



经济和房地产最困难时刻应已过去



7月15日,中国经济数据半年报正式放榜。二季度GDP同比增长0.4%,逊于市场预期,但在国内外超预期突发因素影响下仍然实现了正增长,并推动上半年GDP实现了同比2.5%的增长率。

在4月份经济数据因为疫情形势而显著下滑后,中国通过积极应对国内外环境变化带来的新风险新挑战,社会消费品零售总额、工业增加值、出口金额等各项数据在5月和6月稳步回升,显示经济活动和经济运行正从疫情冲击中逐步恢复、企稳回升。

要想实现全年中国经济增长5.0%至5.5%的目标,三四季度平均增速应当达到7.2%至8.1%的区间;而如果三四季度平均增速达到5.3%至6.4%,全年经济增长就可以稳在4.0%至4.5%的区间。

可以确定的是,中国经济已经达到全年经济增速的底部,宏观经济供需双弱格局已经结束,预计后续宏观经济将继续平稳运行、提质升级、全面恢复。随着高效统筹疫情防控和经济社会发展成效持续显现,随着复工复产、复商复市、基建兜底、地产边际改善、消费刺激等各项政策的逐步推进,下半年经济有望继续保持温和回升的向好势头、回归正常轨道、运行在合理区间并逐渐达至潜在产出增速的正常水平。

但是,考虑到工业产能利用率偏低、产品销售率有所下降、内需复苏仍需时、外需增长呈现疲态、房地产行业复苏仍趋弱、劳动市场就业压力较大等因素,以及其他可能存在的内外部阶段性、突发性因素冲击,需要应对好两难多难问题,着力稳市场主体、稳就业、帮扶纾困,继续加大稳

经济一揽子政策措施实施力度、托底提振效果和实际效益，同时认真考虑寻找和培育稳固的长期的经济增长支持点和新动能。

可以说，上半年宏观政策在提前发力、精准发力和充分发力方面发挥了很大作用，但也有不少总量型和结构型政策的效力还没有完全发挥出来，下一阶段在政策衔接、政策储备、政策创新等方面还需要继续下功夫。此外，还需要认真梳理交织在一起的短期问题和长期问题，在着眼于经济稳定、熨平短期波动、使实际产出趋近潜在产出之余，还需要立足长期增长，推动各项结构性改革和制度变革，提高潜在产出能力。

考虑到目前房地产市场复苏仍不稳固，在稳预期、稳投资、稳增长的主线下，房地产市场和房地产企业有望在下半年进一步获得政策支持，主要指标有望最快在三季度末前后全面触底反弹。高层会议也多次释放出因城施策、促进房地产市场平稳健康发展的政策信号。

6月金融数据显示居民信贷大有改善，扭转今年前五个月失速下滑趋势并与去年同期持平，可以与6月30个大中城市地产销售面积和销售额走稳的情况相互印证。说明随着稳经济大盘政策落地显效，叠加需求在疫情逐步好转后开始释放，房地产市场加快恢复进程，市场情绪与景气度、房地产投资预计居民住房消费的信心、意愿和需求有望提振，销售与成交有望筑底回升。

从房地产销售角度来看，在调控集中放松叠加总量层面房贷利率下调的积极因素作用下，住宅和商品房销售均出现了阶段性的积压需求释放、

跌幅收窄、环比上升。6月商品房销售面积为18185万平方米，同比下降18.3%，跌幅比5月份收窄13.5个百分点，环比上升65.8%，达到历年同期环比峰值。6月商品房销售金额17735亿元，同比下降20.8%，跌幅收窄16.9个百分点，环比上升68.2%。值得注意的是，在房企冲刺年中业绩、推盘热情较高等因素作用，历年6月商品房和住宅单月销售面积环比增速均不低于30%。7月份30个大中城市成交重新走软，显示销售的阶段性改善仍需要夯实基础，尤其需要警惕市场信心和情绪波动打断了边际复苏态势。

如果未来疫情没有超预期反复，房地产市场交易规模大概率已在二季度触底企稳。预计将有更多政策措施出台落地，支持刚性需求和改善性住房需求、促进居民合理购房需求有效释放，有效推动房地产投资恢复，并在边际上缓解与改善地产企业面临的资金链压力、流动性压力和债务违约风险。

从房地产投资角度来看，需要建立地产销售到地产投资的良性传导，解决好新开工和土地购置仍然维持低位的问题。6月份房地产新开工、施

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_44474

