

市场全面回暖仍需时间

“金九银十”作为房地产市场传统旺季,一直以来都是全年重头戏之一。去年“金九银十”并未如期到来,房地产市场下行压力加剧下,全国商品房销售面积、金额低位徘徊,直至12月才出现翘尾。

2022年以来,中央持续加码稳地产,既给企业纾困,防范并化解企业偿债风险,又给市场减压,然而稳地产政策效果并不明显,7月百城成交环比下降15%,同比跌幅扩至35%。重点50城开盘去化率跌至31%,环比下降6个百分点,近8成城市去化率转降。

仅限于上海、成都和杭州部分城市市场相较火热,更多城市去化率整体仍处低位,去化率均不足20%,直观反映市场全面回暖仍需时间。我们认为,今年或将没有“金九银十”,放松政策短期内较难造就市场回升,长期规模也将逐级下降。基于经济基本面、楼市供求关系、市场需求及购买力等因素,未来城市市场前景将加剧分化。

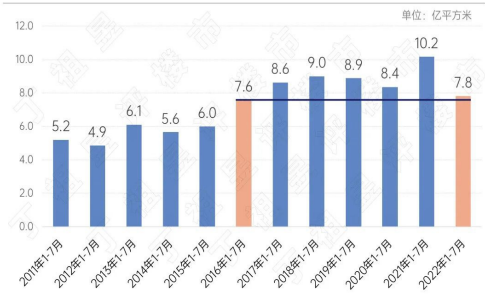
前7月商品房销售面积已回到2016年

2021年下半年以来,房地产行业进入深度调整期,对比近10年前7月全国商品房销售面积,2022年前7月商品房销售面积7.8亿平方米,与2016年前7月7.6亿平方米相差无几。预计2022年全年商品房销售面积或将略高于2016年。

截至2022年7月末,全国共有209个省市出台385次房地产放松政策,需求端主要涉及放松限购、放松限贷、放松限价、放松限售、公积金、税费减免、购房补贴等,供给端主要涉及放宽预售、放松预售资金监管、放松土拍等。

然而稳地产政策效果并不明显,国家统计局数据显示,7月商品房销售规模在年中高增后回落。7月全国商品房分别销售9255万平方米和9691亿元,环比下降均超四成,较5月分别下降16%和8%;同比则分别下降29%和28%,较6月降幅分别扩大了10pcts和7pcts。

2011年前7月-2021年前7月
全国商品房销售面积



CRIC监测数据显示,截至2022年第34周(8月21日)成交整体微升,重点监测城市平均开盘去化率约为49%。

重点监测城市8月至今的成交指数来看,一线城市成交指数为111.65,环比增长33.08;二线城市成交指数为48.94,环比下降2.02点;三四线城市成交指数为72.25,环比增长10.83点。

除一线城市外,其他城市依然处于相对低位,短期内较难出现明显反转。

需求过度透支,短期重在稳地产

2011-2021年全国商品房
销售面积



究其缘由,首先是我国经济由高速增长到高质量增长,疫情加剧了经济下行压力。其次是市场需求及购买力明显透支,行业规模已见顶。

纵观近10年全国商品房销售面积走势,不难发现存在两波需求过度透支:其一,2015年至2017年,受惠于棚改货币化安置加速推进,全国商品房销售面积在短短两年内由12.8亿平方米提升至16.9亿平方米,净增加4.1亿平方米。其二,2020年,受疫情影响,货币政策全面放松,预期的调整年并未到来,反倒是2020年、

2021年行业销售规模迭创新高。2017年至2021年,全国商品房销售面积连续5年高位保持约17亿平方米,反映住房需求趋于饱和。我们认为,中长期来看,行业销售规模大概率将回落至2013年至2015年13亿平方米至14亿平方米的区间范围。

假设行业调整存在以下两种可能的路径:第一种急剧调整,今年销售面积降至16亿平方米,明年销售面积进一步回落至14亿平方米,两年时间行业规模连下两个台阶,累计净增少4亿平方米。第二种温和调整,今年销售面积降至16亿平方米,但两、三年内销售面积仍将保持在15亿平方米至16亿平方米,五年乃至更长时间行业规模再缓步下滑至13亿平方米至14亿平方米。

未来城市禀赋决定市场热度

虽然从整体市场来看,未来主要是以“稳地产”为主,但从具体城市来看,未来城市禀赋将决定市场热度,整体市场分化趋势也将变得更加严重。

具体还需从多个角度做分析,如GDP、人口、供需、购买力、政策调整空间等等。

仅从购买力来看,国家统计局数据显示,2020年,上海、北京城镇居民人均可支配收入超过7.5万元,苏州、杭州、广州、宁波等14个核心一二线城市城镇居民人均可支配收入超6万元。

与此同时,8成以上的城市城镇居民人均可支配收入在全国平均线43834元以下,其中不乏西安、郑州、重庆等中西部地区二线城市。

由于中国家庭的负债结构相对单一,房贷是居民负债的主要构成项,因此居民杠杆率指标既能直观反映家庭债务压力和支付能力,也能测度未来的加杠杆空间。

居民杠杆率过低,表明居民加杠杆购房意愿不足,杠杆率过高也不利于房地产市场健康发展和良性循环,还需综合考量,因城施策,适度控制去杠杆节奏和力度。

2020年居民杠杆率较高的城市大致可以分为两类:第一类是经济发达、房价上涨预期更为强烈的城市,比如杭州、深圳、南京、广州,居民负债参与率更高,杠杆率也更高。第二类则是高杠杆率较高的三四线城市,需要警惕房价下跌可能引发的债务违约风险。

综合来看,我们认为未来一线城市市场需求及购买力依然还是最为坚挺的,房地产市场或将率先转暖,成交也将率先企稳回升。例如上海,2022年以来房地产市场热度不减,新开盘项目平

均去化率高位保持在80%附近。2021年,上海适度放松落户限制,加大人才引进力度,全年共计新增落户人口7.3万人,其中居转户3.8万人,人才引进3.5万人。可以期许的是,随着高素质人才大量聚集,有望给上海房地产市场提供更为坚实的需求支撑。

强二三线城市或将轮动复苏。杭州、成都、佛山、南通等强二三线城市市场需求或购买力适度透支,房地产市场或将轮动复苏。

弱二线及多数三四线城市或将持续盘整。大连、南昌、太原等弱二线城市以及菏泽、烟台、北海等多数三四线城市市场需求及购买力明显透支,房地产市场或将持续盘整,成交整体提升幅度着实有限。

从目前来看,截至8月中下旬,整体市场较7月出现一定的复苏,但整体依然处于低位。

2022年至今,各地政策持续加码,政策调整也已逐渐由低能级城市向高能级城市扩散,政策强度也已从公积金、落户扩张到对“四限”政策的放松。但整体市场拉动效果并不明显。

以此来看,今年或将没有“金九银十”,放松政策短期内较难造就市场回升,三季度可能会出现部分城市回稳,整体筑底仍将持续一段时间,第四季度末或将略有“翘尾”行情。(丁祖昱评楼市)

城市市场前景展望

类型	市场特征	典型城市
率先回暖	需求及购买力最坚挺	北京、上海、广州、深圳
轮动复苏	需求或购买力适度透支	杭州、成都、南京、宁波、厦门、合肥、无锡、佛山、南通、泉州……
继续盘整	需求及购买力明显透支	大连、沈阳、南昌、太原、菏泽、烟台、衡阳、宝鸡、咸阳、北海……

扬帆起航,期“埭”未来 南京银行无锡胡埭支行正式开业

南京银行无锡分行大家庭再添新成员!8月29日,南京银行无锡胡埭支行正式开业!

这是南京银行无锡分行开设的第13家网点,是分行积极落实总行决策部署,科学推进网点布局,进一步扩大服务半径,提高金融便利性与可获得性,塑造南京银行品牌的重要举措。

南京银行无锡胡埭支行位于滨湖区胡埭镇富安商业广场A区1-9号。走进格调简洁明快的营业大厅,智能银行区、非现金业务区、财富管理中心、消费者保护宣传服务区等服务设施整齐有序,厅堂布局井然,环境氛围温馨而舒适。“进来就让人眼前一亮,很棒!”来新网点办理业务的刘女士

连连点头称赞,“座椅坐上去很舒服,还能给手机无线充电,很多细节看得出很用心。”

南京银行无锡分行自2008年入驻无锡,已先后开设分行营业部、江阴、惠山、滨湖、宜兴、新区、锡山、城南、城北、江阴城东、人民中路、宜兴东氿、胡埭13个网点,实现了城区及县域网点全覆盖。

南京银行无锡胡埭支行开业之后,将秉承南京银行“以客户为中心”的经营理念,立足金融根本,充分发挥优势,坚持卓越服务,全心全意为胡埭地区企事业单位与广大市民提供优质的金融服务,为区域经济发展、居民财富保值增值增添新动能。