

政策利好叠加供应放量 房地产市场预期改善

2021年下半年以来,房地产行业经历了阶段性的挑战。今年以来,中央层面多次召开专题会议,释放积极信号,包括明确守住不发生系统性风险底线,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求。地方层面更是从供需两侧调整。

在利好政策的加持下,进入6月,房地产市场明显好转,热点城市和热点区域的销售复苏节奏加快,供求略有好转。业内人士表示,当前行业基本面的底部或已过去,但总体来看,房地产市场仍处销售边际改善的弱复苏阶段,预计整体回暖还需时日。

6月份房价总体趋稳

近日,国家统计局发布6月份商品住宅销售价格变动情况显示,2022年6月,在前期一揽子利好政策相继落地下,70个大中城市商品住宅销售价格环比总体趋稳,环比上涨城市个数增加。但同比方面,涨幅仍继续回落。

具体来看,6月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;二手住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.1%。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降转为上涨0.1%;二手住宅销售价格环比下降0.1%,降幅比上月收窄0.2

个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同;二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.2个百分点。

城市变动数量方面,6月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有31个和21个,比上月均增加六个。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,6月份,全国70个城市新建商品住宅环比跌幅收窄,释放积极信号;同比受此前持续的环比下跌影响,继续扩大。房价数据充分体现了二季度以来房地产

一揽子政策的有效性,环比数据改善充分说明市场预期渐改善,房价指标正努力走出降温通道。

“价格的修复是市场成交的带动。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,6月,房贷利率下降、住房支持政策力度加大,促进住房需求释放。贝壳研究院数据显示,6月,贝壳50城二手房成交套数环比增长近30%。其中,成都、杭州、重庆等城市的二手房成交量明显增长。成交量的积极表现传递到价格端,带动价格环比改善。7月上半月,贝壳50城二手房日均成交量也较6月日均水平小幅增长。

多部门释放支持房企合理融资需求信号

今年以来,中央层面频频发声释放利好信号,表示支持房地产企业合理融资需求、鼓励优质房企兼并收购出险房企项目,防范化解房地产行业风险。

6月2日,央行相关负责人表示,要配合住建部等有关部门和地方政府做好出险企业风险化解,及时校正金融机构的过度避险行为,保持房地产融资平稳有序。同日,银保监会印发《银行业保险业绿色金融指引》支持绿色金

融发展。6月24日,深交所发布《关于进一步支持企业发展服务实体经济的通知》指出,支持优质房地产企业盘活存量资产,调整预售资金监管,增加房企流动性。

5月以来,对于民营房企的支持力度不断增强,碧桂园、龙湖、美的置业三家房企被监管机构批准可利用附带包括CDS或CRMW在内的信用保护工具公司债进行融资的示范性民营房企。随后,作为示范企业,碧桂园、龙

湖相继发行5亿元公司债。此外,碧桂园在今年3月先后与招商银行、中国农业银行广东省分行签订150亿元和400亿元战略合作协议。

此外,为了更好地应对风险,优化企业债务结构,部分头部房企加速赎回境外债券。6月23日,碧桂园提前回购7月到期的美元票据,总额约4.11亿美元。待该笔债券偿付完成后,碧桂园年内到期的美元债将悉数偿还完毕。

三季度末有望进入企稳恢复通道

江宇辉表示,近期新房及二手房成交数据边际上持续回暖。机构数据显示,6月,热点城市商品房成交面积环比上升81%,同比下跌7.5%,跌幅大幅收窄40.8个百分点,广州、青岛、苏州、佛山等城市成交同比已恢复正值。

券商、评级机构也相继释放看好信号。日前,汇丰将碧桂园评级升至“买入”,并表示“碧桂园是目前在偿还到期债务方面仍有良好记录的民营房企之一。”行业总体向好,但存在分化趋势是众机构的共识。正因如此,包括申万宏源等29家境内外相关机构同时给予碧桂园“买入”评级。他们认为,下半年随着政策持续发力,预期稳定下,房地产市

场有望缓慢复苏。

江宇辉说,当前行业基本面的底部或已过去,目前正处于边际修复的状态。

万科董事长郁亮在日前的半年交流会中指出,短期来看,房地产市场或已触底,但恢复还需一个缓慢温和的过程。他还透露,万科将继续此前的股权回购计划,回购价格不超过18.27元/股。

中指研究院常务副院长黄瑜表示,短期来看,房地产市场恢复稳定运行前,各地因城施策频次或将维持在较快节奏,供需两端政策均仍有空间。预计一线城市仍以微调为主,二线及三四线城市政策优化力度有望继续加大。货币政策端,房贷利率短期仍有一

定下降空间,不排除继续非对称降息。

在供给端,黄瑜预计,一是将继续优化调整预售资金监管政策,更好地为企业补充资金流动性,提高预售资金使用效率;二是降低企业税费支出,减轻企业资金压力或是企业端政策发力方向。

“总体来看,三季度末全国市场有望进入企稳恢复通道。”但黄瑜也坦言,恢复节奏仍依赖于宏观经济的修复节奏、政策优化力度等方面。

严跃进也认为,虽然降幅收窄,但二线城市房价同比在79个月首次转负,需要防范部分二线城市房价过冷风险。对于市场真正回暖,或还要等到四季度。(经济参考报)



报业集团&耘林集团联合出品

疫情下需要关注的养老问题

话题:疫情下老人最需要解决哪些问题?

最近由于疫情的反复,老人成为疫情下的一个弱势群体,也成为社会关注度比较高的一个问题。

首先,老人的日常生活所需要有保障,很多老人其实是不会网购的,那么在封控期间如何解决老人的吃饭问题和日常生活必需品,这个给我们整个社会提出了一个新课题,尤其是社区的服务,是否对这个问题做过全面的评估并有预案?这个问题可能在平常不是什么大问题,因为有各方面的力量可以一起来做好这个事情,但由于现在小区封控的常态化和疫情的反复,正好给我们整个社会提了个醒,后面如果再有类似的极端情况发生,如何解决被封控在家老人的日常生活问题?我觉得这个以后要作为每个社区的常态化管理工作之一。

另外就是老人的生活服务和简单的医疗服务问题,很多老人是处于生活半自理状态,日常生活需要靠钟点工或子女定时来照料,还有一些老人需要经常性

配药、换药等简单医疗服务,小区被封控后这些问题怎么解决?

还有一个更弱势的群体,就是独居老人。如果是两个老人生活在一起,很多事情还可以互相照应,但是独居老人万一发生点什么问题,如何处理?谁去施以援手和救助?看到网上很多上海的小区都组织了志愿者服务队,有些服务人员专门就是去服务小区里面的老人的,看了让人很感动,但这毕竟不是长久之计,而且也缺乏系统性解决问题的通盘考虑,估计还是会有很多老人遇到各种困难而没有办法解决,有的问题的解决也不是靠一腔热情或爱心能解决得了的。

所以,这次疫情的大规模反弹,也为如何提高社区养老服务水平提出了新的课题。亡羊补牢,为时未晚,希望这次疫情能够引起全社会对于老人这一弱势群体的再次高度关注,尤其要思考在极端情况下如何保障老人的基本生存权利。

话题:养老服务志愿者的重要性

现在每个城市都有很多志愿者服务团队,有的还成立了“时间银行”,有的志愿者团队已经常态化活动,组织化管理,这些都是很好的做法。我想说的是,希望大家尤其要关心养老服务的志愿者。

大家都知道,我们国家的老年群体数量非常庞大,而且增长速度也很快,到2050年预计会有4亿多人口步入老龄阶段,这么多的老人,完全依靠专业的养老机构服务人员去提供必要的养老服务是完全不可能的,也是不现实的。那么如何解决这个难题?只有依靠全社会的力量一起来做这个工作才是最可行的方案,其中一支很重要的力量就是养老服务志愿者。现在我们对于这支团队的招募、组织和管理等一系列事情还不是太重视,现有的养老服务志愿者团队大部分也仅限于不定期或重要节假日去养老院陪老人或一起搞搞活动等简单工作,这是远远不够的。很多

社区现在都有为老人提供服务的各种养老设施,但能够正常或者良性运转起来的,其中一个很重要的问题就是人手短缺。硬件再好,没有人去干活,巧妇难为无米之炊。这次疫情也给我们上了生动一课,一旦小区被封控,住在里面的老人的各种生活服务只能依靠志愿者来完成,但这些临时组织或自发组织的志愿者能否真正有效为各种各样的老人提供必要的服务,可能是个大大的问号。假如我们每个小区平常就很注重养老服务志愿人员的管理,而且提供一些必要的专业知识和技能的培训,那么遇到这种极端紧急情况就可以应付自如。当然这只是一个方面,养老服务志愿者这个工作做好了,还可以解决很多和养老有关的问题。所以,真诚希望政府和社会各界能够重视这个工作,学习和推广一些好的做法,让养老服务志愿者能遍布每个社区。