

上半年房地产多个指标增速回落 楼市进入调整期

证券时报记者 张达

在一系列房地产调控政策影响下,6 月房地产市场继续降温。国家统计局昨日发布的数据显示,6 月份,全国 70 个城市房价上涨城市数量减少,一二线城市二手房价格环比涨幅全面回落,一二三线城市新房和二手房价格同比涨幅均回落。与此同时,1~6 月份,房地产开发投资、商品房销售、房企到位资金等多个指标累计同比增速均有所回落。业内人士认为,6 月有 20 个城市二手房价出现下调,这是年内首次。热点一二线城市房价再次进入到调整阶段,后续如果没有明显的信贷宽松政策,预计 7~8 月份,全国一二线城市房价将进入“小阳春”后的“倒春寒”。同时,房地产投资、销售、资金等多指标累计增速连续 2 个月回落,显示市场已经有所降温,预计在房企融资收紧的趋势延续背景下,将会影响未来投资开发进度。

一二线城市二手房价格涨幅全面回落

国家统计局的数据显示,6 月份,70 大中城市中,房价环比上涨城市数量明显减少,特别是二手房价格上涨的城市数量比 5 月减少 10 个。与新房相比,二手房市场降温更加明显,不仅房价上涨的城市数量减少更多,房价涨幅也回落明显。初步测算,4 个一线城市二手房价格环比持平,5 月为上涨 0.1%。其中:北京和广州持平,上海和深圳均下降 0.1%。31 个二线城市二手房价格上涨 0.3%,涨幅比 5 月回落 0.2 个百分点。35 个三线城市二手房价格环比上涨 0.7%,涨幅比 5 月扩大 0.1 个百分点。

诸葛找房数据研究中心分析师国仕英认为,整体来看,6 月份房价涨幅稳中有降,二手房受市场调控加码影响,信心有所下降,二手房价小幅下跌。特别是部分热点二线城市调控加码,二手房价格回落最明显。

6 月份,全国有 20 个城市二手房价格出现下调,这是年内第一次,热点一二线城市再次进入到了调整阶段。后续如果没有明显的信贷宽松政策,预计 7~8 月份,全国一二线城市将再次进入“小阳春”后的“倒春寒”。“中原地产首席分析师张大伟说。

58 安居客房产研究院首席分析师张波预计,二手房降温会在下半年持续对新房形成直接影响,并带动新房房价涨幅回落。

尽管新房价格数据因限价等多种原因已经不能真实反映市场情况,但是部分房价涨幅居前的城市仍需关注,如西安新房价格同比涨幅连续 7 个月排名第一。另外,呼和浩特连续 8 个月二手房价格同比涨幅排名第一。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,考虑到西安近期政策

持续收紧,尤其是在人才落户和郊区限购等方面有较为严厉的动作,预计后续西安房价增幅也会收窄。后续从稳定房价的角度看,需要继续对二线城市尤其是人才借落户变相炒房的行为进行管控。

房企融资环境收紧

除了房价数据显示出楼市继续降温的迹象,国家统计局昨日公布的房地产投资、销售、资金等多指标累计增速持续回落,也预示了房地产市场正在进入调整期。

国家统计局的数据显示,1~6 月份,全国房地产开发投资 61609 亿元,同比增长 10.9%,增速比 1~5 月份回落 0.3 个百分点;房屋新开工面积 105509 万平方米,同比增长 10.1%,增速回落 0.4 个百分点。从销售指标看,1~6 月份,商品房销售面积 75786 万平方米,同比下降 1.8%,降幅比 1~5 月份扩大 0.2 个百分点。商品房销售额 70698 亿元,同比增长 5.6%,增速回落 0.5 个百分点。从资金指标看,1~6 月份,房地产开发企业到位资金 84966 亿元,同比增长 7.2%,增速比 1~5 月份回落 0.4 个百分点。

国仕英认为,房地产开发投资累计增速连续两个月持续下降,是因为 4 月份以来部分城市拿地政策有所收紧,致使房企拿地积极性下降。加之二季度以来,楼市“输血”各渠道遭金融监管部门紧盯,房企融资环境进一步收紧,房企资金面收



紧将会影响未来投资开发进度。

而从销售面积指标来看,目前已出现了连续 5 个月负增长的现象。严跃进认为,这说明市场已经有所降温,虽然 3 月份开始出现“小阳春”,但 5~6 月份的市场数据说明楼市回暖是有限力的,尤其是部分三四线城市正步入降温的通道之中。

此外,从房企到位资金指标来

看,增速回落和当前防范金融风险的大环境有密切关联。严跃进指出,5 月份开始很多房企的融资压力明显增加,资金面略有收紧,这也会影响房企的土地投资和房屋销售策略。当前信托融资和海外债的发行都明显收紧,预计类似收紧的趋势还会延续,一直要到今年第四季度才会有新的改善。

不过,对于下一阶段的房地产

投资情况,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长毛盛勇表示,一方面城镇化还在继续推进,刚需和改善性的需求还是有的,这是一个支撑。另一方面,“房住不炒”的理念越来越深入人心,再加上强调“因城施策”、强调城市政府主体责任这两方面因素综合在一起,下阶段房地产市场稳地价、稳房价、稳预期是能做到的。房地产投资不会出现大起大落。

拉锯战抢地 湾区土拍市场够热

虎门镇政府。

赤岗社区 2019WG021 号地块经过 60 轮鏖战,最终由深圳华侨城房地产有限公司以 7.06 亿元+配件 10%商品住房面积竞得该商住地,实际楼面价达每平方米 20000 元,打破区域记录,也在一定程度上出现了“面粉贵过面包”的现象。

据不完全统计,仅在去年新增进入东莞的品牌房企就有龙湖、金融街、金茂、新城控股、深圳人才安居等企业。有业内人士认为,相对于广州、深圳这样的高房价高地价一线城市,位于两个一线城市中间的东莞就成了许多房企“进可攻,退可守”的必争之地。乐有家控股集团营销副总裁贺玲认为,房企高价拿地,也证明房企看好这些片区未来的发展前景。

与东莞相比,惠州房价相对较低,惠州土地市场近段时间以来也有所升温。近日,广东惠州仲恺成功出让一幅商住地块,竞得人为碧桂园旗下的惠州市江东实业发展有限公司,成交总价 6.14 亿元,楼面价每平方米 5061 元,溢价 96.6%。据

悉,此次拍卖共经过约 10 小时拉锯战,但对比地块周边房价,这块地的地价并不算“贵”。

过去,深圳楼市的“热度”早已传至周边的临深地区,更促使了部分需求外溢至东莞、惠州等临深片区。乐有家研究中心最新公布的报告指出,今年上半年东莞新增一手住宅供应 196 万平方米,同比下跌 12.5%;惠州新增 733 万平方米,新增一手住宅供应是深莞两城总和的两倍。此外,今年上半年惠州楼市库存量则创下近 2 年半时间里的高峰,环比上涨 20.42%。

从房价数据来看,不管是东莞还是惠州,临深片区的房价都是该城市各个片区中的最高水平。数据显示,由凤岗镇、樟木头镇、塘厦镇和清溪镇组成的东南临深片区上半年一手住宅成交均价为每平方米 23463 元,惠州大亚湾区的一手住宅成交均价为每平方米 13580 元。

据克而瑞统计,今年 1 至 5 月粤港澳大湾区商住地共成交 118 宗,同比减少 51 宗,成交建筑面积 1603.99 万平方米,同比减少

21.5%,成交楼板价每平方米 6634 元。不过,截至 2018 年底,全国 TOP30 企业于粤港澳大湾区的土地储备货值和建筑面积总量分别达 5.73 万亿元和 3.26 亿平方米。从大湾区(不含港澳)2016 年至 2018 年的招拍挂土地成交情况来看,全国 TOP30 企业房企拿地占比达 48.7%,包揽了近一半的成交土地。可见,头部房企凭借提前布局和持续深耕,已掌握了湾区大量的优质资源。

今年,“一城一策”逐步成为房地产政策微调的基调,粤港澳大湾区规划的利好提振了市场信心,土地供应有所回升。近日,深圳正式发布 2019 年度城市建设和土地利用实施计划。该计划指出,集中力量补民生短板、保障重大产业及总部经济项目用地供应,加大居住用地供应力度是 2019 年城市发展和土地利用的三大主要任务。其中,产业用地供应 195 公顷,民生设施用地供应 595 公顷,居住用地供应 150 公顷,商业服务业用地供应 160 公顷。深圳将通过积极推进建设用地清退,加强建设项目精细化管理、提升项目供地效率,保障计划有效实施。

健康中国行动系列文件发布 鼓励央企和金融机构参与

近日,国务院发布关于健康中国行动系列文件,明确提出到 2022 年健康促进政策体系基本建立,鼓励国有企业特别是中央企业要作出表率,研发生产符合健康需求的产品,增加健康产品供给,金融机构创新健康类产品和服务。系列文件包括《关于实施健康中国行动的意见》、《关于印发健康中国行动组织实施和考核方案》和《健康中国行动(2019-2030 年)》等。国家卫生健康委规划与信息司司长毛群安在昨日举行的国务院政策例行吹风会上表示,《意见》是本次三个文件的核心,明确指出行动的指导思想、主要原则、主要内容,以及组织实施要求。《方案》是为了保证《意见》能够得到进一步组织落实。而行动计划是由健康中国行动推进委员会发布的具体行动。

《意见》明确到 2022 年和 2030 年将实现一系列健康目标。包括:经常参加体育锻炼人数比例达到 37%及以上和 40%及以上;居民心理健康素养水平提升到 20%和 30%;国家学生体质健康标准达标优良率分别达到 50%及以上和 60%及以上,全国儿童青少年总体近视率力争每年降低 0.5 个百分点以上;心脑血管疾病死亡率分别下降到 209.7/10 万及以下和 190.7/10 万及以下;总体癌症 5 年生存率分别不低于 43.3%和 46.6%;全面无烟法规保护的人口比例分别达到 30%及以上和 80%及以上等。

《意见》从干预健康影响因素、维护全生命周期健康和防控重大疾病等三方面提出实施 15 项行动,并对组织实施作出部署。其中,明确研究利用税收、价格调节等综合手段,提高控烟成效。完善卷烟包装烟草危害警示内容和形式。

国家卫生健康委员会副主任于学军表示,开展 15 个专项行动不仅有宣传动员,还有个人、家庭、社会、政府多个层面协同推进的实际行动。

记者注意到,《意见》在动员各方广泛参与部分提出,鼓励企业研发生产符合健康需求的产品,增加健康产品供给,国有企业特别是中央企业要作出表率。鼓励社会捐资,依托社会力量依法成立健康中国行动基金会,形成资金来源多元化的保障机制。鼓励金融机构创新健康类产品和服务。(江帆)

美债务上限问题重燃 美联储再添降息理由

一直以来,债务上限问题成为美国政府的“心病”。据海外媒体报道,美国不断高企的债务、总统特朗普的减税政策再加上美国两党之间围绕债务问题的斗争,在这些因素的合力之下,美国政府或将在今年 9 月初再次陷入无现金可用、政府停摆的窘境。

美国财政部长史蒂文·姆努钦敦促美国国会在夏季休会前尽快提高联邦政府债务上限,否则美国联邦政府可能在 9 月初面临债务违约风险。据悉,美国国会众议院将于 7 月 26 日开始进入为期六周的夏季休会期。如果 7 月未能成功提高政府债务上限,美国联邦政府面临债务违约的风险将大大提高,全球金融市场很可能受到影响。富国银行认为,如果美国国会无法及时在提高债务上限问题上达成一致,不仅将发生债务违约危及主权信用评级,美国经济也将遭受巨大冲击。

目前,市场对美联储是否在 7 月降息议论纷纷。有市场人士认为,如此不确定的财政前景也是推动美联储 7 月降息的重要因素。

美联储主席鲍威尔近日表示,2019 年上半年美国经济表现良好,但自 6 月份货币政策会议以来,贸易局势的不确定性以及对全球经济增长前景的担忧情绪给美国经济带来压力,美联储将采取必要行动维持美国经济持续增长。芝加哥商品交易所的美联储观察工具显示,交易员对美联储 7 月降息的预期概率为 100%。(吴家明)

强化信用风险应对 中证协发布券商管理指引

证券时报记者 程丹

昨日,中国证券业协会发布了《证券公司信用风险管理指引》,旨在指导证券公司信用风险管理体系建设,规范证券行业信用风险管理行为,切实加强证券公司对于各类信用风险事件的防范与应对。

随着证券公司信用风险业务不断发展,例如股票质押回购、融资融券等融资类业务的规模不断扩大,证券公司信用风险管理日趋重要。证券公司参与互换、远期、信用衍生品等场外衍生工具的程度不断加深,信用风险管理复杂度持续提升。同时,金融市场信用违约事件逐渐增多,风险资产处置和化解成为证券公司信用风险管理的新课题。中国证券业协会相关负责人表示,行业暴露出信用风险管理方法不统一,尚未形成完整的方法论和管理

体系,各家证券公司信用风险管理的发展程度不一、管理能力存在差距等问题,迫切需要在信用风险管理方面建立行业统一的制度规范,对信用风险管理的适用范围、管理标准、方法和流程等予以规定,对证券公司信用风险管理做出行业指导。

《指引》共 33 条,包括了四方面内容,一是明确信用风险管理的范围。《指引》适用于证券公司以自有资金出资的业务,可按照业务类型分为五类,融资类业务、场外衍生品业务、债券投资交易、非标准化债权资产投资以及其他涉及信用风险的自有资金出资业务。对于证券公司承担资产管理计划管理人职责、投行业务持续督导和存续期管理职责、作为结算参与人承担债券质押式回购担保交收责任,按照相关监管规则执行。

二是明确信用风险管理的主要环节。信用风险管理的主要环节包括风险识别与评估、风险监控和预警,以及风险资产处置和化解。

《指引》强调了尽职调查为信用风险管理的重要手段,证券公司根据业务开展需要确定尽职调查方式以及尽职调查的内容,针对具体业务的尽职调查要求可由证券公司根据实际管理需要灵活掌握。同时,还强调了证券公司授信管理基本要求。为保证证券公司授信的独立性和有效性,要求证券公司建立授信授权审批机制,明确各业务的审批层级及授权范围,保证各层级审批的相对独立性。对于具体业务的授信管理,强调了通过限额管理来控制信用风险的头寸和水平,并配合其他风险控制措施。授信的集中度管理方面,强调了融资类业务应对担保品集中度和客户集中度加以控

制。《指引》建立长效的风险监控、报告及预警机制。要求证券公司建立风险监控、报告及预警机制,搭建与业务发展相匹配的信息系统,并建立舆情监控机制和重大信用风险事件报告机制,做好事中风险控制。还明确了风险资产违约处置的基本要求,要求证券公司建立违约处置流程,对资产进行风险分类,并根据会计准则计提损失。为明确违约处置的职责分工和人员安排,对于风险资产,证券公司应指定专人牵头负责处置事宜。对于信用风险业务的违约定义、资产分类标准和计提标准等,暂不作统一要求。

三是细化相关重点工作。由于各证券公司的管理现状差异较大,现阶段不宜设置过细过严的同一业务、同一客户认定标准,但对于当前风险相对突出的融资类业务,《指引》做出了更为具体的要求。一方

面,强调了同一业务风险信息的集中管理,明确了对于融资类业务应跨部门、跨母子子公司制定相对一致的流程 and 标准。另一方面,强调了融资类业务同一客户认定、汇总和监控。证券公司可制定内部适用的融资类同一客户认定标准。另外,明确业务发起部门和业务管理部门是信用风险管理的一线主体,强调了业务发起部门和业务管理部门的信用风险一线管理职责。

四是对风险计量提出方向性指导。《指引》要求各证券公司根据业务实际需要确定计量的范围和标准,并逐步将计量结果运用于对业务的信用风险管理,规定证券公司可根据业务实际需要确定内部评级的适用范围、选取内部评级方法和标准,以及建立适用的内评工具,明确应对所有涉及信用风险的业务进行专项压力测试,并确保压力测试结果在实际应用中的有效性。

(上接 A1 版)上半年,中部地区规模以上工业增加值同比增长 8.4%,快于东部地区 3.5 个百分点;中部、西部地区固定资产投资增速也快于东部地区。

从 6 月份的数据来看,工业增速、社会消费品零售总额增速、服务业生产指数增速等部分指标较 5 月份均有所回升。不少市场人士更是指出,6 月份社会消费品消费总额增速回升是支撑二季度经济表现的主要原因。

工银国际首席经济学家、董事总经理程亮表示,未来,在外压力边际减弱背景下,通胀压力大概率下行,消费引擎可能回暖,有望为激活内生增长动力提供新契机。预计“消费”的价值主线将进一步凸显,并向资本市场映射。