

上海二手房指数连续3个月下行

已体现市场在调控后的真实需求



8月二手房市场成交跌势得到缓解。

青年报资料图

青年报记者 吴缙超

本报讯 从上海二手房指数办公室获悉,刚刚过去的8月,上海二手房指数为3988点,比7月下降8点,环比下降0.23%,跌幅较上月扩大0.04个百分点。上海二手房指数连续第3个月下行,但依然窄幅变化。

上海二手房8月市场特征主要体现在,以环区分析,市场占比近四成的内外环,成交出现止跌回升,达4.44%,或是上海二手房市场成交筑底信号。另外,板块中一、二手房价格倒挂现象甚多,实质是不少业主出手意愿不强,高价挂牌试探。而一手房案场签约首付款时限普遍缩短,部分置换客受制于连环交易回款慢,实际上也影响了需求分流去一手房市场。

议价交易从新兴城区蔓延至中心市区,市场热点随之转移。全市52个下跌板块中,中心城区占四成半,使得内外环成为交易唯一扩大的区域。中心城区70平方米以内房源成交占比64.97%,稳居主力;90-110平方米、110-140平方米房源成交上升,占比9.07%、8.03%。而70-90平方米房源成交量下降27.27%,面积段对应需求介于刚需与初步改善之间。在一些板块中,降价交易奏效,如黄浦老西门、虹口北外滩房源价格下跌0.86%、0.68%,成交增长55.56%、25.00%,分别为56套、25套。

新兴城区中位于中外环的板块,改善性购房增长,如宝山顾村、松江城区、浦东川沙成交套数分别上升6.13%、9.79%、4.14%,而面积上升

52.13%、50.54%、48.10%,成交户型增大,这是继中心城区改善释放后的新趋势。

上海二手房指数办公室认为,在目前“限购”不会松绑的格局下,市场成交量稳定在万套之上,并未大幅减量,表明了市场在调控后的真实需求。

另外,成交量从面积段看,显示中端改善和低端刚需增长,其中,90-110平方米房源环比上升2.77%,50平方米以下房源环比上升2.56%。下降幅度最大的为超大户型,200平方米以上户型环比下降5.69%。内环内板块中大户型成交势头有所减缓,原因是置换难度加大,暂缓购房增多,同时部分高端改善客分流去了一手房市场。全市成交前十板块中,浦东三林以480余套居榜首,金山新城、南桥新城以300余套、280余套分列二、三位。截至2017年8月底,全市二手住宅挂牌量为163290套,较上月下降2.14%。

上海二手房指数办公室认为,8月二手房市场价格延续窄幅下调,市场成交从快速向下进入相对平稳,成交跌势得到缓解。从8月成交案例分析,议价交易从新兴城区蔓延至中心城区,使得内外环区域成交量出现止跌回升,这是市场的一种积极信号。而成交户型面积扩大,成为解读市场的新角度,表明除了刚需购房,各档次改善性购房成为后续动力。上海二手房指数办公室预计,接下来的9、10两个月,将检验在有限限购格局下,市场成交是否筑底成功。

央行金融研究所: 逆周期审慎管理措施回归中性

中国人民银行11日表示,已将外汇风险准备金征收比例从20%降为零,并取消对境外金融机构境内存放准备金的穿透式管理。央行金融研究所所长孙国峰表示,此举是考虑到当前市场环境已发生较大变化进行的必要调整,前期的逆周期宏观审慎管理措施相应回归中性。

近日,人民银行调整了外汇风险准备金政策和对境外金融机构境内存放执行正常准备金率的政策。孙国峰表示,这两项政策都是在前两年

人民币汇率出现波动、资本流动呈现一定顺周期性的背景下出台的宏观审慎管理措施,考虑到当前市场环境已发生较大变化,上述两项政策有必要进行调整。

2017年以来,随着供给侧结构性改革、简政放权、创新驱动战略等深化实施,我国经济结构加快调整,发展新动能增强,经济增长的稳定性、协调性进一步增强。同时,国际市场美元对主要货币持续走弱。

据新华社电

■聚焦

央行近日调降 外汇风险准备金率从20%至0

青年报见习记者 洪伟

本报讯 央行近日下发了《关于调整境外人民币业务参加行在境内代理行存放存款准备金政策的通知》,境外人民币业务参加行在境内代理行存放存款准备金从即日起取消。另外,央行还下发了《关于调整外汇风险准备金的通知》,从9月11日起,外汇风险准备金率也将从20%调整为0。

央行金融研究所所长孙国峰称,调整管理措施以强化外汇市场价格发现功能,有必要调整前期的逆周期宏观审慎管理措施。今年以来人民币对美元升值主要是中国经济向好等基本面的反映,人民币汇率水平趋于均衡,市场预期趋于理性。

2015年8月,央行下发《关于加强远期售汇宏观审慎管理的通知》,开展代客远期售汇业务的金融机构(含财务公司)向央行缴纳外汇风险准备金,准备金率暂定为20%。2016年,为抑制跨境人民币资金流动的顺周期行为,央行对境外金融机构在境内金融机构存放执行正常存款准备金政策。

据了解,收取外汇风险准备金业

务范围界定为:境内金融机构开展的代客远期售汇业务(客户远期售汇业务,客户买入或卖出期权业务以及包含多个期权的期权组合业务;客户在近端不交换本金、远端换入外汇的外汇掉期和货币掉期业务,客户远期购入外汇的其他业务);境外金融机构在境外与其他客户开展的前述同类业务产生的在境内银行间外汇市场平盘的头寸;人民币购售中所涉及的前述同类业务。

民生银行首席研究员温彬分析,这项调整有助于银行降低远期售汇成本,企业也可以更好地利用衍生品管理汇率风险。

从银行间结售汇数据的角度来看,华泰证券首席宏观分析师李超团队分析,4月份至今企业远期净头寸已经由净购汇转为净结汇,继续收取风险准备金的必要性已经不大。其次,央行的外汇管理政策将会由现行的诸多窗口指导政策转变为MPA考核,风险准备金变得不那么重要。最后,美元指数逐渐转弱给了央行较强的人民币汇率调控空间,也是央行选择此时取消风险准备金关键的信心来源。

国内轻资产公司巨头 偏爱投资电商与游戏

青年报见习记者 洪伟

本报讯 就当普通看客还在关注阿里巴巴与腾讯控股的市值双双迈过4000亿美元,并向30000亿人民币迈进时,我们更应该关注的则是他们作为创业孵化器的功能。由于这两个巨头拥有的巨大流量、人才、技术及资金优势,在他们的主业范围之外,惯用的战术则是投资与收购,从而进一步加强这两大巨头的护城河,时至今日,国内互联网各细分行业中,都处处能见到这两大巨头的身影。

现金流流向了各细分行业

不同于美国苹果、微软等公司账面上有着巨额的现金储备,虽然国内巨头从事的也是轻资产的公司,但有些公司似乎就没有巨额的现金储备。以腾讯控股为例,根据其今年上半年的报告,虽然账上有现金及定期存款超过1300亿元,但是其长期短期借款及应付票据就已经超过1100亿元,净现金并不充裕,与苹果超过2000亿美元的现金储备更是不能相提并论。腾讯的分红并不多,那腾讯的现金都流向了哪里呢?答案就在投资上。其今年中报显示,其于联营公司的投资达742亿元,可供出售金融资产更达到1071亿元,而其权益总额一共只有2263亿元,可见其大部分资产已经变成了对于互联网业各公司的投资。

对于腾讯来说,则有京东、摩拜以及美国的特斯拉等。而更大比例的不为大众所知的,则可能是那些没有上市的创业公司。根据南极圈资料,腾

讯系有233个公司。大部分都处于上市前的各轮融资阶段。其中,A轮占比最高,达到46%,B轮及以上29%。在这其中并购或上市的项目占比9%,但目前真正在主板上市,只有A股上市的杭州电魂网络。这是一家游戏开发商和运营商,总经理也是重要股东余晓亮,正是来自腾讯。而之前在美国上市的淘米网和乐逗游戏,均是游戏创业公司。但这两家都已经退市。

相比之下,阿里巴巴系的公司则更多。根据阿里离职员工组织前橙会提供的内部资料,阿里系有600多家创业公司里。其中,B轮以上的17.9%,泛A轮的22.2%,天使轮占比29.2%,还有未融资的占30.1%。

阿里爱电子商务腾讯偏游戏

而从创业的行业来说,阿里系与腾讯系也都根植于他们各自的企业基因。根据元璟资本和初橙资本公布的《2015-2016年BAT系创业报告》显示,创业过程中,阿里系最爱的创业领域是电子商务、企业服务和金融。而腾讯系则更爱企业服务、游戏和金融。

报告称,从BAT系资本投资偏好分析中发现,企业服务这个行业的融资占比都在提高。阿里系创业融资中,2015年的大热门电商和O2O行业的占比明显减少,而企业服务成了2016年的明星,融资的热度几乎与电商平起平坐。腾讯系方面,2015年最受资本青睐的TOP3行业,金融、电商和游戏行业,统统下滑,尤其是游戏行业,房产服务行业风云突变,遭遇断崖式下滑;企业服务一跃成为腾讯系创业者最受资本看好的方向。