

地方经济半年“钱”景图 谁最会赚? 谁最能花?

提示

记者梳理统计局数据发现,上半年,上海和北京两地的居民人均消费支出最高,支出幅度均超过2万元。随后是天津、浙江、广东、江苏、福建,居民人均消费支出均超过1.2万元。此外,重庆和内蒙古居民人均消费支出也超过万元。

最近随着全国31个省(区、市)相继披露上半年宏观经济和金融财政数据,一幅地方经济半年“钱”景图铺开。

谁的经济实力最强?

据国家统计局数据,今年上半年,广东、江苏、山东经济总量分列全国前三。其中,广东GDP总量率先突破5万亿元大关,达到5.05万亿元,山东GDP总量跨过4万亿元关口。

从经济增速来看,云南以9.2%领跑,贵州、西藏紧随其后,均为9%。从去年开始,云南开始取代贵州,几个季度以来持续占据全国增速第一的位置。

天津、黑龙江、吉林成为经济增速最慢的省份,增速都低于5%,其中吉林增速最低,为2%。东三省中,辽宁已经走出经济低谷,2016年该省经济一度出现负增长,但从2018年至今,季度经济累计增速均保持在5%以上。



资料图片

谁最会花钱?

想知道各地谁最能买买买,看什么? 社会消费品零售总额是一项重要参考指标。

梳理国家统计局数据发现,消费需求最旺盛的地方基本都是经济强省,这些地区消费市场体量大。

统计局数据显示,上半年,广东、江苏、山东、浙江、江苏等地社会消费品零售总额位居全国前列,规模均突破万亿元,其中广东总量突破2万亿元。

尽管东部发达省份消费总量普遍较大,但从消费增速来看,增长最快的还是中西部地区。这其中,江西、安徽、云南、河南、四川、湖南等地上半年消费增速均超过10%。

与社会消费品零售总额相比,居民

人均消费支出数据或更能体现一个地区居民的消费能力和消费潜力。

记者梳理统计局数据发现,上半年,上海和北京两地的居民人均消费支出最高,支出幅度均超过2万元。随后是天津、浙江、广东、江苏、福建,居民人均消费支出均超过1.2万元。此外,重庆和内蒙古居民人均消费支出也超过万元。

谁最能赚钱?

地方财政实力如何,地方一般公共预算收入是一个关键指标。梳理各省统计局、财政厅(局)数据发现,从绝对值来看,财政收入高的都是传统经济强省。

数据显示,上半年财政收入排名居前的省份为广东、江苏、上海、浙江、山

东、北京,这些地区一般公共预算收入规模均超过3000亿元。而且,这6个省份财政收入总额接近2.75万亿元,占据全国地方一般公共预算收入规模近半的比重。

从增速来看,山西、河北、浙江等3地财政收入增速都保持10%以上高增长。广东、江苏等财政大省,在减税降费背景下,财政收入依然保持稳健增长,增速均高于全国平均水平。山东、上海、北京虽财政收入总量靠前,但增速相对较低。

数据还显示,逾三成省份财政收入出现负增长,包括北京、重庆、贵州、黑龙江、新疆、吉林、海南、甘肃、青海、西藏等地。

谁最有钱?

金融机构存款余额,也就是我们通常所说的“资金总量”,是衡量地区对资金的吸纳能力以及居民的储蓄能力的指标。

据人民银行各地分支机构披露的金融机构本外币存款余额数据,上半年,广东依旧独领风骚,是资金总量唯一超过20万亿元的省份,可见其集腋成裘的能力。

此外,北京、江苏、上海、浙江、山东等5地资金总量也都超过10万亿元。可见,一个地区资金总量与GDP总量有较大关系。

就城市而言,作为全国中心城市以及全国规模最大的两座超大城市,北京和上海对全国的辐射带动能力最强,因此资金总量也最大。

据《上海证券报》

多地房贷收紧 房贷利率还会上调吗

近期,房地产市场受到了更多关注。一方面,房地产贷款增速继续回落,另一方面,各地房贷利率不同程度地有所提高。监管政策还将如何推进? 房贷利率还会继续上调吗? 针对上述热点话题,记者采访了多位业内专家。

监管密集检查房地产融资

今年以来,在“房住不炒”政策基调下,房地产融资持续收紧。中国人民银行近日发布的二季度货币政策执行报告显示,截至6月末,全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额为41.9万亿元,同比增长17.1%,增速较3月末下降1.6个百分点。其中,个人住房贷款余额为28.06万亿元,同比增长17.2%,增速较3月末下降0.3个百分点。

房贷领域这些变化与监管政策关系密切。5月份,住建部对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁发出预警提示,部分楼市过热的城市加大了调控力度。受此影响,少部分热门城市房贷利率反弹。

融360大数据研究院发布的最新监测数据显示,7月份全国首套房贷利率平均利率为5.44%,相当于基准利率1.11倍,环比上涨了2个基点;二套房贷利率平均利率为5.78%,环比上涨1个基点。从数据上看,全国房贷利率水平在下半年有所反弹。

进入下半年,监管趋严态势更加明显。7月底,中共中央政治局召开会议部署下半年经济工作,明确提出坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段。

随后,监管层动作密集,从银行、信托、公开市场债券等多方面收紧房地产融资。近期,银保监会又启动了银行房地产融资专项检查,重点是32个城市的房地产开发贷款和土地储备贷款管理情况,严查各种将资金通过挪用、转贷等方式流入房地产行业的违法违规行为。

在房地产企业融资收紧的同时,个人住房信贷业务监管也进一步加强。央行近期召开的银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会提出,保持个人住房贷款合理适度增长,严禁消费贷款违规用于购房。银保监会则开始检查各银行差别化信贷政策落实情况,执行最低首付比例和限贷政策要求,履行首付资金真实性与贷款申请人偿债能力评估与检查等,并着重查处个人综合消费贷款、经营性贷款、“首付贷”、信用卡透支等资金挪用于购房,以及其他银行信贷资金被违规挪用于房地产领域的行为。

多地利率不同程度上涨

值得注意的是,融360大数据研究院监测数据显示,7月份一线城市和二线城市房贷利率变化趋势各异。在一线城市中,北京、广州房贷利率与上月持平,上海和深圳平均水平则有所上升,其中,上海多家银行下调房贷利率,仅次上海首套房房贷利率水平环比下降了1个基点,仅次于海口,为全国降幅第二大的城市。在二线城市中,多个热门地区房贷利率上涨。其中,苏州、杭州、宁波、大连、长沙调利率加快,近期已不止一次上调房贷利率,且部分银行额度紧张,甚至暂停受理房贷业务。

对此,中国金融与发展实验室副主任曾刚认为要区分来看。首先,并不是所有城市房贷利率都在上涨,这说明政策调控精准,因为正常的信贷应当存在。其次,房贷利率上涨并非必要,关键是要堵住资金违规进入房地产市场。

在政策趋紧的环境下,商业银行对个人住房信贷业务趋于谨慎。“中国人民银行重信安研院副院长董希淼表示,上半年大规模信贷投放之后,下半年信贷额度相对较少,适当提高利率有助于银行提升收益水平。同时,正在我国居民部门杠杆率上升较快,房地产金融风险正在积聚,上调贷款利率有助于商业银行更好地防范住房贷款风险。”

董希淼表示,在市场流动性仍然合理充裕的情况下,个人住房贷款利率虽然仍有进一步上调的可能,但上调幅度不会太大。“不过,不同银行对个人住房贷款利率定位不一样,为此投入的信贷资源相差较大,因此在贷款利率上会有明显的分化,预计大型商业银行个人住房贷款利率将保持温和的上调趋势。”他说。

落实差别化住房信贷政策

“结合近期政策来看,未来银行将调整信贷结构,以减少房地产行业占用的信贷资源,把更多信贷资金投向国家鼓励的制造业、中小微企业等领域。”融360大数据研究院分析师李万赋说。

与此同时,业内专家认为,商业银行还应继续实施差别化住房信贷政策。董希淼表示,可从四方面入手:一是调整贷款总量,合理确定银行个人住房贷款总量;二是调整贷款价格,提高或降低个人住房贷款利率水平;三是调整贷款条件,收紧或放松购房主体贷款资格条件(包括贷款资格和贷款期限);四是调整贷款首付,控制购房主体购房杠杆率。

“下一步,应根据购房区域、主体不同,综合运用上述四种手段,调价并举,长短结合,既调控总量又调整价格,既满足刚性需求又抑制投资投机,既着眼当下又引导预期,将差别化住房信贷政策落到实处。”董希淼说。

对于监管层严查“首付贷”,曾刚表示,“首付贷”是银行风险控制的手段之一,因为自有资金是衡量还款能力的第一个重要标准。如果客户首付资金是借来的,那么银行的风险敞口就会很大。”

此外,有专家提醒,关注信贷资金进入楼市的不只盯着商业银行和消费金融公司,各类互联网金融平台对资金流向监控较弱,进入楼市的信贷可能更高。

“要继续加大对各类互联网金融平台和互联网,对其提供的借贷业务,在借贷用途、资金流向等方面加强监测。”董希淼表示,无论对金融机构还是互联网平台而言,对信贷资金流向、用途的监控都是一个老大难问题。应修改相关制度办法,将虚拟贷款用途、挪用信贷资金的行为纳入征信系统,提高借款人违规成本,从源头上遏制个人信贷资金违规流入楼市。

据《经济日报》

房价指数为何与个体感受有温差

统计部门不会把待售房屋的价格纳入统计范围,同时在价格指数计算中,不同类型的住宅权重不同,权重大的房屋类型其价格变化对指数结果影响更大。

■要准确全面了解房地产市场变化情况,可以根据不同指标的特点,综合运用分析,切不可片面理解指标,甚至错误解读数据。

每个月,国家统计局都会例行发布70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,这些数据为研判国内房地产市场形势提供了重要参考。但一段时间以来,关于70城房价数据“结构性失真”的问题引发了不少关注。

国家统计局发布的70城房价数据是“失真”的吗?

其实,国家统计局每个月发布的房价数据,准确说法是“住宅销售价格指数”,这是一个用来反映住宅销售价格变化趋势和变化幅度的相对数。有了这个指数,宏观经济管理部门可以更好地展开分析研究,判断本地房地产市场涨跌幅度,适时采取调控措施;社会各界对房地产价格的涨跌行情也能“心中有数”。当然,还可以用于国民经济核算时对相关指标进行修

订。那么,数据是如何算出来的? 首先,“住宅销售价格指数”的基础数据,是由国家统计局组织直属调查队在70个大中城市进行数据搜集。这70个城市,分别为直辖市、省会城市、自治区首府城市(不含拉萨)和计划单列市(共35个),以及其他35个城市。调查范围覆盖70个大中城市的市辖区,不包含县。

有声音质疑,国家统计局公布的70城房价数据无法反映楼市的全局变化。

其实,选择这70个城市,是有讲究的。北京、上海等直辖市,省会城市,以青岛、宁波等计划单列市,在国民经济中地位举足轻重,入选理所当然。除此之外,其他35个城市的选取也有一定规律。例如,江苏省还选择了无锡、扬州、徐州作为样本,广东省则选择惠州、湛江、韶关作为样本。虽然广东、东莞都是经济强市,但一方面不是省会城市或计划单列市,另一方面距离上海、深圳这两大一线城市较近。

从统计学角度来看,样本不能过于集中在一个角度,所以未能入选。

随着统计事业的发展,我们也可

待统计部门进一步扩大住宅销售价格指数的调查范围,把更多城市纳入其中,为全面了解全国房地产市场变化提供更多数据参考。

在搜集数据时,统计部门将住宅区分为新建住宅和二手住宅,同时,还按住宅面积分为90平方米及以下、90平方米至144平方米、144平方米以上3个基本分类。其中,新建商品住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理部门的网签数据;二手住宅销售价格调查为非全面调查,采用重点调查和典型调查相结合的方法,包括房地产经纪机构上报、房地产管理部门实地调查和调查员实地相结合等方式。

在完成数据汇总后,统计部门再对数据进行整理计算,最终形成反映70个大中城市商品住宅销售价格变动情况的数据。

当然,在每次数据发布后,不少人还是会感到住宅销售价格指数与实际情况有出入,甚至有时感觉“温差”还不小。

这是因为,对购房者来说,往往关注的是待售房屋的价格变化情况,而统计部门不会把待售房屋的价格纳入

统计范围。由于房屋在买卖中存在优惠折扣等因素,实际成交价和市场标价往往存在差异,同时,在价格指数计算中,不同类型的住宅权重不同,权重大的房屋类型,价格变化对指数结果影响更大。而公众对房价的感受,一般只基于自己关心或想要购买的房屋类型。这样一來,公众对单一房价的感受与加权平均下来的价格指数难免存在差异。

此外,在实际的房地产销售中,不少楼盘采用分批多次的方式推出新房源,同一个楼盘项目,不同批次的住宅价格往往会有所不同。而在调查统计中,需要对各分段的平均价格进行评估,并剔除不可比因素影响,这也容易造成价格指数和个体感受不一致。

需要指出的是,住宅销售价格指数以外,目前一些社会机构和企业在编制发布的房价指数数据。这些数据由于调查目的不同,数据来源不同、计算方法不同,结果与住宅销售价格指数也会有所不同。因此,要准确全面了解房地产市场变化情况,可以依据不同指标的特点,综合运用分析,切不可片面理解指标,甚至错误解读数据。

据《经济日报》

房企策略分化 土地市场或迎新一轮洗牌

8月16日,财政部公布的《全国政府性基金预算收支科目》显示,今年前7个月,全国地方政府性基金预算本级收入中,土地出让收入同比增长3.1%。不过,从企业拿地情况来看,国家统计局最新统计数据显示,今年前7个月,土地出让市场有所遇冷。这导致房企拿地出现分化,部分往年拿地积极的房企减缓拿地储备规模,部分房企却逆势而上,拿地凶猛。此外,一线城市土地出让流拍情况时有发生。业内人士称,在紧调控趋势下,房企出于自身规模和融资成本的考量,而做出策略上的不同抉择。中长期来看,这一或引发土地市场甚至是房地产市场新一轮洗牌。

逆势而上还是收缩战线

国家统计局最新统计数据表明,前7个月,房地产开发企业土地购置面积为9761万平方米,同比下降29.4%;土地成交价款为4795亿元,同比下降27.6%。一些企业在整体土地市场出让规模

收缩时逆势而上。

以港中旅为例,从6月下北京亦庄相关限竞房地块后,相继在宁波、即墨等地成功竞得地块。宝龙地产也逆势而上,自7月首入浙江湖州后,相继在上海、宁波、无锡等地摘得住宅或商业地块。

“在传统的房地产市场,拿地规模和资金,决定房企的发展前景,‘融资—拿地—开发—销售—回款’,这是一些区域房企近些年迅速成长为全国性房企的‘不二法门’。”北京某房企人士对记者表示。

尽管在紧调控周期中,房企拿地遭遇融资成本高企、拿地限制增多以及销售回款预期不明等困难,但部分房企却逆势而为。对此,业内人士表示,紧调控周期中,仍然有一些企业可以获得较为便宜的融资,加之企业经营策略有意愿向全国拓展,在土地出让总体遇冷的情况下逆势出击,反而有较好的回报。

今年以来,龙头企业似乎也不想减少拿地的规模。中指院日前发布的《2019年1-7月全国房地产企业拿地排行榜》显示,从拿地金额来看,碧桂园、万科融

创中国占据榜单前三位。其中,碧桂园、万科拿地金额均突破百亿元。

尽管全国房地产市场进入紧调控周期,但2017年、2018年,全国性扩张土地储备,依然是许多房企做大做强的“明招”。不过今年以来,特别是进入7月,企业拿地出让市场整体收缩明显,房企拿地节奏趋于放缓,有一些企业也收缩了拿地规模。

近日,有房企一份内部文件称,2019年下半年原则上暂停拿地工作。而新城等企业,因自身原因出让存量土地开发资产,缩减拿地规模。

非一线城市土地流拍频现

梳理近期的土地出让市场,一些新信号也值得注意。尤其是,非一线城市土地流拍情况时有发生。

8月16日,嘉兴桐乡市出让2宗商住用地,总起价7.09亿元,地块分别位于经济开发区和石门镇。最终,位于经开区的土地流标。8月,济南、昆明、合肥等

城市,也相继出现土地出让的流拍现象。

业内人士称,相较于往年,今年非一线城市房价受到持续严控,加之价格上涨空间有限,影响土地市场出让,部分地段偏远、配套不佳的地块,容易无人问津。“这与前几年非一线城市土地出让抢滩的热闹截然不同。”

销售数据也佐证非一线城市房地产市场的前景不明。易居研究院最新数据表明,在易居研究院监测的全国40个城市中,18个三四线城市7月份新建商品住宅成交面积环比下降12%,同比下降4%。其中,7个本轮调控较严的三四线城市(限购或限贷)7月份新建商品住宅成交面积环比下降19%,同比增长2%;11个本轮未调控或弱调控(仅限售)的三四线城市7月份新建商品住宅成交面积环比下降7%,同比下降8%。

业内人士预计,随着近期政策面关于房地产的论述继续从紧,今年剩余的几个多月,土地市场或将迎来新一轮紧缩。

“好的地块被抢,资质平平的地块无人问津,或许会在今后频繁出现。”上述房企人士表示。

据《中国证券报》