

# 四季度房地产市场走势如何

近期,随着多地出台“认房不认贷”统一最低首付比例、调整房贷利率下限、降低存量房贷利率等房地产利好政策,南京、济南、福州、郑州等多个二线城市取消限购,广州调整限购实施区域范围,上海降低临港新片区人才购房门槛等,房地产调控政策松绑进入更为全面的阶段。

从多个机构反馈情况看,政策落地后,消费者置业意愿、购房信心提升,卖一买一置换需求带动挂牌量增加,二手房价格保持平稳,在房企去化压力下,新房涨价预期不明显。

## 一线城市购房热度提升

8月底,多部委联合发文,明确了“认房不认贷”的认定标准,同时将全国首套、二套房商贷首付比例下限降至20%、30%。8月30日,广州、深圳率先落地执行首套房“认房不认贷”政策。9月1日,上海、北京全面跟进执行,力度超预期。

“落实‘认房不认贷’后,房地产市场成交明显快速上扬又逐步回落。从线上数据看,一线城市二手房热度上涨幅度在9月2日达到峰值,后续逐步回落,至9月10日又有所反弹,并稳定在高于8月均值水平之上。”58安居客研究院院长张波表示,一线城市成交反弹,是由于前期累积需求释放,潜在购房人群心理状态偏犹豫,随着具体政策落地,需求将快速释放。

“北京、上海在9月第一个周末成交量爆发后,第二个周末成交量降低超50%。”中原地产首席分析师张大伟认为,新政发布后的一周时间里,北京二手房成交5000套左右,新建住宅累计成交3500套左右。

随着需求释放动能减弱,9月后两周成交量明显下降。北京市住建委数据显示,9月份,北京新建商品住宅签约5891套,成交面积67.96万平方米,环比分别增长42.9%和41.1%;二手商品住宅成交14262套,环比增长30.1%。

“上海新房交易市场处于活跃和复苏态势,部分数据好于预期。”易居研究院研究总监严跃进表示,目前,成交量明显增加,买房群体主要是一些刚需购房者。

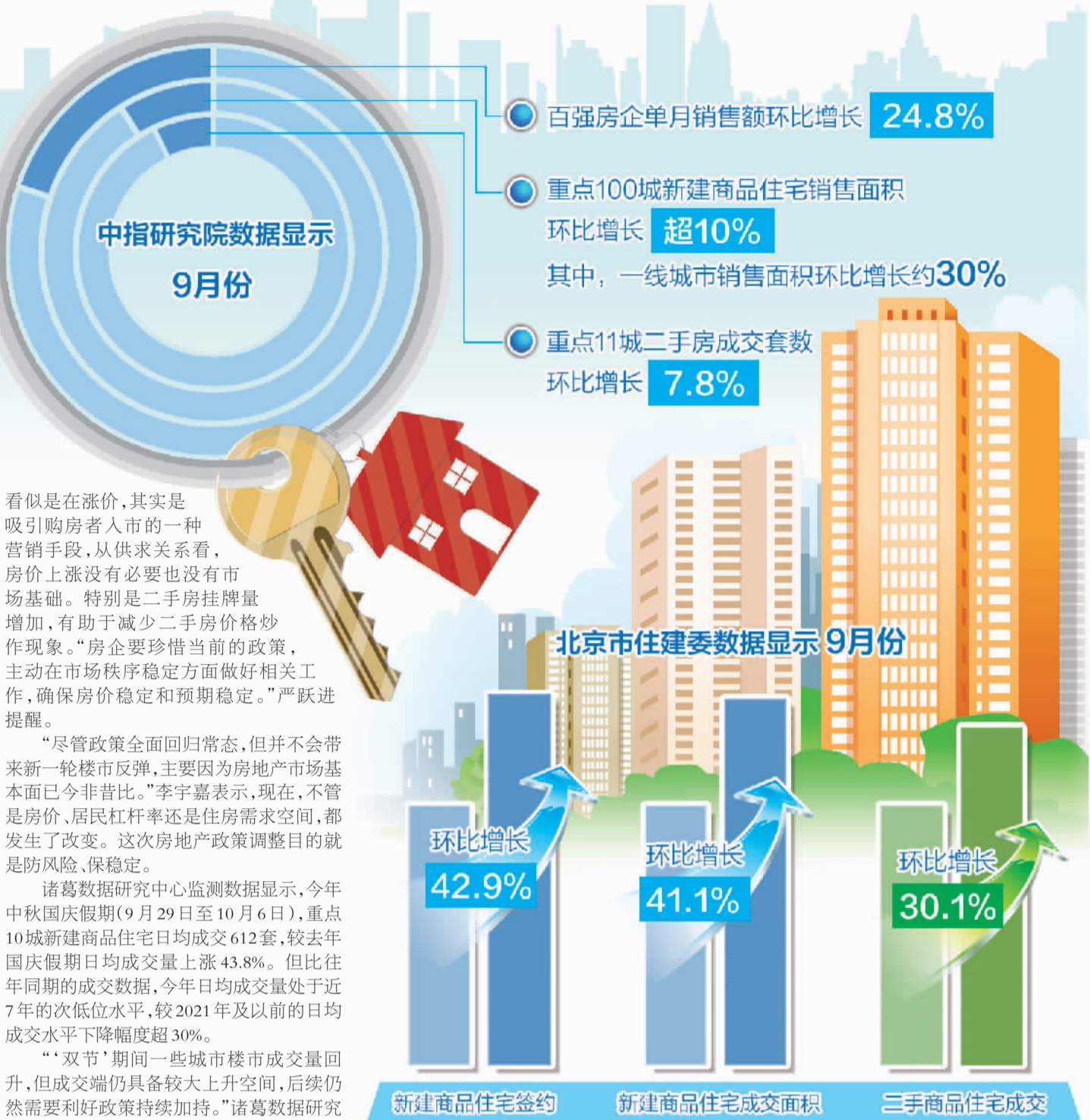
中秋国庆长假期间,广州推盘个数达20个,总推货量较去年同期增加42%。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,总体来看,政策对广州、深圳等地的影响没有北京、上海大,但广深地区新房楼盘的访客和二手房带看量有明显增加。“除了常规促销外,开发商推出了‘一口价’房源,以此带动买房人气。”李宇嘉说。

## 市场价格保持基本平稳

新政落地后,二手房挂牌量上涨,一些新楼盘取消优惠政策,许多购房者担忧是否会导致新一轮房价上涨?

“市场价格基本平稳,二手房、新房都没有出现明显涨价现象。”张大伟表示,二手房房源挂牌量明显增加,一部分是为了卖一买一享受较低首付,另一部分是期望价格上涨变现,但目前成交量基本平稳。

严跃进认为,一些房企收回优惠折扣



看似是在涨价,其实是吸引购房者入市的一种营销手段,从供求关系看,房价上涨没有必要也没有市场基础。特别是二手房挂牌量增加,有助于减少二手房价格炒作现象。“房企要珍惜当前的政策,主动在市场秩序稳定方面做好相关工作,确保房价稳定和预期稳定。”严跃进提醒。

“尽管政策全面回归常态,但并不会带来新一轮楼市反弹,主要因为房地产市场基本面已今非昔比。”李宇嘉表示,现在,不管是房价、居民杠杆率还是住房需求空间,都发生了变化。这次房地产政策调整目的就是防风险、保稳定。

诸葛数据研究中心监测数据显示,今年中秋国庆假期(9月29日至10月6日),重点10城新建商品住宅日均成交612套,较去年国庆假期日均成交量上涨43.8%。但比往年同期的成交数据,今年日均成交量处于近7年的次低位水平,较2021年及以前的日均成交水平下降幅度超30%。

“‘双节’期间一些城市楼市成交量回升,但成交端仍具备较大上升空间,后续仍然需要利好政策持续加持。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪说,成交量回升有望带动市场信心提振,叠加政策端宽松态势延续,后续楼市复苏值得期待。

## 用好政策工具和窗口期

据中原地产统计,7月24日至8月底,全国房地产政策进入密集发布期,累计调控超过200次。9月,各地累计发布房地产调控政策高达175次。9月至10月是房屋交易较为活跃时期,俗称“金九银十”,11月至12月是房地产开发商冲业绩的关键期,后续几个月楼市的表现至关重要。

“去年,由于疫情影响导致基数较低,随着各地因城施策,如果用好政策工具,把握好窗口期,有望实现全年楼市‘U形’走势。”李宇嘉表示,量的稳定是防风险的前提,也是质提升的基础,预计将有更多城市出台各类调控政策,不断促进房地产市场平稳健康发展。

发展。

张大伟表示,对于北京等一线城市来说,“认房不认贷”主要影响的是改善性住房需求,这部分需求经短期消化后,后续如果没有其他政策利好,市场可能在10月后继续调整。

中指研究院数据显示,今年中秋国庆假期,35个代表城市日均成交面积较去年同期及2019年同期下降两成左右。整体来看,国庆期间各地楼市表现不一,上海、广州在楼盘供应端带动下情绪回升,北京、深圳、成都、杭州楼市表现相对平稳,武汉、苏州、天津等地在房交会、新政显效下,市场活跃度得到提升,但市场持续性仍需观察,短期市场依然有压力。

后续政策还有哪些优化空间?张波建议,可以进行“打补丁”式优化,例如调整普通住宅认定标准;降低房贷利率,尤其是降低首套房贷利率,减轻购房者月供压力。

中指研究院市场研究总监陈文静建议,一线城市库存压力大的区域可以按照因区施策、一区一策原则,与人口、人才等政策结合进行政策优化。“随着政策进一步落实,核心城市房地产市场有望逐渐企稳恢复,三四线城市房地产市场预期渐稳,以价换量或带动需求释放,全国房地产市场有望逐渐筑底企稳,价格整体稳定,其中三四线城市短期内价格或延续下跌态势。”陈文静说。

“由于‘金九’市场表现总体不如预期,开发商紧抓‘黄金周’冲刺四季度业绩,不少新盘上市,老盘加推吸引人气,特价房、折扣营销等各类促销策略也带动人气回升。预计10月总体成交量比9月将有所提升。”张波说。

# 快递进地铁不影响乘客出行

### 狂飙之后又现连跌——

日前,北京地铁部分线路开始在非高峰时段运输快递,引发关注。其实,早在今年8月份,深圳地铁集团与顺丰速运就签署合作协议,双方选定深圳地铁11号线,在“轨道物流”领域携手打造首个空铁轨联运物流示范线项目。

快递运输为何会上地铁?会不会影响乘客出行?

以北京为例,北京交通发展研究院轨道交通研究所所长王书灵介绍,目前,北京市每日快递量约1500万件,主要通过城市道路运输。“北京市轨道交通规模持续扩大,运营线路27条,里程807公里。利用城市轨道交通非高峰时段富余运力开展快递运输,既有利于提升轨道交通资源利用效率,又能降低快递运输车辆道路运输需求,有助于逐步缓解交通拥堵,降低碳排放。”王书灵说。

据了解,北京地铁9号线一房山线一燕房线试点于9月23日启动,利用上午9点后出城方向平均满载率低于20%、运力充足的特点,运输报纸报刊。4号线试点于9月25日启动,仅在工作日非高峰时段开展快递运输试运营,即12:30和15:30分两个批次运输顺丰同城快递,该时段运输区段平

运输快递是否会

影响乘客出行?北京市交通委员会绿色发展处副处长周园表示,首批试点线路将在不调整列车发车时间和停站时间、不影响乘客出行、不进行设备设施改造的基础上,通过固定线路、专人押运的方式组织快递运送。为确保试点线路安全有序运营,保障乘客出行安全,试

点线路均安排专人进行跟车押运,确保货物在地铁车厢内不影响乘客乘车。

同时,试点企业研发了针对城市轨道交通的专用设备。比如,顺丰速运专门针对试运营地铁选用了适用于城市轨道交通运输尺寸的可循环利用箱装和运输

快递。中国邮政北京分公司与运营企业积极对接,研发了城市轨道交通运输专用推车。根据地铁设施设备的参数要求,确定了专用推车的车体尺寸、车轮参数及材质,并设置了刹车装置,以提高货物运输安全性。

经历了近乎整月“狂飙”后,国际黄金价格在9月底来了一个急刹车。9月25日至10月5日,伦敦金现货价格连续9个交易日下跌,10月5日伦敦金现货价格收盘价1820.08美元/盎司,创近7个月新低。

今年以来,受国际金价上涨、人民币汇率波动等因素影响,国内金价呈持续上涨趋势,其中首饰金的价格更是在9月份冲破610元/克,金价的强势表现也在消费者中掀起一阵购金热。而在中秋国庆假期,金价却连续回落,出乎多数消费者意料,同时也提示消费者追高购金的风险。

受访专家普遍表示,本轮金价下跌是受美债收益率、美元指数大幅上涨,以及市场避险情绪减弱等因素综合影响,黄金投资者应多关注市场变化,理性投资。

“美元是国际黄金的主要计价货币,美债收益率与国际金价通常呈现明显负相关关系,美债收益率可以理解为持有黄金的机会成本,黄金是无息资产,两者同为低风险资产,具有一定替代性。”南华期货有色分析师夏莹莹表示,中秋国庆长假期间,10年美债收益率升破4.8%关口,为2007年以来新高,这背后主要受不断激增的美债供应以及疲软的美债需求影响,供需失衡下美债价格下跌,美债收益率不断上行,带动美元指数

上行,拖累金价。

除此之外,受访专家认为,美国经济及就业数据表现出强韧性,原油及天然气价格走高推高通胀压力,都会增强市场对美联储维持高利率的预期,对黄金价格造成压力。

招金精炼交易部经理高伟表示,美国9月ISM制造业PMI录得49,美国9月Markit制造业PMI终值录得49.8,均高于市场预期和前值,美国制造业的回暖,令市场对美国经济衰退的担忧缓解,增加了美联储维持高利率的预期。同时,美国9月季调后非农就业人口增加33.6万人,远超预期的17万人,创今年1月以来最大增幅。7月和8月新增就业人数合计较修正前高11.9万人。非农就业人数意外上升,表明劳动力市场仍具有韧性,市场对美联储年内再次加息的预期上升,提升了美元收益率。

尽管金价出现“跳水”,但多数市场人士依然看好金价后市。夏莹莹认为,从年内来看,美元指数高位运行预计难以维系,美债供需失衡虽可能持续,但美债转向宽松的预期仍然较强,高利率及高美债收益率对美国经济的负面影响,金融风险的上升将加大市场避险需求,黄金作为避险资产将受益。此外,发展中国家增持黄金储备的趋势,也会对金价形成一定支撑。

值得关注的是,全球央行购金热今年以来持续升温。以中国人民银行为例,截至9月末,黄金储备已经实现连续11个月增持,报7046万盎司,环比增加84万盎司,这是中国人民银行黄金储备首次站上7000万盎司大关。

今年以来,多地加速推进融资平台转型,目前已有超过190家地方国企宣告“隐退”。今年4月,中央政治局会议提出,加强地方政府债务管理,严控新增隐性债务。7月,中央政治局会议再次强调,要有效防范化解地方债务风险,制定实施一揽子化债方案。不难看出,当前地方政府清理规范融资平台、剥离政府融资职能的行为,正是落实党中央一揽子化债方案,严控新增隐性债务、有效防范化解地方债务风险的题中应有之义和关键举措。就时而言,做好地方政府融资平台市场化转型工作,应从多个维度入手。

严禁融资平台“变相”新增。地方政府应从“管人、管事、管资产”全过程参与融资平台经营,向“管资本”为主的监管职能转变。要对融资平台进行全面业务梳理、资产核查和债务甄别,严禁融资平台与地方政府信用挂钩,不得变相将办公楼、学校、医院、公园等公益性资产、储备土地作为资本注入融资平台,不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台偿债资金来源,进一步打破政府兜底预期,有效防范一些地方国有企业事业单位“平台化”的新倾向。

用好融资平台监测机制。依托隐性债务监测平台,结合金融、审计等部门掌握的融资平台变动情况,探索建立融资平台动态监测机制,优化融资平台债务风险指标评价体系和信用评级体系。完善地方政府资产负债表,加大融资平台融资信息披露及公开力度,用好常态化融资平台金融债务监测机制,加强对平台股权投资、资金出借担保等重大事项的全过程监督,推动偿债与偿债能力相匹配的地方政府投融资体制改革。

明确融资平台转型定位。地方政府要主动调整融资平台战略定位,逐步整合并将区域内商业设施、地产资源、康养医疗、文化旅游等具有经营性现金流资源资产或特许经营权依法合规注入融资平台,逐步推动其向“城市运营”“国有资本投资运营”公司转型。同时,结合地方发展战略和国有经济布局,以资本为投权纽带,创新国有资本市场化运作,既以控股形式引领国有资本投向重点行业、关键领域和优势企业,又通过股权投资、基金投资、培育孵化等方式做好财务性持股,提高国有资本运行效率和资本回报。

分类推进融资平台转型。按照统筹规划、分类转型的思路,推进融资平台转型一批、盘活一批、重组一批、注销一批。对资源和市场禀赋具有明显优势、资质较好的融资平台,可直接剥离其政府融资职能;对资源或市场禀赋具有一定比较优势的融资平台,坚持引资产与引智引才并重,着力盘活和导入各类存量资源资产,并以混改、共设城市发展基金等形式撬动社会资本,在逐步提高平台经营性现金流后实现转型;对主要承担政府融资和公益性项目建设运营职能的融资平台,先通过兼并重组等方式整合归并同类业务平台,后围绕主营业务向产业链上下游延伸、扩展,继而转型为基础设施、公用事业、文化旅游等领域实行市场化运作的国企;对只承担政府融资项目且主要依靠财政资产偿还债务的“空壳类”融资平台,按法定程序坚决出清或破产、清算。

逐步化解融资平台债务。融资平台应高度重视信用评级提升,结合区域规划、资源禀赋和战略定位,统筹基础设施存量和增量,稳步推进存量资产证券化(ABS)、引入权益型不动产投资信托基金(REITs),并适时运用政府和社会资本合作(PPP)模式,大力优化投融资项目,盘活各类资源资产,降低资产负债率,增强平台自身的资产质量、现金流收入、利润来源和偿债能力,合法合规实现市场化化债。同时,融资平台应把握好当前中央关于金融支持地方债务风险化解政策的“窗口期”,用好债务展期、续本降息、债务重组等方式,全力降低有息债务成本、拉长债务还款期限,确保自身经营性现金流充足。

(作者系中国政法大学财税法研究中心副主任、研究员)

# 现在是投资黄金好时机吗

本报记者 马春阳

经历了近乎整月“狂飙”后,国际黄金价格在9月底来了一个急刹车。9月25日至10月5日,伦敦金现货价格连续9个交易日下跌,10月5日伦敦金现货价格收盘价1820.08美元/盎司,创近7个月新低。

今年以来,受国际金价上涨、人民币汇率波动等因素影响,国内金价呈持续上涨趋势,其中首饰金的价格更是在9月份冲破610元/克,金价的强势表现也在消费者中掀起一阵购金热。而在中秋国庆假期,金价却连续回落,出乎多数消费者意料,同时也提示消费者追高购金的风险。

受访专家普遍表示,本轮金价下跌是受美债收益率、美元指数大幅上涨,以及市场避险情绪减弱等因素综合影响,黄金投资者应多关注市场变化,理性投资。

“美元是国际黄金的主要计价货币,美债收益率与国际金价通常呈现明显负相关关系,美债收益率可以理解为持有黄金的机会成本,黄金是无息资产,两者同为低风险资产,具有一定替代性。”南华期货有色分析师夏莹莹表示,中秋国庆长假期间,10年美债收益率升破4.8%关口,为2007年以来新高,这背后主要受不断激增的美债供应以及疲软的美债需求影响,供需失衡下美债价格下跌,美债收益率不断上行,带动美元指数

上行,拖累金价。

除此之外,受访专家认为,美国经济及就业数据表现出强韧性,原油及天然气价格走高推高通胀压力,都会增强市场对美联储维持高利率的预期,对黄金价格造成压力。

招金精炼交易部经理高伟表示,美国9月ISM制造业PMI录得49,美国9月Markit制造业PMI终值录得49.8,均高于市场预期和前值,美国制造业的回暖,令市场对美国经济衰退的担忧缓解,增加了美联储维持高利率的预期。同时,美国9月季调后非农就业人口增加33.6万人,远超预期的17万人,创今年1月以来最大增幅。7月和8月新增就业人数合计较修正前高11.9万人。非农就业人数意外上升,表明劳动力市场仍具有韧性,市场对美联储年内再次加息的预期上升,提升了美元收益率。

尽管金价出现“跳水”,但多数市场人士依然看好金价后市。夏莹莹认为,从年内来看,美元指数高位运行预计难以维系,美债供需失衡虽可能持续,但美债转向宽松的预期仍然较强,高利率及高美债收益率对美国经济的负面影响,金融风险的上升将加大市场避险需求,黄金作为避险资产将受益。此外,发展中国家增持黄金储备的趋势,也会对金价形成一定支撑。

持续升温。以中国人民银行为例,截至9月末,黄金储备已经实现连续11个月增持,报7046万盎司,环比增加84万盎司,这是中国人民银行黄金储备首次站上7000万盎司大关。

英大证券首席宏观经济学家郑后成认为,短期内,我国大概率还将继续增持黄金储备。美联储持续加息,在短期内拉升美元指数的时候,不可避免地对美国宏观经济形成较大压力,进而在中长期对美元指数形成利空。在中长期美元指数下行的背景下,黄金替代效应凸显,包括央行在内的市场对黄金的需求量上升。

黄金具有投资和保值属性,金价的持续攀升催生了消费及投资等需求。

对于投资者而言,既然金价已经有所回调,现在是抄底的好时机吗?夏莹莹认为,金价明显回落,投资黄金性价比有所提高。但由于近期黄金价格波动加大,且短期走势偏弱,建议投资者可以分阶段分批买入,降低投资风险。

“总的来看,在国际地缘政治冲突持续、美联储加息前景不明朗的大背景下,市场仍有一定的动力将金价托举在高位。”北京师范大学“一带一路”学院研究员、中国黄金集团前首席经济学家万喆表示,国际黄金价格仍处于历史高位区间,投资者是否应该此时出手投资要根据自身的风险偏好、资产配置情况决定,做到理性投资。