

3月百城二手住宅价格环比跌幅扩大

一线城市或继续调整住房限购

本报讯 4月1日,第三方研究机构中指研究院发布《百城价格指数报告》,3月楼市进入传统销售旺季,房企推盘节奏显著加快,受部分城市优质改善项目入市带动,百城新建住宅价格环比结构性上涨;同时,部分城市二手房成交回暖,但业主多采取降价策略以取得成交,带动百城二手住宅价格环比跌幅扩大。

根据《百城价格指数报告》,2024年3月,百城新建住宅平均价格为16311元/平方米,环比上涨0.27%,涨幅较2月扩大0.13个百分点;同比上涨0.82%。

同时,百城二手住宅平均价格为15088元/平方米,环比下跌0.56%,跌幅

较2月扩大0.19个百分点,已连续23个月环比下跌;同比跌幅扩大至4.80%。

从房价涨跌城市数量看,根据中国房地产指数系统百城价格指数,3月,百城新建住宅价格环比下跌城市数量为35个,百城二手住宅价格环比下跌城市数量为98个,二手房价格下跌城市已连续10个月超90城。

综合今年一季度情况看,根据中国房地产指数系统百城价格指数,新建住宅方面,2024年一季度,一线及二线城市新建住宅价格累计分别上涨1.05%和0.49%,涨幅较2023年四季度分别扩大0.67个百分点、0.25个百分点;三、四线

代表城市由跌转涨,一季度累计涨幅为0.04%。

二手住宅方面,2024年一季度,各梯队城市二手房价格均继续下跌。具体来看,一线城市二手住宅价格累计下跌1.35%,跌幅与2023年四季度持平;二线城市二手住宅价格累计下跌1.46%,跌幅较2023年四季度收窄0.12个百分点,梯队内累计跌幅收窄城市占比约七成;三、四线代表城市二手住宅价格累计下跌1.55%,跌幅较2023年四季度收窄0.06个百分点,常州、扬州累计跌幅超3%。

对于后市展望,中指研究院认为,在

中央“满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求”要求下,地方楼市政策优化或进入新一轮发力期。一线城市或继续调整住房限购,二线城市或全面取消限制性政策,核心城市首付比例、房贷利率、交易税费等政策仍有优化空间。此外,针对改善性住房需求的支持力度有望继续加大,如北上深等核心城市或可放松大户型住房限购,更多城市可降低多孩家庭和老年家庭购房门槛、提升公积金贷款额度等。整体来看,楼市政策密集发布或带动市场情绪逐步修复,二季度新房销售同比降幅有望收窄,二手房或延续“以价换量”趋势。(澎湃)

商务部回应美修订半导体出口管制措施

据新华社电 针对近日美国商务部发布公告,对美国2023年10月17日发布的半导体出口管制规则进行修订,商务部新闻发言人3月31日回应称,中方注意到,美方修订了半导体出口管制措施,这距离上次出台措施仅半年不到。包括美国企业在内的各国企业都希望有一个稳定、可预期的经营环境。美方泛化国家安全概念,肆意修改规则,加严管制措施,不仅给中美两国企业开展正常经贸合作设置了更多的障碍,施加了更重的合规负担,还给全球半导体产业造成了巨大的不确定性。这严重影响中外企业开展互利合作,损害其正当合法权益。中方对此坚决反对。

这位发言人表示,半导体产业高度全球化,经过数十年发展,已形成你中有我、我中有你的产业格局,这是市场规律和企业选择共同作用的结果。中国是全球最大的半导体市场,中方愿与各方一道,加强互利合作,促进全球半导体产业链供应链的安全与稳定。

“托管”的黄金失踪了

叶明(化名)“托管”的黄金也失踪了。2019年、2020年,她和母亲分别在城郊华懋商厦的“山东黄金”专柜购买并“托管”了总计2480克黄金,合同金额总计约90万元。当时工作人员承诺,在一年后将以实时金价或采购金价进行回购。多次续签后,2022年中下旬她发现黄金无法取出。与她实际签订的是一家名为北京紫金珠宝有限公司(下称“紫金珠宝”)的企业。

从多名投资者提供的合同中,记者看到该产品名为“订购”,实际提货期在3个月到1年。与普通的订购协议相比,投资者提供的合同中还有两处较为特别。第一处是办理这项业务会在销售金价基础上给一定折扣,比如95折、94折等。另一处则是在合同内设有回购条款。在另一名投资者提供的《金条委托回购处置及收益分成确认单》中提及,可以选择两种方式之一进行回购。一是按照确认回购处置当日上海黄金交易所公布的实时金价作为回购处置价格进行结算,如结算价高于协议签订时甲方持有金价,将收取差额(结算价-购入价)的5个点作为手续费;二是按照金条购入价作为回购处置价格进行结算。

一名黄金业内人士分析,这意味着如黄金下跌,投资者可以利用“条款二”实现保本;如上涨,投资者可以利用“条款一”以现价要求商家回购,获取增值收益。有一定的折扣、“变相保本”成为吸引投资者“存金”的关键,不少投资者纷纷入局。在记者所在的交流群中,每个投资者投入此项业务的金额为10万到100万元不等。有投资者甚至将在银行购置的黄金也一并存入。

“攒金豆”网店也关闭?

除了实体店“托管”跑路外,记者注意到,一批此前以“薅羊毛”攒金为主要业务的线上金店也批量关闭。目前包括金×贝、星×你、喜×宝在内的一批线上店铺在某电商平台已无法搜索到。

据部分投资者介绍,这批线上金店的运营模式大多类似:支持1克起购黄金,攒至一定克重以上兑换实物黄金。与此同时,默许部分用户使用电商平台优惠券“薅羊毛”以低价购金。

上周,李萍(化名)突然发现,月初购入多单小克重黄金的某金店突然显示已关闭。这些订单原本预计将在本月内发货,但现在却再也没了下文。一名近期关停的线上“攒金豆”店主分享了闭店的原因:3月中旬其所在的电商平台对此进行了集中清理。平台方面称这类商品属于黄金投资品,不支持核销平台红包,店家涉嫌违规套取平台红包。

在多名投资者看来,快速上涨的金价也是导火索。毛毛告诉记者,这类商品中部分提供“攒金”“存金”的服务,但金价一涨,“卖家不想发”,“买家着急收”。因此,平台清理时,部分商家选择不缴纳罚款,直接关闭店铺。

记者在目前仍存续的一家线上金店中看到,该店铺提供“攒金”服务。实测后,记者发现,可以最低购入0.01克黄金,并寄存于该店。需要攒到5克以上,才可向客户发货。

继中国黄金门店“托管”黄金失踪事件后,近期多名北京投资者向记者爆料,自己在山东黄金门店寄存的投资金条无法取出,门店也已关闭。线下实体店密集爆雷的同时,近期一批线上主打小克重“攒金豆”的店铺也密集关停,消费者预购的黄金无法发货。记者注意到,上述多起事件背后存在共性的“类期货”模式,即虽是购买黄金,但均约定在一定周期后交货或回购。在看似创新玩法背后,上述店铺主体本身却并未有交易黄金资产管理产品的资质。在金价波动较大时,容易引发各类风险。

线下实体金店爆雷 “攒金豆”网店关闭 失控的“存金”模式



背后存在“类期货”隐患

虽然规模、涉事主体存在许多差异,但有业内人士认为,金店“存金回购”、线上店铺“攒金豆”等创新玩法背后,实际都涉及在某一特定时点对黄金的买卖交割,具备一定的“类期货”特征。一旦黄金价格快速波动,容易出现风险。

记者注意到,紫金珠宝和多家线上金店关停危机爆发,都正处在金价快速波动阶段。按照紫金珠宝的约定回购模式,其为客户储存黄金并在约定时间进行回购。如黄金上涨,该公司帮助客户按照市价转卖后可赚取服务费。如黄金

下跌,则需为客户“兜底”,以购买时的金价回购。紫金珠宝跑路的2022年8月前后,金价正处于快速下跌阶段。

而线上金店的“攒金豆”模式中,客户需要像“定投”一样分批买入小克重黄金,攒到一定程度后兑换实物黄金。但客户“攒金”过程中,如黄金快速上涨,商家会倾向于不发货。近期正是金价的快速上涨期。根据Wind数据,2024年2月至今,COMEX黄金的区间涨幅已接近58.65%。

一名业内人士分析,如果商家营

能力较好,准确根据客户订单实时囤金或超量囤金。在金价快速上涨时,商家“砍单”不发货,则可以享受黄金溢价收益。而如果商家营运能力较弱,部分客户订单进来后,并未及时进货。金价快速上涨后,商家需要自贴成本,补足差价后才可发货。

在他看来,此次线上金店跑路事件中,虽然平台监管是“导火索”,但更深层次原因在于,攒金的营运模式下,金价上涨过快,商家对存量订单的兑现意愿不强。

超出经营资质?

紫金珠宝。据部分媒体报道,山东黄金工作人员回应称,紫金珠宝曾是山东黄金加盟商,但自2021年后就不是了。根据企查查信息,紫金珠宝成立于2014年,经营范围包含“销售珠宝首饰、黄金制品”等。而此前关停的金×贝、星×你、喜×宝等线上店

铺也仅具备黄金销售的资质。

多位业内人士认为,上述黄金创新玩法涉及的范畴已超出实物黄金销售,一定程度上类似黄金资产管理产品。一名业内人士认为,加盟店、线上店铺不具备相应资质,变相进行高风险“兜底”业务,是出现爆雷的根本原因。

谁应担责?

在上述黄金失踪事件中,牵涉主体众多,品牌商、门店、平台、商场皆在此列。消费者损失该由谁来“理单”,责任该如何划定?

以山东黄金失踪事件为例,北京岳成律师事务所高级合伙人岳岫山认为,山东黄金的加盟店出事,它是否需要承担相应的法律责任,要综合考量双方

间的关系、加盟合同中的权责约定、具体的加盟方式、费用收取等因素。直营模式下,品牌方往往不需要承担赔偿。但如果加盟店在经营过程中需向品牌方支付品牌使用费、管理费或押金,品牌方对加盟店的经营等进行管理、监督,法院可能会认定品牌方有管理职责,应承担相应补充赔偿责任。(一财)

岳岫山进一步指出,当加盟店的经营范围为合营模式(即加盟商与品牌方共同经营)及托管模式(即加盟商不实际参与经营,但对外经营主体为加盟店且承担经营成本并收取利润)时,法院通常会认定二者属于共同侵权,品牌方和加盟店需承担连带赔偿责任。(一财)

相关新闻

加盟商5000万元黄金“消失”

中国黄金宣布先行对消费者进行垫付

本报讯 近日,北京富力广场中国黄金北京概念店违规托管,导致价值5000万元黄金消失的事件引发高度关注。4月1日晚,中国黄金集团黄金珠宝股份有限公司发布关于媒体报道事项的说明公告。

公告称,公司特许经营加盟商北京三鼎原黄金珠宝有限公司(以下简称三鼎原)运营的北京富力广场店,违反与公司签订的《专卖店特许经营加盟协议》,违规擅自开展所谓的“金条无忧预订”业务,并于2023年12月27日私自停止经营活动,无法兑付消费者已购买的产品,造成恶劣影响,引起社会广泛关注。三鼎原实际控制人杨某某已被公安机关刑事拘留,进入司法程序。

公告指出,三鼎原的违规行为,不仅损害了消费者的合法权益,而且给公司造成了极其严重的负面影响。公司尽全力与消费者及相关方进行沟通,充分了解消费者合法诉求,积极配合司法机关案件侦办,将依法承担相应的法律责任。公司及相关部门本着对消费者权益负责

的原则,决定先行对有关消费者进行垫付,全力维护消费者的合法权益。

据报道,近日多名消费者爆料称,北京朝阳区双井富力广场的中国黄金北京概念店“倒闭了”,自己此前在该店“无忧预订”的黄金也无法提取。事发后,被托管的黄金随店铺一同“消失”,

据近50个消费者组成的维权群群友估计,他们所托管的黄金数额或超5000万元。据悉,很多人在这里寄存黄金,是因为商家承诺,每400克黄金,一年返现10克的寄存利息。据受访者提供的一份“无忧一年续”赠品保证单,赠品是所购黄金重量的2.5%。(澎湃)

证券情报站

沪指实现“三连涨” A股4月“开门红”

本报讯 在4月份的首个交易日,A股收获“开门红”,主要股指悉数上涨。其中上证指数涨1%,实现“三连涨”。截至当天收盘,上证指数报3077点,涨幅为1.19%;深证成指报9647点,涨幅为2.62%;创业板指报1872点,涨2.97%。两市成交总额9993亿元。

从盘面上看,小米汽车的火热带动新能源车、锂电池产业链领涨,汽车板块更是大幅领涨,OLED板块涨幅居前,基础化工板块表现抢眼,煤炭股逆市下挫,电力股表现不佳;石油石化板块冲高回落。

消息面上,国务院国资委近日按照“四新”(新赛道、新技术、新平台、新机制)标准,遴选确定了首批启航企业,加快新领域新赛道布局,培育发展新质生产力。

机构观点

中金公司:从过去的日历效应看,一季报业绩从全年维度对市场的整体表现影响相对显著,同时对结构主线也有较为重要的指示意义。市场在当前关键位置虽不排除短期波动,反弹斜率有所放缓但修复行情有望继续。

中信建投:A股市场在经历震荡调整后,4月进入基本面与政策面的验证期。短期A股面临一定的约束与挑战,包括一季报高增长行业有限与汇率波动等。配置层面继续以景气稳定的高股息品种为底仓,优选供需格局改善方向。(中新 澎湃)