

重点城市二手房市场 龙年春节假期实现“开门红”

证券时报记者 张达

继1月份广州、上海等地优化限购政策后,北京、深圳两大一线城市也在春节假期前相继放松限购,释放出积极信号,春节假期楼市表现备受关注。从春节假期的楼市成交数据来看,重点城市二手房市场实现“开门红”,看房量和交易量对比去年均有大幅回升,而新房成交则表现平淡。

业内人士认为,春节后,前期出台政策的核心一二线城市政策效果有望进一步显现,供需两端政策发力有望推动房地产市场逐渐企稳。

二手房市场迎“开门红”

春节假期,二手房市场迎来“开门红”。

据贝壳研究院监测,今年春节假期重点50个城市二手房看房量和交易量水平比去年有大幅回升。

具体来看,今年春节假期共有8天,按日均统计,分能级来看,一线城市看房量比去年春节增加90%,仅略低于2021年;二线城市增加180%,三线城市增加140%,均大幅超过2023年及2021年。

从交易量来看,贝壳研究院指出,一般春节期间二手房交易量较低,但今年的交易量水平却比去年有明显增加,同比增加超七成。其中一线城市交易量比去年同期微降3%,二线城市增加98%,三线城市增加65%。

从城市来看,一线城市中,北京的看房量及交易量较去年略有下降,深圳交易量较去年翻倍;二线城市中,苏州、郑州、西安、南京、武汉、合肥、成都、宁波、佛山、济南、无锡、银川、洛阳、惠州、常州等城市交易量都较去年翻倍。

对于二三线城市看房量和交易量大增的原因,贝壳研究院认为,除了去年疫情可能导致的基数效应外,二三线城市政策优化力度较大,加上房价调整达到一定的阶段,消费者看房意愿被充分激活。预计这种热度有望在

一季度继续释放。

新房市场成交平淡

春节期间,新房市场表现较为平淡。中指研究院的数据显示,今年春节假期(2月10日~2月17日),25个代表城市新房日均成交面积较上年同期(2023.1.21~2023.1.27)下降约27%。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,今年春节假期期间,居民外出旅游消费意愿较强,与之相比,房地产市场表现较为一般。尽管各地节前便已开展促销活动,多数楼盘“春节不打烊”,但房企营销力度多是延续此前水平。从市场情况来看,春节期间部分城市售楼处到访量有所提升,但实际成交较为平淡,仅部分热点及返乡置业带动的城市表现尚可。

具体来看,北京春节假期前,通州区优化了执行八年多的购房“双限”政策,项目短期咨询、到访量有所增加,但因正逢假期返乡影响,政策效果尚未明显显现,楼市整体表现较为平淡。上海春节假期仅有一个新房项目处于认购期,无项目开盘,返乡及假期出游影响,新房客户多以本地改善客户为主,新房市场整体热度较低。深圳假期多数楼盘推出优惠活动,但随着春节放假及多数人陆续返乡,项目看房量较年前有所下降,在低基数影响下,成交量较上年同期有所增长。广州假期多个楼盘推出优惠措施,中心城区部分楼盘客户到访量相比往年有明显上升,但成交释放不足。二线城市中,杭州、南京、成都等城市虽然春节假期多数楼盘“春节不打烊”进行促销活动,但同样因为购房者多数外出旅游或返乡等原因,楼市表现较为平淡。

节后市场或逐渐企稳

对于春节假期二手房市场成交好于新房的原因,陈文静在接受证券时报记者采访时表示,一方面跟二手房



“以价换量”密切相关,购房者有议价空间;另一方面,新房项目交付问题仍一定程度制约着新房销售。除此之外,去年下半年以来政策持续优化,“卖一买一”需求被激活,二手房市场保持一定活跃度,也在春节期间有所体现。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐在接受证券时报记者采访时表示,实际上去年二手房价格调整的幅度超过新房,加上二手房地段优势明显,近年来消费者明显更偏好二手房市场。另外也表明,大城市潜在购房需求特别是改善需求依然较大,在市场预期走稳下会逐步释放出来。

中原地产首席分析师张大伟指出,由于市场仍处于下行调整阶段,各地楼盘以顺销为主,并未进行大规模加推,且折扣力度基本延续前期优惠,新房市场热度较春节前有明显降温。

展望后市,克而瑞研究中心副总经理杨科伟预计,楼市恢复要至3月~4月,供应稀缺、配套健全的改善盘仍将是成交主力,刚需客群购买力还将持续降级,二手房成交占比有望进一步上升。

陈文静表示,春节后,居民工作、购房置业逐渐进入正轨,一线及核心二线等前期出台政策的城市,政策效果有望进一步显现。短期来看,核心一二线城市有望继续优化需求端政策,叠加“三大工程”加速落位、企业资金支持力度增强等,供需两端政策发力有望推动房地产市场逐渐企稳。

张大伟预计,随着政策底部的出现,市场成交的底部也逐渐开始接近,3月~4月后市场有望见底企稳回升,3月份一二线城市出现“小阳春”可能性明显增加。

多地召开“新春第一会” 吹响拼经济冲锋号

(上接A1版)

经济第一大省广东,高质量发展即是“新春第一会”的主题。广东省委书记黄坤明在会上表示,召开全省高质量发展大会,聚焦产业科技创新、谋未来,就是要不断夯实实体经济为本、制造业当家的根基,持续推动高质量发展。

“广东作为经济大省、制造业大省,拥有丰厚的科技创新资源和雄厚的科技创新实力,在高质量发展上肩负重要使命和重大责任。”黄坤明指出,推进产业科技创新、发展新质生产力是广东的战略之举、长远之策,也必将是一场艰苦的竞速赛、耐力赛、接力赛。

为此,广东提出要全力支持企业做创新的主角,推动创新资源向优质企业集聚,政产学研协同发力,攻克“卡脖子”技术,锻造“撒手锏”技术,研发更多“根技术”,让企业把腰杆子挺起来。

山东“新春第一会”落子高水平开放和高质量招商引资,动员全省广大党员干部群众深化大开放、拓展大招商,奋力谱写山东高质量发展新篇章。

甘肃当天召开全省“三抓三促”行动推进会议,动员全省各级干部以饱满的精神状态和旺盛的干事热情,拼经济稳增长、促和谐护稳定、转作风提质效,收心鼓劲、奋勇争先开创全省高质量发展新局面。

“GDP第一经济强县”——江苏昆山市,则在春节假期的最后一天召开推进新型工业化工作会议。昆山市委书记周伟强调,要将新型工业化作为做强实体经济、增创竞争优势的重要路径,推动制造业高端化、智能化、绿色化发展,让新型工业化之“机”更好转化为昆山高质量发展之“势”。

发展民营经济也是多地高质量发展的重要抓手。安徽“新春第一会”聚焦推进民营经济高质量发展,通过表彰先进,为民营企业和民营企业加油鼓劲,进一步营造民营经济健康发展壮大社会氛围,更大力度激发经营主

体创新创业创造热情。

江苏扬州也在当天召开民营经济发展暨营商环境优化提升大会。会上,扬州发布《关于促进民营经济发展壮大的若干政策措施》,从维护公平竞争市场环境、优化民间资本投资环境、助力民营经济转型升级等七大方面制定了26条支持民营经济发展的具体措施。

扬州市委书记王进健表示,扬州要努力营造尊重民营企业家的良好氛围,全力当好民营企业的坚强后盾,做到无事不插手、有事伸援手;企业有需求,政府有回应;无事不扰,有求快应,承诺必践。到2025年,扬州民营经济主体数量达到75万户,民营高新技术企业突破2500家,其中营收规模超500亿元的达3家,超100亿元的达10家,民营上市挂牌企业达到25家。

解放思想 大胆闯大胆试大胆干

龙年开工首日,多地还强调要解放思想。湖南省委下发《中共湖南省委关于在全省开展解放思想大讨论活动的通知》,决定从现在开始,集中一段时间,在全省开展解放思想大讨论活动。据悉,《通知》提出要做到“十个扭转”,分别为根本扭转速度情结,扭转换挡焦虑,扭转造假冲动,扭转路径依赖,扭转“唯上”思维,扭转粗放模式,扭转功利主义倾向,扭转折腾做法,扭转“鸵鸟心态”,扭转“躺平”思想。

郝鹏在辽宁“新春第一会”也强调,必须用好超常规举措这个制胜招法,冲破思想观念的藩篱,融化体制机制的坚冰,破除行为模式的守旧,以思想大解放促进辽宁大发展,形成更多破局办法和制度创新成果,营造大胆闯、大胆试、大胆干的环境氛围。

黑龙江在2月18日召开的全省深化能力作风建设工作会议上同样提出,要推动广大干部持续解放思想、转变观念,提升干事创业精气神和真本领,为奋力开创黑龙江高质量发展、可持续振兴新局面提供坚强保证。

2月MLF利率“按兵不动” LPR或单方面下调

证券时报记者 贺觉渊

2月18日,为维护银行体系流动性合理充裕,中国人民银行开展1050亿元公开市场逆回购操作和5000亿元中期借贷便利(MLF)操作。其中,7天期逆回购中标利率与MLF中标利率分别维持1.8%、2.5%不变。由于2月有4990亿元MLF到期量,央行实现MLF净投放10亿元,为超额平价续作。

中期借贷便利等流动性投放工具可以成为社会融资总量及货币信贷合理增长提供有力支撑。在过去一年里,央行每月均到期超额续作MLF,促进货币信贷总量适度、节奏平稳。2024年前2个月,央行继续超额续作MLF,保持流动性合理充裕。

东方金诚首席宏观分析师王青认为,2024年一季度已进入稳增长关键阶段,MLF超额续作有助于增加银行体系中长期流动性,支持信贷增长以及

政府、企业债券发行,同时也能鼓励银行等金融机构参与地方债务风险化解。

不过,在月初央行开展降准操作,向市场提供长期流动性1万亿元后,2月MLF净投放规模仅10亿元。仲量联行大中华区首席经济学家及研究部总监庞溁向记者指出,2月MLF小幅增量可能有防止资金套利和资金空转,促进资金利率波动中枢稳步下移的考虑。

在价格方面,2月MLF利率不变符合市场预期。当前经济运行延续向好恢复态势,1月金融数据实现“开门红”,且在央行下调提供给金融机构的支农支小再贷款、再贴现利率,实现“定向降息”后,市场机构普遍预计下调MLF利率的可能性偏低。

在浙商证券首席经济学家李超看来,短期内MLF利率调整还受到汇率压力的掣肘。他认为,当前美联储货币政策与美国财政政策的后续走势仍有

较大不确定性,人民币汇率短期或维持震荡。

MLF利率是央行中期政策利率,与公开市场操作7天期逆回购利率共同构成了央行政策利率体系。虽然MLF利率“按兵不动”,意味着2月贷款市场报价利率(LPR)的定价基础未变,但部分专家观点认为,央行在2月初开展的全面降准和“定向降息”操作有望带动LPR报价在MLF利率不变的情况下单方面下调。

2023年四季度,国内主要银行相继下调存款利率,银行负债端成本压力得到缓解。1月25日,央行把提供给金融机构的支农支小再贷款、再贴现利率由2%下调到1.75%。人民银行行长潘功胜近日在国新办发布会上表示,这些措施都将有助于推动信贷定价基准的贷款市场报价利率,“也就是我们说的LPR下行”。

业内人士指出,2022年以来,银行4次主动下调存款挂牌利率,商业银行负债

端成本压力得到有效缓解,为进一步传导降低企业居民的信贷成本,提升让利实体经济可持续性创造了有利条件。

当前,物价水平和价格预期目标相比仍有距离。即使名义利率持续下降,偏低的物价水平也导致实际利率仍然偏高。中国人民银行《2023年第四季度中国货币政策执行报告》明确提出,要“深入推进利率市场化改革,畅通货币政策传导渠道。”广发证券宏观分析师钟林楠对此表示,这可能指在前期降低存款利率与降准节省负债成本的基础上,引导商业银行降低实体融资成本,将金融机构负债成本的下行传导至实体融资成本。

多位专家均认为,为进一步降低实体经济融资成本,2月LPR报价下调的概率较大。王青表示,2月的LPR报价有可能单独下调,预计1年期和5年期以上LPR报价将分别下调5个基点。

(上接A1版)广汽埃安方面对记者介绍,“灯塔工厂”项目凭借钢铝车身柔性生产、数字化自主决策、互动式定制、能源综合利用这四大优势,在工业4.0时代助力广州汽车工业的技术创新和产业链优化,助力广州汽车产业结构升级。

这是广州传统汽车产业向新能源汽车转型取得的阶段性硕果,与此同时,广州汽车产业还抓住了智能网联汽车发展的关键机遇期,加速向万亿级“智车之城”的目标迈进。“我们在广州不断扩展自动驾驶技术应用的边界,应用场景覆盖出行、货运和环卫,形成了自动驾驶出租车、小巴、货运车、环卫车、高阶智能驾驶等五大产品矩阵。”从硅谷到广州,文远知行深耕L4级自动驾驶,公司副总经理黄烨华表示,广州在智能网联汽车方面布局较早,在产业政策、道路开放、场景应用等方面积极鼓励和支持企业技术创新及应用落地。

无论是广汽埃安的“灯塔工厂”,还是智能网联汽车,抑或多家国家级智能制造示范工厂,都是广州从“制造”迈向“智造”的一个个缩影,转型的背后“底气”十足。首先,广州有雄厚的技术基础;其次,广州及周边有庞大的消费市场;再次,广州有丰富的产业要素聚集,“比如,广州的汽车产业链、富集的医疗资源等,都为其产业数字化提供了重要的支撑。”彭坚说。

实际上,广州新旧动能之间并非简单的转换关系,更是一种联动发展、互相助力。广州市新型工业大会强调,要把握好“新与旧”的关系,传统产业是培育新动能、塑造新优势的重要基础,新赛道往往是由旧赛道延伸拓展而来。当前的广州,正推动传统产业“老树发新芽”,新兴产业“小芽变大树”,未来产业“种子快开花”。

多方合力
夯实现代产业体系

继“3万亿”之后,广州又提出了“2024年全市地区生产总值增速不低于5%”的增长目标。支撑这一目标的背后是一份长长的项目清单:华星第8.6代氧化物半导体新型显示

国家外汇局公布的2023年四季度及全年国际收支平衡表初步数据显示:

去年外商股权性质直接投资净流入621亿美元

证券时报记者 贺觉渊

2月18日,国家外汇管理局公布2023年四季度及全年国际收支平衡表初步数据。数据显示,2023年我国国际收支支持基本平衡。其中,经常账户顺差2642亿美元,顺差规模与同期国内生产总值(GDP)之比为1.5%,继续处于合理均衡区间;跨境资本流动趋向向好,来华投资总体保持净流入格局。

2023年,我国国际收支口径的货物贸易顺差6080亿美元,仅次于2022

年顺差规模,为历年次高。其中,货物贸易出口31796亿美元,进口25716亿美元,均处于历史较高水平。国家外汇管理局副局长、新闻发言人王春英指出,2023年,我国经济持续恢复,对外贸易韧性增强,货物贸易进出口规模逐季抬升,支撑我国经常账户保持较高规模顺差。

2023年,我国服务贸易逆差2294亿美元,呈现有序向疫情前水平恢复态势。一方面,旅行、运输仍为服务贸易的主要逆差项目。其中,旅行逆差1806亿美元,赴境外留

学和旅行支出规模已恢复至2019年的近八成。另一方面,服务贸易顺差项目保持增长。其中,咨询、广告等其他商业服务顺差380亿美元,维持在近年来较高水平,较2019年增长96%;电信、计算机和信息服务顺差192亿美元,较2022年增长8%,较2019年增长1.4倍。

王春英指出,过去一年,来华投资总体呈现净流入态势。其中,外商股权性质直接投资全年净流入621亿美元,2023年四季度净流入规模环比明显提升。经初步测算,2023年全年来

华证券投资亦呈现净流入,四季度净流入规模达到近两年高位,9月至12月外资连续净增持境内债券累计逾600亿美元。以上显示更多外资来华投资兴业和配置人民币资产。

展望2024年,王春英表示,我国发展面临的有利条件强于不利因素,经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变;市场普遍预计主要发达经济体央行将开启降息周期,外部金融条件更趋缓和。随着内外部环境总体改善,我国国际收支更有基础和条件保持基本平衡。