

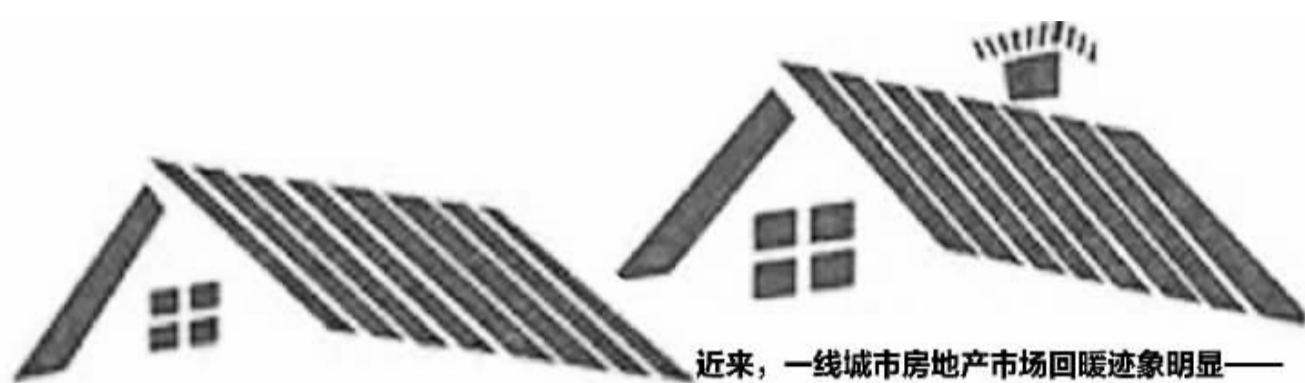
多个热点城市房地产现回暖迹象,整体供需均衡——

# 房价总体大涨基础不存在

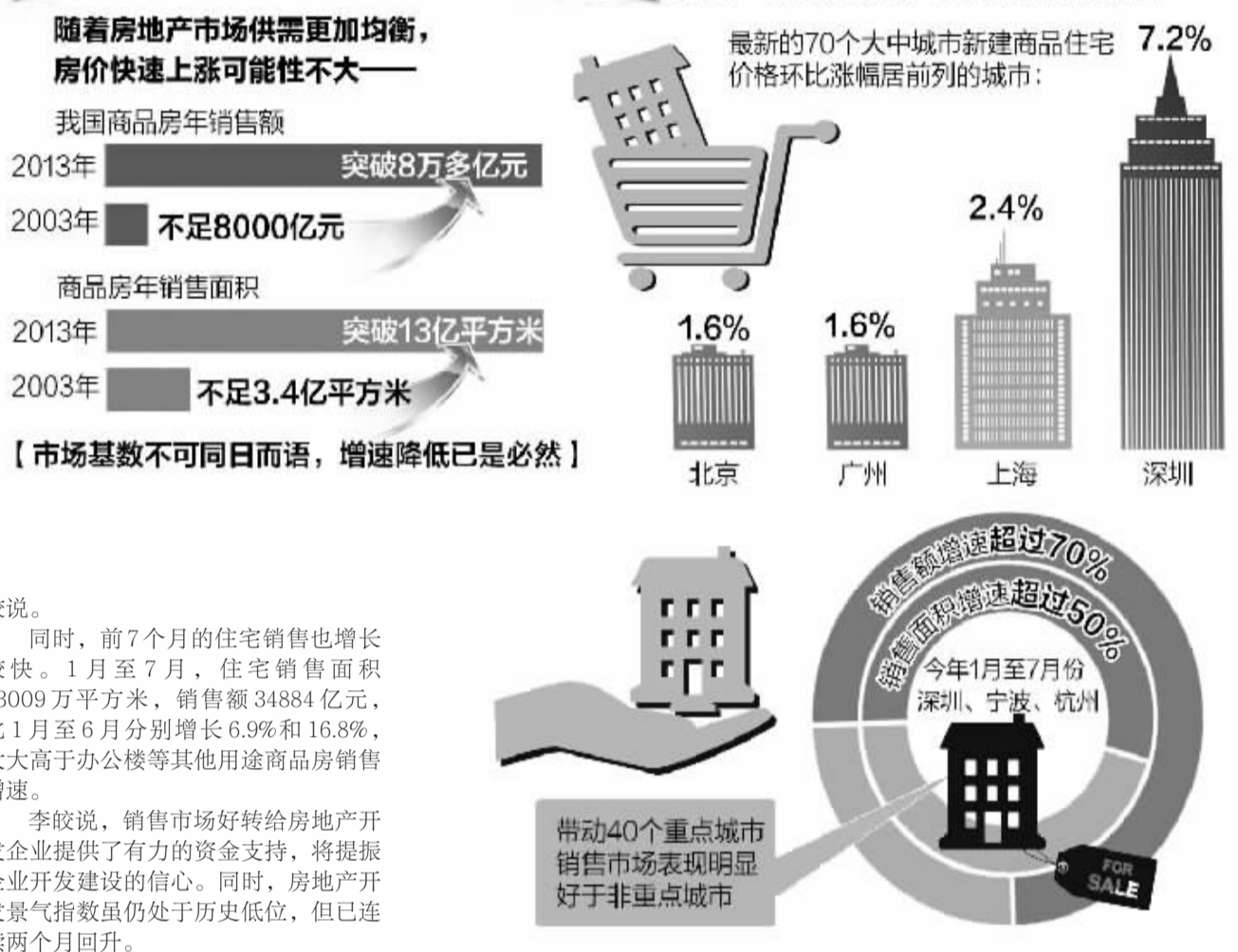
本报记者 亢舒

视点

今年以来,一线城市房地产市场出现量价齐升的局面,但并不意味着楼市将重回“大步快涨”时代。由于近年来房地产市场供需关系更加均衡,政府宏观调控政策更为合理,房价整体快速上涨的基础不存在——



近来,一线城市房地产市场回暖迹象明显——



6、7月份是楼市销售传统淡季,不少热点城市却迎来了淡季不淡的销售局面。在杭州,不仅新建商品房成交量连续四个月超万套,楼市“高库存”也在7月末首度降至15万套内的今年以来库存最低值;在深圳,6月份一二手房单月合计成交23224套,同比上涨261%,仅次于2009年11月的历史高峰……与楼市回暖形成呼应的,是住宅开发投资增速一年半来首现回升。

业内人士表示,经过2014年的沉寂之后,随着一系列楼市利好政策的实施,需求旺盛的一线城市新建商品房和二手房量价齐升,楼市再现回暖迹象。但并不意味着全国楼市将重回“大步快涨”时代。2003年至2013年,我国商品房年销售额、销售面积均出现较大幅度增长,市场基数已不可同日而语,增速降低已是必然。

## 住宅开发投资增速回升

春江水暖鸭先知。作为反映楼市景气指数重要指标之一的住宅开发投资,出现了久违的增速回升。国家统计局最新数据显示,今年前7个月,全国房地产开发投资同比增长4.3%,增速比1月至6月回落0.3个百分点。今年以来,各月投资累计增速回落幅度逐月缩小,房地产开发投资企稳迹象。

尤为值得一提的是,在经历了一年半的下行之,住宅投资增速开始回升。同比增长3.0%,增速比1月至6月回升0.2个百分点,为2014年以来的首次回升。

“住宅投资占全国房地产开发投资的比重超过三分之二,其增速回升将对下一步全国房地产开发投资产生带动作用。”国家统计局投资司高级统计师李

皎说。

同时,前7个月的住宅销售也增长较快。1月至7月,住宅销售面积53009万平方米,销售额34884亿元,比1月至6月分别增长6.9%和16.8%,大大高于办公楼等其他用途商品房销售增速。

李皎说,销售市场好转给房地产开发企业提供了有力的资金支持,将提振企业开发建设的信心。同时,房地产开发景气指数虽仍处于历史低位,但已连续两个月回升。

此外,前7个月,重点城市商品房销售面积增长8.2%,比非重点城市高3.5个百分点;销售额增长18.6%,比非重点城市高11.3个百分点。这表明,在一线城市房地产市场出现回暖的同时,三四线城市依然面临较大的去库存压力。

## 房地产市场供需总体平衡

最新的70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,除北上广深房价环比增幅较大之外,一些非一线城市的房地产市场销售也增长明显。今年1月至7月,深圳、宁波、杭州销售面积增速超过50%,销售额增速超过70%,带动40个重点城市销售市场表现明显好于非重点城市。专家表示,这说明房地产市场回暖的迹象更加明显,回暖的范围也在不断扩大。

面对部分城市房地产市场的回暖,有舆论担心房价又要迎来新一轮快速上涨阶段。对此,国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为,当前我国楼市总体供需平衡,总体上看价格快速上涨的基础已经不复存在。他表示,任何一个房地产市场的发展,都不会背离基本的供求关

系。随着房地产市场的持续发展,至2013年,全国家庭户均拥有住房1.0套。在这样一个大的前提下,供不应求、住房稀缺致使房价大涨的可能性已不大。当然,在一些热点城市的核心区域和热点区域,房价还有可能出现一定的上涨,但这对房地产市场的整体影响不大,也不会改变整个供需格局。

总体而言,我国房地产市场供应已经从过去总体偏紧、部分地区过紧,发展到今天总体偏松、部分地区过剩的情况。当供给速度远快于需求时,很难出现2009年那样的楼市暴涨。即便是北上广深等供应偏紧的一线城市,也有限购政策在控制需求规模,从而抑制房价过快上涨。例如,近日北京出台政策,提高通州区购房门槛,就对平稳房价起到了重要作用。

## 投机需求不会大量进入

在房地产市场供需总体平衡的情况下,房价缘何走高?对此,邓郁松认为,其中重要的原因是一些利好政策的

实施,以及部分住房金融政策的变化。邓郁松进一步解释道,一线城市房价对于金融政策较为敏感。一般情况下,一线城市供应偏紧,市场刚需强劲。当购房首付比例下调时,便能激发一部分购买需求。因此,对于一线城市而言,为避免市场过热,应该执行比较中性的住房金融政策。

不过,也有专家认为,当前房地产金融政策的调整,是对市场的一种回归。此前,为遏制房地产市场投资投机性需求,一些改善性需求也被“误伤”。而近来一系列政策利好的释放,正是为了在抑制投资投机和保护刚需、改善性需求之间,找到更好的契合点。

资金的逐利性,让一线城市房地产市场成为投资者的首选。在当前房地产市场前景整体被看好的情形下,是否会有大量投机性需求进入呢?对此,业内专家表示这种可能性不大。首先,一线城市限购政策还没有取消,投机性需求大规模进入的条件还不存在。其次,投资有风险,随着近些年楼市的起落,楼市投资的难度越来越大。此外,随着房地产税落地预期的加强,投资者也会越来越谨慎。

热点 点击

商务部表示——

## 不宜过分解读汇率对外贸影响

本报北京8月16日讯 记者李予阳报道:针对近日人民币汇率的波动情况,商务部外贸司负责人表示,此次人民币兑美元汇率中间价报价的完善,对不同企业影响不同。以出口为主的企业将相对从中受益,以进口为主的企业相应提高了换汇成本,一些重资产、美元负债高的企业也将受到一定影响。我国作为进出口贸易大国,且加工贸易占相当比重,此次人民币汇率正常调整,对外贸的影响不宜过分解读。

上半年,我国外贸出口增长0.9%,好于全球主要经济体和新兴市场国家。据WTO统计,前6个月,美国、日本、韩国、印度、南非、巴西出口分别下降5.2%、8.1%、5.1%、16%、6.4%、14.7%。7月份,多国出口虽出现较大幅度下降,但剔除去年同期异常增长垫高基数的因素,仍处于正常波动范围。总体上看,我国出口结构调整趋势向好的势头没有改变,我国占国际市场份额稳中有升的态势没有改变,外贸发展的基本面没有根本改变。

该负责人认为,在全球价值链背景下,由于跨区域上下游分工和产业内贸易的普遍存在,某一个经济体的币值变动及其对进出口影响,都将快速正向传导至其他链内经济体,货币贬值对出口的拉动效应会被分摊、弱化。从近期一些主要经济体货币贬值情况看,其对出口的拉动效应远小于贬值幅度。

## 本周沪深解禁压力集中度高

## 市值450亿元限售股解禁

据新华社北京8月16日专电 (记者华晔迪) 根据沪深交易所安排,下个交易周(8月17日至21日)两市有29家公司共计23.14亿股限售股解禁上市流通,解禁市值约450亿元。

据西南证券统计,下周两市解禁股数共计23.14亿股,占未解禁限售A股的0.42%,其中沪市18.65亿股,深市4.49亿股;以8月14日收盘价为标准计算市值为450.2亿元,其中沪市9家公司248.62亿元,深市20家公司201.62亿元。

此次解禁后,沪市将有华联矿业和龙宇燃油,深市将有太空板业、金卡股份、华鹏飞成为新增全流通公司。

统计显示,下周解禁的29家公司中,有6家公司限售股在8月20日解禁,解禁市值226.78亿元,占到全周解禁市值的50.37%,解禁压力集中度高。

## 北京新能源车产量逾万辆

### 公共充电桩建设正提速

据新华社北京8月16日专电 (记者任峰) 北京市统计局、国家统计局北京调查总队联合发布的最新数据显示,1至7月,北京新能源汽车增长迅速,产量达到1.1万辆,是上年同期的3.2倍。以新能源汽车为代表的战略性新兴产业持续向好。

统计显示,1至7月,北京战略性新兴产业增加值同比增长4.5%,增幅比全市工业高3.3个百分点。其中,新能源汽车增加值同比增长55.6%,比上年同期提高45个百分点。据了解,为了增加新能源汽车行业发展的内生动力,北京正在围绕市场的需求来推进政策配套,公共充电桩建设等问题正在不断解决中。

金视界

## 城市里的“小蜜蜂”



8月15日,银跑公司的跑腿业务员在清洁送餐的保温箱。宁夏银川人韩俊杰和朋友杨帆一起创办了银川地区第一家专业跑腿代办公司——银跑公司。经营项目包括送餐、代购、同城速递等多项业务。目前,他们的公司每天都要接下600多单各类跑腿服务订单。 新华社记者 彭昭之摄

# 社交金融到底能走多远

新华社记者 王晓洁

新闻深一度

熟信、借贷宝等产品面临的最大问题是难以吸引用户,直接后果就是无法让已注册的用户获取熟人关系,自然难提熟人借贷

熟人借贷模式的另一挑战是风控。熟人关系并非信贷的“安全屏障”,风险依然存在

近日,有关P2P(网络贷款)平台借贷宝“拉好友返现金”活动是否合理的争议,将众人的目光引向一个崭新的P2P细分领域——熟人借贷,也就是利用社交关系发展债权债务关系。记者调查发现,目前此类平台刚刚起步,发展前景仍有待观察。

目前,除借贷宝,支付宝、熟信等互联网金融平台也开始涉足熟人借贷

P2P,借贷模式主要有匿名和实名两种。总体看,这些平台均是试图通过网络的关系实现直接、小额的金融信贷交易。

借贷宝和熟信的特点是“匿名”。借贷宝主打熟人“单向匿名”借贷——借款人实名、出借人匿名,即用户A在朋友中发起借款,朋友可以看到是A在借钱,B决定借给A,但是A并不知道是B

出的钱。

熟信的特点是既能“单向匿名”,也能“双向匿名”。在双向匿名模式下,出借人可以看到一个名单,借款人是其中之一,但出借人无法确定究竟是谁发起了借钱请求。

与上述两个平台不同,支付宝的熟人借贷是“双向实名”。7月发布的支付宝9.0版本悄然上线“借条”功能,点开“朋友”一项才能看到,相当隐蔽。在选择对朋友发送的内容时,用户可以点击“借条”一项,写明借款金额、期限、利息等,48小时之后如出借人不回应,借条请求自动消失。

主打“熟人借贷”的平台,借款金额、利率上限千差万别。有的个人单笔借贷上限是8万元;有的个人单笔借贷上限是10万元。客服表示,建议年化利率不超过银行同期基准利率的4倍,

等等。

记者梳理发现,熟人借贷平台是今年才出现的,均处于测试或起步阶段,稍有名气的平台不足10家。这样的社交金融模式是否成立?

熟信、借贷宝等产品面临的最大问题是难以吸引用户,而用户不足的直接后果就是无法让已注册的用户获取熟人关系,自然难提熟人借贷了。

熟人借贷模式的另一挑战是风控。互联网研究机构易观国际分析师马韬表示,社交金融功能能否发挥出来,也要看平台风控能力的“硬功夫”。

业内人士认为,熟人关系并非信贷的“安全屏障”,风险依然存在。此外,7月18日《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》出台后,有关网贷行业的监管细则也将落地,熟人借贷高利率模式的合规性有待考验。

(据新华社北京8月16日专电)

本版编辑 胡文鸣 李瞳

美编 夏一