

财经现场

AIJINGXIANCHANG

三四线楼市调查: 返乡置业降温 稳房价利于促消费

编者按

返乡置业曾是推动三四线城市房地产市场的重要力量,但近年来三四线城市楼市宏观调控逐步强化,消费者对楼市未来走势持观望态度,由此导致返乡置业热潮降温。相关专家表示,三四线城市房地产市场逐渐趋于理性,是各地落实“因城施策、分类指导”调控政策的具体体现。城市房价平稳有利于建立长效机制,进而弱化房地产的投资属性。

春节过后,楼市成为热议话题。春节期间,不少人返乡置业的打算,也有些人想进一步观察楼市走向。那么,春节楼市价格有何变化?返乡置业情况如何?楼市有哪些风险需要注意?针对这些问题,记者采访了相关专家和人土。

投资属性不断弱化

内蒙古自治区鄂尔多斯市,在房地产界算得上“名城”。几年前,鄂尔多斯曾因楼市低迷引起全国关注,供给过剩,价格下降,“鬼城”“空城”等表述让人记忆犹新。刚刚从家乡返回北京的李女士告诉记者,今年春节回家,感觉老家鄂尔多斯楼市悄然发生了一些变化,两三年前受人关注的一处180平方米房子,已经从总价40万元涨到了七八十万元。当年犹豫没买,让李女士直呼后悔。新区的学区房已经高达每平方米1万元。总体上,成交也比较活跃,对女士的妹妹因置换房屋出售两套住房,也都卖得挺顺利。

河北人边毅一直关注家乡唐山楼市,他告诉记者,这两年唐山楼市价格不少,他住的小区从四年前开盘时每平方米7000元,到现在已经是每平方米16000元左右。二手房也跟着大形势涨了不少。但是,在边毅看来,房价已经够高了,特别是二手房和非热门地段,现在似乎已经“涨不动”了,还是核心区内的房价高,保值也高。统计数据显示,过去一年,领涨全国楼市的已经不再是传统热点城市,而是三四线城市居多,甚至相当数量的县城也有比较明显的上涨趋势。2018年12月份,国家统计局公布的70个中城市新建商品住宅价格中,价

格与上月相比上涨最多的城市包括西安、海口、呼和浩特、大理、宜昌、三亚、南充、遵义、石家庄等。涨幅居前三名的城市是西安、海口、呼和浩特,分别上涨22.4%、22.1%、21%。

离北京不远的河北省承德市兴隆县,因为高铁站等因素,吸引了中冶、融创、碧桂园等知名开发商入驻,房价也一路上涨。2018年,在北京工作的郑伟回老家买了一套房,她选择的花园洋房价格每平方米10600元。楼盘销售顾问小石告诉记者,他们的项目共4期,目前正在销售的是第1期,从2018年6月份开盘至今,2400多套房产还剩下600多套没卖。开盘价格为均价每平方米8800元,期间有些起伏,但变化不大,今年农历新年以前,由于冲业绩,价格优惠幅度比较大。郑伟说,高铁站的消息带动了老家楼市,四五年间价格涨了一倍。

离成都最近的四川省蒲江县,风景优美,物产丰富。蒲江县人小杜在成都工作。在他印象里,2018年老家蒲江县很多老房子拆迁,人们拿到补偿款之后重新购买新房子,因为需求量大,楼市有了一把,房价上涨很多。还有不少县城周边的人,因为种植枇杷,“不知火”畅销水果挣了钱,也选择到县城买房改善居住条件。

专家表示,三四线城市房地产市场逐渐趋于理性,是各地落实“因城施策、分类指导”调控政策的具体体现。城市房价平稳还更有利于建立长效机制,进而弱化房地产的投资属性。

稳房价利于促消费

位于湖北省中部江汉平原的潜江是个县级市,老家在潜江的小阳说,潜江的房价目前在每平方米6000元至8000元。近两年回老家,小阳经常看到的大型商场地而起,餐饮消费、娱乐场所增加了不少。外出打工或者在外创业的人员,大部分人在老家都有房产,在县城购房意愿并不强烈。

小阳的一席话让人印象深刻。她说,老家很多人对住房要求并不高,近些年老家房子涨价不太厉害,很多人并不急于买房,他们更喜欢把钱用来吃穿或者娱乐。

事实上,当人们存款和现金收入大量用于购房和其他居住消费的话,会在相当程度上抑制其他消费。国家统计局发布的数据显示,2018年全国人均居住消费支出4647元,增长13.1%,占人均消费支出的比重为23.4%,仅次于食品烟酒28.4%的占比,而且有两位数以上的增长。显然,居住消费占比升高的趋势与高房价和租金上涨过快存在直接关系。

有了钱,选择买房还是用于其他生活消费?尽管不同家庭各有盘算,但是房价快速上涨,总会让人做购房决策,只怕将来更加负担不起;同时,总会让一些人愿意进入楼市投资,炒房现象频出。



消费是拉动经济增长的三驾马车之一,在促进经济增长方面发挥了越来越重要的作用。消费稳则经济稳。当房价居高不下,房租快速上涨时,人们自然腾不出更多的资金用于其他消费。因此,稳房价就有利于避免因房价过高带来对其他消费的挤出效应,在一定程度上就是促进消费。

仍需警惕楼市风险

在广州当律师的小林过年回了汕头老家,聊起楼市,他脱口而出的是“这两年涨得挺厉害”。目前老家新房价格每平方米1.5万元至2.5万元。不过,周边县城和汕头市情况不太相同,行情不好,恐怕很多开发商都不敢卖了,还听说一些小开发商企业都倒闭了。

事实上,一些三四线城市楼市在过去一两年出现了供给过剩、房价下降等情况。统计数据显示,在70个大中城市中,2018年12月份,二手房价格与上月相比价格有所回落的城市有所增多。三四线城市楼市风险值得警惕。

三四线城市楼市有很大特殊性,这些地方人口流入量不大,需求十分

有限。当有诸如高铁开通消息的时候,以及楼市价格上涨较快,发展得比较红火的时候,往往会吸引不少房地产开发项目落户。但是,当经济有波动,地方经济形势陷入低迷时,很可能造成购买力不足,房价过跌。因此,有关部门应防范防止房价过快上涨,又防止大跌。对地方政府而言,应切实落实好房地产市场发展规划,控制好土地出让节奏,量“需”为出。

长期以来,地方经济对楼市依赖明显,尤其是经济下行压力加大时,有些地方试图通过刺激楼市来拉动经济发展。

房地产市场产业链长,对经济的带动作用明显,然而一味依赖这一个产业,会阻碍经济转型升级,由刺激带来的房价过快上涨也会让泡沫积累越来越多。因此,应继续坚定地坚持“房住不炒”定位,不断促进房地产市场平稳健康发展。

同时,即便是在规模不多的三四线城市,房地产市场发展情形也不尽相同。因此,对于楼市调控,应坚持因城施策、分类指导,不断压实地方政府主体责任。据《经济日报》

2019年1月CPI涨幅有所回落 专家:不必过于担心通缩

日前,国家统计局发布2019年1月份全国居民消费价格指数(CPI)数据,同比上涨1.7%,涨幅较上月回落0.2个百分点。至此,中国已连续两个月物价涨幅回落。有人称,这是出现通货紧缩的前兆。对此,有关方面专家强调,不能简单地认为物价涨幅回落等同于通缩,2019年物价温和上涨趋势可期,中国有能力实现全年经济保持运行在合理区间。

CPI 涨幅有所回落

根据国家统计局发布的数据,2019年1月份,全国居民消费价格同比上涨1.7%,环比上涨0.5%,同比涨幅较上月回落0.2%。其中,食品价格同比上涨1.9%,非食品价格上涨1.7%;消费品价格上涨1.3%,服务价格上涨2.4%。全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比上涨0.1%,环比下降0.6%;工业生产者购进价格同比上涨0.2%,环比下降0.9%。

国家统计局城市司首席分析师,从环比看,CPI上涨0.5%,主要受到了节日因素影响。“受天气寒冷和临近春节等因素影响,鲜菜、鲜果和水产品价格分别上涨9.1%、2.3%和2.0%;羊肉、牛肉和鸡蛋价格分别上涨1.8%、1.7%和0.5%;部分地区生猪禁运解除,供应增加,猪肉价格下降1.0%。”董雅秀说,“由于寒假和春运期间出行需求增多,飞机票、旅行社费用和长途汽车票价价格分别上涨;春节前城市务工人员集中返乡,部分服务价格上涨明显;受成品油调价影响,汽油和柴油价格分别下降3.7%和4.0%。”

从环比看,PPI下降0.6%,降幅比上月收窄0.4个百分点。其中,生产资料价格下降0.8%,降幅比上月收窄0.5个百分点;生活资料价格持平。“从调查的40个工业行业大类看,价格上涨的有11个,持平的有8个,下降的有21个,价格涨幅收窄最大的是石油和天然气开采业,下降6.1%,比上月收窄6.8个百分点。”董雅秀分析。

不必过于担心通缩

从2018年12月起,CPI涨幅已连续两月回落。有人担心,2019年中国将可能出现通货紧缩。对此,多位专家给出了相反的意见。

有关专家指出,通缩有其特定含义。一般认为,通缩有两方面的表现,一是物价普遍的持续的下跌;二是货币供应方面持续的收缩。同时出现这两类状况,才能说有通货紧缩的基础。据此来看,虽然1月份CPI涨幅回落,但仍在上涨,而且从百姓的感受来看,可能涨幅还要高些。更进一步考察,从结构上来看,鲜果、蔬菜价格涨幅还不小,医疗、教育培训等服务领域的价格上涨比较多。

从PPI来看,1月份环比下降。针对2019年PPI变动的情况,国家统计局局长王桂清此前表示,从国际上看,中国已经是进出口大国,特别是在生产资料方面,四季度以能源产品为主的国际大宗商品价格下降比较多,都对我国的PPI有影响。“现在的宏观经济研究,物价的研究不能只盯着国内,还要看国际。”

“一些媒体担心的‘通货紧缩’,从2019年来看,我国全部的通货紧缩就没有发生过,但个别年份有结构性的紧缩因素。从今年看,这个词可以说很不得当。”宁吉喆说,“今年物价温和上涨还是可以预期的。”

物价温和运行有基础 影响物价的因素有哪些?

宁吉喆对此分析,决定CPI变化最关键的因素是供求关系的变动,包括工业消费品和农产品供求。“价格的背后是供求关系,我们深入地去分析供求关系,也就了解了中国价格的基本走势。”宁吉喆说,“我们粮食生产稳定,有丰富的农产品供给。工业消费品供求平衡态势总体稳定,很多工业消费品从总量上都是供大于求的,现在要更高质量求质量上提质增效,更好地满足群众的消费需求。”

他进一步强调,当前国际环境具有不稳定性,不确定性,贸易保护主义盛行,国内结构性矛盾仍然存在,月度乃至季度一些指标可能会出现波动,这种波动有时是上涨,有时是下降,这都是正常的,不必过于担心,关键是要看全年、看走向、看趋势、看潮流。“2019年,我国经济运行有基础,稳中趋进,有基础,有条件,有信心,有能力保持经济运行处于合理区间,实现经济持续健康发展。”

多位专家分析认为,2019年物价温和运行有基础。去年底的中央经济工作会议提出要实施“逆周期”的宏观政策。在经济面临下行压力的情况下,逆周期调节有很强的针对性,主要是对冲下行压力,在结构上采取措施。今年以来,已经连续出台了一系列措施。一方面减税降费,鼓励消费,以提振需求。另一方面,实施定向降准等政策,引导金融活水为民营企业、小微企业提供融资支持,提高流动性。此外,今年供给侧结构性改革的“巩固、增强、提升、畅通”八字方针,也有利于减少无效供给,增加民众需要的商品和服务供给,这将对改善供求关系,为价格稳定提供支撑。据新华网



市场竞争加剧 车企推补贴政策争夺市场份额

在长安欧尚推出“汽车下乡”补贴政策之后,日前,一汽大众也推出多个补贴政策,旗下所有满足10部委联合印发的《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019年)》(以下简称《实施方案》)的车型均享受优惠补贴政策。

车企推补贴拉动销售

据悉,一汽大众推出“一成首付购新车”和“最高万元报废补贴”具体政策,旗下所有满足上述《实施方案》的车型均享受优惠补贴政策。而长安欧尚此前表示,品牌旗下全系车型均将参与“汽车下乡”补贴政策,其中能够享受汽车下乡补贴政策的车型共有六款,最高可享受22000元的“车企补贴”。

更好地满足居民出行需要。重点是要有序推进老旧汽车的更新、报废更新,持续优化新能源汽车补贴政策,促进农村汽车更新换代。业内预计,随着国家扶持政策的实施,或有更多车企加入到“汽车下乡”补贴行列中来。

目前已经公布2018年业绩数据的上市企业中,部分车企仍保持同比增长的势头,其中上汽集团2018年实现归母净利润约为360亿元,同比增长4.6%左右。而2018年,上汽集团乘用车共销售680万辆,同比增加1.0%,市场份额从27.25%提升至28.72%,增加了1.47个百分点。

2018年全年,广汽集团实现汽车产量219.40万辆,同比增长8.7%,实现汽车销量214.79万辆,同比增长7.34%,整车产销量均实现增长。

东风汽车预计,2018年净利润同比

将增加3.45亿元到3.8亿元,同比增加171%到189%。预增主要是由于非经常性损益事项以及合并报表范围变化事项所致。扣除非经常性损益事项后,该公司业绩预计将增加15500万元到19000万元,同比增加77%到95%。

长城汽车发布2018年业绩快报显示,2018年该公司共实现营业收入994.7亿元,同比下滑1.7%;归属于上市公司股东的净利润53.5亿元,同比增长6.5%。

汽车市场竞争加剧

同时,部分车企业绩出现下滑,其中,长安汽车发布业绩报告,预计2018年净利润亏损7.95亿元-8.95亿元,上年同期亏损2.3亿元。长安汽车表示,业绩亏损原因主要是客车行业销量整体下降明显,公司销售规模下降;受新能源政策

影响,占用资金较大;行业竞争激烈,公司产品盈利能力下降。

江淮汽车披露2018年度业绩预告显示,2018年预计9183万元,同比下降87%。中通客车发布业绩预告称,预计2018年净利润为2500万元-3750万元,同比下降80.39%至86.93%。中通客车表示,2018年新能源汽车补贴政策持续退坡,国内客车行业持续下滑,公司销售收入下降。

中国汽车流通协会发布的最新一期“中国汽车经销商库存预警指数调查”显示,2019年1月汽车经销商库存预警指数为58.9%,环比下降7.2%,同比下降8.3%。经销商库存指数有所回落,但连续13个月位于警戒线之上。业内表示,2月份是传统的农历春节,按照以往经验,春节过后,各大整车厂商将加大推广力度,争夺更大的市场话语权。据新华网