3月份70个大中城市楼市数据出炉 商品住宅销售价格环比降幅收窄

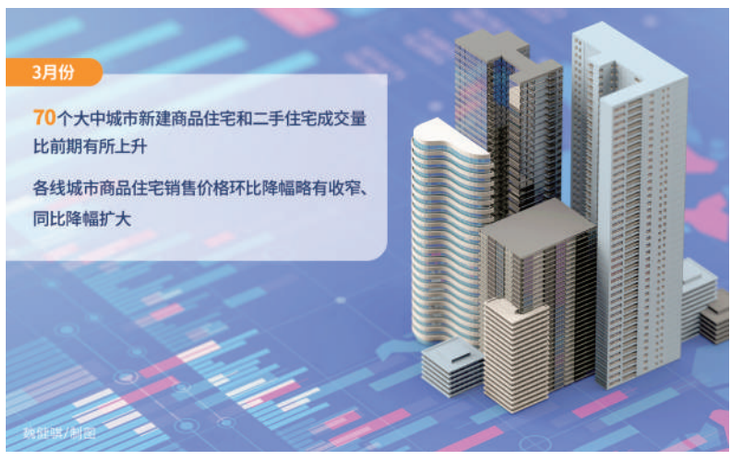
本报记者 孟 珂

4月16日,国家统计局发布数据显示,3月份,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅成交量比前期有所上升,各线城市商品住宅销售价格环比降幅略有收窄、同比降幅扩大。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪对《证券日报》记者表示,3月份70个城市新房、二手房价格环比降幅收窄,当前楼市价格快速下跌的情绪已过,将缓慢进入企稳阶段。政策端的持续松动对促进需求释放仍然具有一定的积极影响,但今年房地产市场不同于去年,热度将缓慢回升,时间周期拉长,价格修复节奏亦较缓慢。

具体来看,3月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅比2月份收窄0.2个百分点。其中,北京持平,上海上涨0.5%,广州和深圳分别下降0.7%和0.4%。二线和三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.3%和0.4%,降幅均与2月份相同。

关荣雪表示,3月份,新房价格总体表现仍然延续两大特征,一是延续边际改善趋势,70个城市价格总体环比跌幅已持续3个月微幅收窄,并且3月份上涨城市数略微增多;二是延续总体底部状态,价格下降城市数仍然占据大多数份额。



"从新房价格来看,一线城市的下降幅度明显收窄,从二三线城市来看,部分城市的房价环比出现上涨,更多的是受供给结构影响。新房价格的下行还和市场供应增多有一定关系。"58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示。

3月份,一线城市二手住宅销售价格环比下降0.7%,降幅比2月份收窄0.1个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降0.4%、0.3%、1.0%和1.0%。二线和三线城市二手住宅销售价格环比均下降0.5%,降幅均比2月份收窄0.1个百分点。

张波表示,从二手房价格来看,一线城市环比下行更为明显,结合一线城市成交量环比提升,"以价换量"更为明显。由于二手房挂牌量持续增多,也导致整体呈现供过于求态势。

在关荣雪看来,总体来看,二手房与新房价格所呈现的特征基本一致,总体降幅持续收窄,改善迹象仍在,底部徘徊状态依旧。从下跌城市数占比及价格总体下降幅度来看,二手房价格下行压力仍然略大于新房。

3月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.5%,降幅比2月份扩大0.5个百分点。其中,北京和上海分别上涨0.8%和4.3%,广州和深圳均下降5.5%。二线和三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降2.0%和3.4%,降幅比2月份分别扩大0.9个百分点和0.7个百分点。

3月份,一线城市二手住宅销售价格同比下降7.3%,降幅比2月份扩大1.0个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降6.4%、6.9%、8.6%和7.4%。二线和三线城市二手住宅销售价格同比分别下降5.9%和5.7%,降幅比2月份分别扩大0.8个百分点和0.6个百分点。

今年以来,各地"因城施策",陆续出台相关房地产调整优化政策,包括取消或放松限购政策、优化公积金贷款政策、阶段性取消贷款利率下限等。

关荣雪预计,随着针对改善性住房需求的政策支持力度继续加大,楼市政策密集发布或带动市场情绪逐步修复,4月份新房、二手房价格环比跌幅或将呈现收窄或趋稳态势。

宏观数据解读

城市房地产融资协调机制第一批"白名单"项目审批金额超5000亿元

本报讯 (记者刘琪)4月16日,《证券日报》记者获悉,截至3月末,商业银行对城市房地产融资协调机制推送的全部第一批"白名单"项目完成审查,其中审批同意项目数量超过2100个,总金额超过5200亿元,对部分不符合条件的项目已向协调机制反馈。

为促进房地产市场平稳健康发展,更加精准支持房地产项目合理融资需求,今年1月份,住房和城乡建设部和国家金融监督管理总局(以下简称"国家金融监管总局")联合出台了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。协调机制建立以来,国家金融监管总局四次召开工作部署会议推动落实,主动靠前调度工作进展,加强与住房和城乡建设部门沟通协作。同时,指导商业银行制定工作细则,积极主动做好对接,切实提高项目落地时效。

据记者了解,对于协调机制推送的"白名单"项目,商业银行坚持市场化、法治化原则,严格做好贷款"三查"和项目可行性评估,结合自身经营情况和风险承受能力进行综合论证,切实把控好风险。对于符合授信条件的项目,银行建立全流程绿色通道优先受理、快速审批,提高项目落地效率。对于暂时存在问题的项目,商业银行及时向协调机制报告反馈,协调机制推动解决问题后可再次向银行推送开展审查。对于确不能符合相关条件的项目,项目实际没有融资需求,或者项目公司出现破产重整、查封冻结、重大违法违规行为、逃废金融债务等问题,由协调机制从推送名单中移出。

国家金融监管总局表示,第一批"白名单"项目的顺利推进,有力支持了房地产项目建成交付。在协调机制推动下,一些原本可能停工但已部分销售的项目得到资金支持,为增强居民购房信心、稳定房地产市场发挥了积极作用。协调机制聚焦在建项目,有效缓解房地产企业流动性压力,助力房地产企业回归主责主业,建成房、建好房。同时,协调机制也明显提升了金融机构贷款意愿,通过建立信贷资金"借-管-还"的闭环管理和风险控制流程,银行机构明确尽职免责要求,消除了基层信贷人员后顾之忧,切实提升金融机构"敢贷、愿贷"的积极性。

据悉,下一步,国家金融监管总局将会同住房和城乡建设部进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效,抓紧推动后续批次"白名单"项目融资落地工作,密切关注各地融资协调机制运行情况,完善配套制度,督促金融机构在有效防范风险的前提下,积极支持满足房地产项目和企业的合理融资需求。

多地出实招求实效 将金融支持民营经济落到实处

本报记者 侯捷宁 见习记者 寇佳丽

民营经济的发展壮大离不开金融支持。在宏观政策的推动下,各地不断推陈出新,持续探索金融助力民营经济高质量发展的新路径。

4月15日,上海举办金融支持民营经济高质量发展大会暨"政会银企"工作推进会,发布"政会银企"四方合作机制金融服务包等惠企举措,50家民营企业获集中授信1400多亿元。据悉,当天,在沪主要金融机构围绕科技金融、普惠金融、供应链金融、绿色金融和数字金融五大板块,推出"新动力贷"等17个特色金融产品。

北京改革和发展研究会特约研究员田惠敏对《证券日报》记者表示,"政会银企"工作推进会不仅有助于解决民营企业面临的实际问题,还能推动当地营商环境进一步优化,带动经济整体向前发展。上述推进会将"金融支持民营经济发展"从政策端落到实处,聚集金融力量,激发民营经济活力,有效提振了当地民营经济的整体发展信心。

以专场活动 提升金融服务效率

近期,多地举办针对性对接活动,推动金融服务民营经济效率进一步提高,切实解决民营企业融资难题。

例如,4月12日,在新疆维吾尔自治区"政金企"对接会民营企业专场上,14家企业与13家金融机构签约,达成贷款协议金额168亿元。在甘肃庆阳市近日举办的政银企对接活动上,当地3家银行负责人与3家民营企业代表现场签订贷款协议,贷款金额1.74亿元;11家银行与庆阳市总商会签订战略合作框架协议,授信366亿元。

"截至目前,各地政府已根据顶层设计、结合当地特色出台了有关金融支持民营经济稳健发展的政策。从上海等地的最新举措看,地方正持续将政策落到实处,聚政府、行业协会、商会等多方合力,更大程度发挥金融力量,真正惠及民营企业。"田惠敏表示。

谈及金融支持民营经济发展在实践中的开展,中央财经大学副教授刘春生对《证券日报》记者表示,确保各地政策能够真正满足民营企业的融资需求,不仅要加强不同部门、组织之间的协调与合作,还要对政策落实的不同阶段进行调查和追踪,建立健全政策执行和反馈机制,减少"政策空转"现象。例如,在推进会、对接活动之后,追踪金融机构的贷款发放情况,确保民营企业的融资难题得到及时、有效解决。

多举措助力民企融资 增量、扩面、降本

我国高度重视民营经济的发展,强调持续加强民营企业金融服务。从政策端看,2023年11月份,中国人民银行等八部门联合印发《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》,提出支持民营经济的25条具体举措;从管理架构看,去年9月份,作为促进民营经济发展壮大的专门工作机构,中央编办正式批复在国家发展改革委内部设立民营经济发展局。

在多维度举措的保驾护航下,金融支持民营经济工作取得了一定成效,但仍有待进一步深化。未来,如何聚金融之力,更好推动民营企业融资持续增量、扩面、降本?

刘春生分析称,今后,应鼓励金融机构开发更多适合民营企业的金融产品;逐步完善民营企业信用体系,提高金融服务的效率和质量;拓宽民营企业融资渠道的同时,优化与此相关的金融监管政策。

巨丰投顾高级投资顾问王旭对《证券日报》记者表示,强化民营企业金融服务,制度环境领域仍有改善空间。国家顶层设计可从要素获取、市场准入、重大科研项目参与等方面入手,为民营经济创造更好条件,夯实民营企业融资的基础。同时,还要注意不同政策之间的稳定性与可持续性,最大程度确保市场稳定性,提升民营经济信心。

人民币对美元汇率中间价昨日调贬至7.1关口下方

本报记者 韩 昱

4月16日,中国外汇交易中心公布的数据显示,当日人民币对美元汇率中间价报7.1028,较前一交易日调贬49个基点,这是自3月22日以来,人民币对美元汇率中间价再次处于7.1关口下方。

与此同时,在岸、离岸人民币对美元汇率在盘中也出现一定程度下行,但随后又有所回升。具体看,Wind数据显示,更多反映国际投资者预期的离岸人民币对美元汇率在盘中一度跌破7.28关口,最低探至7.2831,但随后又收复了7.28关口,截至4月16日记者发稿时,报7.2694。在岸人民币对美元汇率当日最低探至7.2422,截至4月16日收盘报7.2396,较前一交易日小幅下跌0.02%。

人民币对美元汇率运行态势如何?东方金诚研究发展部总监冯琳在接受《证券日报》记者采访时表示,近期市场预期美联储可能推迟降息,而欧洲央行暗示有可能从6月份开始下调政策利率,这带动美元指数站上106的近5个月高位。由此,现阶段美元指数上扬导致人民币汇率出现一定被动贬值动能,人民币中间价调控力度随之增强。总体上看,年初至今,美元指数上行近5.0%,而人民币对美元汇率走贬约2.0%,这意味着当前人民币对其他绝大多数非美货币都在升值。

年初至今,更能反映人民币整体汇率水平的CFETS等三大人民币一篮子汇率指数都有不同程度上涨。中国外汇交易中心最新数据显示,4月12日CFETS人民币汇率指数报100.05,4月份整体呈上行态势。

此外,近期美元指数快速上行,非美货币大部分承压,横向比较人民币汇率也体现较强韧性。Wind数据显示,4月16日,美元指数站上106关口,盘中最高探至106.4423。而非美货币中,4月16日,日元对美元汇率盘中最低探至154.6045,创下近34年来新低。

"总体上看,一季度国内经济增速超预期,二季度GDP同比将继续加快,而外贸回暖势头有望延续,叠加跨境投资波动减弱,未来一段时间我国外部状况也将稳中向好,当前人民币汇率贬值压力要小于去年。"冯琳表示。

展望未来,冯琳认为,在美联储启动降息之前,美元指数可能继续保持强势,这意味着人民币汇率可能还会面临一定被动贬值压力。不过,伴随国内经济持续回升向上,人民币汇率将得到更为有力的支撑。

明明也表示,美元指数高位运行,人民币汇率或仍有所承压,但内部因素仍能托底人民币汇率。二季度美国经济数据的边际变化以及海外主要央行货币政策取向变动将是汇率关注的重点。

"汇"眼识珠

直击消博会

"老字号"玩出"新花样"

本报记者 朱宝琛

在第四届中国国际消费品博览会(以下简称"消博会")上,一些"中华老字号"企业"老当益壮",新意十足,展示自身的守正与创新,成为一大亮点。

"看,它在动。"在老凤祥展区,一位男士对抱在怀里的孩子说:"是不是很神奇?"

这位男士口中"会动"的"神奇物品",正是老凤祥展出的"凤舞九天·金凤冠"。现场工作人员告诉《证券日报》记者,这运用了最新的悬浮技术,不依靠外力,将近1公斤重的产品悬浮在展柜内。通过这一技术,产品可以上下左右悬浮在展柜内,真正达到"让凤凰腾飞"这种具有冲击力的视觉效果。

记者了解到,近年来,老凤祥坚持"产品+科技"创新,通过国家级非遗技艺——老凤祥"金银细工"技艺与时尚潮流相结合,让老牌国货成为年轻人喜爱的新潮产品。

"我家里就有一把他们家的檀香扇,已经好多年了依然散发着香气。"在王星记展位前,一位女士告诉《证券日报》记者。

创始于1875年的"中华老字号"企业王星记,今年带来了被誉为"中华名扇"和"东方瑰宝"的王星记黑纸扇、檀香扇、乌木扇等一系列名扇产品。

"这把黑纸扇是由纯天然材料制作,经过88道纯手工工艺,有热晒不翘、雨淋不透、水煮不烂的特点。所以,一把扇子可以在水里煮40多个小时,扇面和扇骨不会脱开。"国家级非物质文化遗产王星记扇代表性传承人孙亚青拿着一把黑纸扇介绍道。

孙亚青进一步表示,王星记至今坚守"精工出细活、料好夺天工"祖训,专注于传承中国扇艺文化,致力于打造"精、特、优"工艺扇。同时,王星记不仅在传统工艺上不断进取,在产品研发的前端也融入了AI科技,通过数据分析不同年龄段消费者的喜好,以帮助企业更精准地了解消费者的需求而生产产品。

"中华老字号"晋韵堂带来的是铁壶。其中,最为"吸睛"的是一款龙年生肖"世代兴龙"臻藏版铁壶。铁壶提梁运用了传统的珐琅彩工艺,壶身主体是一条追逐龙珠的钱龙,龙身由纯银镶嵌而成,龙珠由朱砂打造,成为壶身一抹亮色。

晋韵堂销售经理郭振华对《证券日报》表示:"晋韵堂制作生肖铁壶已经进入第十个年头。今年,龙年生肖臻藏版'世代兴龙'铁壶是最重量级的一款产品,一经推出就受到市场欢迎。我们希望通过铁壶,结合悠久的山西文化乃至中国文化,在当今的市场上发挥更大的活力。"

作为消博会的"老朋友",今年片仔癀携带旗下药品、化妆品、保健食品等齐聚会场,向市场与消费者展示了公司丰富的大健康产品矩阵、匠心传承的产品品质及"老字号"历久弥新的品牌精神。

"借助消博会平台,片仔癀将老字号品牌及闽商精神更好地推向国内外市场,让高品质的商品与服务精准覆盖到更广泛的消费人群,助力优化国内消费领域供给侧结构性改革、促进境外消费回流和推动国内消费转型升级。"片仔癀工作人员对记者表示。

(上接A1版)

龙湖集团则将业务划分成开发、运营及服务三大板块,包括地产开发、商业投资、长租公寓、物业管理及智慧营造等C1至C5多个航道业务。2023年,龙湖集团的运营及服务业务收入已超过248亿元,在核心权益净利中的贡献占比达到60%以上。

对非房地产开发业务的重视、经营及服务业务进入收获期,以及对新发展模式的探索等多重战略规划下,龙湖集团管理层提出,未来C2至C5这四个航道的非开发类业务,争取每年利润实现20%以上的增长速度。

"以销定投"拿地

构建新发展模式并不容易,不是一朝一夕可见成效的。尤其在市场下行周期中,企业投资决策委员会如何调度有限的资金去规划投资,做到精准投资,投一成一,是战略成败的关键。

对主营业务开发基本盘的投资逻辑,大多数房企管理层认为,房价普涨的大开发时代已结束,未来市场分化是最大的特征,因此要聚焦去化率较高的城市和项目去拿地。

对此,绿城集团管理层认为,未来房产在核心一、二线城市及改善产品分类上韧性更高,复苏集中在热点城市及改善性住房。公司新拓项目也在持续向高能级城市的高能级板块集中,进一步提升抗风险能力。

美的置业则坦言,投资战略以作减法为主,由多到精,存量方面加快去化,作结构的调整,深耕更加有潜力、具备一定优势的核心城市。

龙湖集团管理层表示,当前土地市场竞争激烈程度不如以前,更有机会拿到好项目,持续修复毛利率。但也会"以销定投",主动把握好投资节奏,并依然严守投资刻度,根据资金盘面"优中选优"继续新增获取土地,保持弹性供货。

在巩固开发基本盘的同时,把重资产变轻以及拓展轻资产业务也是锚定房企未来竞争格局的重要看点。在过去一年中,为了翻越经营性物业收益率不足以覆盖利息这重山,万科以轻资产化为核心转型。一方面寻求长期资金"外援",释放百亿元规模流动性的目标;另一方面,借道公募REITs试点持续深入等多种手段,试图让"大船"变"轻舟"。

其他头部房企亦如是。当前,华润置地、招商蛇口、绿城中国等头部房企均在商业、产业地产、代建等多元业务赛道上持续发力,通过打造商业REITs平台、引入投资者、小股操盘以及输出商业IP品牌等轻资产化路径突围。

事实上,近年来,多家商业地产轻资产运营主体相继在港股上市。越来越多的轻资产业务模式正从地产集团主业分化形成独立赛道,并在资本市场上显现出价值。

着手应对明年到期债务

房企求发展的前提是谋安全,财务稳健是安全垫。增厚经营性现金流是当前"留在牌桌上"的必要条件,压降有息负债规模,以经营驱动发展则是长久之计。

畅通多元化融资渠道,多措并举加快销售资金回笼,使得多家头部房企得以着手提前偿债,保住信用评级,给予投资者和购房者更多信心。

以龙湖集团为例,今年3月8日,龙湖集团再度提前兑付本应于2024年底到期的46.1亿元商业资产支持专项计划(CMBS)。龙湖集团管理层表示,已全额备妥5月份到期境内公司债兑付资金,2024年还会有序、主动提前偿还2025年到期的部分债务,削减短债,保持债务结构的安全。

不仅仅是龙湖集团,着手安排明年偿债工作,优化债务结构,已是摆在房企掌舵人案头上最重要的工作。为此,头部房企亦在不断尝试新融资渠道,尤其是跑通靠重资产去驱动融资的新模式。

REITs扩容至消费类基础设施为头部房企带来新的市场机遇。对于商业REITs的整体规划,华润置地首席财务官郭世清表示,未来3年至5年,预计每年的发行规模在100亿元左右,希望未来5年的整体发行规模达到500亿元以上。

而拥有较多商业项目的龙湖集团则更偏好经营性物业贷,公司管理层透露,2023年全年龙湖集团的经营性物业贷净增174亿元,平均融资成本不到4%。目前还有约40座可用于后续融资,为公司提供了长账期、低成本的融资,未来在经营性物业贷方面会继续深耕。

绿城中国执行董事及执行总裁耿忠强向《证券日报》记者表示,城市房地产融资协调机制旨在通过协调各方资源,为房地产企业和项目提供更为高效和稳定的融资支持,从而解决当前房地产市场面临的资金难题。

有序按期偿债,是房企防风险的重要一环,但若想做百年老店,仍需摒弃旧"三高"(高杠杆、高负债、高周转)模式,持续压降有息负债规模,合理管控风险。

以龙湖集团为例,2023年,集团有息负债从2080亿元降到1926亿元,下降了154亿元。龙湖集团管理层强调,会保持负债规模的稳步下降,但这主要依靠正向经营性现金流,而不是靠被动出售资产或降低手头现金。

事实上,其他已披露2023年资产负债表的房企中,合生创展等多家企业有息负债规模也都下降了百亿元以上。在2023年业绩说明会上,万科高管亦承诺,未来两年降负债1000亿元。"众人拾柴火焰高",这极大改善了行业资产负债表。

"虽然前路曲折,但也为行业探索新模式带来了契机。"易居研究院研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,接下来,上市房企需将重点放在降低负债风险上,同时抓住政策红利,灵活调整经营策略,为长远稳健发展夯实根基。