

三季度房地产市场恢复节奏加快

全国百城商品住宅整体成交规模创 2017 年以来季度最高水平

三季度全国房地产市场恢复节奏加快,重点城市商品住宅成交量和成交价格向平稳过渡。与此同时,在行业调控政策不断出台,尤其是针对房地产企业“三道红线”资金监管政策的不断落实。业内预计,四季度行业内部将加剧分化,以价换量现象将进一步增多。

A 三季度住宅市场整体恢复加快

近日,亿翰智库公布的全国受监测 40 城市商品住宅销售数据显示,9 月份 40 城市商品住宅销售面积为 2458.0 万平方米,同比环比均实现上升,分别为 12.4%和 2.3%,成交量稳中有升。

亿翰智库方面分析指出,总的来看,9 月份受监测城市住宅市场同环比均实现正向增长,市场热度相比 8 月小幅回暖。结合行业政策,预计全年住宅市场表现整体相对平稳,难以出现较大幅度的波动,更多是市场的自我调整。

“金九银十”被认为是房企传统的业绩发力期,从 2020 年 1 月至 9 月房企销售业绩走势来看,各梯队房企的业绩冲击力度较大,不同梯队房企销售业绩均实现了不同程度的增长,其中, TOP50 房企业绩门槛值涨幅最高,达到 15%。

值得注意的是,三季度重点城市商品住宅市场规模恢复节奏加快。中国指数研究院的统计数据显示,三季度全国百城商品住宅整体成交规模创下 2017 年以来季度最高水平,同比增长约 10%,尤其是 7-8 月,在房企持续积极推盘带动下,叠加政策效果尚未明显显现,需求释放积极性维持高位,淡季效应被明显弱化,成交规模延续 6 月高位水平。

进入 9 月,一方面,需求经历前几月持续快速释放后逐步归于平稳;另一方面,楼市调控持续收紧进一步导致需求释放积极性走弱,据初步估算,9 月 50 个重点城市商品住宅成交面积同比增幅大幅收窄至 4%左右,绝对规模较 6 月至 8 月有所回落。

在住宅价格方面,9 月份全国百城新建住宅价格稳中有升,三季度累计涨幅较去年同期有所扩大。根据中指院对全国 100 个城市的全样本调查数据显示:9 月份,百城新建住宅均价 15643 元/平方米,环比上涨 0.24%,涨幅连续 39 个月在 0.6%以内。

今年 7 月以来房地产调控政策收紧态势明显,多地调控升级,购房者置业情绪更加理性,市场预期更加平稳。综合前三季度,百城新建住宅价格累计上涨 2.46%,涨幅较去年同期收窄 0.08 个百分点,三季度累计上涨 1.18%,较二季度和去年同期均小幅扩大。

针对三季度房地产市场整体形势,中指院方面分析指出,期内在房企积极推盘带动下,成交仍保持较好势头,市场淡季效应被明显弱化,重点城市商品住宅成交规模快速增长,新建住宅价格也平稳上行;与此同时,部分不稳定预期也在热点城市逐步累积。



B 调控政策收紧城市不断增加

9 月份,先后有多个地方城市发布调控政策,从限购、限贷和限售等方面规范房地产市场,具体包括东莞、杭州、沈阳、常州和成都。综合来看,各城市调控政策普遍在以往出台的政策基础上做出适度调整;整体表现为因城施策,以稳为主,以防止市场出现较大波动;坚持“房子是用来住的,而不是用来炒的”政策基调。

事实上从 7 月份开始,杭州、宁波、深圳等城市先后收紧调控政策。各地政策有保有收,从不同方面稳定房地产市场预期。从调控内容上看,各地出台的政策在加强市场监管的同时,也明确了高层次人才及无房家庭优先购房等政策导向,更多的聚焦在保障刚需群体的住房需求,抑制投资投机需求。

不过,与上半年宽松的货币环境、多地出台房地产扶持政策相比,三季度房地产关于行业资金监管的调控政策有所转向。中央多次召开会议强调“房住不炒”定位不变,不将房地产作为短期刺激经济的手段,并从多个方面部署调控举措。监管部门为限制房企融资设置“三道红线”,防范化解房地产金融风险,推动行业健康发展。

C 四季度行业分化将进一步加剧

综合今年以来的市场形势,年初新冠疫情的暴发导致房企销售一度受阻。但截至 9 月末,房企销售情况已恢复至去年同期水平,多数房企已经出现了同比上升的趋势。

根据亿翰智库近日典型房企销售业绩数据,前三季度典型房企销售层面展现出强大的韧性。TOP30 房企中仅 6 家房企前三季度销售额出现同比下降,其余均较去年同期有所上升。

与此同时,随着疫情防控常态化,重点房企目标完成度仍旧有待提升。截至 9 月末,典型房企销售业绩目标完成率为 70%。30 家典型房企中,半数目标完成度仍未达 70%。这意味着,房企在四季度的业绩压力仍然不小。

针对四季度市场趋势,中指院方面分析预测,行业关于资金监管“三道红线”新规试点逐步落实,部分房企或将采取让价促销方式抢回收款,预计供应的改善或将支撑成交量维持一定规模,但考虑到中央及热点城市将继续坚持严格调控导向,且秋冬仍存局部疫情反复的可能,四季度重点城市商品住宅成交规模大概率在现有水平上保持相对稳定。

易居研究院研究员沈昕分析指出,下

基于此,三季度房地产市场预期趋稳,新房、二手房价格整体稳中有升。尤其是 9 月以来,调控政策逐步显效,需求归于理性;金融强监管下,房企拿地更加谨慎,土地市场热度有所下降。

亿翰方面分析指出,从近期频繁出台的政策来看,融资环境的普遍收紧也为房企融资带来了一定程度压力。但大中房企凭借较高的偿债能力和信用评级能够在资本市场上获得较大力度的筹资流入;中小房企自身规模有限,若无国企背景,公司融资门槛大大提高,融资压力较大。

该机构认为,对地产行业来讲,政府加大房地产行业领域的资金监管,一方面有利于保持行业稳定运行,避免市场出现过热现象;另一方面有利于加快行业整合,实现强者恒强,规避劣币驱逐良币的现象。

在业内看来,无论是在外部环境的不确定性增加,还是内部疫情冲击,房地产行业“房住不炒”的调控底线都没有任何动摇。从政策的出发点来看,资金监管从紧从严的目的也是为了让房地产行业发展处于更可控范围之内和强管控之下。

半年以来从热点城市的调控政策到金融政策,都在不断收紧,说明中央“房住不炒”的底线不会改变。

沈昕进一步分析指出,9 月初恒大就率先开启了“全国楼盘 7 折优惠”的大促销,打响了楼市促销的第一枪,此后碧桂园、绿地、万科等房企也开始了不同程度的促销活动。预计在“三条红线”的压力下,四季度将会有更多房企加入促销行列,以价换量促进资金回笼。

今年,在行业增速放缓的背景下,叠加疫情影响,百强房企业绩表现也呈现差异化。当前市场环境下,各梯队房企集中度延续了分化格局,规模房企竞争优势凸显,而中小规模房企销售仍面临了较大的增长压力。

克而瑞地产研究中心方面指出,四季度,一方面房企进入业绩冲刺季,市场供货加速提升,将带动成交增加。与此同时,行业整体去化仍承压的基本面未有明显改善,叠加“三条红线”新规试行,将倒逼房企加快提升运营管控效率。这也意味着,四季度将加剧房地产行业分化格局,推动集中度加快提升。

据新华网

IMF 预测:

中国将是主要经济体中今年唯一正增长国家

国际货币基金组织(IMF)13 日公布最新一期“世界经济展望”,预测今年世界经济将萎缩 4.4%,比今年 6 月的预测数据上调了 0.8 个百分点,并预计 2021 年增长率将反弹至 5.2%,比 6 月份预测低 0.2 个百分点。

IMF 表示,全球经济仍深陷衰退,此次上调今年世界经济增长率的主要原因是第二季度经济数据好于预期,且有迹象显示第三季度的复苏更为强劲。但这得益于超常规的刺激政策措施,目前各国政府和央行已向家庭和企业提供了约 12 万亿美元的财政支持,但各国也要防范中期金融风险积聚。

IMF 总裁格奥尔基耶娃认为,全球经济正从危机深渊中恢复,所有国家现在都将踏上“漫长的攀行之路”,这将是一个艰难的过程,漫长、坎坷而充满不确定,且极易出现倒退。

IMF 预测发达经济体今年将衰退 5.8%,其中美国经济将衰退 4.3%,欧元区经济衰退 8.3%,英国经济衰退 9.8%。新兴市场和发展中国家经济将衰退 3.3%。中国将是世界主要经济体中唯一保持正增长的国家,预计今年增长为 1.9%,明年将达到 8.2%。IMF 指出,“中国的复苏速度快于预期”,称在 4 月初大部分地区重新开放后,经济活动正常化的速度快于预期,在强劲的政策支持和出口弹性的支撑下,第二季度 GDP 出人意料地出现了正增长。

目前,IMF 已向 81 个国家提供了融资,贷款承诺超过 2800 亿美元,以帮助他们度过危机。IMF 呼吁,各国应建设更具韧性的经济,这是实现强劲、可持续复苏所必需的。IMF 首席经济学家吉塔·戈皮塔表示,为确保经济持续复苏,首先需要加强国际合作结束新冠肺炎疫情这一公共卫生危机。

据新华网

央行:

建立支付机构行业保障基金

央行网站 10 月 13 日消息,为建立化解和处置非银行支付机构风险的长效机制,保障客户合法权益,维护金融稳定,促进支付行业持续健康发展,中国人民银行决定建立支付机构行业保障基金,并据此起草了《非银行支付机构行业保障基金管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》),向社会公开征求意见。

关于《办法》的说明表示,设立基金,并通过《办法》规范其运行,确保支付机构遭遇风险事件出现备付金缺口时,最大限度减少对其客户的影响,是市场经济条件下保护消费者权益的重要举措,有助于预防和妥善处置群体性事件风险,维护金融市场和公众对支付服务行业的信心,促进支付服务市场健康发展,维护金融稳定。

《办法》共五章、二十五条,包括总则、基金的筹集和管理、基金的使用、监督管理及附则。在基金的筹集和管理方面,规定基金来源主要为清算保证金利息按比例划入基金,计提比例按照支付机构分类评级结果确定,区间为 9.5%至 12%,通过实行差别计提比率的方式引导支付机构依法依规开展支付业务;其他来源为参与清算财产分配获得的受偿资金、社会捐赠、基金投资收益与其他合法来源;同时规定基金应专户管理。

据新华社