

# 上半月北京住宅网签量同比涨逾五成

## 随着市场回暖,新房项目逐渐取消之前优惠或小幅涨价

新京报讯 (记者刘狄 实习记者方王洋)7月上半月,北京楼市依旧延续成交量上涨势头,新房和二手房成交量均再创今年新高。根据北京住建委发布的网签数据统计显示,7月上半月北京住宅网签总量约为13433套,与6月份同期成交量相比上涨27%,与去年7月上半月同期成交量相比则大幅上涨了56.3%。

### 多数新房项目价格小涨

北京住建委发布的网签数据统计显示,7月上半月新建住宅签约6597套,比上月同期上涨49.1%,比去年同期上涨37%。北京中原地产市场研究部跟踪了6月和7月上半月北京市场成交量排名前100位的项目,其中有55个项目重合。而这55个项目中,有41个项目成交价格出现了上涨。

北京中原地产市场研究部报告认为,7月全月的销售均价可能会继续上涨,但大部分项目价格上涨的幅度并不大。

位于房山的金地朗悦项目于上周末开盘,推出124套房源。据项目方介绍,截至周一已认购80多套。金地集团华北区副总经理遇绣峰说,目前该项目除了1万抵5万的活动外,

基本上已没有价格优惠。

从记者了解的情况看,目前市场上价格大幅上涨的项目并不多见,比较普遍的情况是,随着市场的回暖,项目逐渐取消之前优惠或者小幅涨价。

### 二手房成交继续走高

7月上半月北京市二手房住宅成交量为6836套,比6月上半月上涨了11.2%,与2011年7月上半月相比上涨80.8%。

伟业我爱我家市场研究院院长陈亮表示,央行一个月内两次降息,近期北京多家银行重启首套房贷利率八五折优惠,所以在目前个别区域、个别楼盘、个别户型房价开始出现小涨的情况下,贷款利率的下调,购房人还贷成本的下降,在一定程度上保证了首次置业的刚性购房需求的持续释放。

“链家地产”市场研究部陈雪认为,刚性需求以及改善性需求在没有减弱的情况下,在房价面临上涨预期时,部分恐慌性购房开始入市,使得7月份二手房市场很可能再创新高。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖预计,随着未来购房需求的逐步萎缩,二手房成交量很难维持目前的火热。



7月上半月北京市二手房住宅成交量同比大涨。

资料图片

### ■ 相关新闻

## 大兴庞各庄地块高溢价成交

新京报讯 (记者张旭 实习记者李雪莹 李玲)继万柳地块之后,北京土地市场再现高溢价出让。昨天下午,经过74轮竞价,众美集团以4.8亿元配建100平米公租房的条件,竞得大兴区庞各庄镇一宗宅地,溢价率达到46%。这一溢价率在当年北京土地市场上名列前茅。

昨天的北京土地交易大厅虽不及万柳地块出让时热闹,但庞各庄地块也吸引了

众美与富力、北京金隅3家开发商,现场竞价也经过74轮达到合理土地价格上限4.8亿元,进入竞投公租房阶段。但开始竞报公租房面积后,富力等两家企业选择放弃,来自河北的众美集团最终以4.8亿元配建100平方米公租房的条件拿地。

此次出让的庞各庄地块规划建筑面积约10.7万平方米,以4.8亿元的总价计算,折合楼面价4486元/平方米。

和去年11月份庞各庄出让的一宗宅地3025元/平方米的楼面价相比,此次楼面价上涨明显。不过北京中原地产分析认为,去年出让地块住宅建设比例较低,可比性不大。和目前区域房价水平相比,这一楼面价也并不算高。

今天,北京将迎来今年首个土地密集成交日,将有4宗土地在今天出让。截至昨日,大兴区旧宫地块、平谷

区地块、通州永顺镇地块分别获得5次、4次和6次报价。据记者了解,有关地块吸引了绿地、中冶等多家知名房企关注。

对于近期北京市场出现的高价地、高溢价成交、众多房企开始入场,北京中原地产表示,土地市场有所复苏,主要是供应增加和优质地块增加所致。但高溢价还是个别现象,市场还是应该保持理性态度,避免过度解读。

# 低风险基金募集完胜偏股基金

## 今年以来偏股基金平均首募规模较债券、货币基金少逾20亿元

新京报讯 (记者吴敏)股市的持续低迷,使得投资者对低风险基金的需求持续上升。本报昨日统计数据显示,截至昨日,今年以来债券和货币基金的首募规模为36.3亿元,而偏股基金为13.7亿元。今年以来低风险基金募集完胜偏股基金。

### 偏股基金与低风险基金发行冷热分化

本报对今年以来已经募集成立的基金统计显示,截至昨日,已经成立的货币(包括理财型基金)、债券基金的41只产品,共募集

1489.3亿元,平均首募规模36.3亿元。其中个别理财型基金募集超过200亿元。

而偏股基金在发行市场上则十分冷清,包括沪深300ETF和保本基金在内,股票和混合型基金今年以来的平均首募规模只有13.7亿元,与货币、债券基金平均首募规模相差22.6亿元。

若剔除沪深300ETF,偏股基金的首募规模只有7.2亿元;进一步剔除保本基金,偏股基金的首募规模只有6.5亿元。

发行市场的分化还在继续,即将完成募集的南方润元纯债基金目前募集金

额已超过75亿元,早先完成开放申购的南方避险申购超过50亿元。而6月份以来股票基金的平均首募规模不足6亿元。

### 冷热不均因业绩区别大

最近市场上债券、货币、保本类基金得到投资者的追捧,也在一定程度上反映出阶段低风险产品的市场潜力巨大。

今年以来债市赚钱效应明显,而股市却迟迟在底部震荡未能走出向上格局。偏股基金虽跑赢沪指,但绝对收益仍处于落后,而

部分债券类产品的上半年回报超过10%。

东吴保本拟任基金经理丁蕙表示,从大类资产配置角度来看,投资时钟依旧在缓慢转动,实体经济当前依旧定格在衰退期。短期来看,在经济弱复苏的情况下,未来债券市场牛市步伐将随政策逐步放松而继续挺进。

不过偏股基金亦有可能在下半年重新获得市场青睐。新华基金就认为,随着股价的进一步调整和政策累计效用的不断显现,以及通胀的进一步回落,预计A股市场在三季度下半段和四季度相对会有较好表现。

兴业全球基金  
5年蝉联金牛奖  
2007-2011

## 巴菲特投资神话背后的密码

很多投资者都试图复制巴菲特的成功模式。巴菲特模式除了要找到可以长期持有的好公司,还要有长期的低成本资金来源。

对于巴菲特来说,这笔长期资金无疑就是伯克希尔的保险浮存金。

今年,笔者有幸亲临巴菲特股东大会现场,并获得了宝贵的现场提问机会,问题就是关于保险浮存金。巴菲特当时的回答谦逊而又朴实,他承认负成本的浮存金和杠杆率的确是成功关键因素。即便是他自己从头再来,也很难复制当年的成功。

保险业务的浮存金是指客户缴纳的保费,这笔资金不属于保险公司但是会体现在报表中。保险公司通常在留有一定比例以应对近期可能支付的理赔金额后,剩余部分可以用来投资,并且投资收益归保险公司所有。对于伯克希尔来说,如果未来赔付和费用低于收取的保费,他们还能额外赚到承保

利润,这意味着保险浮存金的资金成本甚至低于零。

保险浮存金在巴菲特投资中有什么作用?很显然零成本的浮存金的使用,放大了投资的杠杆,有益于提高投资收益,另一方面浮存金毕竟是负债,杠杆是双刃剑,使用不好也可能加大亏损。浮存金的零成本负债的特点很可能导致巴菲特特别青睐那些稳定性好,商业模式简单清晰,现金流良好的公司,而回避变化较快的高科技公司。

为什么国内外很少有保险机构能够像巴菲特那样运用好并取得可观的投资收益?一个重要原因是保险资金投资受各国不同法规限制。其次,如果没有很好的投资理念和风险控制,把巨量的保险金投入资本市场是很多公司不敢承受的风险。还有一个重要原因,我认为和中国资本市场有关,大规模资金的长期投资确实很难。

文/兴业全球基金副总经理 徐天舒

今年以来募集规模最大的基金(债券、货币类基金分ABC类) (数据来源:东方财富网,数据截至7月13日)

基金名称	类型	首募规模(亿元)	基金名称	类型	首募规模(亿元)
华泰柏瑞沪深300ETF	股票型	329.69	汇添富理财14天债券A	货币型	84.84
汇添富理财30天债券A	货币型	215.37	易方达纯债债券C	债券型	51.58
嘉实沪深300ETF	股票型	193.33	工银纯债定期开放债券	债券型	48.09
华安月月鑫短期理财债券A	货币型	160.63	华安季季鑫短期理财债券A	货币型	46.9
汇添富理财60天债券A	货币型	156.34	建信转债增强债券C	债券型	46.46