



彭文生：疫情缓解，保交楼须加力



国内疫情影响逐步回落。上周，全国新增感染病例数量降至 500 例以下，有新增确诊病例的地级市 GDP 占比回落至 22.5%，全国疫情形势有所改善。分省来看，新增感染病例主要集中在甘肃和广西，而这两个省的疫情在最近一周也呈现明显回落，单日新增感染病例数量均降至 100 例左右。上海、深圳、北京等主要城市的疫情也趋于平稳，单日新增均为 10 例以下。

经济活动呈现“产需收敛”，总体经济活动有所走弱。上周，中金经济活动指数 CEAI 为 91.5%，环比下降 0.7 个百分点，重新出现回落。其中生产指数回落 1.6 个百分点，需求指数小幅改善 0.2 个百分点，二者走势有所收敛。二季度以来复工复产推动生产改善快于需求，形成持续的产需分化；而伴随弱需求压力向生产端传导，近期呈现出生产走弱、需求改善的收敛特征，尤其是房地产投资的疲弱对上游生产开工率形成压制。这在 7 月 PMI 数据中也有体现：制造业 PMI 主要分项里降幅最大的是生产指数，而非制造业 PMI（反映服务业、建筑业景气）则处于近 1 年来的次高点。

消费活动继续改善，跨区域人员流动好于市内通勤。上周，CEAI 消费分项改善 1.1 个百分点至 86.9%，电影票房收入环比增长 23.8%，酒店入住率改善 1.0 个百分点至 62.6%，乘用车零售量同比增长 25%，均延续了修复态势。暑期市内通勤指标回落，地铁客运量、拥堵指数等均环比下降，但全国总体的迁徙规模增长较快，周环比改善 1.8%、同比增长 32.9%，可能受到暑期出游的支撑。

建筑投资需求有所回落，其中建材物量指标走势平稳，房地产走势弱

于季节性。上周,CEAI 建筑投资分项环比下降 1 个百分点至 89.5%。其中,钢材表观消费量、水泥出货率等建材类的物量指标表现尚可,虽然绝对水平仍低于基准值,但延续了改善趋势。由于去年同期商品房和土地成交量已经开始走弱,在低基数影响下,近期房地产市场同比降幅趋于收窄。而和历史同期的季节性走势相比,上周商品房和土地成交面积的环比走势略弱于季节性。

房地产景气指数与上周基本持平(录得 99.21,前值 99.24),其中需求指数继续修复(录得 99.75,前值 99.66),供给指数略有回落(录得 99.19,前值 99.39),融资仍处低位(录得 98.69,前值 98.66)。

需求方面,二线领衔复苏,三四线依然疲软,购房者信心仍待稳定。7月 22-29 日 30 城销售面积同比跌幅收窄至 15.57% (7 月 15-22 日当周为 30.17%),7 月 18 日-25 日 43 城商品住宅销售均价同比增速 12.10%,较 7 月 11-18 日当周加快 2.70ppt。

其中二线城市销售量价修复最快,二线销售面积跌幅由上周的-36.68%收窄至-0.37%,销售均价同比从 8.4%提升至 11.3%,新开盘去化率亦有所提升(当期 52%vs 前值 49%),但三线销售面积降幅仍大(当期-48.05%vs 前值-49.64%)、销售均价转负(当期-1.3%vs 前值 3.8%),保交楼压力集中于弱二线和三四线,或对购房者预期仍有一定影响。

供给方面,集中土拍接近尾声,拿地增速放缓。7 月 25 日-31 日土地成交建设用地面积、成交土地均价同比增速分别为 18.25%、24.23%,较

上周 43.26%和 53.43%有所回落，但仍在高位，或反映 22 城二轮集中土拍潮接近尾声。新开盘房源数同比跌幅小幅收窄至-40.2% (前值-56.3%)，反映企业投资信心仍较不足。

融资条件仍偏紧。7 月 25-31 日，房企境内信用债当周净融资额为 -39.1 亿元，仍处于资金流出状态 (上周的-42.3 亿元)。

政策方面，因城施策放松继续，7 月全国重点城市首套和二套房贷利率环比再度下降 7bp 和 2bp 至 4.35%和 5.07%，已低于 2015 年水平，按揭平均放款周期下降至 25 天，也是 2019 年有记录以来最低。

政治局会议将“保交楼”提升到“安全底线”的高度，并强调“压实地方政府责任”以保交楼、保民生，并“用足用好政策工具箱”以稳楼市。各地继续积极推进“保交楼”方案，讨论通过“棚改统贷统还”、“项目并购”、“破产重组”及“保障性租赁住房”等模式助力盘活问题楼盘，以实现保交楼。其中，“棚改统贷统还”是“借新债”方式，通过城投平台申请棚改贷款，探索房票等机制用存量房对棚改进行安置，并盘活土地资源，保障金融机构贷款安全。“破产重组”是“减旧债”方式，对于资

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_44685

