

房地产市场修复回稳

今年上半年,各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,有力有效推进各项政策落地,国民经济稳步前行、向新向好。本报今起推出“年中市场盘点”系列报道,展现房地产、大宗商品、外汇等市场的新趋势,展望下半年市场走势。

今年上半年,在政策持续引导、需求结构调整与行业深度转型的共同作用下,我国房地产市场延续修复态势,止跌回稳取得积极进展。核心城市新房市场整体平稳,二手房市场在“以价换量”策略下成交量持续增长。政策层面持续释放积极信号,同时叠加“好房子”建设提速,房地产市场正积极迈向“品质提升”阶段。

成交量整体平稳

上半年,重点城市新建商品住宅成交量整体平稳,但城市分化行情延续。中指研究院数据显示,一线城市及强二线城市在优质供给增加,较强购房需求支撑等因素带动下,新建商品住宅销售面积同比保持增长态势。如深圳、广州上半年新建商品住宅成交面积同比分别增长24%、17%。杭州、成都优质改善楼盘延续较高热度。在核心城市优质改善项目入市带动下,上半年百城新建住宅价格环比保持结构性微涨,上半年累计上涨1.16%,6月环比上涨0.19%。

上半年,重点城市二手房成交量同比保持较快增长。中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,北上广深、杭州、成都等核心城市成交活跃度较高,如上半年深圳二手住宅成交套数同比增幅超三成,北京、成都同比增长近两成。但在高挂牌量压力下,上半年二手房市场“以价换量”行情延续。

上海链家研究院李根表示,1月至6月,上海一手、二手住房累计成交1311万平方米,达2022年以来同期最高水平,同比增长17%。“上海楼市正呈现出积极的发展态势,‘沪九条’‘沪七条’等措施激发了市场活力,市场信心正逐步修复。”李根说。

“新房和二手房一起看,上半年楼市止跌回稳迹象较为明显。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,新房方面,改善性需求释放以及“好房子”建设提速,起到了筑底作用;二手房已成为刚需和改善性需求的主体,在二手房价格下降及政策纾困下,各个热点城市二手房交易明显超过新房。“这些城市加大力度吸引外来人口、年轻人、新市民和各类人才落户,对二手房需求释放起到助推作用。”李宇嘉说。

58安居客研究院院长张波表示,上半年二手房市场在调整中寻求平衡。一方面,挂牌时长普遍延长,一线城市的外围区域表现更加明显,既体现核心城市非核心区域二手房流通难度提升,也折射出市场博弈加剧,但二手房成交占比在很多城市持续提升,显示出二手房市场回稳趋势更加明显。

另一方面,二手房对新房的分流效应在加剧。重点城市二手房找房人数占比达67%,较去年同期上升5个百分点,三四线城市占比超65%,反映出市场需求向二手房倾斜,“即买即住、配套成熟”的二手房优势持续释放。

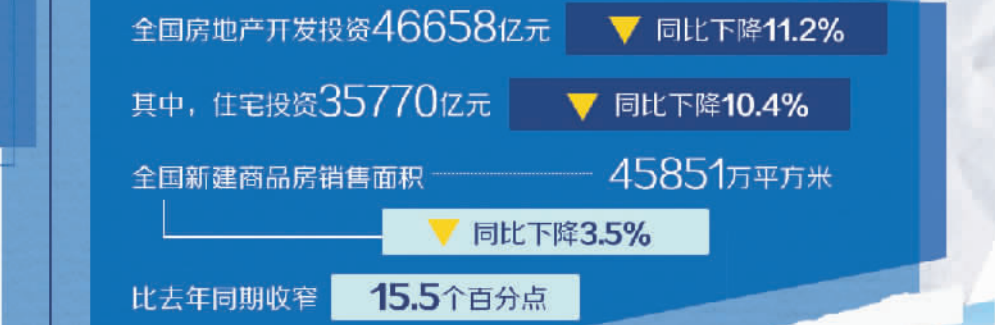
土地市场方面,上半年,300城住宅用地出让金同比增长27.5%,成交面积同比下降5.5%。曹晶晶表示,上半年,在房企投资策略趋同及核心城市优质地块供应力度加大背景下,北上深、杭州、成都多宗地块竞拍出高溢价。



7月22日,走进江苏省江阴市周庄镇江东七村,只见农户屋顶上鳞次栉比的光伏板,宛如一片蔚蓝的海洋,绘就新农村建设绿色发展美丽画卷。近年来,当地供电部门积极推进农村分布式可再生能源开发利用,助力乡村全面振兴。
潘正光摄(中经视觉)

□ 中国经济网记者 李 方

据国家统计局,上半年——



安徽省安庆市岳西县天堂镇叶坂社区。
吴均奇摄(中经视觉)

筹集进度及筹集计划,住房租赁政策培育力度持续加大,公积金支持、人口人才、收储转租等相关政策持续推出。

“上半年,住房保障体系建设在政策创新、资金筹措、模式探索等方面取得显著进展,呈现出量质并重、精准施策、多元协同的特点。”王小嫔说。

“好房子”建设是构建房地产发展新模式的重要内容之一。今年的《政府工作报告》提出,适应人民群众高品质居住需要,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”,这是“好房子”首次被写入《政府工作报告》。5月1日,新版《住宅项目规范》落地实施,对更高、更安静、更保暖等“好房子”建设标准进行规范。5月7日,金融监管总局提出,强化对高品质住房的资金供给。6月13日,国务院常务会议强调,要扎实有力推进“好房子”建设,并将“好房子”纳入城市更新机制,加强工作统筹。

推进“好房子”建设也成为各地重点工作

任务之一。多地已出台高品质住宅或“好房子”建设技术标准,如北京、苏州、西安等核心一二线城市相继跟进落地。各地优化建筑设计规划、计容规则,为开发企业提供了更大的发挥空间,有利于打造更加优质、实用性更强的高品质住宅项目。

“新一线、二线城市随着‘好房子’项目供应增加,产品品质提升,价格有望企稳回升,但刚需盘占比高的区域仍存在价格竞争压力。产品上,房企将加大在绿色建筑、智能家居等‘好房子’标准上的投入,打造差异化竞争优势。”张波说。

展望下半年,业内人士预计,政策将围绕稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险等方面全力落实已出台政策。预计不同城市、不同项目分化趋势将延续,新房聚焦核心城市改善需求,二手房供需博弈继续,租赁向品质化发展,土地市场核心竞争加剧,市场将在分化中不断调整优化,在调整中孕育新动能。

上海试点开展不动产信托登记——

探索“以房养老”新模式

本报记者 李治国

- 上海试点开展的不动产信托登记落地两单业务,标志着我国不动产信托运用场景进一步拓展到家庭财富定向传承、银发老人特殊需求等普惠金融领域。
- 信托机制在解决家庭综合性需求方面具有独特优势,特别是在财产隔离、财富传承、养老保障、子女照护等方面相较其他金融工具更加有效。

重守护,是上海辖内首单以不动产为信托财产的特殊需求服务信托。

两位委托人均认为,信托机制在解决家庭综合性需求方面具有独特优势,特别是在财产隔离、财富传承、养老保障、子女照护等方面相较其他金融工具更加有效。

上海市两单不动产信托登记试点案例的同步落地,是政府部门、监管机构和金融机构紧密围绕人民群众实际需求、推动信托业高质量转型的新实践与新成果。两个案例中,委托人涵盖中青年群体与高龄老人,体现了信托机制适应不同年龄层差异化需求的灵活性;委托房产类型包含商办物业与居住房屋,展现了试点工作对“多场景覆盖”的探索;信托目的则拓展至独居养老、房产定向传承、财产隔离等多个维度,凸显了不动产信托服务民生需求的广阔空间与潜力。

信托是一种财产管理制度,委托人将资产托付给受托人,受托人根据委托人意愿,对受益人

最近,稳定币热度居高不下,其在跨境支付结算等场景中的优势也被广泛关注。稳定币能否解决传统跨境支付痛点?还面临哪些问题?

稳定币是一种与法定货币或资产挂钩的加密货币,通过锚定机制保持价格相对稳定,同时基于区块链、分布式账本技术实现去中心化、不可篡改和可追溯特性,支持点对点、支付即结算的交易。此前,中国人民银行主要负责人表示,区块链和分布式账本等新兴技术推动央行数字货币、稳定币蓬勃发展,实现了“支付即结算”,从底层重塑传统支付体系,大幅缩短跨境支付链条。

然而,稳定币并非拿来即可用的新兴支付技术或工具,有些问题仍需正本清源。

稳定币由代币化和代币两部分构成。目前,市场主要聚焦稳定币的代币特征。代币化是指将底层资产的价值与加密货币的价值联系起来的过程。在没被监管前,稳定币有挂钩法定货币、商品(如黄金、石油)、加密资产(如比特币、以太坊)和基于算法4种方式。由于每种稳定币背后挂钩的储备资产种类及支持程度不同,称作不同的代币名称以区分是必要的。但纳入监管之后,尤其是统一按1:1挂钩法定货币、通过代币化实现“占有即所有”的确权后,是否要以代币名义编程才能进行“支付即结算”的操作值得探讨。

比如在香港地区,港币由3家发钞行统一按照1美元比7.8港元的联汇制规则发行,是一种典型的稳定币。但3家发钞行发行的港币并没有被分别叫作中银币、汇丰币、渣打币,且3家发钞行发行的港币在日常使用中也是互通、无差异的。显然,稳定币的“代币化”技术比“代币”属性更重要。

市场对于稳定币可匿名特性也是情有独钟的,但给传统金融赋能时是否必需,值得商榷。

区块链是由去中心化的比特币带动发展起来的,而比特币是在共识算法(“挖矿”)的基础上获得,因此其分布式账本是“基于价值”而非“基于账户”,以实现可匿名的“占有即所有”。

然而,“链上不是法外之地”。美国新通过的稳定币监管立法已明确要求将稳定币纳入反洗钱体系,接受审计、配合监管行动。

稳定币天然具有跨境特性,对金融外汇管理的挑战不容小觑。同时,稳定币的跨境支付主要服务于加密资产交易,与现实世界的真实交易相关性很低。如何在技术上做好链上与链下交易规则的对接,是难以回避的问题。

作为新兴支付技术或工具,稳定币受到非金融企业的青睐,这或许是激励金融创新的动力所在。此前,第三方支付、小额跨境汇款、小额外币兑换大多由非金融企业发起,最后纳入金融监管,变成了非传统金融机构在特定场景下的金融业务。同时,我们对传统金融机构拥抱新技术也要满怀信心。现在,越来越多的银行或支付机构对尝试稳定币在跨境支付场景中的使用表达了兴趣。

当然,也不必神话和迷信稳定币。改善跨境支付体验的路径并非唯一。不久前,中国内地与香港之间推出“跨境支付通”业务,通过两地快速支付系统的连接,实现了即时到账、零手续费的跨境小额汇款。内地的快速支付系统没用到区块链和分布式账本,两地汇款也没用到稳定币,而是自家银行账户里的钱。汇款人使用银行APP和手机银行等离柜服务,不受银行营业时间和网点限制,同样使民众体会到实惠和便利。(作者系中银证券全球首席经济学家)

利益进行管理。“在践行金融人民性方面,上海信托密集落地市场首批家庭服务信托、全国首单不动产家庭服务信托等系列首单业务,在养老信托、特殊需要信托等领域形成信托特色社会服务模式。”上海信托党委书记、总经理陈兵说。

上海浦东发展银行零售业务部(消费者权益保护部)总经理陈雷表示,上海信托将消保贯穿业务全流程,其财富管理信托账户、“以房养老”不动产信托等创新业务紧扣民生需求。未来浦发银行将深化与上海信托的资源协同,支持其推出更多消保创新服务,共同守护客户财富安全。

据悉,下一步,上海将持续深化不动产信托登记试点工作,丰富不动产信托运用场景,充分利用浦东新区先行先试优势,加快完善相关法律法规体系,切实推动不动产信托和其他非资金类资产信托财产登记在上海扩围增效,更好发挥信托在服务实体经济、优化资产配置和保障财富传承中的作用,积极推动信托业高质量发展。