

政策支持刚性和改善型需求 四季度楼市修复动力有望提升

■本报记者 杜雨萌

“虽然调整个人住房公积金贷款利率的通知尚未对外正式发布,但从10月1日起,北京5年以下(含5年)、5年以上首套个人住房公积金贷款利率已分别下调至2.6%和3.1%。”10月10日,《证券日报》记者从北京住房公积金管理中心了解到。

据中指研究院统计,自9月30日人民银行发布消息决定下调首套个人住房公积金贷款利率以来,截至10月9日,已有杭州、济南、吉林等至少30个地区的公积金管理中心发布相关通知,落实下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点。

近期,包括下调首套个人住房公积金贷款利率、阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限、支持居民换购住房个人所得税退税优惠政策等接连出台。

中国银行研究院研究员叶银丹在接受《证券日报》记者采访时表示,前述政策叠加此前从中央到地方陆续出台的多类型房地产市场支持政策,四季度房地产市场修复动力将得到进一步提升。

公积金贷款利率下调 助购房成本再降

9月底,人民银行接连两日出台降低首套房贷利率的政策,其中,公积金贷款利率调整相关情况备受关注,即自2022年10月1日起,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。

叶银丹告诉《证券日报》记者,从历史经验看,公积金利率一般是作为配套措施,跟随商贷利率同步调整。近年来,二者利差基本在2.3个百分点左右。不过,今年商贷利率下调幅度较大,二者利差已快速收窄至

1.5个百分点。因此,下调首套个人住房公积金贷款利率这一操作,更多的是维持公积金贷款吸引力。

从成本角度看,执行新的公积金贷款利率后,首套购房者的购房成本明显下降。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静给记者算了笔账,以贷款100万元、贷款年限30年计算,等额本息贷款方式下的公积金贷款利息总额将减少约3万元。

事实上,今年以来,在各地出台的房地产支持政策中,公积金政策的优化调整已成为重要手段之一。例如,公积金买房首付比例下降、贷款额度上调以及直系亲属间可使用等。

陈文静表示,结合此前部分城市出台的“提高公积金贷款额度”“一人购房全家帮”等相关政策,本次公积金贷款利率的下调,将进一步强化公积金政策的影响力度,进而带动房地产市场的逐步修复。

从政策效果看,受公积金贷款额度影响,这一政策在不同城市间的效果亦不相同。

叶银丹表示,对于一二线城市则数百万元的贷款金额来说,考虑到公积金贷款占比较小,预计刺激效果相对有限;不过,对于三四线城市来说,叠加日前财政部、税务总局出台的居民换购住房个人所得税退税优惠政策,预计将对刚需型、改善型住房需求释放有一定刺激作用。

已有多个城市 首套房贷利率跌破4%

不只是公积金贷款利率下降,对于商贷利率,人民银行、银保监会也在9月29日发布通知称,决定阶段性调整差别化住房信贷政策。从政策内容看,最大亮点是给予符合条件的城市政府更大自主权,允许“打破”首套房贷款利率下限。

调整个人住房公积金贷款利率的通知》,宣布自2022年10月1日起,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。

据《证券日报》记者不完全统计,截至目前,年内已有超30个城市发布了下调首套个人住房公积金贷款利率的政策。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,从各地的政策内容来看,包括下调公

信贷支持,对房地产板块提振力度较大,但后续仍需观察销售数据。”东方证券首席经济学家邵宇在接受《证券日报》记者采访时表示,“930”政策落地后,也需要关注对居民需求的提振效果。

“政策方面对企业端、需求端均有所涉及,政策力度较大、涉及范围较广。”谈及上述支持举措,中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示,需求端从刚性和改善性住房需求方面给予实质性支持,促进居民购房需求释放。

今年以来,稳楼市政策不断出台,据中原地产首席分析师张大伟测算,年内各地房地产调控已经超过835次(2021年同期只有482次),同比上涨近73%,9月份单月超过135次。

克而瑞最新数据显示,9月份百强房企实现销售金额6269亿元,同比下降26.5%,降幅较8月份收窄6.2个百分点;前9个月百强房企销售金额同比下降45.8%,降幅环比收窄1.8个百分点,市场销售在5月份触底后,降幅已连续4个月持续小幅回升,景气度逐渐恢复。

“目前来看,市场仍处于缓慢修复阶段,短期购房者观望情绪仍在,前期政策显效仍需时间,若多项政策持续叠加发力,各地配套政策加快跟进和落实,购房者置业情绪有望继续修复,四季度新房市场或逐



崔建岐/制图

自9月30日央行发布消息决定下调

首套个人住房公积金贷款利率以来

截至10月9日

已有至少30个地区的公积金管理中

心发布通知,落实下调首套个人住

房公积金贷款利率0.15个百分点

地产消费需求提前释放。

根据最新一期LPR数据,5年期以上为4.3%。也就是说,各地执行的首套房贷款利率下限最低可达4.1%。

而在上述通知发布后,截至目前,已有济宁市、清远市、阳江市等多个城市首套房贷款利率打破4.1%的下限,依次为3.95%、3.7%、3.9%。

结合此前贝壳研究院发布的数据,截至9月19日,在其监测的103个重点城市中,已有86个城市房贷主流利率低至首套4.1%的下限水平。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示,目前来看,今年房地产市场持续降温,楼市去化难度大且符合下调利率下限要求的城市,都有打破房贷利率4.1%下限的可能性,特别是一些房地产市场已深度调整的三四线城市。预计后续会有更多城市跟进,且房贷利率下调动作会更为明显。

“放宽利率下限这一政策针对首套房的刚性需求,虽有一定限制,但力度较大。”叶银丹认为,从历史对比来看,本次放宽房贷利率下限,各地可自主决定下调幅度,力度明显大于今年5月份下调五年期以上LPR2个基点。不过,从通知“圈定”的限制因素看,也对时间范围以及哪些城市符合条件给出了明确规定。总的来说,该政策或刺激第四季度房

金管理中心表示,对于今年10月1日(含)以后发放的首套个人住房公积金贷款,按调整后的新利率执行;对于10月1日前已发放未到期的首套个人住房公积金贷款,自2023年1月1日起,按调整后的新利率执行。

“需要注意的一点是,一些地方发布公积金新政的时候,对于近期已经买房但没有审批公积金的情况也做了解释,即此类群体也可以享受调整后的利率,这是相关在途交易的购房者所需要注意的。”严跃进

言,局部项目出险可以得到妥善解决。”中信证券研报称。

据中指研究院监测,自7月份以来,超30省市出台保交楼举措,包括对项目“一盘一策”及时协调处置、各级领导对项目挂联兜底、协调引入区域国企和金融机构来盘活项目等。

从效果来看,中信证券研报称,总体来看,中央及地方陆续出台相关政策,保交楼已取得一定效果。国家统计局数据显示,2022年8月份,全国房屋竣工面积4833万平方米,同比降低2.5%,相比7月份(-36.0%)大幅改善,今年前8个月房屋竣工面积37亿平方米,同比降低21.1%,相比前7个月(-23.3%)降幅收窄。

陈文静表示,四季度仍是保交楼的关键节点,此前央行第三季度例会再度强调,“推动保交楼专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度”。随着专项借款进一步落地,各地针对停工项目的解决措施亦将不断落实,保交楼工作有望取得更多实质性进展。

中信证券基础设施和现代服务业首席分析师陈聪表示,保交楼是一个托底政策,并不足以产生大量全新的、增量的投资,但可以起到稳定投资的作用。保交楼是循序渐进的,也是分阶段形成投资量的,建议投资者不过分高估短期保交楼政策的作用,也不低估保交楼政策中

目前来看,在多重政策利好下,“十一”假期期间楼市成交已有明显回暖迹象。

贝壳研究院数据显示,今年10月1日至10月7日,其监测的重点50城二手房日均成交套数同比增长约54%,较2020年同期增长约3%。分城市看,50城中九成城市二手房成交量同比增长,其中,东莞、成都、厦门、佛山、苏州等城市二手房成交量同比增长,其中,东莞、厦门、成都等城市带看客户量同比增长超过50%。

“本轮房地产市场调整的周期会相对偏长,尤其是不同城市的复苏步伐依然存在较大差异。整体上看,今年第四季度房地产市场仍处于触底反弹过程中。”张波如是说。

表示,近期多地调整住房公积金政策,总体上不属于“一城一策”的操作,更多体现为央行新政后,各地积极响应和传达。

此外,随着国庆假期结束,楼市“金九银十”也只剩下20天时间,同策研究院资深分析师肖云祥向《证券日报》记者表示,“四季度是房企冲业绩的重要时期,预计会有部分房企开启促销,个别项目降价力度会比较大,对于购房者来说,这也许是适当的购房时间点。”

长期对稳定的意义。

机构看好 地产板块投资机会

对于房地产行业,市场普遍认为,后续政策有望继续加码。邵宇表示,房地产行业规模大,上下游涉及面较广,对国民经济影响较大,目标是保持平稳健康发展。从目前来看,“金九银十”表现一般,所以政策发力还需假以时日,对经济积极正面作用预计在明年一季度显现。

张大伟表示,从目前看,市场的信心依然没有完全恢复,期待包括存量房贷降息等更大力度政策。从政策预期看,一线城市需要针对换房改善行为出台进一步支持政策。

多家机构表示看好。中国银河证券认为,四季度或是新一轮政策窗口期,前期困扰行业的主要问题都在逐步解决和修正,接下来行业将走上弱复苏道路,看好房地产板块四季度行情。

广发证券表示,坚定看好地产板块整体投资机会,建议提高“强信用+宽布局”配置比例。销售改善后,强信用房企经营杠杆提升,投资市占率或进一步提高,叠加利润率改善,整体提升了龙头房企ROE(净资产收益率)水平,地产股具备两年以上的中期逻辑。

国际瞭望

欧元区10月份投资者信心指数报告指出

全球经济预期转差 唯一的“稳定点”是中国

■本报记者 侯捷宁
见习记者 韩 昱

10月10日下午,欧元区10月份Sentix投资者信心指数公布,较9月份继续下滑,录得-38.3,低于此前市场预期,同时创2020年5月份以来新低。编撰此指数的德国市场研究机构Sentix在10月份报告中调研了1331名投资者,其中包括249名机构投资者。受访者对于欧元区经济现状和未来预期的评分都出现持续下降。

值得一提的是,报告在对全球经济形势评估时称,美国经济增长动力仍在失速,投资者对日本及部分东欧地区经济体信心也现新低,当前全球经济体中唯一的“稳定点”仅有中国。

报告称,受访投资者对欧元区经济现状和预期的评估指数双双下跌。伴随着冬季临近,欧洲能源供应尤其是天然气供应仍有相当大的不确定性。虽然欧元区部分经济体已开始通过政府财政手段缓解能源价格高企对居民的影响,但是供应问题并未改善,前景难言乐观。

方正中期期货研报称,欧元区进入冬季后高通胀的压力将进一步显现,未来欧洲央行仍面临较大的加息压力,工业产出面临进一步收缩的风险。与美国不同,欧元区经济并没有明显的过热迹象,推动欧元区通胀的主要因素是能源价格的飙升和持续的供应瓶颈。四季度转入衰退的可能性增大,欧元区权益资产短期难言企稳。

近期公布的其他欧元区经济指标也持续释放负面信号。

10月6日,欧盟统计局最新数据显示,8月份欧元区国家零售销售同比下降2%,环比下降0.3%。9月份欧元区综合PMI终值录得48.1,持续徘徊在荣枯线下。与此同时,9月份欧元区CPI同比初值录得10%,续创纪录新高,环比录得1.2%,为2022年3月份以来最大涨幅。业内人士认为,欧元区居高不下的通胀水平将继续对居民实际消费能力产生抑制。

“欧元区贸易逆差也不断创历史新高,很大程度上可能会加大对我国商品的需求。”英大证券研究所所长郑后成对《证券日报》记者表示。Wind最新数据显示,2022年7月份欧元区商品贸易逆差录得340亿欧元,而主要经济体德国更是在5月份出现了1991年来首次贸易逆差。

今年以来,欧元对美元汇率持续走低,年初至今已下跌超过14.6%,截至10月10日记者发稿,在0.97关口徘徊。

中国外汇投资研究院副院长赵庆明在接受《证券日报》记者采访时表示,不论是从影响汇率的因素来看,还是从国际大环境来看,由于未来美元指数大概率仍会处于强势状态,欧元汇率尚无逆转的可能性。

我国经济基本面稳定向好 A股估值已被低估

(上接A1版)央行货币政策委员会三季度例会提出,“推动降低企业综合融资成本和个人消费信贷成本”,将进一步刺激消费。

接受《证券日报》记者采访的中航基金首席经济学家邓海清表示,当前宏观经济延续修复态势,进入年末的“冲刺增长”阶段,基建、房地产、消费将先后发力,四季度基本面大概率继续改善。

川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳对记者表示,四季度国内宏观经济有望进一步修复。在国内低利率和相对宽松流动性背景下,企业债务压力将得到充分缓解,叠加国内针对各行业的纾困政策相继落地,四季度企业利润有望恢复。

A股市场机遇大于风险

面对近期市场的持续回落,机构分析师表示,由于中国经济韧性强,上市公司业绩良好,投资者可借大盘回调积极布局。

同花顺数据显示,截至10月10日晚记者发稿,A股共有142家上市公司发布2022年前三季度业绩预告,其中有114家公司业绩预喜,占比超八成。

陈雳表示,随着大盘的回落,A股市场估值已进入可布局区域。截至10月10日收盘,上证指数动态市盈率回落至12.16倍,市净率回落至1.29倍,处于近年来估值低位,具备较高的配置价值。

邓海清认为,四季度A股有望摆脱海外股市动荡情绪影响,走出独立行情。由于基建和保交楼的托底,四季度中国经济的环比修复可能会超过市场预期。沪指跌破3000点过度悲观不可取,行情总是在悲观中孕育。

中金公司指出,三季度A股市场整体表现偏弱,对负面因素已有较多反映,估值和情绪都已达到历史区间较为极端的水平,虽然短期路径依然有一定不确定性,但从国际比较的角度看,全球主要经济体均面临较大结构性挑战,而中国内需潜力大、改革与挖潜空间足,只要政策及时适度发力,从中期的角度看,市场机遇大于风险。