

70城房价5年来首次出现下跌

这轮稳中有降的市场趋势由多方原因共同造成，随着近期央行密集表态，未来趋于平和的可能性变得愈发明显。

土地市场转冷、销售降温、投资下行等多方信号之后，房价数据将这场市场之变的最后一个确认章呈上桌面。

10月20日，国家统计局发布9月份70大中城市房价数据，52个城市二手房价格指数环比下跌，据测算，70城二手房价格指数环比下跌0.2%，这是在连续16个月房价上涨的基础上，继8月份二手房价格涨幅为0之后，首次出现明确下跌。

而且价格的下行完成由二手房市场向新房市场的传递，据测算，9月份70城新房价格指数环比涨幅为-0.1%，这是2015年5月份以来首次出现环比下跌，新房价格下跌城市36个，较上月增加16城。

中原地产首席分析师张大伟指出，相关数据表明，楼市在多年来首次出现普跌，市场拐点全面确立。

追溯房地产长效机制可以发现，这轮稳中有降的市场趋势，由多方原因共同造就，其中信贷收紧发挥了最为紧要的连环作用，但随着近期央行密集表态，政策底部或已基本明确，未来趋于平和的可能性变得愈发明显。

房价降温

一线城市房价作为每个周期的测量“底线”，其新房价格在9月止涨。

据国家统计局测算，9月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.3%转为持平。其中，北京环比由上月上涨0.2%转为持平；广州下降0.1%，与上月相同；上海和深圳均上涨0.2%，涨幅比上月分别回落0.2个和0.8个百分点。

在二手房方面，一线城市二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为下降0.4%。其中，北京、上海和广州环比分别由上月上涨0.4%、0.2%和0.5%转为下降0.2%、0.6%和0.4%；深圳下降0.5%，降幅比上月扩大0.1个百分点。

与一线城市“稳中有降”并行的是，二线城市新房价格环比由上月上涨0.2%转为持平；二手房价格环比由上月持平转为下降0.2%；二手房价格环比下降0.2%，降幅比上月扩大0.1个百分点。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，价格下行受销售情况影响，也与整体预期趋冷相关，贝壳研究院数据显示，9月重点城市二手房成交量降至历史低位，9月全国新房商品住宅销售面积也创

2016年以来历史新低，此外土地市场第二轮集中供地房企拿地积极性降低，市场预期下降、成交量低迷也导致价格下跌。

多位分析人士指出，房地产信贷紧缩是本轮调控效果明显的主要原因。

受“三道红线”、房贷集中度管理等房地产金融审慎管理机制影响，房企资金趋紧，在记者的调研中，多家规模房企均表示开发贷额度受限，且按揭贷款额度紧张，回款周期空前拉长，影响了原本已经拉紧的现金流，以收定投之下，投资规模出现普遍萎缩。

另一方面，信贷收紧也体现在个人按揭贷款放款周期拉长和房贷利率提升上，多家银行均告知记者，其房贷放款周期因额度紧张而无限拉长，这更是导致了个人换房需求被空前抑制。

“二手房市场放款难度已经全面抑制市场活跃。”张大伟分析指出，特别是一二线城市，二手房占比高，且置换型客户几乎都需要卖掉手中的二手房获得资金，当下贷款周期已经超过3个月，年内放款难的情况持续下，市场成交量将不断减少，包括深圳等城市成交量已达到多年来的最低点。

中信证券则指出，二手房置换需求流向新房市场的空间已经几乎没有，二手销售下降反过来影响置换需求，在调控之初，二手房的部分需求因为新房与二手房的价差涌向新房市场，但随着改善置换链条的逐渐断裂，定向限制二手房市场已经不能再为新房市场带来增量需求。

房价在多方综合原因的连环效应之下，体现出“质变”。

政策回稳

但对市场的预期也无需悲观，房地产长效机制的基调下，所有调控举措的最终目的是维护房地产市场健康长期发展。

近期央行频繁表态，整体透露出将长期坚持房地产金融审慎管理机制不变，对部分银行执行中的过度收缩问题予以“纠偏”，预计未来企业资金链紧张问题将得到有效缓解，边际改善将对市场信心起到促进作用。

9月28日，央行货币政策委员会第三季度例会针对房地产提出“双维护”，即维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。这是房地产调控后央行首次提及房地产行业。

受央行“双维护”政策影响，部分烂尾项目已经相继复工，局部地区的房地产按揭贷款利率近期出现下调。广州、佛山等地的部分国有大行和股份行已经在下调房贷利率，目前中国银行、农业银行、广州

银行、招商银行、光大银行等房贷利率已经较过往有所下降，其中光大银行的首套房利率下降至5.60%，下降了40bps。

10月15日，央行在2021年第三季度金融统计新闻发布会上提到，部分金融机构对于30家试点房企“三道红线”融资管理规则存在一些误解，将要求“红档”企业有息负债余额不得新增，误解为银行不得新发放开发贷款，企业销售回款偿还贷款后，原本应该合理支持的新开工项目得不到贷款，一定程度上造成了一些企业资金链紧张；针对这些问题，人民银行、银保监会已于9月底召开房地产金融工作座谈会，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。

这被理解为央行对金融机构在政策执行层面遇到的问题及时“纠偏”。

某全国性房企区域负责人告诉记者，此前房企因将销售回款归还于银行，但无法再次获取合理开发贷的情况预计将得到有效改变，合理合规的资金诉求得到缓解后，整体产业链条才能回归顺畅运行。

10月20日，中央领导人在2021金融街论坛年会上指出，目前房地产市场出现了个别问题，但风险总体可控，合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变；会上，央行副行长潘功胜也进一步指出，“金融机构和金融市场风险偏好过度收缩的行为逐步得以矫正”。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水博士就此分析认为，房地产信贷政策会边际调整放松，房地产信贷投放将会加速，未来几个月房地产市场将明显趋稳转暖。从需求端看，合理住房贷款需求将得以满足，信贷审批时间缩短，利率有所下调，房地产需求释放，市场销售回暖。从供给端看，房企合理融资需求将会满足，融资困难将得到缓解，销售回暖，也将加速房企销售资金回笼。

另一方面，近期已接二连三有张家口、菏泽、岳阳、昆明、沈阳、江阴、桂林、株洲、唐山等超15个城市发布“限跌令”，稳定房地产市场预期。

张大伟表示，房价大涨会放大金融风险，而房价迅速下跌也同样会影响稳定，他预计，防止楼市过快下调很可能成为未来政策趋势，如果10月后房价下跌加速，或许会出现房企价格战。

广东省住房政策研究中心首席研究员则预计，四季度下行惯性还在，但跌幅或增幅收窄幅度会缩小。

本报综合消息

国内汽柴油价格每吨或上调约310元

新华社北京10月21日电(董时珊)本周期(10月11日以来)，全球能源供应紧张担忧不减，石油供应增长动力不足，国际油价进一步走高，布伦特原油期货价格突破85美元/桶。预计10月22日24时起，国内成品油价格每吨将上调310元左右，折合92#汽油、0#柴油每升分别上调约0.24元、0.26元。

天气渐冷，北半球供暖需求持续增长，天然气、煤炭等市场的供应紧张正在波及石油市场。国际能源署在14日发布的月度石油市场报告中表示，由于其他能源品种供应出现短缺，已经导致消费向石油转移，石油需求可能会额外增加50万桶/日。因此，国际能源署把对2021年和2022年全球石油需求的预测分别上调了17

万桶/日和21万桶/日，预计今明两年全球石油需求增幅分别为550万桶/日、330万桶/日。

供应方面，据报道，9月OPEC+原油产量再次低于目标水平，在此前的8月和7月也是如此。这反映出尽管OPEC+计划逐步增产，但事实上由于缺乏投资、设备老化等原因，安哥拉、尼日利亚等国家的增产能力有限，制约了OPEC+增加供应的能力。

受供应紧张担忧推动，本周期国际油价继续上行，WTI、布伦特原油期货价格分别突破80美元/桶、85美元/桶大关。本周期，一揽子原油变化率持续在较大正值范围内波动，新华社石油价格系统10月21日发布的数据显示，10月20

日一揽子原油平均价格变化率为7.31%。根据测算，预计10月22日24时国内成品油调价窗口开启时，汽、柴油价每吨将上调310元左右。

今年以来，国内成品油零售限价已经历19个调价窗口，分别为13涨、3跌、3搁浅，国内汽、柴油零售限价累计每吨分别上调1700元和1635元。

批发市场方面，受国内成品油价格上涨预期影响，加上天气转冷前户外基建工程等建设步伐加快，物流运输需求较为旺盛，以及部分地区有有序用电推升柴油作为替代能源的需求，近期汽、柴油批发价格继续上涨，其中柴油资源较为紧张，但柴油价格前期涨幅较高，不少地区已接近批发限价，因而近期涨幅受限。

活水奔流

多路资本抢搭定增“顺风车”

新华社北京10月21日电 东财Choice数据显示，自9月2日北交所设立消息发布至10月20日20时，共有105家新三板挂牌公司披露定增预案，较9月前大幅增加。从定增预案情况通常能看出市场融资热度。深化新三板改革、设立北交所有利于激活新三板市场，进一步增强资源配置功能。

业内人士表示，优化制度安排有利于市场充分反映公司价值。随着北交所的设立，新三板公司迎来价值重估。

东财Choice数据显示，今年1月至9月，发布定增预案的新三板公司分别为42家、53家、49家、61家、44家、37家、28家、38家及72家。尽管有国庆假期因素，但10月以来已有36家挂牌公司披露定增预案。

北京南山投资创始人周运南认为，随着北交所的设立，新三板在多层次资本市场中的地位不断提升，投资者对挂牌公司借助资本市场发展的前景更加期待，新三板市场投融资将变得更为活跃。

东财Choice数据显示，上述105家挂牌公司定增预案计划融资40.12亿元(按募集资金上限计算，下同)。其中，13家公司拟融资超过1亿元，盛源科技以3.5亿元暂居首位。盛源科技此次定增价格为9元至10元/股，发行数量不超过3500万股，募集资金拟用于15万吨/年顺酐项目建设。

不少定增项目被一家投资者“包场”。例如，机科股份10月20日公告称，计划定增融资1980万元，发行对象只有中国机械科学研究总院集团有限公司。快易名商日前发布公告称，计划定增融资3447万元，定增份额由珠海富银云联投资管理有限公司包揽。

产业资本、知名创投机构、地方国资均在积极布局新三板。例如，天波信息日前发布公告称，计划向5名投资人定增融资5985万元。其中，深创投认购950万元。天际航日前披露定增预案，科创板公司航天宏图拟斥资2100万元包揽此轮定增份额。

定增是新三板挂牌公司的重要融资方式。2019年10月新三板改革全面推进以来，市场融资功能逐渐恢复。全国股转公司数据显示，2019年至2020年，新三板市场融资金额分别为264.63亿元和338.50亿元。

银泰证券新三板部总经理张可亮此前接受中国证券报记者采访时表示，新三板改革改善了市场流动性状况，吸引了多元化投资者，增加了市场的源头活水。

修订后的《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》去年1月发布实施，取消了单次发行新增股东不得超过35人的限制，允许挂牌同时发行，引入自办发行，完善授权发行机制，提高融资效率。

业内人士指出，新三板定增市场升温将产生正反馈效应，进而促进新三板市场更加稳健发展。

21日上证综指微幅上涨

新华社上海10月21日电(记者 桑彤)21日，沪深股指涨跌互现，上证综指微幅上涨，3600点关口得而复失。

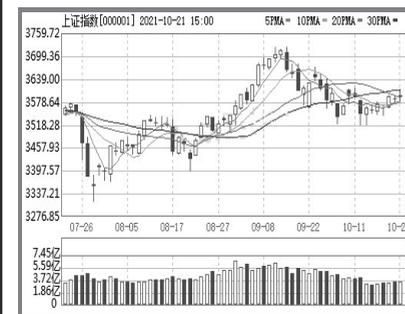
当日，上证综指以3590.05点开盘，全天窄幅震荡，最终收报3594.78点，较前一交易日涨7.78点，涨幅为0.22%。

深证成指收报14444.86点，跌7.39点，跌幅为0.05%。创业板指数跌0.17%，收盘报3279.49点。

科创50指数跌0.81%，收盘报1362.40点。沪深两市个股跌多涨少，约1300只交易品种上涨。不算ST个股，两市逾40只个股涨停。

板块方面，保险、煤炭石油、房地产涨幅居前，涨幅均逾1%；公共设施、农林牧渔、通用设备跌幅居前，跌幅均逾1%。

深沪大势分析



本省股票昨日收盘

| 名称 | 收盘价 | 涨跌幅(%) | 成交量(手) |
|------|-------|--------|--------|
| 西宁特钢 | 5.13 | -0.482 | 101928 |
| 青海华鼎 | 4.04 | -2.515 | 143959 |
| 青海春天 | 6.76 | -2.312 | 76297 |
| 金瑞矿业 | 11.27 | +0.715 | 54660 |
| 西部矿业 | 15.46 | +0.717 | 513959 |
| 正平股份 | 4.13 | -1.196 | 62776 |
| ST顺利 | 2.03 | -2.871 | 155141 |
| 盐湖股份 | 30.69 | -2.105 | 673020 |
| 青青稞酒 | 20.33 | -0.489 | 85717 |

沪市昨日排行榜

| 名称 | 收盘价 | 涨幅(%) |
|------|-------|-------|
| N德昌 | 41.97 | 29.74 |
| 光峰科技 | 32.89 | 19.99 |
| 新风光 | 33.50 | 11.18 |
| 三元股份 | 6.44 | 10.09 |
| 安源煤业 | 3.93 | 10.08 |
| 京投发展 | 6.99 | 10.08 |

深市昨日排行榜

| 名称 | 收盘价 | 涨幅(%) |
|------|-------|-------|
| N百胜 | 16.88 | 85.90 |
| N青岛食 | 24.77 | 44.01 |
| 新元科技 | 29.44 | 20.02 |
| 利和兴 | 29.62 | 20.02 |
| 创业黑马 | 36.16 | 20.01 |
| 清水源 | 25.75 | 19.99 |

| 名称 | 收盘价 | 涨幅(%) | 名称 | 收盘价 | 跌幅(%) | 名称 | 收盘价 | 成交额(万) |
|------|--------|--------|------|------|--------|----|-----|--------|
| 新光电 | 33.68 | -11.04 | 包钢股份 | 3.06 | 484062 | | | |
| C鸿富瀚 | 296.45 | -10.00 | 中国能建 | 2.36 | 148963 | | | |
| 康隆达 | 20.01 | -9.99 | 三峡能源 | 6.88 | 366236 | | | |
| 斯达半导 | 399.00 | -9.13 | 和邦生物 | 4.08 | 163466 | | | |
| 高铁电气 | 9.82 | -7.79 | 内蒙华电 | 4.08 | 159604 | | | |
| 德业股份 | 249.33 | -7.66 | 中国铝业 | 7.17 | 264534 | | | |

| 名称 | 收盘价 | 跌幅(%) | 名称 | 收盘价 | 成交额(万) |
|------|-------|--------|------|------|--------|
| 青松股份 | 11.33 | -13.97 | 爱康科技 | 5.64 | 407474 |
| C鸿富瀚 | 97.10 | -13.30 | 京东方A | 4.98 | 290324 |
| C广博 | 18.58 | -11.10 | 铜陵有色 | 4.31 | 173240 |
| 爱司凯 | 12.70 | -10.81 | 太钢不锈 | 8.54 | 247970 |
| 维宏股份 | 46.41 | -10.25 | 远兴能源 | 8.94 | 202961 |
| 毅昌股份 | 6.65 | -10.01 | 首航高科 | 3.27 | 70502 |