



【环宇杂谈】

国际大都市楼市转跌，共性就是对楼市开启加息调控。

全球一线楼市的“拐点”

李宇嘉

刚刚过去的10月份，一线城市楼市不仅与“银十”无关，而且可能成为本轮楼市由升转跌的“拐点”，京沪穗深四个城市新房成交集体下跌。中指院数据显示，10月北京新房成交环比下降29%；易居研究院报告显示，10月上海新房成交环比下降23.1%；深圳市官方数据显示，10月深圳新房成交环比下降19.10%；CRIC数据显示，10月广州新房成交环比下降59%。

10月，一线城市新房成交平均45%环比回调幅度（同比也下跌3%），明显高于全国主要城市的下滑幅度。

这或许意味着，作为楼市“领头羊”的一线城市，正式进入下调阶段。进一步，2015年开启的全国楼市板块“轮动式”回升，正式逆转进入了“轮动式”回落的进程。也即，一线楼市降温，将会顺势波及到二线城市，目前余温还在的三四线城市也不会幸免。

对一线楼市来说，2016年10月以来，调控就未曾停过，但基于2014-2016年去库存和“降准降息”的滞后效应，加上引才力度大、区域概念多（如大湾区、北京副中心、京津冀一体化、环沪对接上海等）、产业升级快（广东为核心的大湾区成为网红）、人口大规模涌入、轨交密集投入运营，特别是

投资买房热潮空前，一线楼市2017年以来一直维系高位平衡的走势。

下半年以来，贸易战、中兴事件、消费下滑和民企嗷嗷待哺等负面问题叠加，将经济过于依赖楼市的积弊暴露无遗。过去，楼市繁荣有“物业兴、百业旺”的效应，现在要担心的是“物业兴、百业衰”。于是，“7.31”政治局掷地有声地喊出“遏制房价上涨”，成为中期调控的顶层设计。现在，高层对楼市的态度得到贯彻，杠杆开始抛弃楼市，高位不胜寒的一线楼市难以支撑。

向来，一线城市被认为是最后的防守区，资金密集、人口密集，无论刚需还是改善，抑或资产配置和投机炒

作，一线城市的楼市都最受青睐。但是，本轮楼市回升证明，一线城市房屋高端化、资产化趋势已形成，刚需置业越来越远，这与高层2年前“房住不炒”的最高指示相去甚远。控制住杠杆，一线楼市最大的支撑就被抽走了。

全球一线楼市都开始回调。2003-2018年，房价翻了5-6倍的香港楼市，近期出现豪宅地块流拍、违约翻倍增加，成交腰斩等情况。国际投行预测，未来一年香港房价将下跌10%-15%。同样，近6年20大城市房价涨幅超过50%的美国，也开启回调，美国二手房销售连续7个月下跌。此外，温哥华、悉尼等被称为全球长牛的楼市也开始

转凉。国际大都市楼市转跌，共性就是对楼市开启加息调控。

过去10年，全球一线楼市同步上涨，背后有量宽支撑。如今，美国继续加息的预期浓厚，欧盟、英国、加拿大、澳洲及我国香港都跟随加息或退出量宽，楼市面临调整。值得注意的是，2016-2017年全球经济弱复苏也得益于宽松，并非完全是科技创新和结构性的改革。美国FAANG等科技企业繁荣，我国BAT网红至板，模式创新远大于技术创新。现在，中美科技股暴跌，这是挤泡沫，楼市调整也一样。即便有需求支撑、政府托底，但泡沫退潮是事实。

（作者系资深地产研究人士）



【潜河流韵】

世界互联网大会已经在重塑有千年历史的乌镇。

乌镇归来话会议经济

储著胜

第五届世界互联网大会上周在浙江乌镇举行。会议期间，我在乌镇与南浔这两个秀美古镇游走了一下。它们俩相距不过几十分钟车程，都是江南六大古镇之一，存续历史都在6000年以上，同为国家5A级旅游景区。不过，现在论知名度，南浔显然不如乌镇。为何会如此呢？奥秘就在于：乌镇被世界互联网大会选定为永久性会址。

那么，乌镇又凭什么让世界互联网大会对其情有独钟呢？据了解，有几个方面的原因：一是互联网经济发达。当一线城市刚刚普及网上支付时，乌镇的商业系统就已率先普及了。乌镇景区很早就构建了独立的网络销售平台，游客通过相关网站即可了解景区

内餐饮、住宿、观景、娱乐等各方面的信息。二是能代表中国历史文化。行走在乌镇，不管是白墙黛瓦、小桥流水，还是雕梁画栋、石巷老屋，处处都能让人感受到浓浓的中国风。三是文化的包容性。从举办“乌镇国际戏剧节”到参加“21世纪世界文化遗产名城”论坛，无不反映出乌镇人的开放与包容。四是小镇特色鲜明，景色宜人。

乌镇的自身魅力引来了世界互联网大会，而世界互联网大会又让乌镇的声名由中国传到了全世界。在中国数量众多、风格各异的古镇当中，乌镇最终脱颖而出，不仅吸引了越来越多的中国游客前往，也让千千万万海外人士都知道中国江南有这样一个秀美动人的千年古镇。

举办有影响力的会议可以让会址

所在地知名度提高，吸引人们前去旅游观光，进而为当地的餐饮、酒店、景区、娱乐等相关行业带来增量收入，使其营业额增加，进而拉动当地经济的发展。这种现象人们称之为“会议经济”。

我国每年举办的各种会议数不胜数，涵盖公司会议、政府会议、事业单位会议和社团会议四大类。会议经济的新增长点，日益受到各级政府和会议产业链各环节的重视。乌镇成为世界互联网大会永久性会址正是在这种背景下发生的。

乌镇由桐乡市管辖，桐乡市委书记盛勇军在本次互联网大会开幕前举行的新闻发布会上表示：从2014年11月首届世界互联网大会召开以来，乌镇已经由原来的67平方公里扩大到

现在的110平方公里，其形态与功能都得到了很大的提升。桐乡市政府网站公布的《桐乡市智慧城市发展规划（2016-2020年）》提出，要将乌镇打造成为具有诗画水乡特色、国际一流的“互联网小镇”；不仅旅游休闲、安居生活、城镇管理、会展服务等要全面实现网络化、信息化和智能化，还要创建国际一流的智慧旅游业和智慧会展业，建成互联网领域的东方“达沃斯”。

从某种角度来说，世界互联网大会已经在重塑有千年历史的乌镇。

会议经济所体现的成果，并不仅仅是给会址所在地的经济带来新的驱动力。实际上，它还有一个重要功能，即通过会议的举办，让各类信息可以互通，让各类资源能够对接，从而使与会的政府部门、企业和个人都能获得

包括商机在内的各种机会。从这个角度看，像刚刚结束的中国国际进口博览会、世界互联网大会这类商业性的展会与会议，都可以看成是一个巨大的信息服务平台。通过这个平台，政府部门和企业单位都可以找到自己所需要的各种信息、资源、合作伙伴以及商业机会等。这些元素一旦有效加以利用，必然有利于相关企业的发展和所属地方经济的增长。会议经济如果从这个角度来看，也可以称为平台经济。

从乌镇近年来的变化，我们可以直观地感受到会议经济的能量。如何更好地利用会议的举办来促进相关地区或行业的发展，还是一个新的课题，值得政府部门、企业单位以及专家学者们认真研究。

（作者系证券时报记者）



【市场敏感】

一些头部互金平台与以微众银行为代表的数家民营网络型银行，与商业银行形成了显著的优势互补。

商业银行互联网贷款管理办法矫枉不必过正

魏锐

近日，《商业银行互联网贷款管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》）非官宣版本被媒体曝光，部分条款引发业内关注。

其中“联合贷款合作”条款规定，联合贷款各方商业银行应分别独立对贷款进行审批，商业银行不得以任何形式为无放贷业务资质的合作机构提供贷款资金，不得与无放贷业务资质的合作机构共同出资发放贷款。“联合贷款额度”条款规定，单笔联合贷款中，作为客户推荐方的商业银行出资比例不得低于30%；接受推荐客户的银行出资比例不得高于70%。作为客户推荐方的商业银行全部联合贷款余额不得超过互联网贷款余额的50%；接受客户推荐的商

业银行全部联合贷款不得超过全部互联网贷款余额的30%。

此外，《办法》还规定地方商业银行开展互联网贷款业务，应主要服务当地客户，向外省客户发放的互联网贷款余额不得超过互联网贷款总余额的20%。可以说这几条直击近年来商业银行与部分互金平台乃至正规持牌网络型银行的业务合作，其中的贷款区域限制与出资比例限制更是严格到令人倒吸一口冷气。倘若《办法》一字不改落地，业态必将重塑。

商业银行最重要的资产业务和主要的盈利手段，都来自于贷款业务。但传统商业银行贷款渠道有着渠道单一、客户对贷款信息处理单一、贷款渠道与生活场景背景离等痛点。而一些头部互金平台与以微众银行为代表的数

家民营网络型银行则通过数据分析和数据挖掘等方式，构建不同层次、不同需求的用户画像，为不同用户贴标签，研发出能够满足用户个性化需求的金融产品与贷款服务，与商业银行形成了显著的优势互补。

仅以微众银行的“微粒贷”为例，数据显示其上线两年后，累计发放贷款总金额已达3600亿元，主动授信客户数近亿。满足服务小微企业贷款需求的新产品微业贷，也即将面世。而办法当中贷款区域限制与出资比例限制显然将令以微众银行为首的持牌互金机构无所适从，发展非但受限，亦有可能一蹶不振，但受损最大的却是小微企业与个人。上周的国务院常务会议刚刚要求加大金融支持，缓解民营和小微企业融资难融资贵问题。少了这

些持牌互金平台载体，给政策的执行亦增添了不少困难。

不难发现，《办法》的本意应是降低互联网金融借贷导致的商业银行不良贷款率的回升风险，但矫枉未必需要过正。《办法》要求清理不符合监管要求的山寨互金平台等合作对象，银行不得委托有暴力催收等违法违规记录的第三方催收机构进行贷款催收等条款，的确可以促进整个市场规范发展，但《办法》中贷款区域限制与出资比例限制则确有用力过猛之嫌。这意味着，地方商业银行必须完全依靠自身开展互联网贷款业务，这与其当前数据能力、风控能力与获客能力并不相称。让传统商业银行以小微客户的需求为立足点，去设计和开发贷款渠道无异于一厢情愿。若让商业银行

抛弃线上，完全走传统线下贷款尽调模式，更不现实。大多数商业银行遵循的是“28定律”理念，为20%的主要客户提供服务，赚取80%的钱，其余80%的客户本可以是互联网贷款的长尾对象，现在则无法享受同样的服务。

与其隔绝与撕裂商业银行与互联网，误伤嗷嗷待哺的小微企业，《办法》倒不如督促商业银行实时公布与合规互金平台合作过程中的贷款总额、贷款余额、不良率等重要信息，保证互联网贷款业务的真实性、规范性。同时与持牌互金机构，尤其是网络型银行资源同享，形成风险把控联动机制。商业银行亦可以通过直联央行征信系统的优势，弥补对方全方位风险控制短板。这样可能更为现实与合理。

（作者系上海高校教师、博士研究生）