

# 楼市：“金九”遇冷 “银十”回暖

## 上证指数攀升引发资本市场变化 理财产品“不受待见” 股票市场“人气高涨”

编者按

9月、10月,金秋时节。按照市场惯例,此时家庭消费支出显著增长,因此有“金九银十”之说,楼市、车市、零售业市场等表现尤其突出。然而,受经济大环境、企业营销策略、居民消费习惯等方面变化的影响,近年“金九银十”的市场惯例逐渐被打破。那么,“金九银十”将如何变化,又将对市场产生何种影响?本报今起推出“渐变的‘金九银十’”系列报道,关注相关市场变化。

核心提示

“金九银十”效应历来在楼市表现突出。然而,受国内楼市大环境及国家调控政策影响,今年洛阳楼市较往年有不小的变化——“金九”并未显现,“银十”有所回暖。业内人士预测,楼市的“金九银十”在未来几年或将逐渐褪色。



绘制 雅琦

### 1 “金九”遇冷“银十”回暖

近日,国家统计局公布了前三季度商品房销售和待售情况:前三季度商品房销售面积与销售额均同比下滑超过8.5%。9月底,商品房待售面积达到57148万平方米,比8月底增加988万平方米。今年1月至9月,商品房销售面积77132万平方米,同比下降8.6%,降幅比1月至8月扩大0.3个百分点。

9月,我市楼市同样惨淡。西工区纱厂路附近某楼盘负责人介绍,今年上半年,受国家调控政策及国内楼市

普遍下滑大环境影响,我市开发商在8月底纷纷推出优惠活动,希望在即将到来的传统销售旺季提升销量,但效果并不明显,“金九”并未如期而至。

“与去年同期相比,今年9月,商品房销量下降约30%。”瀍河回族区九都路附近一家楼盘负责人说。

“10月,楼市有所回暖,成交量高于9月。例如,在国庆假期期间,商品房销量由9月的平均每两天卖一套变为每天卖两套。”纱厂路附近某楼盘负责人说。

### 2 利好政策暖热楼市

某楼盘副总经理肖卫国介绍,“金九”效应未现,一方面是因为自去年以来,房地产业在经济调控中受到影响,今年上半年全国楼市普遍呈下滑趋势,我市楼市也未幸免;另一方面是因为今年春节过后直至9月30日,国家并未有房地产方面的利好政策出台。

此外,有关房产税等话题被热议及国家反腐力度加大,在很大程度上降低了投资性购房需求。

9月30日,央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,提出“对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善

居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策”及“首套房贷利率下限为基准利率的0.7倍”。

“正是这一利好政策,直接促使‘银十’回暖。”全国房地产经纪人联合会副秘书长路延熹说,受此政策影响,10月13日至19日,一线城市商品住宅成交量环比上升79.87%。其中,商品住宅成交面积,北京环比上升133.95%,上海环比上升78.46%,深圳环比上升69.06%,广州环比上升50.77%。相比一线城市,利好政策对我市楼市产生重大影响会有一定延迟性。

### 3 “金九银十”或将逐渐褪色

路延熹认为,传统的“金九银十”形成是因为此前房地产市场供小于求,开发商选择在每年9月、10月集中开盘,消费者也会在此时扎堆购房。

随着近两年我市城中村改造、城市框架不断拉大,大量土地得到释放,目前房地产市场在房源量上处于供大于求的状态。此外,国家对开发商预售证的发放时间从此前的楼封顶提前到地上建至四层至五层,因此,一些开发商不再选择在9月、10月集中开盘,而是选择错峰开盘以加强竞争力。

“可供消费者选择的购房时间多了,房源多了,‘金九银十’自然会逐渐褪色。”路延熹说。

新政策助推楼市回暖,房价是否会上涨?路延熹认为,受上半年楼市低迷影响,目前楼市处于供大于求的状态。此外,临近年末,不少楼盘都处于完成年度销售目标任务冲刺阶段,且开发商在年底需兑付的工程资金、银行资金等各种款项较多,资金压力较大。因此,在短

时间内,开发商不会贸然提升房价,而会以大力度优惠促销方式拉升成交量,以尽快回笼资金。 本报记者 赵佳



昨日,A股延续了前两个交易日的升势。上证综指逼近2400点,报收2391点,上涨0.76%,创近一年半来的新高。相对于股市的活跃,近期各类理财产品利率持续下滑,不少人的投资理财方向发生改变,开始将资金注入股市。

市民陆女士便是其中之一。此前,她的余额宝里存有5万元,随着余额宝年化利率降低,她的收益逐渐缩水。“以前每天能进账6元以上,而现在只有5.5元。”她说,自今年7月起,A股走出一轮“小牛”行情,沪指3个月涨幅超过16%。看到行情不错,她本月初将余额宝里的钱取了出来并在股市开户,以期获得更大利润。

我市一家证券公司的投顾经理介绍,自9月起,他们营业部每天的开户人数是之前三四倍。而从该证券公司的全国数据来看,目前A股开户数超过24.4万户,创2012年4月以来新高;基金新开户数也达20.6万户,创2008年以来新高。

相对于股市的活跃,各种理财产品利率则持续下滑。以互联网理财产品的代表余额宝为例,28日其年化利率为4.145%,比历史最高值下降2.608%,降幅为38.6%。与此同时,银行理财产品年化利率多在4%至5%,超过6%的寥寥无几。

不过,我市一家证券公司的投研总监柳刚提醒,新股民入市一定要培养风险意识,切勿抱着侥幸心理贸然买卖。他说,新股民进入股市的第一件事不是立即买进卖出,而是要熟悉证券市场基本的游戏规则;要认真学习投资知识,这是每名股民在证券市场中立足的根本;刚开户的投资者不妨先用一些模拟炒股软件练手,等具备了一定的投资水平再介入实际买卖。

另外,不应将股市期望过高。柳刚表示,许多新股民都会有“股市中很容易赚钱”的错觉,会制定出不切实际的利润目标,因而蒙受重大损失。在投资时,仓位应保持在五成左右,等水平提升后再考虑提升仓位。

(本文专家观点不代表本报观点,仅供参考。) 本报记者 郝洋



## 练就“专业”造就企业

“专家讲得精彩,我们听得投入,要不是主持人提醒,大家连中午饭点都错过了。”一名市民参加鑫融基投资担保有限公司近日组织的培训课后说。

在当天培训中,除特邀嘉宾、深圳前海股权交易中心高级上市顾问杨涛就前海股权交易业务品种、与鑫融基投融资项目合作情况及业务流程进行讲解外,鑫融基公司执行董事朱艳君还结合实际案例就业务流程设计、风险控制体系建设、公司核心竞争力等进行了精彩讲授,台上台下还进行了积极互动。

“对于我们来说,只有练就‘专业’,才能造就企业。”朱艳君说,风险控制是公司的核心,所以无论团队建设、管理控制体系架构设计还是业务操作的风险识别,都围绕这个核心,这是当前工作的一条主线。尤其在团队建设上,我们围绕专业性来引进和培养具备识别风险、控制风险、化解风险能力的人才,现在鑫融基200多人的团队中,注册会计师、注册律师等专业人士占比近70%。(刘凤莹)

# 2014年9月群众诉求办理工作情况公示

根据《洛阳市110联动和网民诉求办理工作考核办法(暂行)》(洛办[2012]61号)的要求,市110联动办公室对我市联动单位2014年9月群众诉求办理情况进行了量化排名,现予以公布。9月排名前三位的单位依次为:洛龙区政府、市供电公司、市水务集团。排名后三位的单位依次为:人寿保险公司洛阳分公司、市供销社、交通银行洛阳分行。

市110联动办公室提供

| 月排名 | 单位         | 110联动诉求事项办理 | 网络诉求事项办理 | 督办单分数 | 逾期办理分数 | 警示单分数 | 奖扣分数  | 总分     |
|-----|------------|-------------|----------|-------|--------|-------|-------|--------|
| 1   | 洛龙区政府      | 61.77       | 36.85    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | 3.50  | 127.62 |
| 2   | 市供电公司      | 63.29       | 35.00    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 124.04 |
| 3   | 市水务集团      | 61.25       | 35.80    | 9.00  | 7.25   | 9.00  | 0.50  | 122.80 |
| 4   | 西工区政府      | 60.52       | 36.70    | 9.00  | 6.75   | 9.00  | 0.50  | 122.47 |
| 5   | 市联通公司      | 60.63       | 36.00    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 122.38 |
| 6   | 市环保局       | 60.21       | 36.90    | 9.00  | 7.25   | 9.00  | 0.00  | 122.36 |
| 7   | 市公用事业局     | 60.99       | 35.55    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 122.29 |
| 8   | 市工商局       | 60.16       | 36.50    | 9.00  | 6.75   | 9.00  | 0.75  | 122.16 |
| 9   | 市地税局       | 61.02       | 35.10    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 122.12 |
| 10  | 市行政服务中心    | 61.05       | 35.00    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 122.05 |
| 11  | 市公安局       | 61.18       | 37.25    | 9.00  | 6.00   | 9.00  | -0.50 | 121.93 |
| 12  | 市公交集团      | 58.88       | 37.15    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 121.78 |
| 13  | 市移动公司      | 59.61       | 36.30    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 121.66 |
| 14  | 市人力资源社会保障局 | 60.71       | 37.35    | 9.00  | 6.00   | 9.00  | -0.50 | 121.56 |
| 15  | 新奥华油燃气公司   | 59.60       | 35.95    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 121.55 |
| 16  | 市民政局       | 59.82       | 35.70    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 121.52 |
| 17  | 市热力公司      | 59.21       | 36.40    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 121.36 |
| 18  | 高新区管委会     | 57.73       | 36.80    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.75  | 121.28 |
| 19  | 市消防支队      | 60.53       | 35.30    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | -0.50 | 121.08 |
| 20  | 洛阳日报报业集团   | 60.25       | 34.80    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 121.05 |
| 21  | 市卫生局       | 59.83       | 35.60    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | 0.00  | 120.93 |
| 22  | 市林业局       | 60.42       | 34.50    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | -0.25 | 120.67 |
| 23  | 市住房公积金中心   | 59.35       | 35.55    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | -0.25 | 120.65 |
| 24  | 市交通局       | 59.20       | 35.85    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | 0.00  | 120.55 |
| 25  | 市国土资源局     | 59.18       | 35.35    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 120.53 |
| 26  | 洛阳正骨医院     | 59.65       | 34.81    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 120.46 |
| 27  | 市交警支队      | 59.30       | 35.30    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 120.35 |
| 28  | 市食品药品监督管理局 | 59.74       | 34.50    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 120.24 |
| 29  | 建设银行洛阳分行   | 59.52       | 34.65    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 120.17 |
| 30  | 市商务局       | 59.85       | 34.25    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 120.10 |
| 31  | 市住建委       | 59.34       | 37.00    | 9.00  | 6.00   | 9.00  | -0.25 | 120.09 |
| 32  | 市文物局       | 59.05       | 34.95    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 120.00 |
| 33  | 市第一人民医院    | 59.55       | 34.27    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.82 |
| 33  | 市人口计生委     | 58.62       | 35.20    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.82 |
| 35  | 市旅游发展委员会   | 59.12       | 34.65    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.77 |
| 36  | 洛阳银行       | 59.15       | 34.60    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.75 |
| 37  | 市安监局       | 59.72       | 34.45    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | -0.50 | 119.67 |
| 38  | 市事管局       | 58.75       | 35.15    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | -0.25 | 119.65 |
| 39  | 涧西区政府      | 59.23       | 36.70    | 8.50  | 6.00   | 9.00  | 0.00  | 119.43 |
| 40  | 市国资委       | 58.85       | 34.45    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.30 |
| 41  | 郑大附属洛阳中心医院 | 59.42       | 33.87    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.29 |
| 42  | 市园林局       | 57.98       | 35.30    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.28 |
| 43  | 龙门园区管委会    | 59.60       | 31.15    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 2.75  | 119.25 |
| 44  | 市质监局       | 58.62       | 34.85    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 119.22 |
| 45  | 市食安办       | 59.45       | 34.00    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | -0.25 | 119.20 |
| 45  | 市国税局       | 58.70       | 34.50    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.20 |
| 47  | 老城区政府      | 58.49       | 37.10    | 8.50  | 6.50   | 9.00  | -0.50 | 119.09 |
| 48  | 中国银行洛阳分行   | 58.72       | 34.30    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.02 |
| 49  | 市粮食局       | 58.75       | 34.25    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 119.00 |

| 月排名 | 单位              | 110联动诉求事项办理 | 网络诉求事项办理 | 督办单分数 | 逾期办理分数 | 警示单分数 | 奖扣分数  | 总分     |
|-----|-----------------|-------------|----------|-------|--------|-------|-------|--------|
| 50  | 市农业局            | 58.99       | 34.40    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | -0.50 | 118.89 |
| 51  | 河南有线洛阳分公司       | 59.25       | 34.60    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | -0.50 | 118.85 |
| 52  | 市烟草专卖局          | 58.28       | 34.55    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 118.83 |
| 53  | 市教育局            | 56.66       | 37.10    | 9.00  | 7.00   | 9.00  | -0.25 | 118.51 |
| 54  | 瀍河回族区政府         | 57.92       | 36.80    | 8.50  | 6.25   | 9.00  | 0.00  | 118.47 |
| 55  | 市文广新局           | 58.38       | 34.75    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | -0.50 | 118.38 |
| 56  | 市妇幼保健院          | 59.22       | 33.07    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 118.29 |
| 57  | 市电信公司           | 57.40       | 34.60    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 118.00 |
| 58  | 伊滨区管委会          | 57.85       | 35.50    | 9.00  | 8.00   | 7.50  | 0.00  | 117.85 |
| 59  | 河科大一附院          | 59.18       | 32.53    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 117.71 |
| 60  | 市经济开发区          | 56.93       | 34.70    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 117.63 |
| 61  | 市发改委            | 56.40       | 36.10    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | -0.50 | 117.50 |
| 62  | 市公路局            | 57.03       | 34.45    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | 0.00  | 117.23 |
| 62  | 市司法局            | 59.10       | 32.13    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 117.23 |
| 64  | 市体育局            | 56.70       | 34.45    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 117.15 |
| 65  | 市交通集团           | 59.05       | 31.86    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 116.91 |
| 66  | 市规划局            | 55.88       | 34.95    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 116.83 |
| 67  | 市水务局            | 56.35       | 34.95    | 9.00  | 7.75   | 9.00  | -0.25 | 116.80 |
| 68  | 河科大三附院          | 58.95       | 31.59    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 116.54 |
| 69  | 市人防办            | 56.65       | 33.80    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 116.45 |
| 70  | 市第五人民医院         | 58.95       | 31.46    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 116.41 |
| 71  | 市盐业局            | 58.95       | 31.33    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 116.28 |
| 72  | 市中级人民法院         | 58.52       | 31.90    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | -0.25 | 116.17 |
| 73  | 市财政局            | 55.38       | 34.60    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 115.98 |
| 74  | 河南邮政洛阳分公司       | 55.91       | 34.45    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | 0.00  | 115.86 |
| 75  | 市第一医院           | 58.85       | 30.92    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 115.77 |
| 76  | 市城乡一体化示范区管委会办公室 | 54.99       | 35.05    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | 0.00  | 115.54 |
| 77  | 市出租管理处          | 57.18       | 34.85    | 9.00  | 6.00   | 9.00  | -0.50 | 115.53 |
| 78  | 市工业和信息化局        | 56.08       | 33.80    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | 0.00  | 115.38 |
| 79  | 河科大二附院          | 58.70       | 30.12    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 114.82 |
| 80  | 市城投公司           | 58.65       | 29.99    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 114.64 |
| 81  | 银监分局            | 54.63       | 34.30    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | -0.50 | 114.43 |
| 82  | 市会展办            | 58.52       | 29.59    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 114.11 |
| 83  | 市畜牧局            | 53.30       | 34.35    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 113.65 |
| 84  | 铁通公司            | 58.35       | 29.05    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 113.40 |
| 85  | 工商银行洛阳分行        | 52.45       | 34.30    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 112.75 |
| 86  | 邮政储蓄洛阳分行        | 52.26       | 34.25    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 112.51 |
| 87  | 农业银行洛阳分行        | 58.32       | 27.90    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 112.22 |
| 88  | 市残联             | 51.92       | 34.10    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 112.02 |
| 89  | 市第三人民医院         | 57.78       | 28.11    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 111.89 |
| 90  | 市停车办            | 56.71       | 29.60    | 9.00  | 7.50   | 9.00  | -0.25 | 111.56 |
| 91  | 市第二中医院          | 57.57       | 27.85    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 111.42 |
| 92  | 中石化洛阳石油分公司      | 58.72       | 24.90    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 109.62 |
| 93  | 中石油洛阳销售分公司      | 58.08       | 25.10    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 109.18 |
| 94  | 市邮政管理局          | 49.64       | 34.20    | 8.50  | 7.75   | 9.00  | -0.25 | 108.84 |
| 95  | 郑州铁路局洛阳车站       | 54.62       | 25.57    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 106.19 |
| 96  | 交通银行洛阳分行        | 53.85       | 25.44    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 105.29 |
| 97  | 市供销社            | 53.52       | 25.30    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 104.82 |
| 98  | 人寿保险公司洛阳分公司     | 43.42       | 24.90    | 9.00  | 8.00   | 9.00  | 0.00  | 94.32  |