

聚焦房地产

# 房地产多项指标“乏力” 今年“金九银十”大概率成色不足

■本报记者 杜雨萌

当下，房地产市场已进入传统的“金九银十”时间窗口，但从9月15日国家统计局公布的最新数据看，8月份70个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅总体延续回落态势，多项房地产数据的“乏力”，似乎已提前“剧透”今年房地产市场“金九银十”成色或有所不足。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆预计，随着各地全面落实房地产长效机制，持续加强房地产市场调控，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，或继续下降。

从环比数据上看，据测算，8月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点；一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平；二手住宅销售价格环比下降0.1%，连续两个月下降。

再从同比上看，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅亦有所回落。据测算，8月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.7%和9.1%，涨幅比上月分别回落0.3个百分点和0.9个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.4%和3.2%，涨幅比上月分别回落0.3个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.8%和1.9%，涨幅比上月分别回落0.5个百分点和0.4个百分点。



8月份

一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%  
涨幅比上月回落0.1个百分点

二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%  
涨幅比上月回落0.2个百分点

三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平

专家表示，从8月份的数据来看，各类城市的房价涨幅都出现不同程度回落，表明市场预期开始转向。尽管仍有部分城市的房价依然保持一定程度上涨，但总体上涨力度已经趋缓，预计今年房地产市场的“金九银十”同比去年将有所降温

58安居客房产研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，从8月份的数据来看，各类城市的房价涨幅都出现不同程度回落，表明市场预期开始转向。尽管仍有部分城市的房价依然保持一定程度上涨，但总体上涨力度已经趋缓。预计今年房地产市场的“金九银十”同比去年将有所降温，且成色不足将是大概率事件。

值得一提的是，8月份不仅房价涨幅有所回落，同日，国家统计局公布的前8个月商品房销售面积及房地产开发投资增速等数据，也在继续回落。

数据显示，1月份至8月份，商品房

销售面积达114193万平方米，同比增长15.9%；比2019年同期增长12.1%，两年平均增长5.9%，比1月份至7月份回落1.1个百分点。全国房地产开发投资金额为98060亿元，同比增长10.9%；比2019年同期增长15.9%，两年平均增长7.7%，比1月份至7月份回落0.3个百分点。要注意的是，房地产开发投资增速已从年初38.3%的高位逐月回落至10.9%。

红塔证券研究所所长、首席经济学家李奇霖告诉《证券日报》记者，在房企“三道红线”、房地产信贷集中度压力、非标监管、房企发债难等诸多因素作用下，房企外部融资受限，而前期房企资金链

又主要靠预收款支撑，但房地产销售数据也开始回落，所以使得房企资金压力较大，进而出现房企减少拿地和新开工。

数据显示，1月份至8月份，全国土地购置面积为10733万平方米，同比减少10.2%。全国房屋新开工面积为135502万平方米，同比减少3.2%。

“房地产资金链最需要关注的是房地产销售端的不确定性。”李奇霖表示，随着房地产销售下行压力加大以及房企资金紧张，可以看到，目前其拿地、新开工等领先指标都在回落，基于此，预计后续房地产开发投资大概率延续下行态势。

## 房企注意：第二批集中供地释放两个强信号

■王丽新

算账、看地、找合作商、写报告，上投会……地产投招人从来没想到，如今拿地竟需要如此繁杂的“十八般武艺”。9月15日，随着长沙第二批土地出让信息出炉，17个城市第二批集中供地细则落地，经过延期、暂停和撤回重启，第二批集中供地终于拉开大幕。

地产投招人率先感受到了不同。相比首轮集中供地，他们意识到，拿地跟普通人买房越来越像，有资格（需有房地产开发资质）是入场券，亦不乏摇号定归属。为了买一块地找60个马甲公司参拍，那一套不再玩得转，投资模型测算公式要重置，风控能力变身房企买地的核心竞争力。

仔细对比17个城市土地出让规则公告后，笔者发现，有两个共同的主流新思路值得深思，这不但改变房企拿地逻辑，亦会强化落实房地人联动机制。

其一，从源头降成本，土地溢价率

不超过15%或成红线。在首轮集中供地中，重庆、杭州、厦门等多个城市平均土地溢价率超过20%，其中，重庆高达43%位居榜首。彼时，滨江集团董事长戚金兴直言，在杭州拍的地，努力将净利润做到1%-2%，这比传统制造业还低。

当然，并不是所有城市都是如此“无利可图”。但总体而言，这与集中供地新政“稳地价”的初衷有出入。于是，中央召开了两次会议。结果是，“二拍”收官的青岛、济南及天津的成交溢价率均为0%。同时，溢价率15%或成各地参考红线。

红线之外，通过调高底价、竞配建等隐性方式抬高地价亦被严控。比如北京已将规则细化到每一宗热门地块，对政府持有商品住宅产权预份额均设置不同天花板或区间。这种调控的精细化程度和决心，让房企掌舵人有所感触，有的担心第一轮拿地会“高位站岗”，有的则车足劲准备重返“二拍”现场。

毕竟，11年前的春天，北京一天内

拍出三个地王，那是过去，不是现在。退一步说，房企已无当初冒险之胆，打好现金流保卫战妥妥压倒扩张欲望。现实版理性是，昨日下午，杭州十宗竞品质地块中九宗无“司”报名，提前锁定流拍结局。

其二，对房企购地资金进行穿透式监管，控其来源为自有资金。笔者注意到，相对第一批供地，目前发布集中供地的公告中，都明确严控保证金及地价款来源。具体涉及五个“不属于”：不属于股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利；不属于直接或间接使用金融机构各类融资资金；不属于使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；不属于使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；不属于使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资。

在笔者看来，这条新规不简单，这是对开发者的“威慑”。过往，房企依靠多种融资渠道借债，再拿这些钱去

抢高价地扩规模。多重资本运作后，有的房企克制冲动理性发展稳健前行，有的则直接陷入债务违约危机，烂尾楼难解套，商票、理财产品一地鸡毛，业主、投资者和金融机构均受到不同程度伤害。

重返生产资料的源头控制购地资金，一是可以让过往理性经营的房企分享到好日子红利，二是清退有潜在风险的资金入场，引导行业健康发展，这一“控”是提前筑篱笆，将违规资金挡在门外。

忙着调度资金杀回土拍市场之前，开发商不妨先掂量下“荷包”，万变不离其宗，不管第二轮集中供地规则如何调整，重回“盖好房子”的本质，捡回工匠精神，提质增效、靠创新驱动发展，这才是久久为功的不二法则！

独具慧眼

## 央行三季度以来首次等额续作MLF利率不变 打破市场“降息”预期

■本报记者 刘琪

9月15日，中国人民银行（下称“央行”）的中期借贷便利（MLF）操作如期而至。央行发布公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，当日开展6000亿元MLF操作（含对9月15日MLF到期的续作），操作利率维持2.95%不变。

从此次MLF的操作及操作利率来看，符合《证券日报》记者此前发布的报道《专家预计9月份MLF等额或缩量续作 操作利率大概率维持不变》中的预测。9月15日，公开市场有6000亿元MLF到期，故此次MLF操作为等额续作。

对于本月央行等额平价续作MLF，接受《证券日报》记者采访的分析人士认为，这表明政策面支持目前银行体系中长期流动性适度宽松，有助于进一步降低实体经济融资成本。同时，MLF操作利率不变也预示着本月20日的贷款市场报价利率（LPR）大概率保持不变。

“紧信用”过程正在接近尾声

回顾央行近几个月的MLF操作量，6月份为等额续作，7月份、8月份则均为缩量续作。也就是说，本月的MLF操作为央行在第三季度以来首次等额续作MLF。具体来看，9月份MLF的操作

量与8月份一致，均为6000亿元。不过，8月份的MLF的到期量为7000亿元，央行小幅缩减操作量1000亿元，而本月则为全额对冲。

对此，东方金诚首席宏观分析师王青在接受《证券日报》记者采访时表示，央行本月实施等额续作，表明政策面支持银行中长期流动性适度宽松，短期内有利于带动信贷、社融增速等主要金融数据触底回升。

“更为重要的是，本月MLF高等额续作，有助于进一步降低实体经济融资成本，加大金融对稳增长的支持力度。”王青称，今年7月7日国常会提出“降准”以来，中端市场利率大幅下行。其中，8月份1年期商业票据（AAA级）同业存单到期收益率月均值降至2.66%，较7月份下行9个基点，已处于中端政策利率（MLF利率）下方；进入9月份，“倒挂”幅度基本保持稳定。同业存单到期收益率大幅下行，直接有助于推动银行边际资金成本下降；加之近期监管层“督促银行将政策红利传导至实体经济”，预计二季度以来企业贷款利率下行的势头将会延续。由此，未来一段时间银行对实体经济的贷款将“量增价降”，金融对稳增长的支持力度会有所加大。

王青认为，尽管8月份金融数据延续弱势，但主要体现时滞效应。在央行

7月份降准、8月份召开货币信贷形势分析座谈会以及近期新增3000亿元支小再贷款支持小微企业的背景下，可以说“宽信用”信号已经比较明确。叠加本月MLF高等额续作，预计年初以来的“紧信用”过程正在接近尾声，8月份金融数据基本触及本轮“紧信用”过程的底部区域，9月份有望企稳，四季度信贷、社融及M2增速都将进入一个小幅回升过程。

操作利率符合市场预期

据央行此次公告显示，此次6000亿元MLF的操作利率为2.95%。回溯MLF操作利率的调整还是在2020年4月份，当月，央行开展1000亿元MLF，操作利率由3.15%下调至2.95%，随后便一直维持至今。

川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳对《证券日报》记者表示，MLF操作利率是我国的中期政策利率，是我国货币政策取向的中枢。央行多次强调，要实施稳健的货币政策，MLF操作利率作为引导货币市场利率的政策利率，本月MLF继续保持2.95%水平，显示出货币政策“稳”字当头基调未变。同时，MLF操作利率自去年4月份一直维持在同一水平所释放出政策信号意义较强，体现了货币政策仍然注重在稳增长、防风险和控通胀之间保持平衡。

## 8月份国民经济发展韧性持续显现 专家预计全年经济增速有望达8.2%

数据传真

■本报记者 朱宝琛  
见习记者 杨洁

9月15日，国新办举行新闻发布会，国家统计局新闻发言人付凌晖在介绍2021年8月份国民经济运行情况时表示，8月份，国民经济发展韧性持续显现。国民经济继续保持恢复态势，转型升级持续推进，创新活力不断释放，就业物价总体稳定，质量效益稳步提高，主要宏观指标处于合理区间。

付凌晖同时表示，8月份，受到国际环境复杂严峻、国内疫情冲击的影响，同时还有上年同期基数抬升的因素，8月份主要的经济指标同比增速有所回落。但是从累计来看，主要指标还是保持了较快增长。

接受《证券日报》记者采访的专家认为，虽然8月份主要的经济指标同比增速有所回落，但当前我国财政、货币政策空间充足，政策的确定性完全能够应对各类不确定性因素的冲击，全年经济增速仍有可能达到8.2%。

制造业投资加快成亮点

统计局数据显示，1月份—8月份基础设施投资同比增长2.9%，两年平均增长0.2%，比1月份—7月份回落0.7个百分点；制造业投资同比增长15.7%，两年平均增长3.3%，比1月份—7月份加快0.2个百分点；房地产开发投资同比增长10.9%，两年平均增长7.7%，比1月份—7月份回落0.3个百分点。

“制造业投资延续改善趋势，是本月数据的亮点。”民生银行首席研究员温彬在接受《证券日报》记者采访时表示，外需相对旺盛带动我国出口保持较快增长，对制造业投资形成了一定支撑，同时前期出台的支持制造业、中小微企业等结构性政策持续发力，也对制造业改善起到了重要作用。

付凌晖分析称，今年以来，制造业投资总体上两年平均增长速度保持回升的态势，这与总体经济的恢复有紧密关系。从制造业生产状况来看，无论是一季度、二季度，制造业产能利用率都达到近年来比较高的水平，说明市场需求在逐步扩大。同时，国内支持实体经济发展的政策，对于制造业降低企业成本也是逐步显现。

“中国经济长期向好态势的基本面没有改变，国内促进经济稳定发展的政策将持续显现，这些都有利于制造业信心的提升。所以从下阶段来看，制造业保持稳定增长还有较好的支撑。”付凌晖如是说。

值得注意的是，基础设施建设投资

## 前8个月社零总额同比增长18.1% 四季度将迎消费小高峰

■本报记者 刘萌

9月15日，国家统计局发布数据显示，8月份，社会消费品零售总额34395亿元，同比增长2.5%，比7月份回落6个百分点；两年平均增长1.5%，比7月份回落2.1个百分点。1月份—8月份，社会消费品零售总额281224亿元，同比增长18.1%，两年平均增长3.9%。

英大证券研究所所长郑后成在接受《证券日报》记者采访时表示，8月份社会消费品零售总额较前值大幅下行6个百分点，低于预期，主要受餐饮收入零售总额增速下行的拖累，表明新冠肺炎疫情反弹对餐饮消费的影响较大。

苏宁金融研究院消费金融研究中心主任付一夫在接受《证券日报》记者采访时表示，8月份，国内部分地区疫情和汛情的多点发生，致使居民出行减少，在一定程度上影响了暑期服务类消费。除了汛情疫情的影响，8月份社会消费品零售总额同比增长2.5%，比7月份回落也有上年同期基数升高的因素。

“从累计来看，1月份—8月份社会消费品零售总额两年平均增长3.9%，比1月份—7月份虽然略有回落，但保持总体稳定，说明消费稳定恢复的态势没有发生大的变化。”国家统计局新闻发言人付凌晖在国新办发布会上如是说。

“8月份消费增长主要有以下亮点：第一，8月份社会消费品零售总额环比增长0.17%，较前值上行0.36个百分点；第二，随着开学季的来临，文化办公用品需求上升，体现为文化办公用品类零售额同比增长20.4%，较前值上行5.6个百分点；第三，在国际油价上行的背景下，石油及制品类零售额当月同比增长1.1%，较前值下行9.6个百分点，但是13.1%的读数依旧为近年来的高点。”郑后成进一步分析称。

郑后成表示，展望9月份，在中秋、国庆双节将至的背景下，叠加考虑9月份CPI当月同比大概率较8月份上行，预计9月份社会消费品零售总额当月同比大概率会在8月份的基础上上行，但是上行幅度不会太大，修复至7月份的水平有一定难度。

付一夫表示，展望四季度，国庆节后还有“双十一”购物节在等待，这势必会为消费市场注入强劲的动力。而伴随着国人消费信心的不断修复以及一系列促消费政策的支持，预计接下来消费市场仍将在符合市场预期的范围内稳步增长。