

地方调控动作频频 为过热城市楼市“降温”

7月份以来，地方楼市调控政策再现密集之势，其中，除开封市调控政策上演“一日游”外，苏州、洛阳及呼和浩特均根据自身实际情况，进一步加码调控政策。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示，今年以来，楼市调控政策更加明显的体现出“张弛有度”的态势，即无论是苏州的土地及限售政策收紧，还是洛阳限价政策从严，都是根据当地房地产市场表现而呈现出政策“张”的一面，而开封政策由松到紧的变换，亦体现出政策的“张弛”必须有“度”，即明确可衡量的尺度，预计未来地方调控精准化要求将愈加明显。

多地加大楼市调控力度

从苏州、洛阳及呼和浩特等地楼市调控内容来看，多发生在本地房地产市场持续升温的背景下。

以苏州为例，受今年以来火热的土地市场以及走高的房价所影响，虽然5月份苏州先后三次出手，从限售、调整学位政策以及土地市场等角度为楼市降温，但效果似乎并不明显，即使之后被住建部点名，且上述政策收紧措施已经落地，但苏州房地产市场的几个关键指标数据依然表现“抢眼”，也由此触发了第四次调控政策落地。

从苏州市政府出台的《关于进一步完善全市房地产市场平稳健康发展的工作意见》来看，除了将限售范围扩大至全城，限售时间延长外，还在土地出让、居民购房政策等方面予以收紧。

此外，再从呼和浩特对于二手房市场进行的整顿和规范来看，也是在意料之中。

具体来看，继7月12日呼和浩特住建局召开规范网络房地产信息发布座谈会后，呼和浩特市房地产中介协会发布《关于配合主管部门开展行业自律自查的通知》，要求各房地产中介机构和房地

产信息发布平台对网络房源信息发布和房地产中介机构管理进行自查。

“从国家统计局发布的全国70个大中城市二手住宅销售价格指数看，呼和浩特二手房价格指数同比增幅已连续8个月居于榜首，这说明今年以来呼和浩特二手房价格持续上涨。”上海易居研究院智库研究中心总监严跃进表示，不只是二手房，呼和浩特新房价格的同比涨幅亦在前五位。所以，此次从中介或经纪行业入手，对其进行积极的市场秩序管控，有助于后续二手房市场价格泡沫逐步消除。

“整体经济环境、房地产融资环境、需求侧调控力度等是影响楼市基本面的主要因素。”在张波看来，整体经济环境的不确定性会对房地产形成全局性影响，而房地产融资环境则直接对房企形成明显影响，预计在需求侧调控不放松的趋势下，下半年楼市出现过热的机率较小。

严管资金违规流向楼市

作为资金密集型行业，房企手上的现金流在很大程度上决定了其未来的发展前景。不过二季度以来融资渠道收紧，融资成本提高。事实上，从今年银监系统

公布的处罚决定来看，楼市可以说是资金违规处罚的重点区域。

严跃进表示，从投资角度来看，虽然当前房地产市场依然受到较为严格的调控，但客观来说，其收益率以及稳健性相对于其他投资品种而言，还是具有很强吸引力的。不过从目前的处罚情况和力度来看，预计在房住不炒的大背景下，下半年监管部门对于违规资金流入房地产产业的打击力度还将继续增强。

谈及这部分被抑制的投机投资性资金，应如何让其流向实体经济时，盘古智库高级研究员吴琦坦言，首先我们要弄清楚为什么资金不愿意流向实体经济和产业。

在吴琦看来，主要有两方面原因，一是资金供给端风险偏好比较低；另一方面，资金需求端两极分化较为严重。所以，从货币政策角度来看，未来还应该继续保持稳健中性，同时，着力优化资金的投向和结构，特别是偏重于民营企业、小微企业以及补短板等领域，此外，还要进一步给银行松绑，提高银行的流动性，这样也能进一步支持银行加大对实体经济的支持力度。当然，还要为企业营造良好的营商环境。

杜南雨

科创板首周运行平稳 总市值超5000亿元

近日，科创板首批25家企业鸣锣上市，在经过一周(7月22日-7月26日)的交易之后，科创板企业运行整体平稳，市场主体参与热情较高，交投活跃博弈充分，个股波动幅度逐渐收窄。业内人士预计，未来科创板市场将逐渐回归理性，公司估值将更为合理。

WIND统计数据 displays，科创板上市第一周，首批25家公司全部实现上涨，平均涨幅达140.2%；18只个股实现股价翻倍。从首周涨幅情况看，安集科技相对发行价涨幅达到349.73%排名第一，心脉医疗、航天宏图分别以215.06%和210.67%的涨幅排名第二和第三位。5个交易日总成交额达1428.98亿元，占全部A股总成交7.57%。中国通号、澜起科技、中微公司分别成交232.18亿元、111.03亿元、80.83亿元。截至7月26日收盘，科创板总市值5096亿元，占A股总市值0.87%。从换手情况看，21只个股首周换手率超过200%，沃尔德、福光股份换手率超过300%。截至上周五收盘，科创板25只个股整体最新动态市盈率为103.44倍。其中，中微公司动态市盈率最高，为263.61倍。

按照相关规定，首周交易结束后，科创板已上市个股将迎来常规交易，实行日内20%的涨跌幅限制。对于科创板后市走势，东北证券研究总监付立春认为，短期而言，股价也将趋向于理性定价。从中期来看，波动区间会逐渐收窄，随着更多的新股上市，市场更加成熟，也会有更加理性的定价，个股分化会更加明显。长期而言，随着新股增多，加上之后的涨跌幅限制，科创板市场将逐渐回归理性，股指将回到更加理性的水平。中信建投也认为，进入常规交易之后，科创板将会迎来更多的理性投资者，换手率会进一步减小，市场振幅将收缩，公司估值将更为合理。

值得注意的是，截至7月25日，科创板融资余额17.97亿元，融券余额13.5亿元，净融资达4.46亿元，较上个交易日微幅减小。东北证券认为，科创板企业与其他板块的一个不同之处在于公司上市之后即为两融标的，可以更为方便地进行融资融券。从成交额的比值来看，科创板公司融资交易活跃度并不高，但融券交易明显比其余板块更为活跃，当前科创板在两融方面的多空博弈更为均衡。

吴黎华

外管局首次披露外债经营业绩和货币结构 中国外汇储备规模占全球近30%

国家外汇管理局日前公布的《国家外汇管理局年报(2018)》首次披露了外汇储备经营业绩、货币结构等数据。国家外汇管理局新闻发言人、宏观经济师王春英表示，进一步披露外汇储备经营管理情况，符合中国全方位扩大对外开放的需要，也有利于提升国际社会对中国经济金融的信心。

中国外汇储备始终以“安全、流动、保值增值”为经营目标，核心职能是维护国际收支平衡和汇率稳定、维护国家金融安全，实现了长期、稳健的经营收益，收益率在全球外汇储备管理机构中处于较好水平。年报显示，中国外汇储备2005年至2014年的10年平均收益率为3.68%。根据IMF2018年的统计，中国外汇储备规模占全球外汇储备规模的近30%。

“中国外汇储备始终坚持多元化、分散化的投资理念，根据市场情况灵活调整，持续优化资产和资产结构，利用不同货币、不同资产类别之间的此消彼长关系，控制总体投资风险，保障外汇储备保值增值。”王春英说，具体到货币结构方面，随着中国经济贸易不断发展，外汇储备货币结构日趋多元，比全球外汇储备的平均水平更加分散。这既符合中国对外经济贸易发展及国际支付要求，也与国

际上外汇储备货币结构的多元化趋势相一致，有助于降低中国外汇储备的汇率风险。

据介绍，中国外汇储备经营始终将风险防范放在首位，不断完善风险管理和内部控制框架，增强风险识别、评估和管理能力，丰富和提升风险管理工具及手段，建立健全风险管理体系。通过不断加强对于重大风险事件的前瞻性分析和预警，中国外汇储备灵活妥善应对了国际金融危机、欧债危机等历次市场冲击和挑战，不仅保持了外汇储备资产的总体安全和流动，还为服务中国经济发展和改革开放、打好防范化解重大风险攻坚战作出了积极贡献。

中国已成为世界第一大黄金生产国，同时也是黄金消费大国。截至2018年末，中国黄金储备规模达到1852吨，位居全球第六。

关于中国增持黄金储备的主要原因，王春英表示，黄金储备一直是各国国际储备多元化构成的重要组成部分。黄金兼具金融和商品的多重属性，有助于调节和优化国际储备组合的整体风险收益特性。我们从长期和战略的角度出发，根据需要动态调整国际储备组合配置，保障国际储备的安全、流动和保值增值。

王观

独乐渐成潮流 一人食餐厅悄然兴起

一个人也要好好吃饭!《中国统计年鉴2017》显示，中国单身人口总数已达到2.4亿，当“一个人吃火锅”时常称为社交平台的讨论话题，餐饮企业怎会错过如此巨大的“单身商机”？从日本吹来的“一人食”餐厅之风正在国内悄然兴起，越来越多的餐饮企业开始为独食者做出一些改变。

“空巢青年”带动“独乐”消费

进入2019年，“空巢青年”在5800万这个基础上不断扩增，尤其是离开父母漂泊在外的年轻人，一个人住一个人吃，“孤独指数”作为社交网络的热门话题，其中“一个人吃火锅”经常引起网友的热烈讨论及共鸣。庞大的单身人口的数据之上，他们还拥有可支配收入和消费意愿，单身的“胶囊公寓”、K歌的“单间”唱吧……“空巢青年”的消费能力比想象中要强大很多，一种全新的“独乐”消费形式正在兴起。

一个人吃饭，吃的不是寂寞。如今，“单身狗”已经从贬义词转成了洒脱的自我调侃，在很多年轻的90后中，“独自享受”已渐成潮流。

数据显示，2018年，“一人食”类食品销售额同比增幅超过60%，热销食品代表有自热锅、自热钵钵鸡、自热麻辣烫、自热螺蛳粉、速食汤等，购买主力为26—35岁的人群。

调查显示：你更喜欢一个人吃饭还是和朋友一起。答案几乎是一边倒：超过2.3万人选择了“一个人，想吃点什么什么”。只有不到5000人选择与朋友一起吃饭。

“一人食”从服务发展到空间

在日本，“一人食”的餐厅并不少见。例如一兰拉面，点菜都见不到店员，直接在自助点餐机上想吃的拉面。座位与座位之间也会有隔断，创造出相对安静、安全的一人位。再如“一人食”的回转寿司店，每个座位有单独的热水出口，并且为每个客人提供单独的餐具盒、调料、废纸篓，座位下方也会有放置物品的空间。

在国内，也有一些餐厅较早就推出了“一人食”服务。呷哺呷哺的单人套餐，解决了一个人吃火锅的问题，

陈斯



有机葡萄 走俏市场

7月28日，市民在四川省内江市东兴区富溪镇长山村亿丰果园采摘有机葡萄，体验采摘的乐趣。

近年来，富溪镇采用“专合社+基地+贫困户”的模式，引进业主在长山村、梁坊坝村流转土地建立专合社和亿丰果园有机葡萄种植基地，栽种各类有机葡萄15个品种。目前，各类有机葡萄已陆续成熟上市，今年可望创收80余万元。

特约记者 李建明 摄

共享单车集体涨价 市场正向精细化运营转型

□本报记者 胡斌 实习记者 李艳 文/图

近日，摩拜单车宣布，7月26日起，摩拜(现美团单车)开始在上海、广州、深圳、成都等地执行新的计费规则，在成都地区，摩拜单车起步价由以往的1元涨为1.5元，骑行时长超出30分钟，每30分钟1元。1.5元的起步价，让较长时间的骑行比乘公交车价格还高，骑还是不骑，该如何选择？而之前，青桔单车、哈啰单车已先行在各地涨了价。



骑行超过半小时 公交更划算

从今年4月开始，全国多地共享单车掀起了一波涨价潮，面对共享单车集体提价，成都市民的反应不尽相同。“我觉得涨价没得太大的影响，因为大部分人使用是为了解决最后一两公里，骑行时间一般不会超过15分钟。”成都市民李女士说。多位成都市民表示，如果能改变乱停乱放等问题，提高用户体验，规范管理，为市民出行带来更多便利，小幅度涨价也是可以接受的。但也有市民表示不能接受，一下子涨五毛钱，认为涨价太多，甚至与公交车票价齐平或更贵，以后选择出行方式也会有个比较。

哈啰单车客服人员表示，价格调整之前，我们通过后台大数据分析，70%的用户骑行时间在15分钟以内，所以这一次价格调整对绝大多数用户来讲影响并不大。

为了更直观地体验计费规则的变化，记者对市场上骑行率较高的三款共享单车进行试骑。骑行摩拜单车时长33分钟，支付车费2.5元；骑行哈啰单车时长35分钟，支付车费3元；骑行青桔单车时长31分钟，支付车费2元。通过试骑，记者发现，在成都市区内，超过半小时的路程，公交更划算。

在价格变化的同时，有些品牌共享单车的服务范围也已经发生了变化，设置了运营管理范围，即禁停区和运营区。“上个星期，我从西河地铁站骑了一辆摩拜单车回家，刚把车停好拿出手机，系统就提示我的位置已经超出了运营范围，同时警告

称，本次免除管理费，再次违规停车将收取车辆管理费。”家住十陵镇香樟城的成都市民权女士只是偶尔使用共享单车，为了不违规停车，只好把车骑到了最近的运营范围内。目前，共享单车设置运营管理范围的不止摩拜单车一家。

行业“价格战”落幕 向精细化运营转型

共享单车自诞生之初就是为了解决出行的“最后一公里”，一公里以内骑行时长不超过15分钟(按照正常骑行速度)，所以调高骑行起步价比调整时长费，对于企业的“增收”来说显得更直接。

起初，共享单车企业很多，为了抢占市场，各企业不得不价格上下工夫，“价格战”不可避免。“免费骑”“1元、2元包月”等活动已经不见了，在经济下，这种不计成本的“烧钱”方式无法让企业盈利，终究要做出改变。通过市场竞争，共享单车企业优胜劣汰，从4月份开始的涨价潮可以看出，现在共享单车企业之间的竞争已经从价格转为服务与质量了。

共享单车涨价更需要提高质量。记者走访看到，现在共享单车的停放较之前有了很大的改进，例如设有专门负责管理和调度的人员，但也不乏有些地方仍有乱停乱放的共享单车。摩拜单车客服表示，此次调整价格是为了给摩拜用户提供更好的服务体验，同时持续推动精细化运营。

如果提价之后，管理、服务水平跟不上，用户体验感没有得到提升，那么市场最终还是会做出选择。