

双周通讯

Semimonthly Briefing

数据 DATA

克强指数汇丰PMI皆回落，社会融资规模大幅下跌

不久前公布的7月份经济数据中，“克强指数”的三个构成指标均出现回落。耗电量方面，1至7月份，全国全社会用电量累计31374亿千瓦时，同比增长4.9%，相比上半年用电量5.3%有所回落；铁路货运量方面，今年7月份，全国铁路货运总发送量完成3.117亿吨，同比却下降4.37%。银行信贷方面，7月新增人民币贷款3852亿元，不仅同比少增3145亿元，也达到2009年11月以来的最低。

在汇丰制造业PMI初值中，反映内外需的新订单指数和新出口订单指数均大幅回落，回落幅度分别为2个百分点和1.2个百分点。产出指数为51.3，较上月下跌1.5个百分点，也是3个月来低点。

7月社会融资规模锐减至21个月新低。央行公布的数据显示，7月社会融资规模为8088亿元，同比少增2434亿元，信贷以外的融资降至1089亿元的冰点。

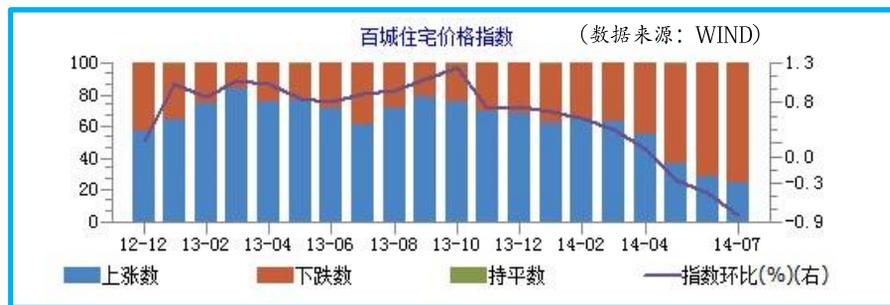
房价：64城市房价环比下降

与上个月相比，64个城市的新房价格下跌，4个城市新房价格持平，仅有2个城市新房价格上涨。就此而言，7月份91.4%的城市房价环比下跌，这是此数据自2011年1月发布开始以来的最高水平。平均而言，7月份全国房价月度环比下跌0.9%，这也是自2012年6月以来第三大月度环比跌幅。

房地产销售和投资继续回落

国家统计局发布的数据显示，7月份国内商品房销售继续呈现回落趋势，销售面积同比下滑9.4%。

其他多项主要数据都显示出国内房地产市场尚无转暖迹象。其中今年1至7月份全国房地产开发投资50381亿元，同比名义增长13.7%，增速比1至6月份回落了0.4个百分点。其中住宅投资34365亿元，增长13.3%，增速回落0.4个百分点，占房地产开发投资的比重为68.2%。



关于洛德 ABOUT LORD

洛德地产基金是由国有上市公司联合大型央企金融机构、知名民营企业集团共同发起设立的独立房地产基金管理机构，专注于新地产领域投资，为具有地产投资偏好的投资人提供金融-地产全过程服务，致力于成为中国地产基金精细化管理、品牌化运营的领先者。

洛德倡导的“资本+精细管理”地产基金模式，以服务导向、主动管理为特色，为中国房地产业提供创新蓝本和专业价值。洛德也注重环境的保护性、协调性开发，希望以创新和绿色理念引领中国房地产的可持续发展，促进地产细分化、品质化和精细化进程，创造社会价值并赢得尊重。

联系我们 CONTACT US

电话：025-58058099
 网址：www.lordfund.com
 邮箱：info@lordfund.com
 微博：洛德地产基金
 微信：洛德地产金融观察



本资料的相关权利由江苏洛德股权投资基金管理有限公司所有。订阅洛德通讯可发邮件至我们的邮箱，或以其他方式与我们取得联系！



新地产

NEW REAL ESTATE

台湾休闲农业地产

台湾的多元文化，反映在不同的休闲建筑上，我们可以看到中国闽式的建筑、砖造红瓦的现代建筑、田园景致的西式建筑等。所有的建筑配合优美的景观，形成拥有自己特色的主题休闲农场。休闲农业可将农业结合漫游（悠游农场）、乐活（体验农场）、慢食（品味农场）的休闲观念，透过解说、体验、品尝、饮食和住宿服务，营造出一个知性和感性兼具的氛围，将农村打造为适合旅游、更适合居住的生活空间。



(清境农场)



(新社庄园)



(飞牛牧场)

事件 NEWS

私募管理办法正式发布

证监会于8月22日发布《私募投资基金监督管理暂行办法》，并自发布之日起实施。

本次《办法》主要明确了以下五项制度安排：一是明确了全口径登记备案制度。二是确立了合格投资者制度。三是明确了私募基金的募资规则。四是提出了规范投资运作行为的有关规则。五是确立了对不同类别私募基金进行差异化行业自律和监管的制度安排。

自公开征求意见以来，共收到58份书面反馈意见。根据市场意见，《办法》主要作了8项修改。

住建部下半年专项督查住房公积金

住建部办公厅日前发布关于《开展加强和改进住房公积金服务专项督查工作的通知》，《通知》称，住建部决定于下半年开展加强和改进住房公积金服务专项督查工作，通过开展专项督查，切实解决群众反映强烈的住房公积金服务方面存在的突出问题，维护住房公积金缴存职工合法权益，充分发挥住房公积金制度作用。

此次专项督查的主要工作任务涉及5方面。一是健全服务制度，建立首问负责、一次性告知、限时办结、服务承诺等各项服务制度，明确服务内容、落实服务责任；二是优化业务流程，在确保资金安全，有效防控风险的前提下，合理简化业务办理手续；三是降低中间费用，取消强制保险、公证和担保及其他不合理收费；四是，改进服务方式，逐步建立网上服务大厅、12329服务热线、手机短信平台、网点服务四位一体的服务体系；五是提升服务能力，加强住房公积金服务人员的配备，不断提高服务意识和服务能力。

不动产登记细则出台

原定于6月底出台的不动产登记条例终于在8月姗姗来迟。8月15日，国务院法制办公布《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》，明确将建立统一的不动产登记信息管理基础平台，实现信息实时共享。近日，国土资源部又确定了不动产登记局主要职责、人员编制和内设机构等“三定方案”。

14个大城市试点划定开发边界

住建部和国土部日前已共同确定了14个城市开展划定城市开发边界试点工作。首批试点城市包括，北京、沈阳、上海、南京、苏州、杭州、厦门、郑州、武汉、广州、深圳、成都、西安以及贵阳。

此次试点工作是选择500万人口以上的特大城市和目前正在开展总规修编的城市，以东部沿海为主，兼顾不同地域、不同类型，特别是三大城市群的核心城市。

江西成首个放松二套房首付比例省份

江西省政府日前印发的《关于促进经济平稳增长若干措施》，出台20调举措促进经济平稳增长，其中提出涉及房地产政策的调整，成为国内首个放松二套房首付比例的省份。

文件指出，为促进房地产市场平稳健康发展，江西落实首套房贷款优惠政策，适当降低二套房首付比例。支持商品房库存较大的城市收购符合条件的商品住房，作为保障房和棚户区改造安置住房房源，积极消化库存。加快推进棚户区改造，确保全年开工23万户，完成8.9万户。



观点 OPINION

双周评 COMMENT

大摩：本轮中国房价调整难超20%

摩根士丹利(Morgan Stanley)中国区首席经济学家乔虹认为，此轮房地产调整只是昨日重现，而崩盘的可能性极小。

最重要的一点是，信贷环境在放松。流动性是支撑房地产最关键的因素(而不是限购放松)，流动性如果保持充足，会对房地产市场企稳带来巨大的帮助。若住房按揭出台更多的政策，则可以支撑这一轮调整在短期内结束。

樊纲：必须有房企倒闭

对于房地产企业来说，必须有一部分要倒闭。经济硬着陆的情况下，大量的企业倒闭破产血本无归，而软着陆就是调整，通过兼并重组把本钱收回。一些小房企，特别是前两年拿了地就进军房地产，或者是跨界的房地产商其实实力不够，他们现在就应该想办法退出。

有的企业对兼并重组的价格不满意，这就需要开发商摆正心态，不能以过去辉煌时期的价格谈兼并重组。现在开发商只要把本收回来就应该满足。这个行业需要整合，不能抱不切实际的幻想。

任志强：楼市总需求并没有下降

从销售上来看，和去年相比，大概到7月份为止，下降了7%多，差不多4千万平方米。可是这个数里面没有计算保障性住房增加的面积。我们的统计里面是两头计算：一头计算的是开发商所管辖的，这个统计报表里面包括了开发商建设的商品房部分，有住宅，有非住宅，也包括了开发商替政府代建的保障性住房部分。另外一部分是政府单独做的保障性住房，因为有些地区的保障性住房和开发商没关系，都是列在政府一个单独的统计表里。

从总的库存量和今年减少的销售量以及政府提供的住房销售情况来看，今年至少到7月份为止，楼市总需求并没有下降，但是从供应结果来看，可能到明年9月份，就会转为供求关系恶化。

朱海就：批评大银行，不如多些小银行

小微企业是中国“企业家传统”的重要部分，是中国文化最有特色的部分，也是“中国模式”成功的根本奥秘所在。相比之下，俄罗斯经济转型为什么不成功，到现在还依赖石油，就是因为俄罗斯没有小微企业的传统文化。如中国的小微企业完蛋了，中国经济将“俄罗斯化”。

如何解决小微企业融资难题？一是私人信用代替政府信用，或者说政府信用不要介入经济领域，不要参与信用创造。如政府依然是投资主体，那么就不不断地创造政府信用，商业银行就会去追逐政府信用，使国企等容易获得廉价的信贷资金，而没有政府信用的小微企业承担高昂的资金成本。二是自由竞争的金融体系，包括开放金融市场，资本市场和利率的市场化等等。金融市场的开放，将出现大量的中小私有商业银行，这些中小银行会对小微企业有兴趣。

7月的数据显然不支持对房地产复苏的预期，看起来甚至是更加恶化了。70大城市房价几乎全面环比下降，按照“量在价先”的经验，在成交量连续收缩半年后，价格出现实质松动不让人意外。尤其考虑到6月的“年中效应”，7月的数据向来就不好看。

然而，7月融资规模大幅度下跌至21个月新低，却是市场始料不及的。可能对下半年资金面宽松幅度的预期，需要作适当的调整，但这不代表就要对市场过于悲观，有时候事实并不像数据表现出来的那样。

从同比的角度，2014年房地产市场很容易让人产生要崩盘的判断，但是人们忽略了2013年起高的基数效应。如果跟2012年比，今年上半年成交量上涨了20%，放在一个更长的时间轴，今年也是历史第二高位。在具体的市场表现上，我们观察的很多楼盘在降价后，成交量有明显的提升，代表需求的底部扎实，所以我们同意任志强先生的判断，2014年楼市的总需求并没有下降。尤其是城镇化需求和80年代末婴儿潮的婚房刚需，只要这两个需求的基本面没有变，就不必太担心。

统计数据反映的是全国总体情况，但中国房地产市场分化已经十分严重。目前比较高的库存，有很多是集中在所谓“鬼城”，主要是三四线城市、人口净流出地和新城，有些库存可能10年也消化不了。房地产是高度区域化的市场，需求可以流动，但是供给不行，因而这部分库存已经不能构成有效供给，在分析整体的供求关系时，需要剔除。

风险是结构化的，就意味着机会也是结构化的。房地产，无论是前段还是末端的投资，都需要重视这种结构上的分化。中国地域广、人口多，一个省的总量就接近甚至超过一个国家，在这一点上，可以把中国视为整个欧洲，有德国也就会有希腊。我们认为这可以为准确看待中国房地产提供一个全新的视角。

本期最佳吐槽

马光远：三件事经济学家要慎言，最好不言。一是建议政府加税，二是建议政府救市，三是建议政府宽松货币。这三件事，不建言政府都趋之若鹜，若建言，就更心安理得、理直气壮了。(@光远看经济)