

聚焦中秋国庆长假重点城市楼市——

“银十”平稳开局 核心城市支持政策或继续发力

证券时报记者 张达

楼市新政后的中秋国庆8天长假,重点城市楼市表现平稳。其中,北京新房冷二手房回暖,购房人观望情绪增加;上海、广州在楼盘供应端带动下情绪回升,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。业内人士指出,今年中秋国庆长假旅游井喷,考虑买房的人数不足,大部分售楼处都非常冷清。考虑到目前市场恢复尚不明显,短期内核心城市供需两端支持政策或将继续发力,以助力市场加快恢复。

北京新房冷 二手房回暖

“这个假期我们难得放假3天,假期大家都出去玩了,没什么人看房。”北京某大型中介东城区某门店的工作人员小刘对证券时报记者说,以前国庆假期顶多10月1日休一天,今年破例全公司放了3天假。

小刘还告诉证券时报记者,他给客户打电话,一部分想买房的人说担心房价下跌,想先观望再说。

尽管9月1日北京落地“认房不认贷”政策后,上半月新房、二手房带看量和成交量均有所上升,但是下半月以来,成交量明显下降,看房客户观望情绪增加,这个中秋国庆长假市场表现更加平淡。

据合硕机构首席分析师郭毅统计,北京楼市在8天长假里,新房共签约112套住宅,平均每天只有14套房,创下了自2019年以来近5年的新低;二手房网签486套房,日均61套,虽然创了5年新高,但和9日均均475套相比,假期的成交也不算多。

对于北京楼市长假期间的成交表现,郭毅指出,一是和假期旅游火热相比,现在更多人特别是年轻人乐于花点小钱及时享乐,而对举债买房延迟满足则顾虑重重。二是北京客户基数足够大,当然还会有人买房,和平时二环豪宅卖的火热不同,国庆假期新房成交排名前10的楼盘中,有3个单价在3.4万元,2个单价在5.6万元的盘,可见一些刚需人群在买房。三是购房成本只要稍微降一点,就能把销量拉动一下,假期新房冷二手房热就是因为中介费从最高2.7%降到双边收费1%,有些人舍新房选了二手房。

但郭毅同时指出,北京“认房不认贷”新政效果就持续了一周,中介费下降带来的成交属于“虚火”,接下来楼市怎么走还得看政策有什么大招。她认为,政策破冰可能会从调低房贷利

率加点开始,普通住宅标准也有机会调整,然后刚需省契税、改善降首付,最后限价的尺度可能还会继续放松,进一步给市场增加信心。

重点城市楼市成交平淡

不止北京,今年中秋国庆长假期间,各地楼市整体成交平淡。

据中指研究院统计,9月29日~10月6日8天长假,35个代表城市新建商品住宅日均成交面积较去年国庆假期(10月1日~7日)及2019年假期下降两成左右。

具体来看,一线城市中,上海新房看房量明显增长,热门楼盘认购比例上升;二手房带看量比去年有所下降,国庆出游人数较多,二手房购房需求释放节奏相对新房缓慢,成交量不及去年同期表现。深圳多个在售项目均推出折扣优惠,但仅少数网红楼盘热销,大部分售楼处氛围一般,市场观望情绪依然浓厚,新房住宅成交较去年国庆假期日均下降46%,较节前一周下降41%。广州借助限购优化政策利好,开发商推货积极,市场人气及到访量上升,尤其是限购政策开放的番禺、黄埔,吸引不少买家到场看房,但市场成交分化仍在,原本不限购的增城、从化等外圍区域成交较冷淡。

二线城市中,杭州受亚运会的关注分流影响,楼市整体表现平淡,假期仅5个项目开盘选房,开盘房源共计800套,仅492组客户登记摇号,有3个项目流摇。苏州新政影响下购房者看

房意愿提升,多个楼盘推出优惠促销活动,且由于120平米以上房源放开限购,也吸引了一批外地购房者,市场活跃度较节前有所提高。南京多个售楼处推出优惠活动,叠加限购政策放开,不少外地客户前来购房,但购房观望情绪较浓厚,来访量的明显增加并未带来认购量与成交量的实质增加,新房住宅成交较去年国庆假期日均下降16%。

另外,武汉各大楼盘优惠力度较大,市场活跃度较以往有所提升,同时叠加部分区域保障房集中网签,成交量同比增幅较大。青岛多项目售楼处推出以旧换新、房价折扣、补贴、送车位、送家电等购房优惠,但市场观望情绪较重。成都新政后市场预期有所好转,但成交表现仍较为平淡,项目到访量普遍增加一两成,但转化率不足10%。西安各楼盘来访量不及取消限购新政初始时间,部分楼盘开盘去化仅在25%左右。天津在政策加持下新房市场成交企稳,热销项目以改善楼盘为主。

中指研究院指出,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。

核心城市支持政策或继续发力

对于中秋国庆假期各地楼市成交

假日出游人次多了 新高之后还得有“新质”

证券时报记者 秦燕玲

假期通常是观察消费的重要窗口,今年中秋、国庆双节连休,消费表现几乎是今年以来各项消费表现的缩影;旅游相关消费成为假日消费主力,各地人流、车流、物流持续复苏,逐步接近、超越2019年同期水平。

以主力的旅游消费为例,文旅部数据显示,中秋节、国庆节假期8天,国内旅游出游人数8.26亿人次,按可比口径同比增长71.3%,按可比口径较2019年增长4.1%。全国铁路旅客发送量、高速公路流量单日峰值更是创下历史新高。消费者出游热情高涨,以至于社交媒体上有网友调侃称“假期14亿人都不够用了”,因为每个热门景区的火爆程度都仿佛有1亿人在现场。

专家释疑房企在美申请“破产保护”

不会对境内债务处置和保交楼造成大的不利影响

证券时报记者 程丹

近期有媒体报道,恒大集团、融创集团在美元债重组过程中,相继在美申请“破产保护”,引发社会各界对于可能泄露我国经济数据、境外投资人将优先于境内投资人得到赔偿的质疑。

多位业内人士认为,企业提供的资料主要是上市公司披露的经营及债务信息、重组展期方案表决情况和法院裁定等,范围有限。同时,在主流美元债发行方式下,境内房企只有在偿还全部债务且仍有盈余情况下,才能以“剩余股权”形式归还境外控制人债务,申请认可程序料不会对境内债务处置和保交楼工作造成大的不利影响。

恒大集团、融创集团在美元债重组过程中,相继在美申请“破产保护”,这并非个例。据不完全统计,此前包括佳兆业、当代置业、荣盛发展等多家企业,均在美元债重组过程中在美申请“破产保护”。

这些企业大多在开曼群岛或维尔京群岛注册,在香港发行美元债券,按照美元债发行惯例在债券募集说明书

中约定,发生纠纷时适用美国法律或英国法律。随着债务风险逐步暴露,这些企业在境外启动债务重组程序,通常在香港、开曼、英属维尔京群岛法院完成债务重组协议安排程序后,需要向纽约法院申请认可。

而纽约法院裁定依据是美国《破产法》相关规定,美国《破产法》规定了债务问题处理的多种路径,包括但不限于债务重组、破产清算等。具体来看,《破产法》第十五章规定了对境外司法辖区的债务重组的认可程序,并规范了跨境问题的处理方式。陷入财务困境的非美国公司通过申请第十五章的认可程序,避免境外美元债券持有人在美法下提起诉讼或执行债务人在美资产。美国法院对企业境外债务重组程序的认可与协助,属于在其他司法辖区进行的债务重组程序的附属程序。

中国政法大学教授李曙光表示,恒大集团等企业在美国的申请属于平行辅助程序,而在香港、开曼、英属维尔京群岛法院完成债务重组协议才是主程序,目的就是要避免境外债券持有人提起诉讼对境内债务处置计划的影响。

“美元债在法律受偿上具有‘劣后’性质,要以市场化、法治化原则应对美元债违约风险。”中信建投债券承销部负责人郭春磊认为,根据《民法典》及有关司法解释规定,房企偿债顺序为“消费型购房者>建筑工程价款>担保债权>普通债权>股权”。在主流美元债发行方式下,境内房企只有在偿还全部债务且仍有盈余情况下,才能以“剩余股权”形式归还境外控制人债务。

记者了解到,恒大集团等企业向纽约法院提起认可其在香港、开曼法院进行的重组协议安排程序的申请,是推进境外债务重组的既定安排,属于境外债务重组惯例,其本质是寻求美国法院对美元债务重组协议安排程序的认可和效力上的保护,确保其在美国境外进行债务重组时,不会在美国被债权人起诉或被申请执行在美国资产。申请认可程序的目的在于争取美国法院认可重组协议在美国的可执行性,防范个别债权人利用纽约法规规避重组协议所约定的义务,通过在美国提起个别诉讼,以牺牲全体债权人利益为代价寻求个体利益。该程序有利于确保前期已达成的重组安排顺利推进,保障企业正常生产经营,而非指向

平淡的原因,中原地产首席分析师张大伟认为,今年的假期相对特殊,因为是疫情后第一个真正的长假,相对春节大部分人返乡,本次长假旅游井喷,所以关注房地产、考虑买房的人数不足,大部分售楼处都非常冷清,这将明显影响10月整体楼市网签数据。

张大伟同时指出,因为网签数据滞后,假期网签数据并非当下真实成交,但整体看,大部分城市成交量仍出现了环比同比明显下调的现象,虽然9月全国房地产调控政策超过175次,刷新历史纪录,但政策基本集中在二三线城市。一线城市虽然执行了“认房不认贷”政策,但大部分“卖一买一”的购房者仍需卖掉刚需住宅,这就需要包括首套房利率下调、部分区域限购微调等政策配套,市场才能继续增加改善需求入市。

中指研究院市场研究总监陈文静也认为,考虑到目前市场恢复尚不明显,短期内核心城市供需两端支持政策或将继续发力,以助力市场加快恢复。若政策持续优化到位,同时随着置换改善需求逐渐入市,四季度核心城市市场有望企稳,而普通二线和三四线城市市场修复恐需更长时间。

“市场复苏有赖于政策继续应出尽出。”中信证券研究部房地产行业首席分析师陈聪也认为,“金九银十”的落空,反过来有望鼓励政策应出尽出,推动按揭贷款利率进一步下行,按揭贷款首付比例进一步下行,切实减轻购房人的负担,放开不必要的限制性束缚。

也欣喜于前景可期。不过,修复是为了回归常态,消费增长终将回到与消费供给侧结构性改革相结合的轨道上来。当前消费复苏的初性,即是未来增长的动力,也是供给端持续优化的底气。

事实上,节前国务院办公厅印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》,提出30条措施推动旅游业高质量发展,其中8条都在部署加大优质旅游产品和服务供给。

除此之外,从需求端来看,消费潜力的持续释放关乎两点:有钱、有闲。因此,还需要推进收入分配制度改革完善,全面落实带薪休假制度,谋划错峰休假、弹性作息的鼓励措施等系列工作的统筹配合。

破产清算。

“并且,申请认可程序对境内债务处置和保交楼工作影响有限”。李曙光指出,境外债务重组相关主体多数注册在境外,本身不是境内债券发行人,与境内经营主体之间存在多层股权间隔,相关重组安排不会影响境内人民法院对境内经营主体所涉案件的管辖权。即使美国法院最终未认可债务重组程序,境外债权人申请执行境外重组主体直接持有的我国境内资产,也须人民法院承认美国法院相关判决后才能执行。另外,从司法实践情况看,美国法院在运用公共政策拒绝承认与协助外国程序方面相对谨慎,一般会对相关重组安排予以承认。因此,申请认可程序预计不会对境内债务处置和保交楼工作造成大的不利影响。

从此前的相关在美申请“破产保护”的案例来看,在申请认可程序中,纽约法院主要进行形式审查,要求提供境外法院对于破产或重组案件审理的司法文件。企业提供的资料主要是上市公司披露的经营及债务信息、重组展期方案表决情况和法院裁定等,范围有限。

(上接A1版)

会议提出,习近平文化思想既有文化理论观点上的创新和突破,又有文化工作布局上的部署要求,明体达用、体用贯通,明确了新时代文化建设的路线图和任务书,标志着我们党对中国特色社会主义文化发展规律的认识达到了新高度,表明我们党的历史自信、文化自信达到了新高度,并在我国社会主义文化建设中展现出了强大伟力,为做好新时代新征程宣传思想工作、担负起新的文化使命提供了强大思想武器和科学行动指南。习近平文化思想是一个不断展开的、开放式的思想体系,必将随着实践深入不断丰富发展。要深刻领悟“两个确立”的决定性意义,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,持续加强对习近平文化思想的学习、研究、阐释,并自觉贯彻落实到宣传思想工作各方面和全过程。

会议强调,要紧紧围绕学习贯彻习近平文化思想,围绕贯彻党的二十大精神关于文化建设的战略部署,切实增强做好新时代新征程宣传思想工作工作的责任感使命感,推动各项工作落地见效。坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂,在真学真懂真信真用、深化内化转化上下功夫。巩固壮大奋进新时代的主流思想舆论,以强信

外资加码中国新范本：苏州打造吸引外资“强磁场”

(上接A1版)苏州外资总部机构类型丰富,涵盖管理型总部、投资型总部、研发中心、物流中心、销售中心、结算中心、采购中心等诸多类型,初步形成了多样化共享管理服务机构集聚发展的良好局面。

苏州市产业园发展促进会会长胡波对证券时报记者表示,多年来,苏州牢牢抓住中外合作这一点来推进经济发展,苏州各地在集聚外资方面都有丰富的经验和雄厚的基础,例如苏州工业园区的中新合作、昆山的合资优势、太仓的中德合作等。此外,受益于地理位置优势,许多总部设在上海的外资巨头也在苏州搭建研发基地等设施,这是苏州得以集聚外资的又一大优势。

“在当前的宏观环境下,考虑到安全性和供应链稳定性等问题,外企有在华建设总部、研发中心的迫切需求,希望在中国打造形成独立、完整的产业链、供应链形态。”胡波表示,多年来,苏州在服务大型跨国企业上得心应手,因此外企会优先考虑在苏州设立总部基地并拓展产业链。

在苏州布局“未来”

作为开放的“热土”,苏州还获得不少自带创新基因的跨国企业青睐。记者发现,近年来,众多外资企业在苏州的投资方向也由传统制造业逐步转向由创新驱动的未来产业和引领发展的前沿产业。

今年8月,卡赫清洁技术(苏州)有限公司暨卡赫全球研发中心在苏州工业园区正式开业。德国卡赫集团是全球清洁设备与行业解决方案的隐形冠军,此次新设立的卡赫全球研发中心是卡赫集团德国研发中心以外的第一个海外研发中心,主要从事机器人和电池前沿技术开发。

“当前,中国是全球最重要的工业机器人市场,电池技术和机器人技术发展迅速,这也是卡赫选择在苏州设立全球研发中心,并将技术研发重点落地于此的原因。”卡赫集团董事、首席执行官克里斯蒂安·梅表示,“卡赫全球研发中心是卡赫在中国深耕布局的重要一环,将为关键技术的发展提供决定性的动力,助力增强产品的创新能力。”

今年5月,恩斯克中国总部及研发中心二期项目在苏州昆山奠基,重点聚焦新能源汽车、自动驾驶、机器人等领域开发新产品新技术。恩斯克中国区总裁郁国平表示:“我们将按照中国速度、中国方式和成本开发满足中国客户需求和的技术和产品。二期实验室将大量引进高端实验设备,结合最新信息技术的运用,打造新一代数字化研发平台,为客户提供更快速、优质和全面的技术服务。恩斯克中国将进一步研究和开拓产业机械、汽车轴承及汽车转向器领域中的尖端技术。”

心为重点加强正面宣传,提高舆论引导能力。广泛践行社会主义核心价值观,改进创新精神文明建设工。促进文化事业和文化产业繁荣发展,推动中华优秀传统文化保护传承。加强和改进对外宣传工作,增强中华文明传播力影响力。坚决有效防范化解意识形态风险,敢于亮剑、敢于斗争。加强党对宣传思想文化工作的全面领导,落实政治责任,勇于改革创新,强化法治保障,建强干部队伍,为担负起新的文化使命提供坚强政治保证。要以钉钉子精神把各项任务要求落到实处,不断增强工作能力本领,提高工作质量效能,在建设社会主义文化强国、建设中华民族现代文明的奋斗和实践中展现新气象新作为。

中共中央政治局委员、中央宣传部部长李书磊作工作部署。

中央网信办、人民日报社、中央广播电视总台、国务院国资委、北京市委宣传部、四川省委宣传部负责同志作交流发言。

铁凝、谌贻琴出席会议。中央宣传思想文化工作领导小组成员,各省市和计划单列市、新疆生产建设兵团、中央宣传文化系统各单位,中央和国家机关有关部门、有关人民团体,中央管理的金融机构、部分企业、高校,中央军委机关有关部门负责同志等参加会议。

盘古智库高级研究员吴琦对证券时报记者表示,苏州外资提质升级呈现出一些特点,例如从中低端制造业为主转向互联网、生物医药、智能制造等高新技术领域为主。这背后有苏州各地清晰的产业规划,例如,太仓围绕汽车零部件、智能制造和航空航天、物贸、新材料和生物医药打造产业集群,吸引外资特别是德资企业入驻,产业集聚化集群化发展态势逐步形成,进一步巩固并放大了太仓的城市和产业优势。

打造外资经济新高峰

证券时报记者获悉,作为全国开放平台最为集聚、外商投资最为密集的地区之一,近年来,苏州正不断推动利用外资水平提质升级,形成外资经济的“新高地”、“新高峰”:一方面,推动外资向总部经济升级、向研发设计环节延伸、向新兴产业领域集聚;另一方面,从单向吸引外资转变成引进来和走出去的“双向奔赴”。

苏州市人民政府9月发布的《关于促进全市经济持续回升向好的若干政策措施》提出,要更大力度吸引外商投资。常态化组织开展“走出去”招商活动,推动各地赴境外开展项目洽谈和客商邀请。支持鼓励跨国公司在苏州设立地区总部和研发中心、销售中心、采购中心、结算中心、物流中心等各类功能性机构。

胡波表示,近年来苏州推动外资经济高质量发展呈现三个新的特点:一是从单向吸引外资转变成引进来和走出去的“双向奔赴”;二是推动存量外资巨头实现高质量的本地化发展;三是吸引新型、科创型的中小跨国企业来苏,实现中外共同培育和联合创新。

“例如,长三角境外投资促进中心于2019年4月在苏州工业园区揭牌成立。该机构致力于探索形成高水平引进来和走出去并举的双向开放格局,打造企业布局海外的中枢平台,主要协助国内企业在境外投资建厂、构建海外离岸创新中心、投资并购境外优质项目等职责。”胡波表示,经过多年的招商,许多优质的世界500强和链主企业已在苏州扎根,如何帮助它们实现本土化升级、布局本土化产业链,是苏州的一大重要发力点。另外,为吸引具有成长性的科创型、数字型中小外企来苏落地,苏州要转变招商思路,用离岸孵化平台等新形态帮助中小企业解决跨境经营的痛点。

吴琦表示,苏州需要提升利用外资的质量,促进外资利用与经济转型升级的有效融合。数字经济已成为经济社会转型的重要驱动力,数字营商环境也是外资投资的重要因素,应着力提升数字营商环境,营造线上线下互动环境,提升市民数字素养和技能。