色有机食品销售额同比分别增长40%和18.6%。集购物、餐饮、娱乐等功能于一体的购物中心、奥特莱斯等新兴业态受到消费者青睐,上海重点监测的7家购物中心、奥特莱斯销售额同比增长20%以上,安徽重点监测大型购物中心销售额增长11.6%。各大电商平台坚持春节不“打烊”,让消费者在节日期间也能享受到便捷的网购服务。某电商平台春节期间销售额同比增长40%左右,智能手机、中高端家电、家居产品、时尚服饰等商品热销。

二是餐饮消费更显年味。年夜饭、团圆饭、亲朋宴成为春节餐饮市场主角,大众化、特色化餐饮受到青睐。各地餐饮业年夜饭预定火爆,天津重点监测的36家餐饮企业共预定年夜饭1.2万桌,同比增长5.3%;江苏扬州重点餐饮企业预定年夜饭4000余桌,近4万人除夕夜“下馆子”。春节期间,北京重点监测餐饮企业销售额同比增长10%以上。许多餐饮企业和网络平台推出成品及半成品年夜饭外卖、厨师上门制作年夜饭等服务,某外卖平台年夜饭订单量同比增长107%。

三是体验消费更受青睐。休闲旅游、观影观展、民俗活动等体验式消费越来越受到欢迎。“北上赏冰雪、南下享温暖”成为热门旅游选择,假期前6天,三亚八大景区接待游客超过80万人次;内蒙古接待游客476.2万人次,同比增长14.6%。全国电影票房超过50亿元,一大批国产电影叫好又叫座。故宫博物院举办“紫禁城里过

大年”活动,节日期间共接待游客近50万人次。北京地坛、龙潭两大庙会日均接待游客28万人次,上海豫园新春民俗艺术灯会日均接待游客超过20万人次。

四是生活必需品市场运行平稳。各地生活必需品市场供应充足、品种丰富、价格总体平稳。分品种来看,粮食价格保持稳定,36个大城市大米、面粉价格均与节前一周持平。食用油价格基本平稳,其中大豆油、菜籽油价格均与节前持平,花生油价格下降0.1%,调和油价格上涨0.1%。肉类价格不同幅度上涨,其中猪肉、牛肉、羊肉价格分别比节前上涨1.3%、0.7%和0.4%。禽产品价格小幅波动,其中白条鸡价格上涨0.7%,鸡蛋价格下降0.1%。蔬菜价格有所上涨,30种蔬菜平均批发价格比节前上涨4.4%。

## 互联网巨头角力金融板块

(上接A01版)

## 金融矩阵崛起

在几年历练之后,春节“红包大战”的价值绝不仅仅是流量。“春节档”这个特殊场景,对各家互联网公司背后的金融矩阵的带动作用,显得愈发重要。

BAT旗下均有金融板块,且囊括的金融牌照越来越多。金融已成互联网巨头们的“必争之地”。春节“红包大战”只是其中的缩影。以支付宝集五福为例,每一张“福卡”上面都有一个阿里系的广告。备受追捧的“花花卡”,则是针对蚂蚁花呗这一消费分期产品的“新品种”。百度春节红包,也给旗下度小满理财、有钱花等金融细分业务留出很大篇幅。

阿里巴巴披露的2019财年三季度财报显示,截至2018年12月31日,支付宝及其附属公司全球年度活跃用户超过10亿。腾讯2018年第三季度业绩显示,营收增长主要受益于支付相关服务、网络广告、数字内容销售及云服务增长。其他业务收入同比增长69%及环比增长16%,主要来自支付相关服务及云服务的贡献。

薛洪言表示,今年的“红包大战”显然已不再局限于移动支付领域。互联网巨头们开始以支付为入口为消费信贷类产品引流,一方面可借助联合营销方式分摊营销成本;另一方面也是现阶段支付市场格局决定的。春节红包营销运用得当,可有效扩大用户基础,但鉴于C端用户的支付习惯基本养成,将绑卡用户转变为活跃用户操作难度很大。既然如此,不再拘泥于支付本身,而是发挥支付入口效应和数据沉淀作用,借助绑卡用户扩容为消费金融和资管业务引流并夯实数据基础,便成为互联网巨头们的理性选择。

何飞说,今年BAT借助春节红包继续在支付领域角逐,与支付在金融业的地位有关。事实上,BAT在过去几年的诸多金融布局,都是建立在强大支付体系基础上,各方金融发展差异也与支付板块强弱联系紧密。当前,支付竞争遍布线上线下,竞争愈发激烈。在此情况下,春节红包带有浓厚的线下互动身影,“春节红包+消费金融”成为巨头们拓展业务重要抓手。

## ■ 财经观察

## 会计师事务所需当好“看门人”

□本报记者 殷鹏

春节前后,部分上市公司财报“雷声”犹在耳畔,会计师事务所被很多投资者寄予厚望。从维护投资者合法权益角度看,会计师事务所履行好上市公司财务审计“看门人”职责有较大提升空间。

会计师事务所担当着给上市公司“挑剔”的角色,这并不是一份好干的活儿。值得肯定的是,目前共计约40家具有上市公司审计资格的会计师事务所,它们中的绝大多数都能尽心负责地站在资本市场一线,为上市公司健康运营贡献力量。不过,也有会计师事务所受到处罚的消息时常见诸媒体。春节前一个月,证监会曾披露多起会计师事务所审计年报涉嫌造假的违规行为。

其实,会计师事务所触犯监管“红线”只是一种表象,更深层次的原因是会计师事务所面临较大市场竞争压力。经过数年发展,国

内会计师事务所通过不断合并,从全球“四大”会计师事务所手中夺回绝大多数市场份额,但是部分会计师事务所开展业务仍有不够规范的环节。即使有会计师事务所认为某上市公司财务风险过大而选择退出,依然有其他会计师事务所愿意“接盘”,甚至为了留住客户而将谨慎性原则抛之脑后,触犯了监管“红线”。

杜绝会计师行业不规范行为,提高审计质量,让会计师履行好上市公司财务“看门人”职责,需会计师事务所、监管者、投资者共同努力。

就会计师事务所自身而言,如果不能合规经营,没有相应的风控能力,就不应承接相关业务。科创板的设立以及注册制试点,将对中介机构提出更高要求。那些屡失信用的会计师事务所其履职能力必然被打上大大的问号。会计师事务所应对自己的品牌始终抱有忧患意识,时刻将合规、风控谨记于心,更要

严防道德风险。

就监管机构而言,应加大对会计师事务所等中介机构的监管力度。尤其是上市公司业绩“暴雷潮”之下,在2018年上市公司年报披露期,应加大对会计师工作情况的检查力度。同时,完善相应的审计法规文件,进一步提高审计质量。

关注会计师事务所相关事宜,应是投资者投资决策的重要考虑因素。如今,上市公司因财务审计出现问题遭遇调查,股价通常会出现大幅波动,投资者越来越直观地感受到会计师事务所的审计意见对于一家公司估值的重大影响。年报密集披露期即将来临,投资者应对那些未按规定聘请会计师事务所,或者在临近年报披露日期更换会计师事务所的上市公司保持警惕。同时,投资者应对屡有不良记录的会计师事务所审计的上市公司保持警惕,让市场成为决定会计师事务所优胜劣汰的核心力量,促进审计行业更加风清气正。

## 济南:科创板上市挂牌企业一次性补助600万元

□新华社电

济南市政府近日出台《济南市加快现代金融产业发展若干扶持政策》,拿出“真金白银”扶持企业上市挂牌和直接融资,其中对在上市证券交易所科创板上市挂牌的企业一次性补助600万元。

济南市明确规定,对拟上市企业根据上市工作实施进程分阶段给予扶持补助。按照当前的审核机制,拟上市企业在中国证监会山东监管局完成报备并正式进入辅导期的,

补助200万元;中国证监会受理上市申报材料的,补助200万元;企业上市成功的,补助400万元。新迁入济南市企业3年内成功上市的,除享受企业上市各项补助外,另补助100万元。

根据政策,济南市对通过借壳、买壳、吸收合并等资产重组形式实现上市的企业,一次性补助800万元。对在境外主要证券交易所实现上市的企业,一次性补助800万元。

济南规定,对首发上市的公司按融资额(含通过借壳、买壳、吸收合并等资产重组形

式上市的公司首次增发实现的融资额)给予补助:融资额达到10亿元(含)以上的,补助80万元;达到5亿元(含)、不足10亿元的,补助50万元;不足5亿元的,补助20万元。

此外,对在新三板挂牌的企业,济南市按照实施进程分阶段给予扶持补助,报全国中小企业股份转让系统待审的,补助50万元;企业挂牌成功的,补助250万元。新三板挂牌后实施股票融资的,按实际融资额的3%给予补助,每家企业每年补助额最高50万元。

## 两高司法解释明确

## 非法买卖外汇认定标准

□新华社电

最高人民法院、最高人民检察院日前联合发布《关于办理非法从事资金支付结算业务、非法买卖外汇刑事案件适用法律若干问题的解释》,规定实施倒买倒卖外汇或者变相买卖外汇等非法买卖外汇行为,扰乱金融市场秩序,情节严重的,以非法经营罪定罪处罚。

据最高人民法院、最高人民检察院有关部门负责人介绍,实践中,地下钱庄非法买卖外汇主要有较为传统的以境内直接交易形式实施的倒买倒卖外汇行为和当前常见的以境外“对敲”方式进行资金跨国(境)兑付的变相买卖外汇行为。倒买倒卖外汇,是指不法分子在国内外汇市场进行低买高卖,从中赚取汇率差价。此类钱庄俗称为“换汇黄牛”。变相买卖外汇,是指在形式上进行的不是人民币和外汇之间的直接买卖,而采取以外汇偿还人民币或以人民币偿还外汇、以外汇和人民币互换实现货币价值转换的行为。资金跨国(境)兑付是一种典型的变相买卖外汇行为。跨国(境)兑付型地下钱庄,不法分子与境外人员、企业、机构相勾结,或利用开立在境外的银行账户,协助他人进行跨境汇款、转移资金活动。这类地下钱庄又被称为跨国(境)兑付型地下钱庄,即资金在境内外实行单向循环,没有发生物理流动,通常以到账的形式来实现“两地平衡”。现在多数地下钱庄的主要业务是资金跨国(境)兑付,导致巨额资本外流,社会危害性巨大,属重点打击对象。

根据解释,非法从事资金支付结算业务或者非法买卖外汇,具有下列情形之一的,应当认定为非法经营行为“情节严重”:(一)非法经营数额在五百万以上的;非法从事资金支付结算业务或者非法买卖外汇,具有下列情形之一的,应当认定为非法经营行为“情节特别严重”:(一)非法经营数额在二千五百万元以上的;(二)违法所得数额在五万元以上的。

## 债牛踌躇

## 机构期盼差异化服务

(上接A01版)“过去,债券产品实际上是一个比理财收益高一点、比信托低一点的配置型产品。在没有违约的大环境下,很多机构都用同一个策略去匹配所有资金需求,市场机构投资策略相差不大。主要区别仅在于久期和信用下沉程度。这两方面的差别来自投研团队对宏观利率环境及信用状况的不同看法,与客户资金属性和需求关系不大。”金标说,但对资管机构而言,要将合适的产品卖给合适的人,信用违约这枚硬币的另一面是信用利差扩大,为高风险偏好资金提供高收益机会。

他表示,整体而言,债券系统化、集成化投研能力在业内还比较稀缺。在当前债券违约仍在继续、今年房地产行业可能不景气的环境下,基金管理人对接资金差异化、精细化服务,就显得格外重要。过去那种单纯买入持有或加杠杆的策略,会遇到不小的挑战。

蓝石资管人士表示,由于收益率曲线短端下限受制约,去年的买入持有策略将不再适用,甚至可能因波动过大,而对投资人心理造成冲击。因此,今年的债券投资,将非常考验投资人对基本面、政策面、流动性的把握,以及过往投资经验积累的对接时的把控。

## 加强大类资产配置

不仅是基金管理人对接债市表示谨慎,银行、私募FOF等机构也在酝酿降低债券资产配置比例,适当增加权益基金管理人比例,进行前瞻布局。

“我们现在比较关注转债,因为目前债券市场整体收益率有限,需从股市获得部分收益。”一位银行资管人士表示。

“我们最近拜访的一些私募FOF机构最近加大对权益类私募的调研力度,尽管他们现在的组合中有不少债券基金管理人,2018年也从中获得收益。”上海一家知名权益类私募人士表示。

弘毅投资认为,伴随降准、减税和促基建等货币财政政策齐发力,固定收益方面市场利率可能进一步下行,但空间有限,2019年投资应增加大类资产配置能力。

用专业的眼光 做专业的报道

面向市场、面向读者,  
客观公正、敢于担当,  
敏锐地捕捉中国经济和中国资本市场  
每一次脉动,每一个起伏  
中国证券报——

“可信赖的投资顾问”

