

# 景气度向好 房企投资步入修复期

地,一年都是正常的。”

不仅是楼市整体数据的滞后,在他看来,投资的数据恢复周期要远长于销售与融资,因此4月在销售等三项数据上涨的情况下,投资依然下滑就在情理之中了。

## 市场有望逐步企稳

房企开发投资的现状还会持续下去吗?哪些因素可以拉动房企开发投资?

对此,多位行业分析师均表示,除了看房地产市场的走势外,还要看购房者的信心恢复和房企债务处理情况。

中指研究院市场研究总监陈文静分析指出,根据中指数据,4月以来,市场情绪有所回落,重点城市“五一”假期表现较为平淡,上周成交规模在低基数下环比有所增长,但购房者置业信心仍偏弱,市场预期并不稳固。

从企业融资角度来看,根据中指监测,4月房企非银融资规模环比下降两成左右,信用债发行放缓,企业资金面改善仍不理想。短期来看,在企业资金压力较大、销售缓慢修复等因素影响下,二季度开工、投资难有明显改善,预计新开工面积继续下行,受新开工、土地缩量拖累,房地产开发投资额下降态势或延续,但竣工的进一步好转有望对投资带来支撑。不同区域中,东部热点地区房企投资意愿相对较好,短期新开工面积、开发投资额有望继续修复。

严跃进称,在房地产开发投资方面,目前最重要的是帮助企业“解困”,应继续加大对房企融资的支持力度,化解房企潜在风险,由“流入”到“流出”,实现正循环。另一方面,也要考虑到购房者的信心恢复,需求端的改善将极大影响到供给端,这样房企才有动力拿地。

可以看到,相较于商品房销售的回暖,土地市场的复苏力度明显偏弱。中指研究院数据显示,今年1-4月,TOP 100房企拿地总额为3150.1亿元,拿地规模同比下降13.1%,降幅较上月继续收窄1.88个百分点。百强房企拿地门槛值为10亿元,较去年同期的42亿元仍有较大幅度的下降。

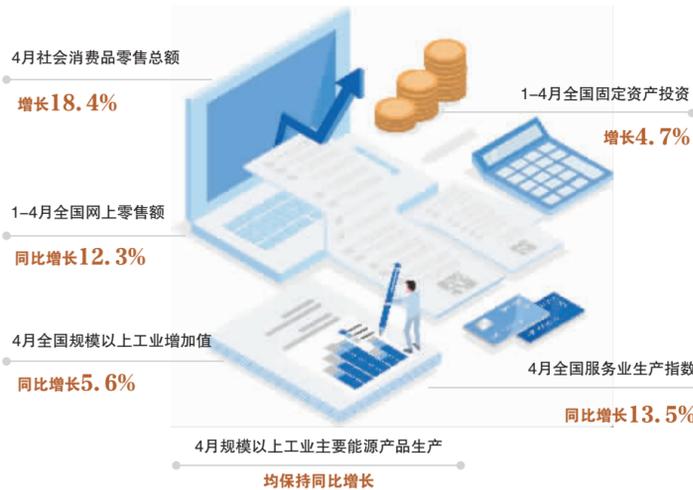
房地产市场有望逐步企稳。国家统计局新闻发言人付凌晖表示,尽管房地产市场需求出现恢复迹象,但房地产投资和开发建设仍在下降,房地产市场整体处于调整期,稳定房地产市场,保障和改善民生,仍需要继续努力。下阶段,随着经济恢复向好,稳定房地产市场政策显效、市场预期好转,房地产市场有望逐步企稳。

北京商报记者 王寅浩

数读经济运行

## 经济运行延续恢复向好态势

国家统计局5月16日发布数据显示,经济社会全面恢复常态化运行,多数生产需求指标同比增速提升,服务业和消费恢复较快,就业物价总体稳定,经济运行延续恢复向好态势。“下阶段,要着力恢复和扩大需求,加快建设现代化产业体系,推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。”付凌晖说。

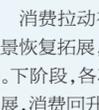


就业



就业形势整体改善,尤其是,4月25-59岁就业主体人群的城镇调查失业率低于2019年疫情前水平。付凌晖表示,下阶段,随着稳就业政策落实落细,就业形势有望继续改善。就业稳定改善,有利于经济运行保持在合理区间,有利于增加居民收入,增强消费能力,发挥消费对经济增长带动作用。

消费



消费拉动有望继续显效。付凌晖分析,今年以来,随着消费场景恢复拓展,居民消费倾向上升,消费对经济拉动作用显著增强。下阶段,各项促消费政策进一步显效发力,新消费模式不断拓展,消费回升态势有望持续,将带动经济整体好转。

服务业



服务业支撑作用得到彰显。付凌晖表示,今年以来,随着经济恢复,接触型服务业恢复加快,对经济增长贡献显著提升。下阶段,服务业恢复向好态势有望持续,将发挥对经济回升重要支撑作用。

## 销售、资金、景气指数均向好

无论是销售还是资金,楼市在4月数据维度都迎来了“上涨”。

销售端,国家统计局数据显示,1-4月,商品房销售面积37636万平方米,同比下降0.4%,其中住宅销售面积增长2.7%。商品房销售额39750亿元,增长8.8%,其中住宅销售额增长11.8%。

从数据表现来看,1-4月全国商品住宅销售面积、销售额增速较1-3月分别提高1.3个、4.7个百分点。1-4月全国新建商品住宅销售额绝对规模仅低于2021年峰值水平。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰表示,今年以来住房支持政策的积极成效持续释放,居民住房消费信心改善,带动住房销售市场回暖。

“这意味着,今年一季度激活合理住房消费需求的工作是积极有效的。但鉴于近期有市场走弱的现象,各地要重视继续提振销售端指标。”易居研究院研究总监严跃进称。

严跃进根据国家统计局公布的销售金额和销售面积计算,1-4月全国商品住宅均价为10562元/平方米,涨幅为11.1%。当前房价涨幅相对大,和各地放松限价政策、销售端改善房企调整定价策略等有关。

与商品房销售同步,房地产开发企业到位资金也有一定程度反弹。1-4月,房地产开发企业到位资金45155亿元,同比下降6.4%。虽然仍保持负值,但较上月收窄2.6个百分点。

其中,国内贷款6144亿元,下降10%;利用外资12亿元,下降69.6%;自筹资金12965亿元,下降19.4%;定金及预收款15925亿元,增长4%;个人按揭贷款8222亿元,增长2.5%。

上述两项核心指标的刺激,带动了整体行业景气指数的复苏:4月房地产开发景气指数为94.78,保持连续4个月正增长。

## 投资下滑的意料之外与情理之中

然而,在房地产开发景气指数、开发商销售和到位资金均呈现反弹的情况下,投资端却依然保持降幅扩大的趋势,6.2%的同比跌幅,相较于上月的5.8%继续扩大。

具体来看,1-4月,全国房地产开发投资35514亿元,同比下降6.2%,开发投资增速已连续多月负增长。从数据上看,供应端房企目前的积极性仍然不高,1-4月房企的房屋施工面积、新开工面积、竣工面积均呈现不同程度的下滑,其中住宅新开工面积22900万平方米,同比下降20.6%,房企补库存的动力不足。

在广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,房企开发投资积极性不高,主要原因在于供给状态受到多因素掣肘,开发商爆雷余波尚存,叠加今年大规模的到期债务,给出了一定的开发压力,而且销售端的复苏并没有达到预期。整体风险处置进度慢,所以导致施工、新开工、竣工方面都有一定程度的下行。“手里没有土地储备的房企,在放缓拿地节奏;手里有土地储备的房企,开工积极性也并不高。”

诸葛数据研究中心首席分析师王小媪分析称,房企投资信心恢复力较弱,主要体现在新开工意愿上。虽然销售端累计指标有所改善,但由于当前市场呈现一个弱复苏的状态,尤其是4月单月销售数据呈现较大降幅,开发商新开工呈现观望局面。但随着3-4月以来热点城市土拍市场呈现明显升温迹象,预计二季度房企新开工意愿上升,开发投资降幅将有所收窄。

“投资意愿目前看整体是恢复的,特别是央企国企和一些优质的区域型国企,但分化也很严重。”广东某国有房企北京公司区首直言,投资数据在本月之所以依然呈现下滑趋势,与房地产特殊的数据呈现周期有关。“比如4月的投资数据,最快是3-6个月之前的拿

## X 西街观察 Xijie observation

# 格力不是MCN,工厂留不住网红

陶凤

一周前,孟羽童与格力“分手”的官宣看上去不太愉快。先是格力忽然将孟羽童的直播视频全部删除并证实“正常人员流动,感谢关心”。

董明珠扬言要培养成自己的“接班人”,结果孟羽童来去匆匆,围观群众脑洞补到底谁辜负了谁,舆论猜测纷纷。

孟羽童亦在个人微博含沙射影:“靠别人永远不如靠自己。”此后各种消息满天飞,到底是格力画饼PUA,还是年轻人职业规划本就我做主,谁是谁非一时很难看清楚。

制造业需要讲新故事,老格力需要拥抱新场景,这是董明珠当初需要孟羽童的原因。从这个角度看,互选逻辑自洽,她或他谁其实不重要,但她扮演的角色很重要。

一个初入职场的年轻人,能享受出道即巅峰的职场待遇,不亚于天上掉馅饼的美事儿。这个馅饼掉在孟羽童身上,没有不抱住的道理,更何况

对方是格力这棵大树,董明珠这样叱咤风云的人物。

但职场的稳定性,通常取决于合作双方理念一致,供需对位,付出回报对等。比如,锐意进取的下属碰到锐意进取的上司,是一拍即合,但是碰到求稳守成的上司,那是一拍两散。

有人盛名之下其实难副,有人不显山不露水,实力惊人。想走捷径的员工遇上投机取巧的公司可能步步高升,遇上稳扎稳打的企业会寸步难行。

我为你赴汤蹈火,你为我雪中送炭是双向奔赴,我为你飞蛾扑火,你为我煽风点火,早晚要分道扬镳。

格力和孟羽童为何分手,外界不得而知。就像婚姻的围城一样,道理谁都懂,但能不能过到一块长长久久,只有试了才知道。

孟羽童与格力牵手的那一刻,拿

得并不是普通员工的剧本。那时话题、流量、名利飞奔而来,考勤、月薪、规章制度,这些职场常规操作都显得有些违和。

当初轰轰烈烈,如今唏嘘一场。分手后,传言“孟羽童在格力月薪没过万”,她另谋高就,继续向名利飞奔而去。另一边,格力员工则爆料,孟羽童出勤率80%异常,对接工作总是找不到人。

一个流量时代的新网红,一个数十年如一日的老工厂,没那么容易擦出火花。反倒在一次敢想敢做的实践中,真实地看清了彼此,格力还是那个格力,董明珠还是董明珠。

格力不是MCN,董明珠不是龙丹妮,他们会造空调,未必会造网红。李国庆眼中网红的“好胚子”,成为一个董小姐,还是成为第一个孟羽童,格力需要的是前者,孟羽童或许选择了后者。

## 国内油价重回7元

在众多机构关于国内油价即将迎来年内“最大降幅”的预测中,2023年第10轮国内成品油调价落地。据国家发改委5月16日消息,5月16日24时起,汽油下调380元/吨,柴油下调365元/吨。综合来看,多地汽油重回7元时代。

全国平均来看:92号汽油每升下调0.3元,95号汽油每升下调0.32元,0号柴油每升下调0.31元。在出行成本方面,按一般家用汽车油箱50L容量估测,加满一箱92号汽油将少花12.5元。私家车方面,以月跑2000公里、百公里油耗为8升的小型私家车为例,未来半个月油耗成本将减少24元。物流方面,以月跑10000公里、百公里油耗为38L的重型卡车为例,未来半个月油耗成本将减少570元。

具体到北京而言,根据北京发改委的公告,北京汽、柴油最高零售价格自2023年5月16日24时起,每吨分别降低380元和365元;89号汽油由每升7.26元调整为6.97元,降低0.29元;92号汽油由每升7.75元调整为7.45元,降低0.3元;95号汽油由每升8.25元调整为7.93元,降低0.32元;0号柴油由每升7.46元调整为7.14元,降低0.32元。

截至2023年5月16日24时,年内汽油价格呈现“三涨两平五降”格局。本次下降为第五次下降,相较于年初,柴油和92号汽油累计分别下降0.14元/升和0.15元/升。

整体来看,本轮下调虽然价格不多,但却几

乎是年内最大降幅。谈及下降原因,厦大中国能源政策研究院院长林伯强表示,本轮汽油价格下调原因很简单,我国成品油价格机制是严格按照国际油价的变动来进行调整,本次下调也是因为国际油价下降。

对于油价后续走势,林伯强认为还会震荡一段时间,“基本会在7-8元/升之间波动一段时间,有可能价格会上行,但要因国际关系紧张,油价再大幅下降比较困难”。

金联创成品油分析师杨晓芬同样持震荡观点,“后市来看,中国4月原油进口量出现下滑,或令需求端受挫,而石油输出国组织及其合作伙伴(OPEC+)扩大减产规模,又支撑供应端。原油市场将重新评估供需环境”。

毋庸置疑的是,汽油价格是消费者选择燃油车还是新能源车时一个不可忽视的因素。纵观近年油价调整史,从2022年油价开始疯涨后,燃油车市场的份额就逐渐被正在崛起的新能源汽车所覆盖。乘联会最新数据显示,新能源汽车在整个汽车市场上的渗透率已经达到了32.3%,较去年同期25.7%的渗透率提升6.6个百分点。

尤其在去年年中时,92号汽油几乎逼近10元时代,当时网上便流传着“92加满,吓到腿软;95加满,倾家荡产;98加满,三代还款”的段子。湖北省在2023年新年后开始的油价大幅降价新闻屡上热搜便是油车市场下滑的表现之一。

北京商报记者 金朝力 陆珊珊