

楼市入冬 70城房价转跌

“金九银十”往往是楼市的销售旺季,不过近期房地产调控政策持续加码,楼市颇有“入冬”之势。10月20日,国家统计局发布9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,一定程度上反映了市场冷暖。9月新建商品住宅房价出现环比上涨的城市数量为27个,相比8月明显减少;二手房的降价城市数量则达到了52个。国家统计局城市司首席统计师绳国庆在解读中提到,9月份70个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈略降态势,同比涨幅持续回落。业内专家认为,房地产市场已明显进入降温周期,随着调控政策纠偏,未来房企的融资环境或将略有好转。

新房价格上涨转跌

据国家统计局数据,9月,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.3%转为持平。其中,北京环比由上月上涨0.2%转为持平;广州下降0.1%,与上月相同;上海和深圳均上涨0.2%,涨幅比上月分别回落0.2个和0.8个百分点。

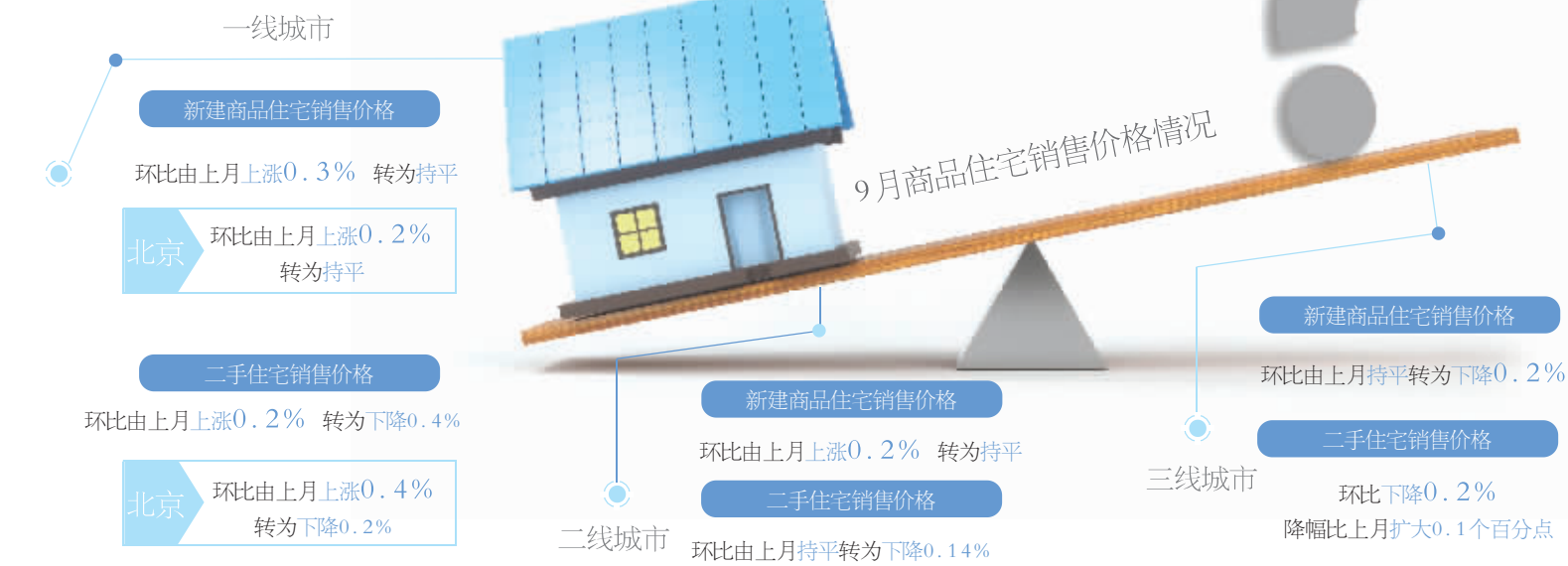
70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比持平的有北京、宁波、福州、青岛、武汉、乌鲁木齐、赣州7个。房价出现环比上涨的城市数量为27个,相比8月份的46个数量明显减少。

“即便是房价涨幅排名靠前的城市,如西安和银川,其环比涨幅其实相对不大,为0.6%的水平。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

严跃进分析称,9月全国70个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为-0.1%,同比涨幅为3.3%。最值得关注的是,环比涨幅首次为负。统计显示,这也是2015年5月以来首次下跌,换言之,这是77个月以来首次下跌。要高度重视此类数据走势,明确认识到当前房价的矛盾,警惕房价从“过热”转为“过冷”的风险。

此外,9月份一二三线城市房价环比涨幅数据分别为0.1%、0和-0.2%。在严跃进看来,此次三四线城市房价指数数据首次下滑,这也是2020年3月以来首次下跌。对于三四线城市而言,自然需要格外注意此类风险。

从成交量来看,根据58安居客房产研究院公布的数据,今年国庆期间,15个重点监测城市的新房成交套数为8309套,成交面积为9244万平方米,较去年同期下滑19%。其中,9个



重点二线城市,国庆7天长假新房成交4193套,同比下滑幅度达41%;2个重点三线城市,国庆7天长假新房成交116套,同比下滑近八成。

二手房市场大降温

二手房市场上,国家统计局数据显示,一线城市二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为下降0.4%。其中,北京、上海和广州环比分别由上月上涨0.4%、0.2%和0.5%,转为下降0.2%、0.6%和0.4%;深圳下降0.5%,降幅比上月扩大0.1个百分点。

二线城市二手住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.1%;三线城市二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月扩大0.1个百分点。

“二手房市场一线城市价格下跌幅度超过二三线城市,主要是一线城市以存量房为

主,信贷、调控收紧下供需双方预期调整更快。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐分析称。

严跃进表示,9月全国70个城市二手住宅销售价格指数环比涨幅为-0.2%,同比涨幅为2.4%。在连续16个月房价上涨的基础上,8月二手房价格涨幅首次为0,而9月明确下跌。这在实际感受非常接近,近期部分城市二手房腰斩交易态势,说明市场本身进入明显的降温周期。

从二手房的降价城市数量看,9月达到了52个城市,例如哈尔滨、呼和浩特、唐山等。严跃进指出,据此可以认为,大概有3/4的城市出现了明显的降价现象。实际上后续降价的动作还会增加。近期部分房东还是咬住价格或者干脆不卖,但估计后续市场运行中,各类降价的现象也还是会有所增加。

对于9月楼市表现,许小乐总结道,二手

房价格连续第二个月环比下跌,新房价格在本月止跌转跌,价格的下行完成由二手房市场向新房市场的传递。9月市场整体保持下行,重点城市二手房成交量降至历史低位,9月全国新房商品住宅销售面积也创2016年以来历史新低,此外土地市场第二轮集中供地房企拿地积极性降低,市场预期下降、成交量低迷导致价格的下跌。

坚定维护市场健康发展

近期的楼市调控政策影响已经显现,而除了新房、二手房价格均有所下跌之外,不少房企业绩也出现下滑。

金地集团近日发布公告称,9月该公司实现销售面积98.1万平方米,同比下降20.88%;实现销售金额212亿元,同比下降17.84%。此外,招商蛇口9月销售数据也显示,该公司9月

实现销售面积98.86万平方米,同比下降9.67%;实现销售金额233.29亿元,同比下降21.72%。

针对楼市现状,中原银行首席经济学家王军在接受北京商报记者采访时表示,要稳定房贷利率,不要“一刀切”式地过度压缩房地产按揭贷款,不要误伤刚性需求和改善性住房需求,尽可能确保在建楼盘不要发生烂尾现象。应采取必要措施,防止由于部分房地产企业信用违约、现金流断裂问题引发行业层面的传染,进而造成金融风险和地方债务风险,减轻由于房地产投资波动对经济增长的冲击。

值得注意的是,央行在三季度例会上提出了房地产市场的“两个维护”,随后组织相关部门召开房地产金融工作座谈会,对前期金融调控政策进行纠偏,部分城市房贷利率已有所下调。

中国民生银行高级宏观研究员王静文表示:“房地产调控政策近期有所纠偏,央行在三季度金融统计数据发布会上指出,部分金融机构对于30家试点房企‘三线四档’融资管理规则也存在一些误解,一定程度上造成了一些企业资金链紧绷。近期按揭发放明显加速,部分地区按揭贷款利率也出现下行,房企的融资环境略有好转”。

就在10月20日,中共中央政治局委员、国务院副总理刘鹤在2021金融街论坛年会上表示:“目前房地产市场出现了个别问题,但风险总体可控,合理的资金需求正在得到满足,房地产市场健康发展的整体态势不会改变”。

中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜也强调,在金融管理部门的预期引导下,金融机构和金融市场风险偏好过度收缩的行为逐步得以矫正,融资行为和金融市场价格正逐步恢复正常。下一步,金融部门将积极配合住房和城乡建设部和地方政府坚定维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益。

北京商报记者 陶凤 吕银玲

X 西街观察 Xijie observation

“双11”薅了谁的羊毛

杨月涵

10月20日晚,8点一过,两亿人涌入李佳琦和薇娅直播间。无数屏幕后的拇指开始飞速点击手机,观众被集体消费的速度感召,有的东西还没等你放到购物车就没了。

“今年的‘双11’大战很大程度上就是直播大战”。在李佳琦背后的美ONE公司举办的“双11”发布会上,有品牌商一语道破了“天机”。

大战之前,李佳琦搞了个“offer”局,和大品牌疯狂杀价。薇娅开了几场直播,一再预热产品优惠力度。

offer是烟雾弹,斤斤计较才是直播间的王道。“双11”还是那场熟悉的全民狂欢,只是低价的套路一年比一年多,不记得实实在在的半价优惠不知从哪一年消失了踪影,只记得后来规则越来越复杂,套路越来越多。

而在直播盛行的年代里,在价格上越来越不能打的“双11”,更显式微。当低价已经成为常态,只要战线拉得足够长,平台KPI就有保障。

成功学常说,打败自己的往往不是竞争对手。平台间“互撕”、狠拼的年代,尚且能够算作百家争鸣,但真正让“双11”走下神坛的,恰恰又是它自己。

除了本身时间轴拉长,各路购物节也全部拉满。满200减15、满300减30,年货节、女王节、开学季……叫的上来名字的,叫不上来名字的,排得

满满当当,月月有,天天有。

打破物以稀为贵,自然就稀释了消费者的购物预期。平台套路消费者,消费者也必要擦亮眼睛和历史比价,和未来算账。

《武林外传》里,神经错乱的姬无命总结出了“是我杀了我”。在内部竞争这件事上,做的好了是内部赛马,稍有差池就容易满盘皆输。

翻车早就见怪不怪了。直播售假、篡改数据、割韭菜等黑历史,让消费者心有余悸。一场直播一场空,商家赔本赚吆喝,直播间有高光时刻,又阴影不断。

用户本可以通过几分钟完成的下单动作被分散到了观看直播、计算规则差价等过程中,其中产生的沉默成本从来没有被正视过。

“双11”走到今天,数据依旧不会差。但真实的繁荣隐藏了多少“虚假”、暗藏了多少风险,也是走下坡路的“双11”和风口里的直播这一组合必然要回应的问题。

马云曾说,要让天下没有难做的生意。他猜中了开头,却没猜中结尾。“双11”的造节成功很难复制,十三年后,“双11”如何高质量地走下去也是电商们的必答题。而更进一步说,电商的考题就是消费的考题。

消费者欢呼,薅到了商家的羊毛,商家窃喜,又完成了一波收割。而年复一年的“双11”,是不是也在薅自己的羊毛。

特色小镇纠偏

借小镇之名发展房地产项目、长期停留在纸面规划、触碰生态红线……特色小镇概念兴起以来,一批小而美的精品特色小镇涌现,但也出现了不少错用概念、浑水摸鱼的“问题小镇”。

近日,国家发改委等十部门联合印发《全国特色小镇规范健康发展导则》(以下简称《导则》),对特色小镇数量、质量提出具体要求。10月20日,国家发改委推进城镇化工作办公室综合组组长吴越涛在新闻发布会上表示:“特色小镇发展总体上进入了规范发展轨道。”

严防房地产化倾向

回看特色小镇在国内的发展,最早起源于浙江杭州的云栖小镇。从原本的传统工业园区,瞄准以云计算、大数据为科技核心的产业方向,云栖小镇探索了一条以产业为先导的新型城镇化之路。但随着各地特色小镇规划蜂拥而至,也有“乌云”飘在了小镇上空。

“房地产化”是最突出的问题。据中国社会科学院发布的《中国住房发展报告》,一些地方快速发展的特色小镇,很大程度上被房地产商“绑架”,打着各种产业旗号,到城市周边的小镇拿地搞开发,结果房子搞了一大片,产业却引不来,反而加大了房地产库存。

根据国家发展改革委在2020年公布的警示案例,一些项目错用套用特色小镇概念进行宣传,如海口市“太禾小镇”实际是房地产小区项目,衡阳市“金甲梨园小镇”实际是农业综合体项目。

此外,一些“特色小镇”长期停留在纸面上,投资运营主体缺失,未开展项目审批核准备案和规划、用地、环评等前期工作,未落地开工建设。如淮南市“剪纸小镇”、宝鸡市“功夫小镇”、临泽县“戈壁农业小镇”停留在概念阶段,现已清理。

北京商报记者注意到,《导则》中明确提出,严防房地产化倾向,特色小镇建设用地主要用于发展特色产业,其中住宅用地主要用于满足特色小镇内就业人员自住需求和职住平衡要求;建设用地中住宅用地占比原则上不超过30%、鼓励控制在25%以下;此外,要求特色产业投资总投资比例原则上不低于60%;“三新”经济增加值占生产总值比重原则上不低于20%。

“房地产占比30%的控制性数值是最高值,而不是平均值。为防止个别方面反向操作、将30%作为追求目标,同时提出了鼓励控制在25%以下,以引导控制在更低水平。”国家发改委规划司有关负责人在接受媒体采访时表示。

从重数量到重质量

目前,各地区发展特色小镇从注重数量逐步转向注重质量。各省份特色小镇清单内保留了1600个左右,其中有19个省份清单内的特色小镇数量少于50个;“少而精”导向初步形成。

吴越涛介绍,接下来将全面施行“一张清单管到底”,指导各省份全面建立特色小镇清单管理机制,同时根据情况对特色小镇清单进行动态调整。特别是对虚假虚拟的“特色小镇”要坚决清理,撤除宣传内容、消除负面影响,切实防止清单外的单体项目命名为“特色小镇”。

传统印象中,特色小镇多以发展旅游业为主。但实际上,现代制造类特色小镇是中流砥柱。据社科院发布的《中国特色小镇发展报告》,现代制造类特色小镇占比22%,且质量较高。

“一提到建设小镇很多地方立刻说要搞景区,其实是不必要的。文化是特色小镇的灵魂,这不仅包括历史文化,也包括创新文化,要充分发挥产业特色化、差异化优势,形成小

镇核心竞争力。《中国特色小镇发展报告》主编、社科院城市发展与环境研究所副研究员黄育华表示。未来,特色小镇的产业特色将更加明晰,走向集聚创新资源、转化创新成果。

北京商报记者注意到,在国家发改委2020年公布的20个特色小镇典型经验中,聚力发展主导产业、突出企业主体地位也是被鼓励的方向。

与乡村振兴融合发展

大力推动特色小镇发展,主要原因就在于它对带动就业、推动区域经济发展的显著作用。吴越涛介绍,全国1600个左右特色小镇共吸纳就业人数约440万人、近几年累计完成投资约3.5万亿元、年缴纳税收约2800亿元,每个特色小镇累计完成投资平均约21亿元,吸纳就业人数平均约2700人,年均缴纳税收约1.7亿元。

而在乡村振兴的背景下,特色小镇的意义更加凸显:特色小镇强调的是特色,是针对国内人们向往美好生活的需求所提出来的,也是世界城镇化发展的必然规律。特色小镇是一门重要的科学,和城市不一样,城市可以贪大而全,特色小镇要求小而美,聚而齐。都是人类生活的重要空间载体。特色小镇大多位于乡村,是城市和农村的落脚点,特色小镇需要和乡村振兴融合发展。”中国城镇化促进会城乡统筹委副秘书长孙文华告诉北京商报记者。

独立经济学家、原中国城市与小城镇改革发展中心主任李铁在接受北京商报记者采访时表示:“乡村振兴是长期的事情,我们必须尊重市场规律、经济发展的规律,确定政府和市场的边界,并且让农民更好参与城市化发展、工业化发展,考虑农产品怎么和城市紧密结合,才能实现城乡均衡协调的发展。”

北京商报记者 陶凤 王晨婷