

# 中秋沪深楼市成交量温和回升

□本报记者 万晶 姚轩杰

中秋节小长假期间,北京、上海楼市成交量较端午节假期有所回升,但与去年中秋假期相比,成交量下跌仍较明显。中介机构预计,预计9月一线城市楼市成交量将继续温和回升。

## 较端午节有所回暖

北京中秋节小长假前两天(9月6日、7日)的成交量恰好与端午节小长假(5月31日、6月1日、6月2日)3天的整体成交量相当。据中原地产数据统计,9月6日,北京市住宅新房成交总套数152套,成交面积为16693平方米;二手房成交31套,成交面积3213平方米。9月7日,新建住宅合计签约185套,二手房签约26套。这两天北京新建住宅合计签约337套,二手房签约57套,住宅签约合计394套。今年端午节小长假期间,北京新建住宅签约254套,二手房住宅签约140套,合计394套。不过,与2013年的中秋小长假前两天679套的成交量相比,今年中秋节成交量的下跌仍非常明显。

9月6日,中国证券报记者来到位于通州板块的“朝北8080”商住项目。当天开盘的是3号、8号和12号的7层板楼,户型面积为33-107平方米,69万元起售,精装修,现场仅2个多小时就售罄。9月初以来,入市的项目包括东五环外东坝区域的首开香溪郡、北五环外来广营区域的臻

园等,去化都在80%以上。

中秋节小长假前两天,上海楼市呈现与北京类似的情形,成交较上半年平均水平已好转,但与去年同期相比回落明显。中介机构监测的数据显示,9月6日,上海住宅新房成交237套,9月7日成交136套,成交均价在25000元/平方米以上,与今年端午节小长假相比,成交量有所回升。端午节的三天假期中,上海住宅新房成交量分别为254套、85套与56套。不过,去年中秋节的三天假期中,上海住宅新房成交量分别达228套、246套和289套。与之相比,目前楼市尚未明显复苏。

## 成交量或继续回升

8月份以来,开发商入市意愿强烈,金丰易

□本报记者 张敏

中秋节假期,二三线城市楼市成交量企稳。中原地产研究中心的数据显示,中秋小长假前两天(9月6日-7日),全国54个城市签约新建住宅合计7385套。预计整个小长假期间签约量将达1.1万套,虽然比去年中秋节小长假成交量下降15%,但较上半年的小长假成交量水平有所回升。

中秋节小长假期间,多个二三线城市推出促

居&佑威联合研究中心数据显示,8月25日至31日的一周内,上海新房供应面积达37.79万平方米,环比上升280.56%。进入9月后,上海将有275个楼盘优惠促销,一些楼盘还未开盘就表示将推出优惠措施。

中原集团研究中心近期对全国24个主要城市楼市进行了深度调研,预计9月项目将集中入市,迎来今年的供应高峰。在当前库存量攀升、房企业绩压力持续、需求尚未反弹的大环境下,新盘低价入市将更为普遍。

中原地产预计,9月各地楼市成交量将有明显回升,升幅约在10%-20%之间。限购并未松动的一线城市后市也较乐观,预计9月新房成交量将比前8个月均值上升20%左右,成为年内成交

## 二三线城市楼市中秋成交企稳

销措施,成为促进楼市销售增长的主要因素。其中,降价是最主要的促销手段。恒大在合肥推出的“恒大帝景”项目起价降至4800元/平方米,单套房源总价最高优惠12万元。当地其余一些项目也推出了单套总价10万元以下的降价优惠,相当于总房款的近10%。烟台高新区的“中海国际社区”项目以4980元/平方米的价格开盘,显著低于此前该区域项目开盘价格。长沙多个楼盘推出4000元/平方米起的特价房。分析人士认为,从中秋假期

量高峰。但这并不意味着楼市已摆脱低迷状态,楼市调控政策松动的力度和速度均受到限制,9月、10月不可能出现爆发式的量价齐涨局面。

中原地产首席分析师张大伟表示,目前楼市虽然比上半年有所升温,但仅是市场表现出企稳迹象,“金九银十”的销售虽然较惨淡的5-8月会有起色,但今年“金九银十”可能是2012年以来最差的一年。目前市场企稳依然不稳固且分化严重,尽管出现价格战的可能性越来越小,但部分区域依然不排除有项目出现10%-15%价格调整的可能性。一线城市库存虽然继续上升,但去化速度在改善,8月以来入市的项目平均去化已超过六成,所以可能难以出现价格战。

的市场动向来看,二三线城市不少项目已难以承受价格压力,未来房价可能还有继续松动的空间。

国家统计局的数据显示,6月和7月,全国70个大中城市的新建商品住宅平均价格连续两月环比下跌。中原地产的分析指出,就成交价格而言,二手房价正在筑底之中,新房价格则呈现城市间的差异特征,一线城市因供需关系仍紧张而难以出现“价格战”,但存量压力较大的二三线城市仍有下跌空间。

# 8月贸易顺差扩大77.8%

□本报记者 倪铭婕

海关总署8日公布,8月我国进出口总值3670.9亿美元,同比增长4%。其中,出口同比增长9.4%;进口同比下降2.4%;贸易顺差498.3亿美元,

扩大77.8%。1-8月,进出口总值27663.9亿美元,同比增长2.3%。其中,出口同比增长3.8%;进口同比增长0.6%;贸易顺差2005.3亿美元,扩大30.3%。

交通银行首席经济学家连平表示,全球经济继续温和复苏,外需持续回暖。美国经济增长强

劲,QE将于10月末彻底退出,加息时间或早于预期。欧央行降息,预计会进一步推出经济刺激计划。中国与新兴市场经济体双边经贸往来加强,有助出口增长。预计出口将保持较快增长,而进口增速将持续在低位水平。进口增长受前期高库

存影响较大,由于经济增长动能减弱,企业面临去库存压力。大宗商品进口融资风险继续蔓延,近期发生多起仓单业务违规案件,将影响未来一段时间的进口贸易。国际大宗商品价格继续处于低位,影响进口增速并带来通缩压力。

## 业内人士:理财产品将综合化网络化国际化

□本报记者 陈莹莹

多位专家和业内人士7日在出席“齐鲁峰会2014”时表示,随着中国财富管理市场的不断扩大,理财产品同质化、投资渠道狭窄等问题愈发凸显,未来理财产品应趋于综合化、网络化、国际化。

### 财富管理应细分

山东省省长郭树清此前表示,要把青岛建设财富管理中心与经济转型升级紧密结合起来,鼓励发展创投、风投,在大家自觉承担风险、管理好风险的基础上,追求更好的投资回报。与全面深化改革紧密结合,积极寻找财富管理与财政体制、科技体制、分配制度

等改革的结合点。把财政资金与民间资本结合起来,尝试通过建立引导基金、种子基金、风险投资基金、产业投资基金,提高财政资金使用效益。大力培育私募基金市场,发展私募投资基金,发展跨境财富管理,探索设立跨境投资基金,试点引进国际上知名机构管理省内投资基金,引进国外基金投资山东企业。

青岛正在加速推进建设财富管理金融综合改革试验区,多个传统金融机构、互联网金融机构的“旗舰店”落户青岛。宜信创始人兼CEO唐宁表示,目前我国财富管理市场缺乏品质优良的产品,未来应考虑如何把好的产品带给大众富裕阶层的理财投资者。

山东证监局局长冯鹤年表示,目前银行、证券、基金、保险、私募基金都在从事财富管理,它们

不应进行同质化经营,而是应有各自的优势,根据各自特点去发展。例如,证券公司通过通道业务,根据客户的风险偏好来量身定制财富管理的计划,这与基金公司、保险公司不一样,应该有细分。宜信财富高级副总裁刘峰表示,理财产品将愈发趋于综合化、网络化和国际化。网络化是不可逆转的趋势,未来很多产品可以直接在网上买。很多产品不再只是投资国内市场,而是涉及海外VC、PE机构。未来财富管理机构都需要在理财产品和服务方面追求差异化。

### 完善多层次资本市场

山东青岛市金融办主任白光昭表示,未来财

## 粤财控股董事长梁棠严重违纪被开除党籍

### 粤财信托风控存隐忧

□本报记者 龚小磊 常仙鹤

广东省纪委官方网站近日公布,梁棠因严重违纪被开除党籍。经查,梁棠在任广东粤财信托投资公司总经理兼易方达基金公司董事长,广东粤财投资控股公司总经理、董事长期间,违规从事营利活动谋取非法利益,兼职取酬,数额巨大。

### 掌控粤财控股近十年

广东省纪委官方网站信息称,梁棠上述行为已构成严重违纪。依据《中国共产党纪律处分条例》的有关规定,经广东省纪委常委会议审议并报广东省委批准,给予梁棠开除党籍处分,收缴其违纪所得;由省监察厅报请省政府批准,给予梁棠行政撤职处分。

粤财控股是在粤财信托的基础上发展起来

的。粤财信托是信托业清理整顿后,广东省保留的唯一一家省级信托投资公司。2001年,在粤财信托的基础上,广东粤财投资控股有限公司正式成立,旗下聚集粤财信托、粤财投资、粤财实业、珠海粤财、香港飞龙等18家全资和控股企业。

梁棠从2005年开始成为粤财控股的领军人物。据粤财控股公司官方网站信息,2005年-2012年,公司注册资本从16亿元增长至69.48亿元,管理资产规模从60亿元增长至2200亿元以上,净资产从16亿元增长至130亿元,利润从2005年之前的多年亏损增长至14.06亿元。

2011年易方达基金公司创立时,梁棠担任该公司法人代表。2011年10月,易方达基金公司宣布,梁棠转任名誉董事长,原总经理兼副董事长叶俊英任公司董事长。易方达相关人士表示,自2011年10月卸任董事长后,梁棠就不再参与公司的经营管理工作。

### 粤财信托多次“触雷”

粤财控股的主要资产来源于粤财信托。用益信托网统计数据显示,截至去年底,粤财信托受托资产规模2294.59亿元,在68家信托公司中排名第14位。但在投资管理能力方面,粤财信托去年已清算结束的信托项目加权平均实际年化收益率仅为6.27%,低于8%的全国平均水平。

近年来,三四线城市房地产业的调整导致信托业的风险暴露。粤财信托于3月公布,由于投资项目暂未清算,旗下“粤财·信保高抛股权投资基金集合资金信托计划”暂定延期一年兑付。该项目直接和间接投资成都雅驰项目、成都万家湾项目和武汉红旗村项目。其中成都雅驰项目、成都万

## 营改增亟需抵扣实操指引

忧。“我们的固定资产很少,店铺基本是租的,租金和人力成本占很大比重。营改增以后如可抵扣的很少,势必会对盈利产生较大影响。”这位负责人表示,如不将租金纳入抵扣,公司可抵扣进项只有一些低值易耗品,公司可抵扣的进项税将受到很大损失。

### 积极性:地方有隐忧

如果抵扣项和操作指引完备,有关部门相关政策能真正落地,营改增对行业税负影响优惠有多大呢?李思明表示,在营改增之前,5%的营业税加上教育附加费等地方附加税,总成本在5.6%至5.6%之间。在营改增后,这一类地方附加税跟着17%的增值税计算。虽然增值税本身先交17%后即征即还14%,实际税率3%,但是,17%相对应的地方税附加较多,最终成本会在6%左右。“从5.6%增长到6.1%、6.2%左右,这种税负成本我们是可以接受的。”

除抵扣项的确定,地方推动的积极性对下一步营改增扩围也将产生影响。

一方面,尽管目前营改增后增值税仍暂时归属地方,但这一过渡状态不能改变增值税由中央和地方以75:25比例共享的基本原则。在地方替代税种仍未明确情况下,营改增将对地方财政收

## 上周基金仓位整体上升

据德圣基金研究中心数据,上周基金仓位整体上升。截至9月4日,可比主动股票基金加权平均仓位为85.90%,较前一周上升0.96个百分点;偏股混合型基金加权平均仓位为80.20%,上升1.22个百分点;配置混合型基金加权平均仓位68.11%,上升1.22个百分点。上周加仓幅度较大的主要是操作风格积极灵活的成长风格基金,减仓幅度较大的主要是偏好主题投资的基金。

Wind数据显示,上周ROFII-ETF继续获得净申购。其中,博时FA50获得1.58亿份净申购,华夏中华80获得0.53亿份净申购。同时,沪深交易所ETF的赎回仍较明显,近七成ETF出现净赎回。其中,华夏上证50ETF和嘉实沪深300ETF分别出现5.22亿份和2.38亿份净赎回。易方达深证100ETF和南方开元沪深300ETF的净赎回也超过1亿份。(曹秉瑜)

## 深交所优化上市公司股东大会网络投票系统

深交所日前公布修订后的《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》和《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引》,对网络投票系统进行全面优化升级。本次优化升级网络投票系统,是贯彻落实国务院“新国九条”和国务院办公厅《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的有关规定,保护中小投资者合法权益、促进上市公司规范运作、提升交易所服务质量的重要举措。

本次《细则》和《指引》的修订主要包括:明确规定上市公司股东大会全面实施网络投票;公开股东大会投票规则的具体算法,提高透明度;增加现场投票辅助系统,提高网络投票数据收集、统计效率;规定股东可以使用持有上市公司股份的任一股东账户参加网络投票,方便股东行使投票权;扩大网络投票范围,将优先股、基金和债券纳入;优化集合类账户的投票操作;提高投资者网络服务身份认证效率。

深交所有关负责人表示,本次优化升级网络投票系统,为上市公司股东大会全面实施网络投票奠定了坚实基础,使股东参与投票更加方便,股东大会效率得到极大提高。深交所将继续秉承“服务为本,市场至上”的理念,积极贯彻落实国务院和证监会的有关规定和精神,更好地保护中小投资者的合法权益,促进多层次资本市场建设。(张莉)

## 高虎城:经济技术开发区处在转型发展关键期

8日,商务部部长高虎城在出席第十八届中国国际投资贸易洽谈会时表示,今年是中国首批国家级经济技术开发区成立30周年。30年来,开发区极大地推动了中国改革开放的进程,不仅促进了经济社会发展,也丰富了世界特殊经济区域发展的理论与实践。随着中国经济结构的深化调整,开发区当前正处在转型发展的关键时期,既面临新的机遇,也面临新的挑战,希望未来开发区更好地发挥在促进国际资本流动中的积极作用,推动世界经济持续健康复苏。(倪铭婕)

## 四创业板新股10日上市

深交所公告,四只创业板新股定于9月10日上市。其中,腾信股份证券代码为“300392”,菲利华证券代码为“300395”,迪瑞医疗证券代码为“300396”,天和防务证券代码为“300397”。(张莉)



## 股指持续上行

9月5日,沪深300指数继续强势上涨并收六连阳。期指主力合约IF1409收报2470.2点,较前一交易日上涨33.4点,涨幅1.37%,较现指升水20.9点。股指期货全天成交92.3万手,较前一交易日增加10.6万手,持仓量增加14006手至19.9万手。申万28个一级行业指数几乎全线上涨。资金面宽松和政策支持对股指形成有力支撑,股指大幅上行提振市场人气也带动资金入市,预计后市回调的空间不大。但本周后半周面临8月经济数据公布的影响,期指多单持有者建议减持观望。(申银万国期货研究所)

2014-9-5 金融期货交易统计表					
沪深300股指期货行情					
合约代码	成交量	持仓量	开盘价	收盘价	结算价
IF1409	862928	148414	2450.0	2470.2	2466.4
IF1410	26900	15872	2455.0	2476.6	2473.2
IF1412	28459	28098	2470.6	2495.6	2491.8
IF1503	4738	6238	2495.8	2518.2	2513.8
5年期国债期货行情					
TF1409	46	369	93.000	92.900	92.926
TF1412	1950	9626	93.376	93.380	93.374
TF1503	8	39	93.890	93.770	93.770

沪深300股指期货仿真交易主要合约情况表					
合约代码	收盘价	涨跌幅	成交量	持仓量	持仓量
IO1409-C-2350	118.0	24.8	14,362	152,882	4,801
IO1409-C-2400	82.1	16.9	13,357	100,119,380	12,434
IO1409-C-2500	19.6	-2.7	8,376	19,747,450	23,738
IO1410-C-2400	121.0	15.8	732	8,527,890	604
IO1411-C-2500	92.0	15.4	1,975	17,766,810	1,273
IO1412-C-2600	65.0	-53.5	1,503	9,481,770	1,325
IO1503-C-1900	640.0	67.8	626	41,337,310	1,015
IO1409-P-2350	6.2	2.4	6,826	4,501,490	6,648
IO1409-P-2400	17.0	-6.5	2,703	6,249,470	5,295
IO1409-P-2500	31.7	-13.8	2,375	9,846,340	1,488
IO1410-P-2250	6.8	-5.3	607	548,420	2,072
IO1411-P-2500	127.3	-16.5	1,376	20,487,950	1,141
IO1412-P-2200	18.6	16.8	1,539	4,911,750	4,041
IO1503-P-2200	11.8	-12.2	418	3,624,260	548