

九月份房地产市场表现平稳

“房住不炒”的楼市主基调不会变

经济日报·中国经济网记者 亢舒

1 透视

在房地产市场“金九银十”传统旺季，开发商以价换量，尤其是头部房企取得了不错的销售业绩。这是否意味着未来一段时间楼市将逐步回暖？研读十九届五中全会发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》可以看出，“房住不炒”仍将是未来房地产调控政策的主基调，“促进住房消费健康发展”有望给市场带来更大增量空间。

今年下半年，各地调控政策不断加码，房地产市场总体保持平稳，房价过快上涨的势头得到了有效遏制。在房地产市场“金九银十”传统旺季，开发商以价换量，尤其是头部房企取得了不错的销售业绩。这是否意味着未来一段时间楼市将逐步回暖？

从不久前刚刚落下帷幕的十九届五中全会通过的“十四五”规划建议可以看出，“房住不炒”仍将是未来房地产调控政策的主基调，“促进住房消费健康发展”有望给市场带来更大增量空间。

“金九银十”楼市总体平稳

从国家统计局公布的70个大中城市商品住宅销售价格变动情况看，9月份商品住宅销售价格涨幅略有回落。

国家统计局城市司高级统计师绳国庆介绍，9月份各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落。二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅延续回落态势。尽管10月份的房价数据尚未出炉，但从总体上看，9月份、10月份两个月全国房价保持了平稳。

九月份是房地产市场传统销售旺季，房企自然不愿错过这一促销的好时机。比如，恒大地产推出大规模营销活动，仅“十一”期间销售额就高达600亿元左右，10月份整体实现全口径业绩规模逾1000亿元。富力地产率先入驻房产电商平台“天猫好房”，借助平台力量宣传推广，“十一”期间仅在该平台就实现销售额56亿元。远洋集团9月份、10月份销售额分别为160.3亿元和161.1亿元，分别同比增长19%和31%。

研究机构统计显示，恒大、融创、碧桂园、万科、保利这5家房企9月份、10月份两个月合计销售金额均突破1000亿元。此外，10月份保利、绿城、世茂、金地、招商、金茂等房企销售表现也较为突出，单月业绩规模同比提升显著。

不过，业内人士普遍认为，房企把握销售窗口期积极营销，相比于其他中小型房企，龙头房企表现更为突出。而且整体来看，三季度以来房企总体业绩规模增长主要还是得益于年内销售和供货节奏后移，供应量显著提升。

今年下半年以来，深圳、南京、杭州、成都等多个城市相继出台房地产调控措施，打击投机炒房行为，防止楼市过热。从目前来看，政策效果明显，调控之下房价未出现过快上涨势头。平稳仍是当前市场总基调。

坚持“房住不炒”主基调

政策走向对未来房地产市场的影响至关重要。随着“十三五”进入收官之年，展望下一个5年，房地产市场的主基调将是怎

样的？

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（以下简称《建议》）提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”“促进住房消费健康发展”“有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”。

上述内容均表明，房地产政策将保持稳定性和延续性。“十三五”期间，“房住不炒”政策提出之后，我国房地产市场总体进入平稳发展阶段，个别城市对房价过快上涨势头均采取了“露头就打”的高压政策。即便是在今年上半年新冠肺炎疫情突如其来、经济下行压力增大的情况下，下半年房地产市场调控仍未有丝毫放松。中央和多个主管部门均表态坚持“房住不炒”定位，并约谈有关城市，出台融资新规，多地持续出台调控措施，彰显了遏制房价过快上涨的坚定决心。

可以说，“十四五”时期房地产政策的主基调仍将是“房住不炒”，房地产市场平稳健康发展将是清晰的方向。

受调控收紧影响，10月份地方出台房地产政策明显减少。基于中央层面始终保持房地产调控定力和下半年以来各地雷厉风行的调控手段，预计下一阶段房地产政策环境仍将从紧，地方在出台调控政策时仍会保持审慎，热点城市及房价过快城市仍将面临调控收紧，不排除有更多城市加入“限购限售潮”。

中房研协测评研究中心发布的10月份《全国房地产政策变动监测报告》认为，从长远来看，房地产调控目的在于稳地价稳房价稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。伴随着热点城市房地产市场相继得到有效管控，房地产政策环境也将由紧向稳转变。

《建议》也明确提出，要坚持因城施策，促进住房消费健康发展，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。在政策指导下，未来地方调控分化预计进一步加剧，三四线城市或将率先出手，通过加快新型城镇化建设、鼓励农民进城购房落户、给予购房补贴或税收优惠等手段稳定楼市。而在一些热点城市，房地产市场监管则将保持高压态势。

促进住房消费健康发展

在很多人的观念中，投资房产能够实现

财富保值增值的目标，即便未来几年房价不能再像过去那样大幅上涨，至少也能跑赢通胀。买房果真是稳赚不赔的买卖吗？

近年来，楼市用事实证明，买房投资与其他投资行为一样，既可能赚钱，也可能赔钱。有研究机构对比了过去3年的房价与CPI后发现，房价涨幅真正超过CPI涨幅的只有西安、烟台等少数几个城市。在上海、广州、北京等一线城市，过去3年来房价涨幅并未跑赢通胀；而在武汉、天津、廊坊等城市，房价相对跌幅明显。

《建议》在提及住房消费时，明确“促进住房消费健康发展”。业内人士普遍认为，“住房消费”并不是简单意义上的购房消费，购房消费正逐步向居住消费转变，包含租赁住房、装修改造、配套升级、品质改善、提升服务等更大范围的消费需求，链接着建材家居、家装、康养、物业服务等多个行业。

值得注意的是，促进住房消费的重点更在于“健康发展”，是指居民基于城乡迁移、家庭变化、收入增长的住房改善需求得到满足。对于开发企业而言，要重视多样化经营，着重提升持续运营和服务的能力。随着未来新房开发数量将减少，物业管理、养老、商业、文旅、老旧小区改造等或成为房企的重要利润来源。



近日，江西省吉安市泰和县城一安置房小区楼房主体工程建成完工，进入小区地面平整、绿化美化等附属设施施工阶段。

邓和平摄(中经视觉)

财政部发文要求完善发行机制和信息披露等——

提升地方债发行市场化水平

本报记者 曾金华

财政部11月11日发布《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》，就完善地方债发行机制、科学设计地方债发行计划、完善地方债信息披露和信用评级等问题作出规定，有利于保障地方债发行工作长期持续开展。目前，地方债发行基本完成年度目标，有力推动了补短板、稳投资。

应当根据发债进度要求、财政支出使用需要、库款水平、债券市场等因素，科学设计地方债发行计划，合理选择发行时间窗口，适度均衡发债节奏，既要保障项目建设需要，又要避免债券资金长期滞留国库。

同时，地方财政部门应当统筹考虑地方债收益率曲线建设、项目期限、融资成本、到期债务分布、投资者需求等因素，科学设计债券期限。允许地方结合实际情况，采取到期还本、提前还本、分年还本等不同还本方式。

此外，地方财政部门应当保障专项债券期限与项目期限相匹配。新增专项债券到期后原则上由政府安排政府性基金收入、专项收入偿还，债券与项目期限不匹配的允许在同一项目周期内接续发行，再融资

专项债券期限原则上与同一项目剩余期限相匹配。

统计显示，1月份至10月份，地方政府债券平均发行期限14.89年，比2019年同期延长4.77年。其中，一般债券15年，专项债券14.84年。10年期及以上债券47380.5亿元，占比77.4%，比2019年的46.83%高30.57个百分点。

“今年地方债发行周期较过去年份有所增加，对于铁路、城际交通、收费公路、水利工程建设运营期限较长的重大项目，能更好匹配项目资金需求和期限，避免频繁发债增加成本。”何代欣说。

在风险防控方面，《意见》明确，地方财政部门应严格专项债券项目合规性审核和风险把控，加强对拟发债项目评估，切实保

障项目质量，严格落实收支平衡有关要求。同时，应对专项债券项目“借、用、管、还”全过程实行逐笔监控，严防偿付风险。

《意见》要求，完善地方债信息披露和信用评级，促进形成市场化融资约束机制。地方财政部门应当在每月20日前披露本地区下月地方债发行计划，在3月、6月、9月和12月20日前披露本地区下季度地方债发行计划。地方财政部门应当充分披露专项债券对应项目详细情况、项目收益和融资平衡方案、第三方评估意见等。

此外，地方财政部门应当按照公开、公平、公正的原则组建承销团，合理设定目标数量，鼓励优先吸纳记账式国债承销团成员加入承销团，鼓励优先吸纳记账式国债承销团甲类成员成为主承销商。

数据显示，截至10月底，今年累计发行地方债61218亿元。其中，新增债券44945亿元，再融资债券16273亿元。新增债券中，专项债券发行35466亿元，完成全年计划37500亿元的94.6%，完成已下达额度35500亿元的99.9%。

“目前，地方债发行基本完成年度目标，有力推动了补短板、稳投资，助力做好‘六稳’工作、落实‘六保’任务。”何代欣说。

银行线上贷款如何防风险

专家建议加强金融基础设施建设

本报记者 彭江

随着金融科技持续发展，越来越多的银行纷纷进军互联网贷款业务，银行推出的线上贷款新产品也不断涌现。

记者调查了解，建设银行打造了秒批秒贷的信贷产品“小微快贷”，邮储银行推出全流程线上化的大数据信贷产品“小微易贷”，浦发银行推出为小微企业提供线上融资服务“京浦E商贷”……这些贷款产品都是通过线上放贷。借款人在各家银行的APP上申请贷款，银行通过大数据搜集借款人信息，多维度给借款人画像，从而判断是否发放贷款以及贷款金额。符合标准的借款人可在几分钟内获得数万乃至数十万元金额不等的贷款。线上贷款极大地提高了放款效率。不过，也有人要问，如此放贷银行有没有风险？

对此，建行普惠金融事业部总经理张为忠表示，风险可控。据介绍，2018年建行推出“惠懂你”APP，实现了建行“小微快贷”线上一站式办理。目前，授信金额超过2800亿元，不良率控制在1%以内。“在风险防控上，平台通过先进的生物识别、人脸识别技术以及结合内部和外部数据批量化识别客户，确保信息真实性，从源头杜绝‘坏客户’；再通过精准化画像，识别客户信用情况；在自动化审批放贷后，运用智能化风控技术，根据数据跟踪企业情况，作出预警和处理。”张为忠说。此外，“惠懂你”有专门的风险预警平台，能抓取敏感数据，发现异常就会预警。

运用金融科技发展线上贷款业务也是国家鼓励的方向。近日，国务院办公厅印发《全国深化“放管服”改革优化营商环境电视电话会议重点任务分工方案》，明确提出鼓励商业银行运用大数据等技术建立风险定价和管控模型，优化再造对中小微企业的信贷发放流程和模式。此前，中国人民银行、银保监会等部门也发文称，商业银行要运用现代金融科技等手段，提高金融服务可得性。

不过，也有专家表示，线上贷款也并非毫无风险。特别是近年来诈骗案件不断增多，部分不法分子利用贷款的漏洞实施诈骗。招联消费金融有限公司首席研究员董希淼表示，这属于在线信贷发展中出现的问题，未来应该通过更好的技术和法律手段来解决。商业银行授信前采集数据应该更多元，维度要尽量丰富，加强贷款客户真实信息核查。同时，要进一步提高反欺诈水平。从全社会来说，要打造一个更加完善的社会诚信体系，从法律上加大对欺诈行为的打击。

未来如何更好地发展银行线上贷款业务？董希淼认为，需要加大力度建设金融基础设施，建设全国统一的信息服务平台。“大数据时代，客户立体画像的塑造需要多维数据支撑，这就需要多部门、多领域合作。比如，通过政府部门获取客户社会属性信息，通过金融机构获取客户财务状况等金融信息，通过互联网平台获取客户消费行为信息，进而全面勾勒‘千人千面’的客户立体画像。要破除政府部门之间的信息壁垒，需进一步完善顶层设计和整体规划。如由国务院牵头构建统一的政务信息共享平台，以统一标准、统筹建设为原则，整合构建统一的数据共享交换平台和政务服务信息系统。”

查明涉案资金上万亿元

治理跨境赌博见成效

本报记者 姜天驹

今年以来，公安部会同网信、外交、文化旅游、人民银行、移民管理局等部门，深入开展打击治理跨境赌博工作，成功打掉一大批面向中国境内招揽吸赌的特大跨境赌博犯罪团伙，持续强化“资金链”“技术链”“人员链”打击治理措施，有序推进参赌及从业人员和境外旅游目的地“黑名单”制度、口岸出入境检查管控等重点工作，打击治理跨境赌博工作取得重要阶段性成效。

在打击跨境赌博犯罪方面，公安部指挥各地公安机关依法从严从快开展全链条打击，取得丰硕战果。截至今年9月底，全国公安机关共立各类跨境赌博案件8800余起，抓获犯罪嫌疑人6万余名，打掉涉赌平台1700余个、非法技术团队730余个、赌博推广平台820余个，打掉非法支付平台和地下钱庄1400余个，查明涉案资金上万亿元，查扣冻结一大批涉案资金，并成功打掉境外多个特大赌博集团在中国境内的招揽吸赌网络和洗钱等非法资金通道，有力震慑了国际赌博集团对中国境内吸赌渗透活动。

在协同推进综合治理方面，公安部会同人民银行、网信、财政、商务等有关部门，核查处置8000余条涉嫌为赌平台提供收款结算银行账户线索，并采取严厉处罚措施；打击处理境外涉赌有害网站3.5万余个，阻断相关有害短信、彩信传播7300万余次；打击处理违法销售互联网彩票网站600余个；组织排查境内企业对外投资、承包工程、劳务合作中的跨境赌博活动情况。文化和旅游部建立跨境赌博旅游目的地“黑名单”制度，对中国公民前往“黑名单”中的境外城市和景区采取相关旅游限制措施；国家移民管理局建立涉赌人员出入境管控“黑名单”制度，口岸边检查缉阻截一大批涉赌人员。

在打击整治参赌人员方面，公安机关在江苏、浙江、黑龙江等地开展试点工作，会同相关职能部门开展综合整治，做到治安处罚到位、警示教育到位、通报单位和社区到位、列控出入境管控“黑名单”到位、列入金融征信单位，目前已依法处理参赌人员1.15万余名，对2.8万余个可疑账户采取处置措施，对参赌人员形成有效震慑，取得了良好社会效果。

借助互联网技术，跨境网络赌博犯罪“花样”翻新，形式更为隐蔽，组织更为灵活。涉赌资金链隐蔽性越来越强，监测识别和追踪难度加大，为涉赌风险治理带来了较大挑战。专家表示，打击治理涉赌资金链一方面需要国家机关进一步强化统筹协调，有效整合各方面资源，摧毁犯罪链条；另一方面，公众也应增强风险意识，避免成为网络赌博的受害者或帮凶。

公安部提醒广大群众，要认清跨境赌博“十赌十输”“十赌十输”的骗人本质和严重危害，自觉抵制赴境外或在网参赌，并积极举报跨境赌博涉案线索信息，不断提高防范意识和能力，共同净化社会环境。

本版编辑 杜铭 郭存举