

上周北京 12 项目扎堆开盘

创2010年底以来单周新高,新房签约套数创7月以来新高,保障房集中签约推高单周成交量

北京上周迎来楼市的供需两旺。记者昨日获悉,亚豪机构统计显示,8月6日到12日,北京共有12个项目开盘,开盘个数创下2010年底以来85周新高。与此同时,北京新房上周签约3506套,创下7月以来新高。不过,剔除其中的保障房因素,商品住宅成交量环比基本持平。

老项目占据放量主力

亚豪统计显示,相比此前一周全市只有两个项目开盘的冷清,上周(8.6-8.12)12个项目开盘,3211套可售住宅入市,环比呈现数倍的增幅。

对于这种集中放量,亚豪机构副总经理任启鑫表示,市场成交的回升本周开始推动楼市供应上升。另外一个偶然因素是,7月下旬以来的阴雨天气影响,也使

部分项目推迟开盘时间,造成上周的集中开盘。

在上周开盘的12个项目中,10个都是老项目后期。一刚需楼盘开发商告诉记者,目前的供应热顶多算是低位回暖,套数数量大的普通楼盘是分批入市,总价高的高端楼盘则经过较长时间的蓄客才开盘。

上周开盘的绝大多数是刚需楼盘,此外包括3个单价在4万元/平方米以上的项目,五矿万科·如园、金茂府和中信城。据万科方面介绍,8月12日开盘认购率超七成。

对于近期高端置业者的出手,北京万科副总经理肖劲向记者表示,受宏观经济大势影响,买房人对房地产市场预期更明朗。另外,7月上半月,同处京西板块的万柳地块高价成交,也使许多买房人放弃观望。

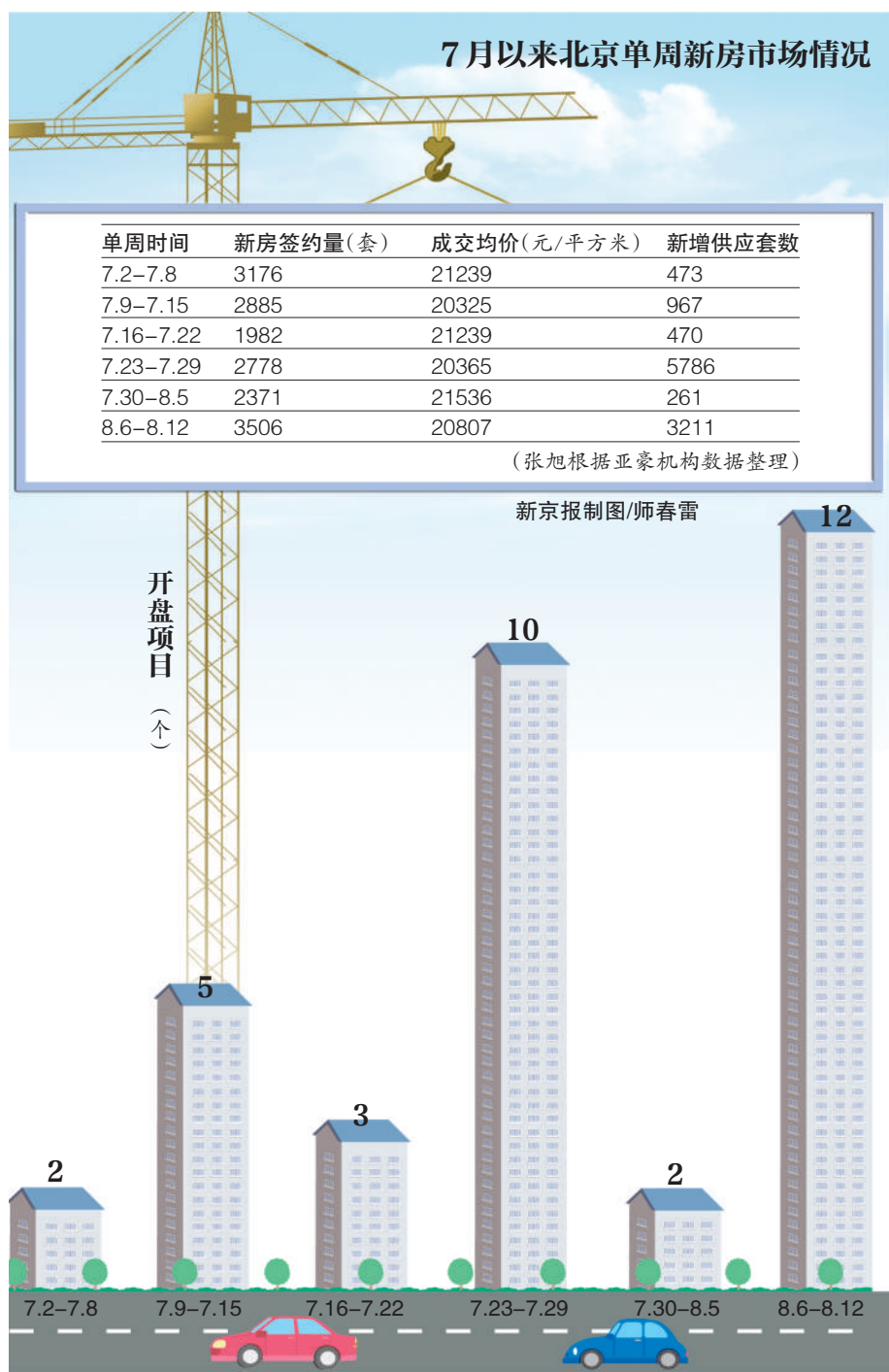
平价项目主导上周签约

上周京城楼市除放量增加外,签约量也大幅上升。单周3506套的签约环比增加48%。不过亚豪机构介绍,除去保障房,纯商品住宅成交环比持平。

北京上周签约量最大的单盘,是首个“限地价、竞房价”项目、位于门头沟的中国铁建·梧桐苑,签约319套,价格13600元/平方米。此外成交量较大的还包括长阳半岛、丽景长安、世华泊郡等,仍以价格保持平稳或推出优惠的项目为主。

北京中原分析认为,包括北京在内,目前整体市场成交复苏并非普遍性,调控政策依然抑制投资需求入市,难以支撑市场全面回暖。今年前7月,北京新建住宅签约60339套,同比上涨14.2%。

新京报记者 张旭



■ 房企

招商地产上半年增收不增利

新京报讯 (记者李捷) 随着招商地产上半年中报的发布,A股四大龙头房企上半年业绩已全部出炉。8月12日,招商地产发布业绩报告显示,上半年签约金额161.31亿元,同比增长136%;超过金地上半年134.6亿元,位列第三,同比增幅上升至第一。

但是,招商地产上半年实现营收100.81亿元,同比增长24.58%;相对于营业收入的大幅增长,招商地产上半年的净利润12.2亿却同比

下降16%。招商地产对此表示,净利下降是由于财务费用的增加及本报告期结算项目中合作项目较多,少数股东净利润占比较大,使上半年归属于上市公司股东的净利润较上年同期降低。

同样的情况也出现在其他企业。据wind数据显示,在房地产调控大势的影响下,保利地产、华侨城等大型开发企业也出现了净利润不同程度的下滑态势。

虽然净利下滑,但是按照年内完成“不低于210亿

元”的销售目标,招商地产上半年已完成全年目标的76.8%。至此,A股四大上市房企上半年全部完成年度目标五成以上。1-6月,保利实现签约额502.96亿元,完成全年800亿目标八成定局。中海刚刚发布的半年报显示,上半年实现销售额534亿元,同比增长达25%,创下历史新高。

业内人士指出,万科千亿规模的优势正在逐渐被弱化,更多的房企巨头在房地产调控中依然保持着快速增长。

证监会新批4家机构QFII资格

包括中银集团人寿保险公司等,QFII资格审批加速,近两月净汇入达87亿元

新京报讯 (记者吴敏) 中国证监会昨日公布的最新数据显示,7月12日至今证监会新批准了4家机构的QFII资格,QFII总数增加到176家。

被视为A股长期资金之一

新增加的QFII机构中,中银集团人寿保险有限公司在7月12日获批QFII资格,美国霍尔资本有限公司、得克萨斯大学体系董事会以及台湾南山人寿保险股份有限公司均在8月6日获批。

QFII机制于2002年年底推出,是境外投资者投资中国A股市场的主要渠

道之一。目前证监会主管QFII资格审批,而外汇管理局主管QFII投资额度审批。此前证监会曾表示将加速QFII审批速度,并视QFII为A股重要的长期资金之一。

证监会在7月份份开始决定修订相关规则,放开QFII投资的限制,同时继续加速QFII资格审批,积极与相关部门协商增加QFII运作便利,加强投资运作监管,吸引更多境外长期资金进入境内资本市场。

在规则修订后,QFII可以提高对单只股票的投资比例,允许QFII投资银行间债券市场和中小企业私募债等。

上半年汇入资金104亿

从数据来看,海外投资者对于境内市场的乐观程度要超过境内投资者。

此前韩国央行在7月初宣布,已经将3亿美元的QFII额度全额投入A股市场,爱德蒙得洛希尔资产管理公司也在此前宣布7亿多美元投资A股。

证监会数据显示,今年上半年,除了1月份外,其余5个月QFII资金全部呈现净流入局面,且持续增长,上半年累计汇入资金104.22亿元,同比、环比均大幅增长。而6月以来的短短两个月中,QFII净流入规模为87.73亿元。

【名词解析】

QFII (Qualified Foreign Institutional Investors)合格的境外机构投资者简称,QFII机制是指外国专业投资机构到境内投资的资格认定制度。

这种制度要求外国投资者若要进入一国证券市场,必须符合一定的条件,得到该国有关部门的审批通过后汇入一定额度的外汇资金,并转换为当地货币,通过严格监管的专门账户投资当地证券市场。

兴业全球基金
5年蝉联金牛奖
2007-2011

羊群效应和投资再平衡

随着A股市场的不断下挫,之前所谓的“钻石底”被一次次击穿,多方与空方的口水战也在网上争论得不可开交。投资者面对资产的缩水空多之间的博弈,究竟应该怎么做呢?是跟随,还是反向?

反向行为是绝大多数成功投资策略的核心所在,然而,人性总是渴望追随大众而获得正面强化,即人多带来的安全感。羊群效应也称为从众效应,表现为由于信息不对称等原因,投资者通过观察大多数人的行为来推测其私有信息,或是过度依赖于舆论而模仿他人决策。

理性的投资者不会追随潮流,而是认真制订合理的投资组合目标,严格遵循选定的投资组合。欲忠诚于资产配置目标,要求投资者经常买进已经过时的并卖掉正在流行的投资产品,这就要求投资者做出异于主流的相反举动,即投资组合再平衡。当市场出现过度波动时,再平衡能够提高投资组合收益,减少资产配置的年度变化,从而降低风险特征波动性;再平衡做到了低买高卖而创造更多的财富,并使投资组合忠于资产配置的目标。

兴业全球基金 黄雪霞